



Acteurs de la ville

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2016



MARSEILLE ET LYON

VILLES EN MOUVEMENT**GOVERNANCE****02/05**Le message de Bruno Keller **02**Interview croisée :
Renaud Haberkorn
& Ghislaine Seguin **04****2016 UNE ANNÉE
D'ACCOMPLISSEMENT****06/07****NOS CONVICTIONS****08/33****CONVICTION N°1** **10**Faire rayonner les centres-
villes de demain**CONVICTION N°2** **16**Nous faisons le pari
de la mixité urbaine**CONVICTION N°3** **22**Penser le bureau,
c'est déjà créer de la valeur**CONVICTION N°4** **28**Nous nous engageons
sur l'ensemble de notre
chaîne d'actions**LE CONSEIL
DE SURVEILLANCE
& LES COMITÉS****34/35****GESTION
ET PILOTAGE****36/37****NOTRE DYNAMIQUE
ET NOS VALEURS****38/39****CHIFFRES CLÉS****40/43**

MARSEILLE ET LYON

VILLES EN MOUVEMENT



À MARSEILLE, NOTRE PATRIMOINE S'EST TRANSFORMÉ
AU FIL DU TEMPS ET DE NOS ACTIONS POUR MIEUX
ACCOMPAGNER LE RYTHME DE LA MÉTROPOLE.
NOUS OBSERVONS LES TRANSFORMATIONS RÉALISÉES
À L'AUNE DE NOS CONVICTIONS POUR IMAGINER
LA VILLE DE DEMAIN.

À LYON, UN SUBTIL ÉQUILIBRE
EST À L'ŒUVRE ENTRE UN
CARACTÈRE HISTORIQUE
PRÉSERVÉ ET UNE VOLONTÉ
DE MODERNISATION QUI
S'EMPRE DE CERTAINS
QUARTIERS. UNE HARMONIE
SE TISSE ET SE RENFORCE.



UN NOUVEAU RAYONNEMENT



Rénover un édifice classé tout en conservant son cachet et en lui ajoutant une note contemporaine, redynamiser une rue en installant des commerces plébiscités par les habitants sont autant de moyens pour ANF Immobilier de marquer la ville d'une empreinte durable.





I ♥ COOKIES

Go ney Cookies
COOKIES - BREAD - PASTRY

Handmade cookies
chocolate chips
Fresh milk
Homemade bread
BREAD
Shop cakes
AKEAST
cakes
fresh cookies
peanut butter
SUGAR
COOKIES
Juice

REDONNER AUX COMMERCES UNE PLACE
CENTRALE, C'EST UNE FAÇON D'INSCRIRE
NOTRE ACTION DANS LA PÉRENNITÉ.
C'EST SURTOUT UN MOYEN POUR QUE BATTE
À NOUVEAU LE CŒUR DE LA VILLE, EN Y RAMENANT
DE LA CONVIVIALITÉ ET DE LA VIE.



PÔLES D'ATTRACTION

Faire d'un lieu de vie un espace
de dialogue et de partage; faire coexister
en toute harmonie bureaux, logements,
commerces; stimuler les échanges entre
ceux qui peuplent un même quartier...
c'est créer un accord majeur unique
pour le bien de tous.

NOTRE PATRIMOINE
IMMOBILIER
EST LE TÉMOIN DE
NOS CONVICTIONS.
IL MARQUE NOTRE
IDENTITÉ.



PENSÉE GLOBALE

Chaque nouvel actif destiné à s'implanter dans un quartier doit être façonné bien en amont. À lui de s'adapter à son cadre ou de favoriser son devenir. C'est à ce prix qu'il aura vocation à perdurer et à renforcer l'offre de son secteur.

PRÉSERVER LA NATURALITÉ

Tout au long de son histoire, ANF Immobilier œuvre afin de protéger l'esprit des territoires au sein desquels elle enraine de nouveaux actifs. Ses constructions font la part belle aux matériaux respectueux de l'environnement.








UNE VILLE OUVERTE SUR LE MONDE



La cité phocéenne a accompagné notre croissance, elle s'est développée au même rythme que nous. Nous sommes confiants dans l'avenir commun que nous allons construire.

Acteurs de la ville



NOUER UN RELATIONNEL FORT AVEC L'ENSEMBLE DE NOS PARTIES PRENANTES, ÊTRE EN CAPACITÉ DE NOUS ADAPTER, D'ÉVOLUER AU RYTHME DES USAGES, TOUT EN RESPECTANT NOTRE ENVIRONNEMENT, TELLE EST NOTRE AMBITION.

ACTEUR PHARE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE, NOUS SOMMES AU CŒUR ET À L'AVANT-GARDE DES TRANSFORMATIONS QUI FONT ÉMERGER LA VILLE DE DEMAIN.

ALORS QUE LES FRONTIÈRES DES CENTRES-VILLES S'ESTOMPENT, QUE LES QUARTIERS AFFICHENT LEUR SOUHAI DE MIXITÉ, QUE LA NÉCESSITÉ DE RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE S'IMPOSE, QUE LES MODES DE TRAVAIL JOUENT L'INNOVATION, NOUS SOMMES PLUS QUE JAMAIS DÉTERMINÉS À ACCOMPAGNER CES MUTATIONS. PLUS QUE JAMAIS VOLONTAIRES POUR ANTICIPER LES PROCHAINES. PLUS QUE JAMAIS RESPONSABLES.



MESSAGE



Cette année,
nos résultats
consacrent la
maturité de notre
positionnement.

BRUNO KELLER

Président du Conseil de Surveillance

L'année 2016 fut une année tout à fait remarquable. Ce fut, en effet, une période de matérialisation effective de la métamorphose engagée depuis trois ans, et une confirmation de l'efficience de la stratégie de notre Société.

J'en veux pour preuve les nombreuses réalisations, dont celle d'Adely, le siège du groupe Adecco, à Lyon, ou encore l'implantation de nouveaux commerces destinés à multiplier le potentiel d'attractivité de la rue de la République, à Marseille. Je citerais aussi la signature de partenariats stratégiques à la source d'opérations d'envergure, dont celui du Quai 8.2, à Bordeaux, à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV.

Au cours de cette année, le recentrage de notre Société sur un portefeuille tertiaire neuf, composé d'immeubles de bureaux, de commerces et d'hôtels, s'est poursuivi. Cette démarche illustre notre volonté d'accroître la rentabilité du portefeuille de notre Société, ainsi que la marge d'EBITDA. Elle repose sur une diversification en termes de typologie d'actifs, mais aussi de secteurs géographiques. Ainsi, outre un développement annoncé à Bordeaux, dans la zone Euratlantique, les bases d'un nouveau déploiement à Toulouse, une métropole régionale à haut potentiel, ont été posées.

À la manœuvre sur l'ensemble de ces sujets, les équipes d'ANF Immobilier maîtrisent l'art de la transformation. L'émergence de nouveaux quartiers

et la réussite d'opérations emblématiques sont à porter au crédit de leur engagement ainsi que de la qualité et la complémentarité de leurs expertises. Mais la capacité la plus notable est celle de l'anticipation. C'est en identifiant en amont les quartiers et les projets les plus créateurs de valeur qu'elles soutiennent activement l'un des piliers de notre stratégie.

“La réussite de nos opérations est à porter au crédit de l'engagement et de la qualité de nos équipes.”

D'ailleurs, nos résultats consacrent à la fois la maturité de notre positionnement et la pertinence de nos choix. En effet, le Résultat Net Récurrent EPRA ajusté a progressé de +12 %, soit une hausse plus importante que ce que nous avions annoncé.

Nous abordons cette année 2017 avec confiance et détermination. Notre *pipeline* de projets de 198 millions d'euros et nos importantes réserves foncières sont de bon augure pour notre croissance et, bien entendu, pour nos actionnaires.

INTERVIEW CROISÉE

NOTRE ENGAGEMENT PORTE SES FRUITS

Après deux ans de métamorphose, ANF Immobilier commence à récolter les fruits d'un positionnement exigeant. Une période de consolidation et de relance s'annonce, détaillée par Renaud Haberkorn, Président du Directoire, et Ghislaine Seguin, Directeur Général Adjoint.

**RENAUD
HABERKORN**

Président du Directoire
d'ANF Immobilier



“

Nous disposons de réserves foncières suffisantes à Marseille et à Lyon pour créer de la croissance et de la valeur.

**GHISLAINE
SEGUIN**Directeur Général Adjoint
d'ANF Immobilier

Notre stratégie est renforcée suite à la concrétisation de toutes les opérations engagées les années précédentes.

QUELS SONT LES FAITS SAILLANTS DE 2016 ?

G.S. / Cette année a été rythmée par de nombreuses réalisations, dont je citerais d'abord deux exemples à Lyon : la livraison de l'immeuble Adely, nouveau siège du groupe Adecco, un bel actif de 13 000 m² qui renforce notre présence dans le secteur du Carré de Soie, et l'ouverture de deux commerces au sein de l'ancien siège de la Banque de France. À Bordeaux, nous avons signé les actes d'engagement pour le projet Quai 8.2. Enfin, à Marseille, nous avons constaté les premiers résultats positifs d'un ambitieux plan de repositionnement.

R.H. / 2016 a été placée sous le signe de la concrétisation. Nous avons réalisé un élément majeur de notre *business plan*, à savoir la présence majoritaire du patrimoine core dans notre portefeuille, qui équivaut désormais à 57 % de sa valeur. À cette belle progression s'ajoute la réussite de la réorganisation de notre pôle hôtelier, autour d'un portefeuille d'actifs cohérent et rationalisé. Nous avons en effet réinvesti le produit de la cession de deux actifs à Lyon et Marseille afin d'augmenter

notre participation de 51 % à 77 % dans ANF Immobilier Hôtels. Et nous avons, dans le même temps, livré deux hôtels à Marseille, dans le but de renforcer la capacité d'accueil pour le nouveau stade.

QUELS SONT VOS MOTIFS DE SATISFACTION ?

G.S. / À Marseille, rue de la République, nous avons réussi à implanter six nouvelles enseignes, avec l'objectif d'augmenter le potentiel d'attractivité de ce secteur et en faire un lieu de destination pour les Marseillais comme pour les visiteurs. Nous avons contribué à Lyon à l'éclosion d'un véritable pôle tertiaire, Carré de Soie, avec deux édifices prestigieux, l'un de 36 000 m² et l'autre de 13 000 m². Quant à Bordeaux, sur le projet Quai 8.2 sur lequel nous travaillons depuis trois ans, c'est une vraie satisfaction d'avoir réussi à nouer des partenariats aussi bien avec les promoteurs qu'avec l'investisseur, Foncière des Régions.

R.H. / J'aimerais souligner l'engagement et le

comportement exemplaire de nos équipes au cours d'une période marquée par l'externalisation de notre *property management* tertiaire chez Foncia à Marseille. Un choix d'ailleurs validé par le bilan probant de la commercialisation résidentielle dans cette métropole. J'ajouterais la fierté d'avoir remporté trois trophées lors de la conférence EPRA 2016. Ils ponctuent l'effort substantiel mené ces deux dernières années pour moderniser la Société. Et je conclurais par les résultats financiers exceptionnels, issus d'une politique menée avec constance depuis trois ans, avec 15 % de croissance d'EBITDA et 12 % de croissance de notre EPRA Earnings.

QUELS SONT VOS ENJEUX POUR 2017 ?

G.S. / Cette année sera clairement orientée vers la commercialisation de nos produits. Nous sommes en phase de reconquête de certains territoires, de recherche de locataires

et d'accords de permis de construire. L'immobilier est, certes, un temps long, mais nous disposons au sein de nos équipes de l'agilité requise pour trouver des solutions adaptées à chaque contexte.

R.H. / Nous sommes face à des opportunités prometteuses en termes de création de valeur, au sein de quartiers dynamiques. C'est le cas de la rénovation d'un bâtiment de bureaux quai de Rive-Neuve idéalement placé sur le Vieux-Port de Marseille, et de la construction de deux immeubles dans le quartier de la Tête d'Or, à Lyon. Nous avons également fait une entrée remarquable à Toulouse, avec la promesse d'achat de l'immeuble Centreda, soit un total de 16 151 m² de bureaux situés dans la zone aéroportuaire de Blagnac. En termes financiers, le rythme de croissance sera sans doute mécaniquement moins soutenu cette année, mais les impacts des prochains projets à livrer, qui se feront ressentir entre 2018 et 2020, s'annoncent d'ores et déjà favorables.

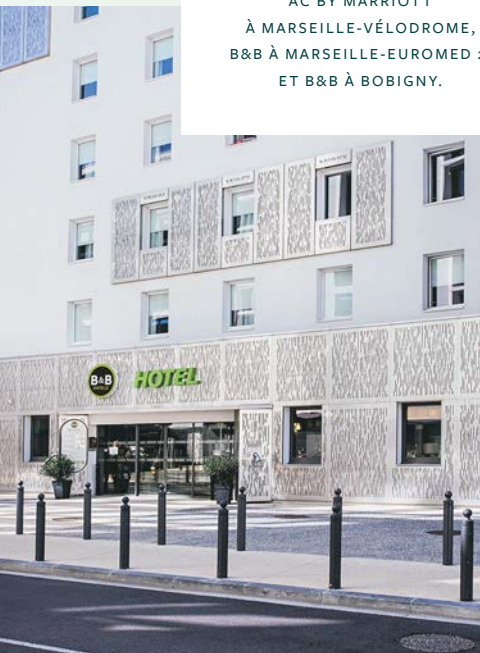
2016 : UNE ANNÉE D'ACCOMPLISSEMENT

ANF Immobilier concrétise sa métamorphose tout en renforçant son objectif de tertiarisation dans les métropoles régionales les plus dynamiques. Avec une ambition forte : la création de valeur, soutenue par ses différents métiers.

Juin 2016

DES OUVERTURES D'HÔTELS EN CASCADE

AU COURS DU PREMIER SEMESTRE, ANF IMMOBILIER A PRIS POSSESSION DE TROIS HÔTELS NEUFS : AC BY MARRIOTT À MARSEILLE-VÉLODROME, B&B À MARSEILLE-EUROMED 2, ET B&B À BOBIGNY.



Mars 2016

TOURNANT DÉCISIF À MARSEILLE

POUR S'ADAPTER À UNE ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE À LA HAUSSE, ANF IMMOBILIER CRÉE DEUX PÔLES DISTINCTS : L'UN DÉVOLU AUX COMMERCES DE DESTINATION (VIEUX-PORT), L'AUTRE AUX COMMERCES LIÉS AUX SERVICES (PLACE DE LA JOLIETTE-EUROMED).

Juillet 2016

DE NOUVELLES ENSEIGNES À LA CONQUÊTE DES MARSEILLAIS

LA FONCIÈRE A INSTALLÉ SIX COMMERCES RUE DE LA RÉPUBLIQUE, DONT LE TRÈS ATTENDU KING JOUET, AINSI QUE LE MUSÉE DU SAVON. UNE ILLUSTRATION PROBANTE DE LA PERTINENCE DE SON REPOSITIONNEMENT AUTOUR DU VIEUX-PORT.

août 2016

CAP SUR LE QUAI 8.2 À BORDEAUX

L'OPÉRATION MIXTE DE 43 000 M² AUX ABORDS DE LA FUTURE GARE LGV EST LANCÉE SUR LA BASE D'UNE CO-PROMOTION, D'UN CO-INVESTISSEMENT, D'UNE PRÉLOCATION SIGNIFICATIVE ET D'UNE PRISE EN CHARGE DE L'ASSET MANAGEMENT.





Septembre 2016

ADECCO INVESTIT SON NOUVEAU SIÈGE À LYON

DISTINGUÉ PAR UNE CERTIFICATION BREEAM VERY GOOD, L'IMMEUBLE ADELY ACCUEILLE LES SALARIÉS DU GROUPE ADECCO AU SEIN DE 13 000 M² AU CŒUR DU CARRÉ DE SOIE.



Décembre 2016

UNE PROGRESSION EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE

OBJECTIF ANNUEL DÉPASSÉ POUR LA FONCIÈRE, AVEC UNE PROGRESSION DE +12% DE SON RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA AJUSTÉ, À HAUTEUR DE 16,3 MILLIONS D'EUROS (SOIT 0,90 euros PAR ACTION).

Janvier 2017

UNE CONSOLIDATION DU PÔLE HÔTELIER

AU COURS DE L'ANNÉE 2016, ANF IMMOBILIER A CÉDÉ DEUX HÔTELS À LYON ET À MARSEILLE. AVEC, À LA CLÉ : UN RÉINVESTISSEMENT DU PRODUIT POUR AUGMENTER SA PARTICIPATION DE 51% À 77% DANS ANF IMMOBILIER HÔTELS.

Septembre 2016

ANF IMMOBILIER À L'HONNEUR

TROIS TROPHÉES (L'UN EN OR, L'AUTRE EN ARGENT ET UN TROPHÉE SPÉCIAL) RÉCOMPENSENT LA TRANSPARENCE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE D'ANF IMMOBILIER ET SA POLITIQUE DE RSE.

Octobre 2016

UNE CESSION TOUT BÉNÉFICE

LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE L'HÔTEL QUATRE ÉTOILES GOLDEN TULIP À BORDEAUX CONTRIBUE À SÉCURISER LA QUASI-TOTALITÉ DE LA MARGE DE PROMOTION DE L'OPÉRATION QUAI 8.2.

Mars 2017

ANF IMMOBILIER PERCE À TOULOUSE

AVEC L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE CENTREDA, DANS LA ZONE AÉROPORTUAIRE DE BLAGNAC, LA FONCIÈRE OPÈRE UNE ARRIVÉE REMARQUÉE DANS LA TROISIÈME PLUS GRANDE MÉTROPOLÉ RÉGIONALE.



Septembre 2016

UNE RECONVERSION HISTORIQUE À LYON

AVEC L'OUVREMENT DU SECOND COMMERCE (MAXIBAZAR) DANS LES LOCAUX RÉNOVÉS DE L'ANCIEN SIÈGE DE LA BANQUE DE FRANCE, ANF IMMOBILIER SIGNE UNE RÉUSSITE MARQUANTE.



N O S C O N V I C T I O N S

Nous la ville

CONVICTION N°1

FAIRE RAYONNER LES
CENTRES-VILLES DE DEMAIN

CONVICTION N°2

NOUS FAISONS LE PARI
DE LA MIXITÉ URBAINE

CONVICTION N°3

PENSER LE BUREAU,
C'EST DÉJÀ CRÉER
DE LA VALEUR

CONVICTION N°4

NOUS NOUS ENGAGEONS
SUR L'ENSEMBLE DE NOTRE
CHAÎNE D' ACTIONS

préparons de demain

Se placer en amont des projets afin d'identifier les plus prometteurs et les plus à mêmes de (re)donner vie à des quartiers émergents, être à l'écoute des attentes sociétales, élaborer un relationnel pérenne avec l'ensemble des acteurs de la vie locale : autant de principes qui nous guident et constituent le socle de nos actions. Une base sur laquelle nous nous appuyons pour créer des ensembles immobiliers en phase avec les aspirations de chacun de nos usagers et qui esquissent le nouveau visage de grandes métropoles régionales.

Chantier de Quai 8.2 dans le quartier
Euratlantique à Bordeaux.

CONVICTION N°1

FAIRE RAYONNER LES CENTRES- VILLES DE DEMAIN

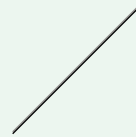
À choisir, 48% des Français préfèrent désormais vivre en ville plutôt qu'à la campagne. C'est le cœur des villes qui récolte leurs suffrages, ces quartiers centraux cumulant plus d'avantages que la périphérie. Dynamiser et participer à l'attractivité des centres-villes constitue l'un des piliers de notre mission. Notre capacité d'anticipation nous incite aussi à identifier les zones les plus prometteuses, celles qui émergent hors des noyaux historiques et qui deviendront, dans un proche avenir, le nouveau cœur de la cité. Nous investissons, nous inventons et nous valorisons ces quartiers émergents à Bordeaux, Lyon, Marseille, et bientôt, à Toulouse. Nous participons à l'édification de la ville de demain, avec ses enjeux de mobilité, d'offre de commerces et de services, et d'intégration paysagère harmonieuse, respectueuse de l'environnement.





**GHISLAINE
SEGUIN**

Directeur Général Adjoint
d'ANF Immobilier



En ciblant des zones géographiques en mutation, aiguillonnées par l'arrivée de nouveaux quartiers et infrastructures, en menant des opérations de réhabilitation et de construction de bureaux, commerces et hôtels, nous renforçons l'influence des grandes métropoles régionales.

BORDEAUX**QUAI 8.2,
LE RENOUVEAU
D'UN QUARTIER
À HAUT POTENTIEL**

La cité bordelaise poursuit son irrésistible ascension. Stimulée par l'arrivée imminente du TGV, elle a mis en œuvre un ambitieux projet de développement autour de la gare. C'est au sein de ce quartier Euratlantique que s'inscrit l'opération Quai 8.2.



CONVICTION N°1

La perspective de la mise en service en juillet 2017 de la gare LGV, permettant de faire la liaison Bordeaux-Paris en deux heures, a d'ores et déjà boosté le marché immobilier, et posé les bases d'un solide développement économique et démographique. Le projet d'aménagement mixte, porté par ANF Immobilier et Vinci Immobilier, contribue à offrir un nouveau visage aux abords de la gare. En effet, Quai 8.2 déploie sur 43 000 m² des bureaux

(29 500 m²), des commerces (3 000 m²), deux hôtels (soit un total de 237 chambres) et une résidence étudiante (116 chambres). Une opération d'envergure, qui vise la double certification HQE niveau Excellent et BREEAM niveau Very Good. Lancés début septembre 2016, les travaux devraient être achevés en 2018.

**LE FORMIDABLE APPEL
DU TGV**

**C'EST BIEN UNE RÉVOLUTION FERROVIAIRE
QUI ATTEND BORDEAUX. POUR S'Y PRÉPARER,
LA MÉTROPOLE A DÉCIDÉ DE FAIRE
D'EURATLANTIQUE UN QUARTIER VIVANT
ET ÉQUILIBRÉ, OÙ SE CÔTOIENT BUREAUX,
LOGEMENTS, HÔTELS, ET ÉQUIPEMENTS
SPORTIFS ET CULTURELS.**



BORDEAUX

HÔTEL B&B À BÈGLES, UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE



Le quartier des Terres-Neuves à Bègles accueille, depuis septembre 2015, une nouvelle enseigne du groupe B&B. Doté de 109 chambres, cet hôtel deux étoiles bénéficie d'une situation géographique avantageuse, au sein de la zone Euratlantique. Établi aux abords de la gare de Bordeaux Saint-Jean, il est également proche d'une station de tramway permettant de rejoindre le centre de Bordeaux en quelques minutes.

109

CHAMBRES



L'hôtel bénéficie d'un accueil favorable

La situation géographique de notre établissement, proche de la gare de Bordeaux Saint-Jean et de la ligne C du tram qui permet d'accéder au centre-ville en dix minutes constitue un avantage certain. Les riverains comme la clientèle touristique apprécient de disposer d'un hôtel B&B deux étoiles dans ce quartier.

Dans un proche avenir, avec la finalisation

prochaine du projet Euratlantique, la concurrence va s'accroître puisqu'une vingtaine d'hôtels devraient ouvrir. Dans le même temps, le potentiel de cette zone augmentera, avec l'arrivée de visiteurs plus nombreux grâce au TGV, mais aussi au pont Jean-Jacques Bosc, qui reliera les deux rives de la Garonne. Bordeaux est inscrite dans une dynamique, ce qui est prometteur pour l'avenir.

JÉRÉMY GOURAUD

Gérant de l'hôtel B&B à Bègles

MARSEILLE

UNE IMPLANTATION RÉUSSIE RUE DE LA RÉPUBLIQUE



Le fait d'avoir opté pour la rue de la République est le fruit d'un arbitrage.

Sa proximité avec le cœur de la ville, la Canebière, le Vieux-Port, les musées, lui confère un atout indéniable. Cette rue se trouve également à la jointure d'un quartier historique commerçant. Notre choix s'est finalisé avec l'aide d'ANF Immobilier qui nous a soutenus jusqu'au montage du dossier de mise aux normes et à l'obtention

des autorisations administratives. C'est un plaisir de travailler avec cette société qui joue un vrai rôle de partie prenante. Depuis, King Jouet est rapidement devenu un magasin de quartier, même s'il faut attendre encore deux à trois Noëls pour renforcer sa notoriété au niveau du centre-ville.

ALAIN GIRAUD

Directeur exploitation King Jouet

HÔTEL B&B À MARSEILLE, UN ATOUT POUR L'ÉCO-QUARTIER ALLAR



ANF Immobilier s'est ancré dans ce lieu symbolique, proche du Port Maritime de Marseille, via notamment l'acquisition d'un hôtel B&B de 90 chambres, livré en janvier 2016.

/ **CONVICTION N°2****NOUS FAISONS
LE PARI
DE LA MIXITÉ
URBAINE**

Les projets que nous développons ont des répercussions concrètes sur le quotidien des riverains.

L'implantation de commerces pérennes, d'immeubles de bureaux de haute qualité architecturale, d'hôtels de proximité, constituent autant d'éléments visant à redynamiser des quartiers, à créer des espaces «à vivre» où se côtoient résidents, commerçants, entrepreneurs, salariés, familles, visiteurs...

Ces nouveaux centres-villes deviennent de véritables pôles d'attraction, avec, à la clé, une valeur immobilière à la hausse, génératrice de croissance. Offrir aux usagers une écoute attentive, travailler de concert avec les élus locaux, acteurs privés et associations, fait partie intégrante de notre quotidien.

Nos investissements sont conçus de manière globale et facilitatrice pour l'ensemble des publics amenés à investir les quartiers sur lesquels nous nous positionnons. Avec un engagement fort et pérenne : participer à la construction d'une ville plus équilibrée et plus attrayante.





**LAURA
PERAL MERCIER**
Responsable Asset Management
et RSE



En s’implantant dans des quartiers de centre-ville ou d’extension de cœur de ville, ANF Immobilier étudie l’offre la plus adaptée et celle qui favorisera le développement d’un secteur urbain en devenir. Elle pose à cette fin un regard global sur l’immeuble dans son contexte, afin de contribuer à sa pérennité et de renforcer l’offre du lieu dans lequel il se situe.

LYON

NEW WAY ADELY, UN ÉCRIN POUR LE CARRÉ DE SOIE

La deuxième ville de France accueille un quartier tertiaire en plein essor. Situé à l'est de l'agglomération, Carré de Soie s'affiche comme un pôle tertiaire prometteur, au sein duquel l'immeuble Adely impose sa marque singulière.



CONVICTION N°2

UNE EMPREINTE DURABLE

LE CHOIX D'ANF IMMOBILIER DE CONSTRUIRE
DES BÂTIMENTS ÉCO-CONÇUS LUI PERMETTANT
DE DÉCROCHER LA CERTIFICATION BREEAM
VERY GOOD DEVRAIT FAIRE DES ÉMULES,
OFFRANT À TERME AU CARRÉ DE SOIE
L'IMAGE D'UN QUARTIER RESPECTUEUX
DE L'ENVIRONNEMENT.

C'est en novembre 2016 que les 1 000 salariés d'Adecco ont intégré le nouveau siège du groupe. Et ce, un an seulement après la pose de la première pierre. Sur 13 000 m², l'ensemble de trois bâtiments reliés entre eux se distingue par l'élégance de ses locaux. Il propose, outre un environnement de travail alliant confort et bien-être, un design résolument contemporain, faisant la part belle aux matériaux naturels, et un parc paysager d'un demi-hectare.

La qualité de cet espace végétalisé et de l'architecture de l'édifice renforce le potentiel du quatrième quartier d'affaires de la métropole lyonnaise. Cette réalisation atteste à nouveau de la volonté d'ANF Immobilier de contribuer à l'essor économique et social d'un territoire en mutation, sans jamais transiger sur la qualité de vie.



Nous avons voulu faire d'Adely un cocon pour ses utilisateurs

Tout au long du projet, nous avons eu un rapport paternaliste avec Adely. Aussi, lors de sa livraison, c'est avec une grande fierté que nous avons confié « notre bébé » à ses parrains, à savoir ANF Immobilier et DCB International. Avec le sentiment que notre association avait très bien fonctionné, sur la base d'un relationnel humain intéressant et productif. C'est ainsi que nous avons créé un immeuble « nature avant tout » grâce à des matériaux de façade en bois composite Néolife et la création d'un espace végétalisé de 6 000 m², actuellement le plus important parc privatif du Carré de Soie. Au final, Adely crée le lien entre le tissu industriel existant et le quartier tertiaire en développement, tout en offrant un écrin aux utilisateurs et une qualité architecturale qui renforce l'attractivité du site.

MARC-STÉPHANE BEAU

Architecte

LYON**EPSILON
AU CARRÉ
DE SOIE,
UN SIÈGE
INNOVANT
POUR
ALSTOM**

Sur un espace de 36 890 m², l'ensemble immobilier Epsilon abrite des bureaux, des laboratoires d'essais, des ateliers de fabrication, un hall logistique et un restaurant d'entreprise. Parmi les premiers bâtiments en France à bénéficier de la double certification HQE Excellent et BREEAM Very Good, l'ensemble offre aux salariés un cadre de travail particulièrement soigné.

36 890 m²
**DE BUREAUX
ET LOCAUX TECHNIQUES**

MARSEILLE

DES HABITATIONS PENSÉES POUR LES JEUNES ACTIFS MARSEILLAIS



Près de 90 % des logements meublés proposés par ANF Immobilier sont situés à proximité immédiate de l'intersection de la rue de la République et du boulevard des Dames. Ils répondent à la demande spécifique de jeunes actifs âgés de 18 à 30 ans. Un public qui participe, au quotidien, à la vie et l'animation du quartier de la République.



C'est le meilleur appartement dans lequel j'ai vécu

J'ai choisi le logement proposé par Easymomenthome en colocation avec mon frère, étudiant en ingénierie, pour son emplacement. La rue de la République propose de nombreux commerces et d'endroits à visiter. C'est un quartier animé, avec une bonne ambiance, très bien desservi en termes de transports.

Notre appartement est rénové, spacieux, propre, il dispose d'un équipement complet, notamment dans la cuisine. Je m'y sens bien, j'aime y inviter des amis pour travailler.

WALID MORSALY

Étudiant en master 1 droit de la culture

New Way Adely Adecco à Lyon.

CONVICTION N°3

**PENSER
LE BUREAU,
C'EST DÉJÀ
CRÉER DE
LA VALEUR**

De nos jours, le bureau n'a plus l'image d'un lieu clos symbolisant un cadre de travail délimité. Nomadisme, coworking, espaces à vivre, efficacité énergétique... Les nouveaux usages abolissent les frontières du temps et de l'espace. Ces transformations, nous les avons anticipées afin de proposer aux entreprises un immobilier qui leur offre de la flexibilité. Et nous restons en veille pour leur fournir des locaux en mesure d'accompagner, de manière souple, les variations de leur stratégie et de leur croissance. Aux côtés des entreprises locataires et utilisateurs, nous prêtons attention à l'aménagement des ouvrages, en phase avec leurs attentes et avec les évolutions en matière d'organisation du travail. Avec, en ligne de mire, une forte exigence en termes d'éco-conception, pour une utilisation rationnelle des surfaces et de l'énergie.





**LAURENT
MILLERON**

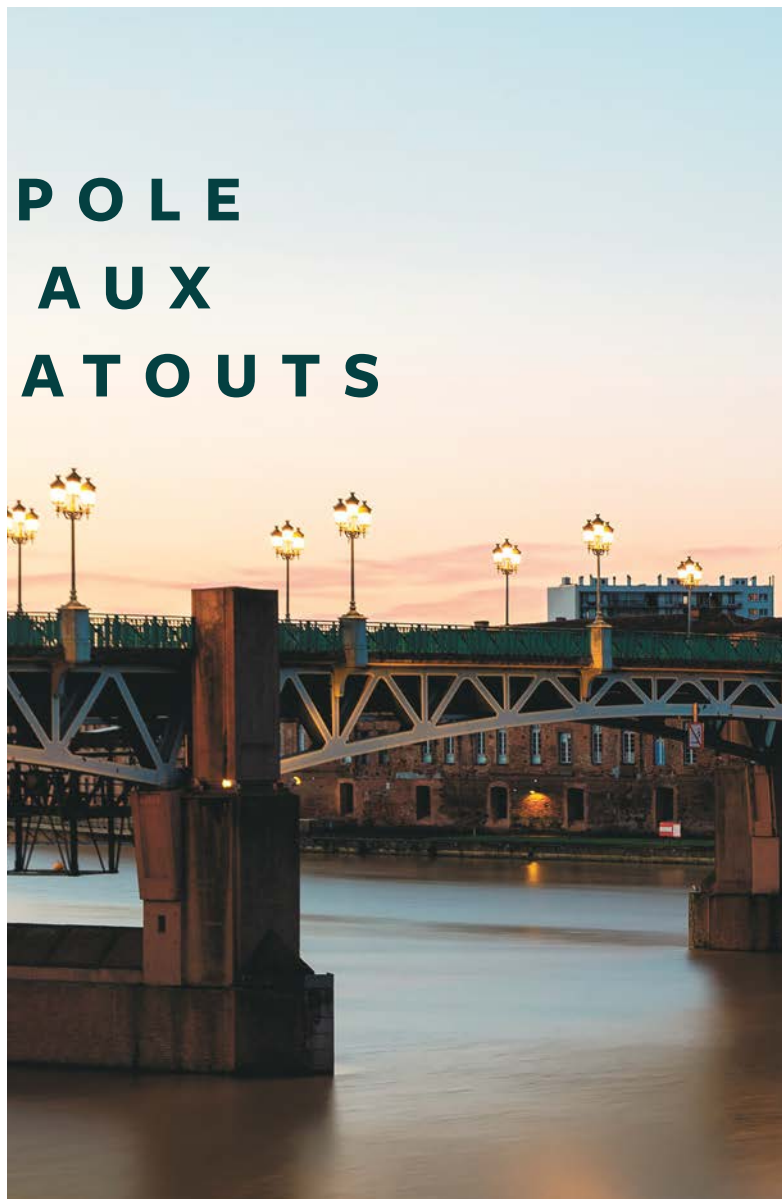
Directeur de l'Ingénierie Financière
et de la Communication / Relations
Investisseurs



En 2016, les revenus de notre portefeuille proviennent pour 54% des baux de bureaux. L'immobilier tertiaire représente désormais 84% des loyers bruts. Le tournant impulsé par notre nouvelle stratégie se révèle positif, grâce notamment à nos efforts visant à créer de la valeur sur tous les fronts.

TOULOUSE**UNE MÉTROPOLE
RÉGIONALE AUX
MULTIPLES ATOUTS**

La capitale européenne de l'industrie aéronautique et spatiale est en plein essor. Son développement s'annonce prometteur, porté par d'ambitieux projets. Avec l'acquisition de l'immeuble Centreda, la Foncière s'inscrit pleinement dans cette dynamique.

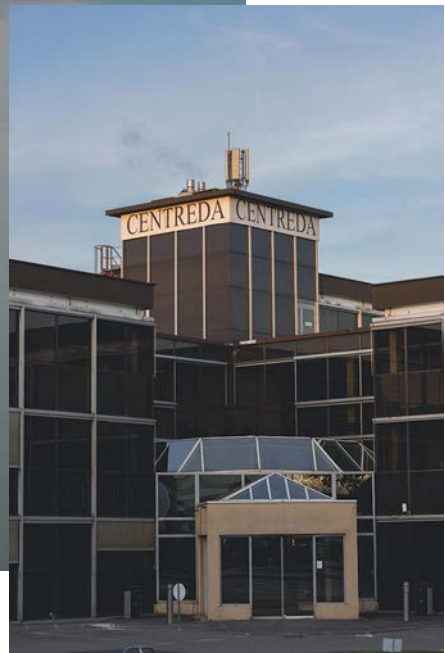


En matière de croissance démographique et économique, Toulouse surprend par son énergie et sa capacité d'anticipation. Si Airbus constitue un pôle d'attraction affirmé, la ville rose entend diversifier ses activités en attirant d'autres industries. À cet effet, elle s'est attelée au développement de ses infrastructures comme de son parc de bureaux. La métropole occupe d'ailleurs la troisième place en terme de marché de bureaux en France

(près de 4,2 millions de m²), tandis qu'elle se prépare à l'arrivée d'une ligne à grande vitesse Toulouse-Bordeaux, prévue pour 2024. C'est donc tout naturellement qu'ANF Immobilier a choisi de s'investir dans une ville à l'avenir engageant. Son choix s'est porté sur un ensemble de deux immeubles, appelé Centreda, situé dans la zone aéroportuaire de Blagnac, qui proposera 16 150 m² de bureaux.

UNE FIBRE VERTE ASSUMÉE

SUITE À UNE INITIATIVE DU FONDS MONDIAL POUR LA NATURE (WWF), TOULOUSE A ÉTÉ ÉLUE PAR LES INTERNAUTES COMME LA VILLE FRANÇAISE LA PLUS AMBITIEUSE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE. CET ENGAGEMENT TROUVE UN ÉCHO FAVORABLE DANS LA POLITIQUE D'ÉCO-CONCEPTION MENÉE PAR LA FONCIÈRE.



BORDEAUX**QUAI 8.2
À BORDEAUX,
UNE OFFRE MIXTE
HAUTE QUALITÉ**

C'est un programme complet qui prendra place au cœur du quartier d'affaires Euratlantique. Le projet Quai 8.2 à Bordeaux associe bureaux, hôtels, commerces et résidence étudiante au sein d'une zone au potentiel amplifié par la proximité de la ligne LGV inaugurée en février. L'accent a été mis sur la conception des immeubles, pour une insertion paysagère harmonieuse et durable, et sur la qualité du cadre de travail pour les salariés.

29 500 m²**DE BUREAUX**

Avec ANF, nous avons travaillé dans un véritable esprit partenarial

Le projet Quai 8.2 nous a séduits pour de nombreuses raisons, dont la proximité des transports et d'un pôle services, et la présence d'une véritable vie tertiaire.

Les certifications environnementales ont pesé dans notre décision, elles font d'ailleurs partie de notre cahier des charges initial. Enfin, la qualité du cadre compte pour beaucoup dans notre choix d'offrir un environnement

de travail agréable pour les salariés.

Ce sera le cas de cet espace de 4 500 m² qui sera livré à l'été 2018. C'est la première fois que nous travaillons avec ANF Immobilier et nous avons apprécié leur professionnalisme et leur sens de l'écoute. Nous sommes satisfaits de la première phase de l'opération, qui nous semble de bon augure pour la suite.

LAURENT PEIFFER

Directeur Immobilier du Développement et de la Prospective / Région Sud-Ouest, Orange

LYON

NEW WAY
ADELY À
LYON, UN
IMMEUBLE
RÉSOLUMENT
NATURE



Depuis septembre 2016, les collaborateurs d'Adecco ont investi un immeuble contemporain, distingué par les normes environnementales les plus rigoureuses. Au sein de locaux baignés par une belle luminosité, ils bénéficient d'espaces de travail particulièrement agréables. Un parc paysager d'un demi-hectare, une grande cafétéria et une terrasse extérieure stimulent les échanges et favorisent le dialogue.



Notre nouvel
environnement de travail
a une influence positive
sur la productivité

Tout au long de la construction d'Adely, nous avons été invités à prendre part aux réunions de chantiers. Nous avons apprécié cette collaboration très constructive avec ANF Immobilier, DCB International et l'agence Sagittaire, grâce à laquelle nous nous sommes pleinement appropriés ce bâtiment. Depuis notre emménagement, nous sommes tous ravis d'évoluer au sein de locaux très lumineux, au mobilier design.

Nos collaborateurs profitent du magnifique parc privatif comme des terrasses récemment aménagées. Ils sont très sensibles aux aspects environnementaux qui ont présidé à la conception d'Adely et y contribuent par des gestes quotidiens tels que le tri sélectif. Ce cadre de vie, propice aux rencontres comme aux échanges informels génère de la communication positive, et influe sur la productivité. Adely contribue à changer l'image du Carré de Soie, et devrait donner des idées à d'autres entreprises.

VALÉRIE LECLERCQ

Directrice Services Opérationnels,
groupe Adecco

/ **CONVICTION N°4****NOUS NOUS
ENGAGEONS
SUR L'ENSEMBLE
DE NOTRE CHÂÎNE
D' ACTIONS**
/

Les projets immobiliers s'inscrivent dans le temps long. Ils impliquent de plus en plus d'acteurs et génèrent de fortes répercussions sur l'attractivité des quartiers et la vie des riverains. Contribuer à l'émergence de nouveaux lieux de vie, dans les cœurs de ville d'aujourd'hui ou de demain, est une responsabilité qui nous honore et nous engage. Nous menons nos chantiers avec la plus grande rigueur. Nous sécurisons nos projets de bout en bout, et faisons notre possible pour garantir leur occupation dès la livraison. Ces nouveaux espaces immobiliers créent ainsi immédiatement de la valeur économique et sociale. C'est ainsi que nous appréhendons et apprécions notre rôle d'acteur de la ville.





Rue de la République,
à Marseille.



**RENAUD
HABERKORN**

Président du Directoire
d'ANF Immobilier



Nous développons des immeubles performants énergétiquement pour avoir les meilleures conditions locatives. Nous mettons en place une charte des achats responsables pour maîtriser nos risques. Avoir une ambition de transformation de quartier et un impact sociétal nous permet d'accroître notre influence.

UNE VISION GLOBALE

Du choix de ses partenaires à la livraison des immeubles, de sa recherche de solides locataires à ses opérations de cession, ANF Immobilier porte haut les valeurs de créativité, de ténacité et de responsabilité.

CONVICTION N°4

UN ENGAGEMENT PARTAGÉ

**D'ORES ET DÉJÀ, 100 %
DES GESTIONNAIRES ONT
ADHÉRÉ À LA CHARTE D'ACHATS
RESPONSABLES INITIÉE PAR
ANF IMMOBILIER. INSPIRÉE
DU PACTE MONDIAL DES NATIONS
UNIES AUQUEL LA FONCIÈRE ADHÈRE
DEPUIS DEUX ANS, ELLE IMPOSE
UN CERTAIN NOMBRE DE GARANTIES
AUTOUR DE LA CONFIDENTIALITÉ,
DU RESPECT DES DROITS DE L'HOMME
ET DE LA RÉDUCTION DE L'IMPACT
ENVIRONNEMENTAL DE L'ENSEMBLE
DES ACTIVITÉS.**

Pour tous ses projets, la Foncière s'appuie sur des acteurs reconnus du marché en vue de nouer des partenariats à même d'accompagner sa stratégie de croissance. Et ce dans une optique de contribution à la transformation urbaine et au renouvellement de quartiers entiers. ANF Immobilier agit également dans une démarche d'anticipation en identifiant très en amont les quartiers appelés à s'imposer comme les centres-villes de demain. C'est ainsi que la Foncière a marqué

de son empreinte le Carré de Soie à Lyon, en y implantant des immeubles de haute qualité environnementale. Cette même ambition est à l'œuvre dans le projet Quai 8.2 à Bordeaux, qui conforte ANF Immobilier dans son rôle d'accompagnateur des métropoles régionales et comme levier de leur développement. Enfin, à Marseille, la volonté d'ANF Immobilier de redynamiser la rue de la République s'est traduite par la mise à disposition d'une nouvelle offre commerciale ciblée et différenciée.





“

L'emplacement nous a apporté une belle notoriété

Dès son ouverture, MaxiBazar a attiré 6 000 à 7 000 personnes par jour. L'accueil a été très positif, certains s'extasiant sur la rénovation réussie, d'autres sur le côté magique ou surprenant de cette surface de près de 3 000 m². Il n'existe pas d'offre d'équipement de la maison à des prix abordables rue de la République, c'est pourquoi notre enseigne est rapidement devenue un magasin de proximité qui rayonne sur un périmètre élargi. Des clients d'autres quartiers viennent découvrir nos produits au sein de l'un des plus beaux édifices lyonnais, en plein centre-ville. Tous ces éléments confortent notre choix, et nous avons d'ailleurs atteint notre objectif en termes de chiffre d'affaires lors du premier trimestre.

STÉPHANE PELLEGRIN

Président de MaxiBazar

LYON

RÉGÉNÉRATION
DE L'ANCIEN
SIÈGE D'ADECCO

En 2014, ANF Immobilier a acquis le siège historique du groupe Adecco, situé dans le quartier de la Tête d'Or. Alors que le groupe a pris possession de son nouveau siège au Carré de Soie, la Foncière est sur le point de lancer la restructuration du bâtiment initial d'une surface de 9 000 m². À la livraison, prévue en 2019/2020, près de 23 000 m² de bureaux seront disponibles. Une offre dont l'attractivité est renforcée par la proximité de Lyon Part-Dieu et de sa gare.

CONVICTION N°4

23 000 M²

DE BUREAUX

Park View marquera
de son empreinte l'entrée
de Lyon

Nous avons livré à Adecco leur nouveau siège baptisé Adely au Carré de Soie et travaillons depuis plusieurs mois sur un projet de redéveloppement sur le site de leur ancien siège, situé face au parc de la Tête d'Or, un lieu emblématique aux portes de Lyon. Pour ce projet appelé Park View, nous travaillons depuis le début en bonne intelligence avec notre partenaire DCB International. Nous voulons créer un bâtiment

à la pointe en termes de qualité architecturale, environnementale (avec une double certification HQE et BREEAM Very Good), mais aussi de conception d'espaces, conformes à notre philosophie de foncière responsable. À sa livraison, Park View bénéficiera d'une grande visibilité du fait de sa situation à l'entrée de Lyon, et devrait devenir un véritable totem.

OLIVIER MICHOT

Directeur Régional Lyon ANF Immobilier

MARSEILLE

**UN PROGRAMME
DE BUREAUX ALIMENTÉ
EN ÉNERGIE
THERMIQUE MARINE**



Cette année, ANF Immobilier concrétise l'acquisition d'une surface de 6 000 m² de bureaux, issue de la restructuration de l'ancien siège inoccupé de la SNCM, conçu par l'architecte Castel. Les locaux s'érigeront fin 2018/début 2019, à proximité

immédiate de la mer. L'ensemble immobilier bénéficiera d'une alimentation en chaud et en froid produite par Thassalia – première centrale française de géothermie marine – à partir de l'énergie calorifique de la Méditerranée.



Nous avons conçu un programme immobilier cohérent et esthétique

ANF Immobilier s'est engagé dans une opération de promotion immobilière, le Castel à Marseille, en association avec Eiffage Immobilier, au sein de la société JDML. Avec mon équipe, nous avons travaillé en étroite coopération avec notre partenaire, de l'acquisition du bâti au dépôt de permis en passant par la conception. Nous avons élaboré une opération de grand standing de 23 000 m² avec des logements,

une résidence hôtelière quatre étoiles, deux immeubles de bureaux, des commerces au rez-de-chaussée et des parkings en sous-sol. Nous avons saisi l'opportunité de raccorder le programme immobilier à un réseau vertueux de grande qualité environnementale développé par Thassalia. L'été dernier, lors du lancement des travaux, Eiffage a repris sa casquette de promoteur, et nous celle d'investisseur pour 6 000 m² de bureaux.

THIERRY D'AMORE

Directeur Régional Marseille et Bordeaux ANF Immobilier

6 000 M²

DE BUREAUX

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sa mission consiste à contrôler et orienter la gestion du Directoire, dont il nomme les membres.



BRUNO KELLER
Président



ALAIN LEMAIRE *
Vice-Président et membre
du Conseil référent



**PHILIPPE
AUDOUIN**
Membre du Directoire
et Directeur Administratif
et Financier d'Eurazeo



**SÉBASTIEN
DIDIER**
Membre du Directoire de CEPAC
en charge du Pôle Métropole et des
Marchés de l'Économie Régionale



**PHILIPPE
MONNIER * (1)**
Direction Générale Grands
Projets Carrefour Property



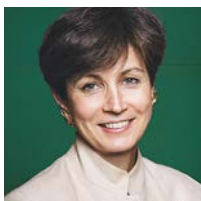
**SÉBASTIEN
PEZET ***
Directeur Général
Generali Real Estate France



**JEAN-PIERRE
RICHARDSON * (1)**
Président-Directeur Général
de SA Joliette Matériel



**SABINE
ROUX DE BÉZIEUX ***
Directeur Général
de Notus Technologies SAS



**MARIE-HÉLÈNE
SARTORIUS ***
Administrateur de sociétés



PATRICK SAYER
Président du Directoire d'Eurazeo



**MARIE-PIERRE
SOURY ***
Président du Directoire du groupe
LGN, Président-Directeur Général
de la Croissanterie



**ISABELLE
XOUAL ***
Associé-Gérant de Lazard Frères SAS
et de Compagnie Financière Lazard
Frères SAS

* Membres indépendants du Conseil de Surveillance.

(1) Philippe Monnier et Jean-Pierre Richardson seront proposés comme censeurs à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017.

LES COMITÉS

Trois comités émanent du Conseil de Surveillance et quatre autres sont désignés comme Comités opérationnels.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

LE COMITÉ D'AUDIT

Sa mission principale repose sur l'examen des comptes de la Société, avant leur présentation au Conseil de Surveillance. Associé au choix des Commissaires aux comptes, il valide leurs interventions, est le garant de l'application des règles comptables au sein de la Société, et peut demander la réalisation d'un audit interne ou externe.

LE COMITÉ DU PATRIMOINE

Son rôle est d'examiner et d'émettre un avis sur tout projet d'opération immobilière.

LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Il est chargé de présenter des recommandations au Conseil de Surveillance en matière de rémunération et de nomination des mandataires sociaux.

COMITÉS OPÉRATIONNELS

LE COMITÉ DE DIRECTION

Il rassemble les membres du Directoire, le Directeur de la Gestion Financière, le Responsable Juridique Corporate et le Directeur de l'Ingénierie Financière et de la Communication.

LE COMITÉ STRATÉGIQUE

Depuis 2008, les principaux cadres d'ANF Immobilier se réunissent au moins une fois par mois afin d'examiner le reporting préparé par les Directions Comptable et Financière, ainsi que l'activité opérationnelle des différents services de la Société.

LE COMITÉ IMMOBILIER

Composé des membres du Directoire et des cadres d'ANF Immobilier, il ajuste la politique qui sera ensuite mise en œuvre par l'équipe immobilière. Il vérifie aussi le reporting préparé par les Directions Comptable et Financière afin d'identifier tout écart avec le budget.

LE COMITÉ RSE

Le Comité de pilotage RSE, présidé par le Président du Directoire, a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long termes, et les objectifs sociaux et environnementaux associés.

GESTION ET PILOTAGE

Depuis 2015, c'est désormais un duo, nommé pour 4 ans, qui guide la Foncière dans les étapes suivantes de sa métamorphose.

LE DIRECTOIRE



RENAUD HABERKORN

Président du Directoire
d'ANF Immobilier

Il doit à une longue expérience professionnelle, la maîtrise d'une double compétence dans les domaines de l'immobilier et de la finance à l'international. Renaud Haberkorn est d'abord gérant des fonds Soros Real Estate et Senior partner avant de devenir Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel. Il est recruté en 2014 en tant que Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier, dont il prend la Présidence en mai 2015.



GHISLAINE SEGUIN

Directeur Général Adjoint
d'ANF Immobilier

Elle débute sa carrière en 1989 dans la promotion immobilière. Durant 13 ans, au sein d'AGF Immobilier, elle exerce la fonction de chargée de mission aux investissements puis de responsable des arbitrages et des participations. En 2008, elle intègre la Foncière au poste de Directeur Immobilier et membre du Directoire avant d'assumer les responsabilités de Directeur Général Adjoint en juin 2015. C'est à elle de piloter l'exécution de l'important *pipeline* initié par la Foncière depuis 2013.

LES ÉQUIPES

Une équipe dynamique se tient aux côtés du Directoire pour accompagner la métamorphose d'ANF Immobilier.

LAURENT MILLERON

Directeur de l'Ingénierie Financière et de la Communication

Cumulant 15 années d'expérience partagée entre gestion des investissements chez Proudreed, Foncière britannique et audit/conseil en transactions chez Ernst & Young, il met son expertise au service d'ANF Immobilier en 2013.

SÉBASTIEN GUEZET

Directeur de la Gestion Financière

Fort de 15 années d'expériences diversifiées auprès de grands noms du secteur Immobilier (Bouygues Immobilier, Pierre et Vacances et Bouwfonds Marignan), il rejoint les équipes d'ANF Immobilier en 2013.

OLIVIER MICHOT

Directeur Régional Lyon

En 2007, il est engagé par ANF Immobilier en tant que chef de projets maîtrise d'Ouvrage, après un début de carrière en audit financier puis chez un major du BTP français.

THIERRY D'AMORE

Directeur Régional Marseille/Bordeaux

Il intègre la Foncière en 2000, après 4 ans comme ingénieur travaux chez l'un des majors du BTP français.

LAURA PERAL MERCIER

Responsable Asset Management et RSE

Après 4 années chez ING Real Estate Development en tant que responsable de programme sur les projets commerciaux, elle rejoint ANF Immobilier en 2008 pour assumer la responsabilité de l'asset management. En 2015, elle est nommée responsable RSE.

LAURENCE PEREZ

Responsable Juridique Corporate et Secrétaire du Conseil

Recrutée en 2014, elle affiche 17 années d'expérience dans des entreprises à forte notoriété (Société Générale, Gecina et Canal+).

CYRILLE BEIGNON

Responsable Commercialisation

En 2007, il intègre ANF Immobilier en tant que responsable juridique en charge de la négociation et de la rédaction des baux commerciaux, après 5 ans d'expérience en cabinet d'administration de biens. Il est aujourd'hui responsable, à Marseille, de la commercialisation des commerces et bureaux.

NOTRE DYNAMIQUE ET NOS VALEURS

Foncière des centres-villes existants et en devenir, ANF Immobilier participe au développement de grandes métropoles régionales. Elle porte, en conséquence, une responsabilité sociale et sociétale pleinement assumée.

**SÉBASTIEN
GUEZET**

Directeur de la Gestion Financière



ANF mène de longue date une politique de RSE et de RH à la fois ambitieuse et humble. Nous sommes en permanence en quête d'amélioration et ne tenons rien pour acquis. Ce défi à relever requiert un haut niveau d'engagement de la part de nos équipes, peu nombreuses mais pluridisciplinaires.



UNE DÉMARCHÉ RESPONSABLE RECONNUE

Membre de l'EPRA*, ANF Immobilier s'attache à respecter les *Best Practices Recommendations*. En 2016, deux prix ont salué son engagement à cet égard. La Foncière poursuit ses efforts en confortant son positionnement auprès de l'EPRA, du GRESB** et du *Global Compact* pour la 2^e année consécutive.

UNE FEUILLE DE ROUTE QUINQUENNALE

Le comité de pilotage RSE supervise le plan d'actions RSE 2015-2020, dont les objectifs chiffrés s'articulent autour de trois axes : un patrimoine responsable, l'implication sociétale et la politique sociale. Ainsi, sur le volet environnemental, ANF Immobilier a pour ambition de

**LAURA
PERAL MERCIER**Responsable
Asset Management et RSE

En 2017, ANF Immobilier entend pousser encore plus loin le dialogue avec les utilisateurs, afin de mieux identifier leurs attentes et de pouvoir y répondre.

faire évoluer de 51 % à 60 % l'immobilier tertiaire certifié BREEAM ou HQE. La Foncière veut, par ailleurs, favoriser des implantations à proximité des centres-villes. C'est déjà le cas pour 88 % du patrimoine immobilier situé à moins de 250 mètres des transports en commun. Enfin, ANF Immobilier renforce le pilotage et le suivi des consommations énergétiques, et favorise le dialogue et l'échange sur le bien-être des utilisateurs en formalisant des comités environnementaux auprès des principaux locataires.

DES SALARIÉS SENSIBILISÉS ET IMPLIQUÉS

ANF Immobilier perpétue sa politique de sensibilisation auprès de ses collaborateurs avec la volonté de les impliquer fortement. La journée annuelle RSE constitue à ce titre un élément fédérateur, au même titre que le souhait de généraliser l'accès à la formation pour tous. En terme de cadre de travail, les équipes de Marseille et de Paris ont investi des locaux flambant neufs pour

un plus grand confort. Enfin, afin d'améliorer le suivi de leur perception, la Foncière a également proposé à ses salariés de participer au questionnaire *Great place to work*.

UNE EXIGENCE DE TRANSPARENCE

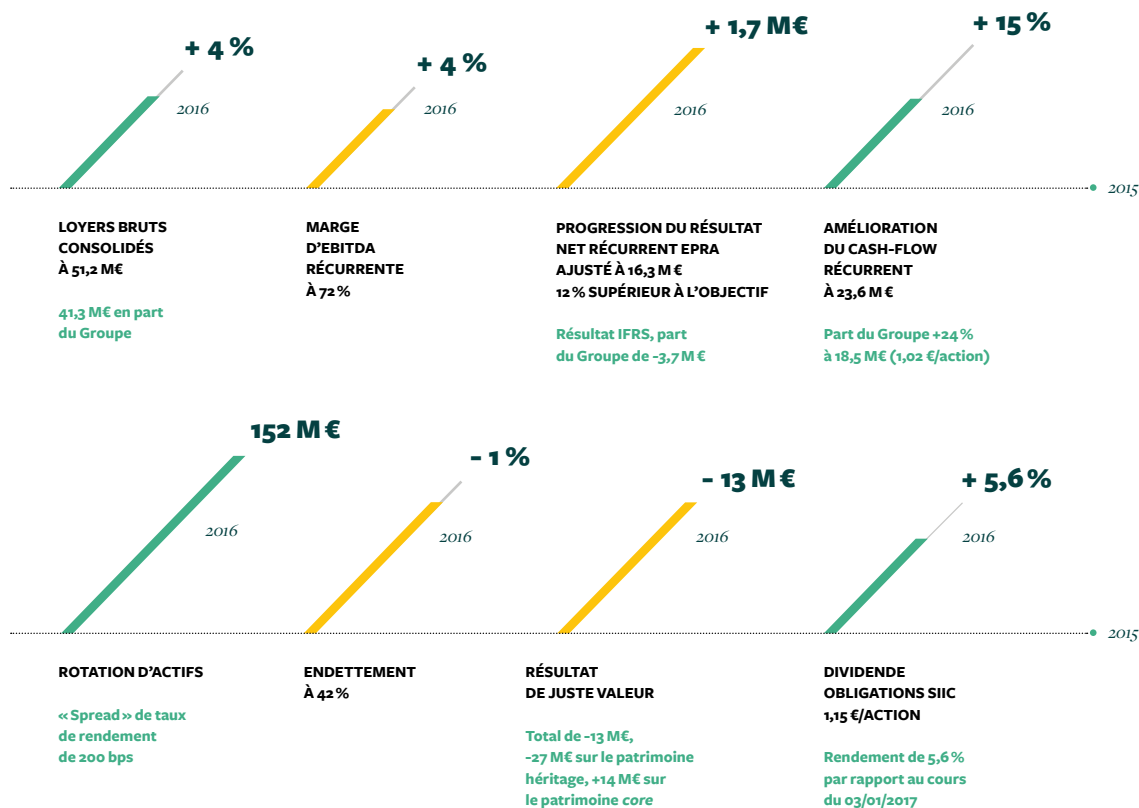
En 2017, ANF Immobilier continuera à sensibiliser ses collaborateurs et partenaires en les faisant adhérer aux valeurs de transparence dans les pratiques et en favorisant l'engagement vers une politique d'achats responsables. Fin 2016, l'ensemble des salariés a adhéré à la charte éthique et ANF Immobilier a initié le déploiement d'une charte d'achats responsables auprès de ses partenaires stratégiques, que 100 % des *property managers* et experts immobiliers ont d'ores et déjà signée.



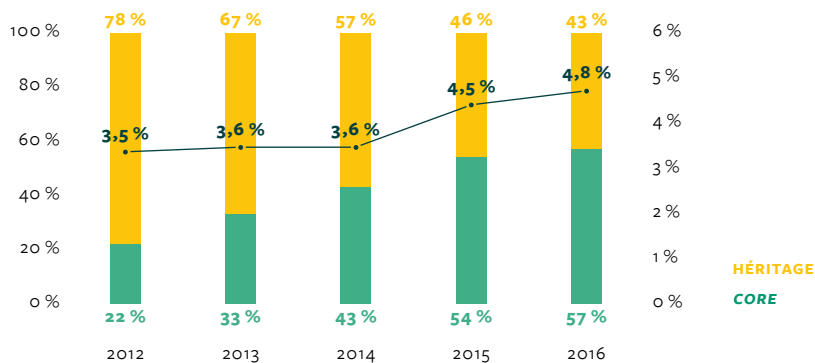
* European Public Real Estate Association
** Global Real Estate Sustainability Benchmark

CHIFFRES CLÉS

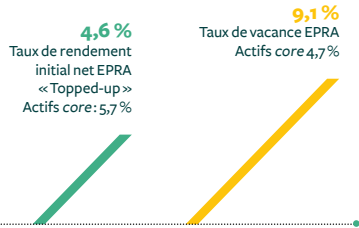
8 INDICATEURS



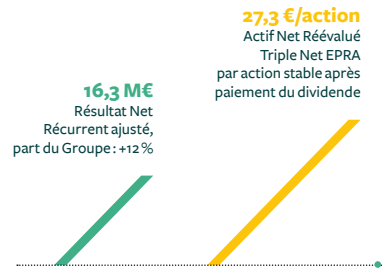
TAUX DE RENDEMENT RÉPARTITION CORE/HÉRITAGE



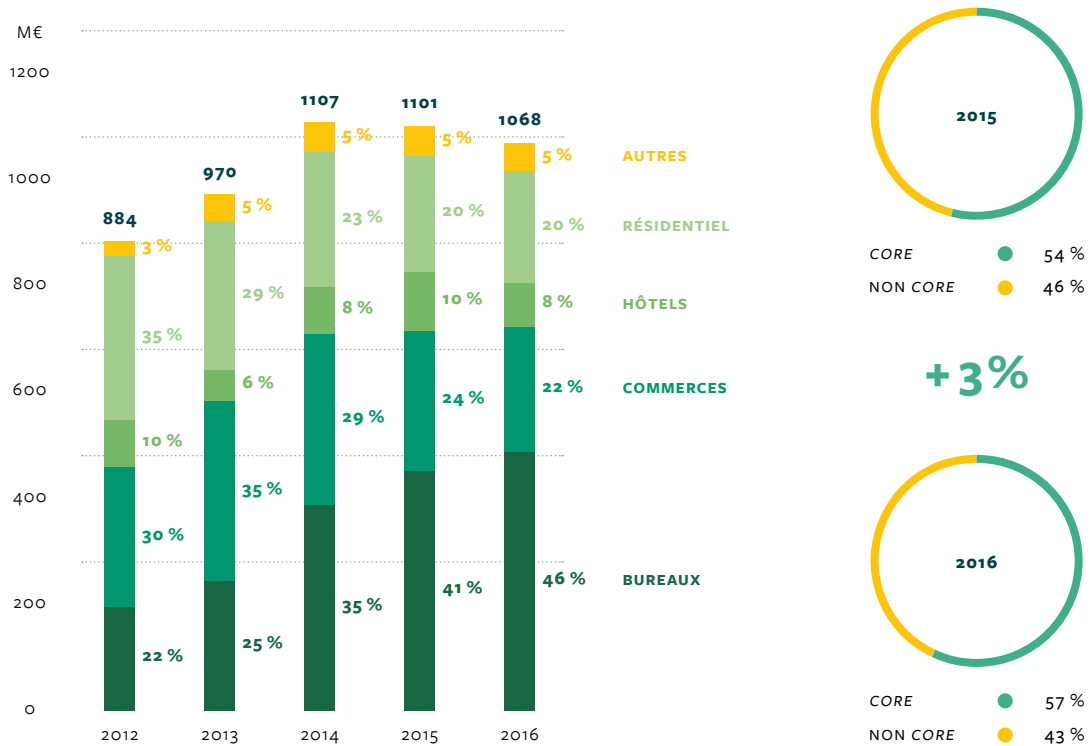
INDICATEURS EPRA PORTEFEUILLE



INDICATEURS EPRA FINANCE



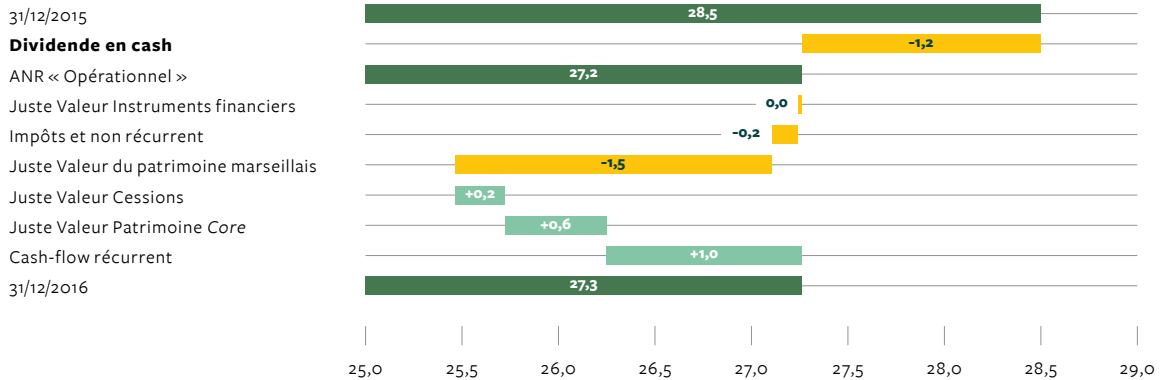
VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



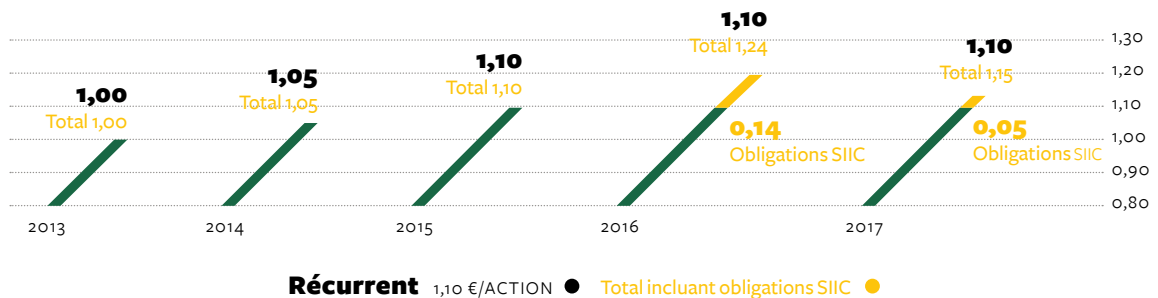
STRUCTURE DU CAPITAL



ANR TRIPLE NET EPRA STABLE APRÈS PAIEMENT D'UN DIVIDENDE DE 1,24 € PAR ACTION



UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION RÉCURRENTE



COMPTES SIMPLIFIÉS (EPRA/IFRS)

En millions d'euros

	2016			2015			EPRA var
	EPRA	Non récurrent	IFRS	EPRA	Non récurrent	IFRS	
Loyers	51,2	-	51,2	49,2	-	49,2	4 %
Part du Groupe	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 %
marge	93 %		93 %	92 %		92 %	
Charges de Structure	-9,8	0,8	-9,8	-12,2	0,8	-12,9	
EBITDA	37,8	0,8	37,8	33,0	0,8	32,2	15 %
marge	74 %		74 %	67 %		66 %	
Résultat financier	-16,8	-4,5	-16,8	-16,9	-4,5	-21,4	
Amortissement	-	-0,7	-0,9	-	-0,7	-0,7	
Résultat de Juste Valeur et Cessions	-	25,5	-4,1	-	25,5	25,5	
Autres	0,8	-1,5	-5,2	-0,2	-1,5	-1,7	
Impôts	-1,0		-1,0	-0,6		-0,6	
Impact Minoritaire	-7,4	-9,5	-13,5	-5,2	-9,5	-14,7	
Ajustement frais de structure non récurrents	1,4	-2,6		2,6	-2,6	-	
Ajustement résultat financier	1,6	-1,9		1,9	-1,9	-	
Résultat Net ajusté (Part du Groupe)	16,3	5,6	-3,7	14,6	5,6	18,6	12 %
marge	39 %			35 %			
Contribution / Cash-flow Récurrent	23,6	-8,2	21,0	20,6	-8,2	10,8	15 %
Part du Groupe	18,5			14,9			24 %
EBITDA récurrent	38,8	3,4	37,8	35,6	3,4	32,2	9 %
Part du Groupe	29,8			28,3			5 %
LTV	41,9 %			43,0 %			
Gross Asset Value	1 068			1 101			
NNNAV	494			516			

BILAN CONSOLIDÉ

En millions d'euros

	31/12/16	31/12/15
Immeubles de placement et d'exploitation	1 068	1 080
Immeubles destinés à la vente	1	20
Autres immobilisations	4	5
Actifs financiers	3	12
Clients et comptes rattachés	16	6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35	23
Total actifs	1 127	1 146
Capitaux propres	520	529
Dettes financières	557	560
Instruments financiers dérivés	20	23
Fournisseurs et comptes rattachés	11	23
Dépôts de garantie et autres dettes	7	7
Dettes fiscales et sociales	11	3
Provisions	1	1
Total passifs	1 127	1 146



CRÉDITS PHOTO : Romaric Lopez, Thomas Chéné,
Franck Juery, Amélie Blondiaux, Kriss Logan, DR

CONCEPTION ET RÉALISATION :
agence **ansthophane**



