



Paris, le 12 février 2018

Finalisation de la stratégie de transformation d'ANF Immobilier : une foncière majeure centrée sur l'immobilier tertiaire au service du développement des métropoles régionales

**Projet détaillé de fusion par absorption d'ANF Immobilier par Icade par communiqué
séparé du 12 février 2018**

Un profil radicalement transformé et une performance élevée

- 648 M€ d'actifs (480 M€ en part du Groupe) répartis à Lyon (48%), Bordeaux (18%), Marseille (17%), Toulouse (3%) et en hôtellerie en France (14%) ;
- 99% des revenus bruts passants¹ IFRS à fin 2017 provenant d'actifs tertiaires, l'habitation ne représentant plus que 1% de ces derniers ;
- Indicateurs de performance tous positifs avec un taux de vacance EPRA de 5,3% (baisse de -380 bps), un taux de rendement EPRA de 5,8% (hausse de +120 bps) et une maturité moyenne pondérée de durée ferme des baux de 5,2 années.

Une activité d'Asset Management soutenue

- 402 M€ de cessions effectives d'actifs non stratégiques situés majoritairement à Marseille dont la quasi intégralité avec la contrepartie Primonial REIM à fin novembre 2017 ;
- 62 M€ d'investissements déployés sur les métropoles régionales les plus dynamiques, dont Toulouse, nouvelle destination de la Foncière et Bordeaux à travers la poursuite du projet Quai 8.2 acquis en VEFA² de 32 000 m² de bureaux et commerces ;
- Près de 25 000 m² de surfaces louées avec l'entrée dans le périmètre du premier actif toulousain et de bonnes performances, tant pour les développements et projets acquis en VEFA (Rive Neuve, Quai 8.2), que pour les actifs existants (La Fabrique, Îlot 34 et Joliette) ;
- Flux futurs de nouveaux investissements (développements et projets acquis en VEFA) de 200 M€ d'opérations tertiaires à haut rendement et à haut potentiel de création de valeur.

Une année en chiffres reflétant la transformation

- Revenus bruts IFRS à 46,6 M€ (38,4 M€ en part du Groupe) ;
- Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe Ajusté, à 15,8 M€ ou 0,87 €/action. Retraité de l'impact prorata temporis de la cession du patrimoine historique à Primonial, cet indicateur est stable ;
- Résultat IFRS, part du Groupe de -96,1 M€ résultant principalement d'une variation de juste valeur négative de -82,1 M€. Cette dernière se décompose de la manière suivante : un impact de la cession à Primonial négatif de -106 M€ compensé par un résultat de juste valeur positif de +23 M€ pour le patrimoine conservé ;
- Un endettement faible de 22% (ratio « LTV ») impliquant une capacité financière importante.

L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 21,8 €/action

Le dividende proposé est de 0,80€ par action en numéraire, soit 92% du Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe Ajusté

¹ Annualisés « spot » au 31/12/2017

² Vente en l'Etat Futur d'Achèvement



Pour Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire d'ANF Immobilier : « L'année 2017 finalise la stratégie de transformation de la foncière en un acteur majeur de l'immobilier tertiaire en régions. La société affiche aujourd'hui des fondamentaux financiers solides, un profil immobilier définitivement tertiaire et une performance actuelle et attendue reflétant, respectivement, la très bonne qualité de son patrimoine et le potentiel de création de valeur de ses projets. ANF Immobilier peut désormais sereinement entamer une nouvelle étape de son histoire. »

En 2017, les revenus locatifs bruts d'ANF Immobilier s'élèvent à 46,6 millions d'euros selon les normes IFRS. Ce montant représente une baisse de -9%, majoritairement issue des cessions à Marseille et Lyon en 2016 et en 2017. Les revenus bruts passants du portefeuille à fin 2017, proviennent des baux de bureaux pour 81%, de commerces pour 2% et d'hôtels pour 16%. L'immobilier tertiaire représente ainsi désormais 99% des revenus bruts et l'habitation ne représente plus que 1% de ces derniers. En part du Groupe, les revenus bruts s'élèvent à 38,4 millions d'euros. Enfin à périmètre constant, les revenus bruts, en part du Groupe, progressent de +2%.

En quelques chiffres :

- L'EBITDA, selon les normes IFRS, s'établit à 28,4 millions d'euros et marque une baisse de -25%, une diminution cohérente avec celle du périmètre ;
- Le Cash Flow, selon les normes IFRS, s'élève à 7,7 millions d'euros. Ce même indicateur, retraité des éléments non récurrents et appelé « Cash Flow EPRA », s'établit à 20,1 millions d'euros ;
- Le Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe Ajusté (ou « Adjusted EPRA Earnings ») s'élève à 15,8 millions d'euros, soit une baisse relative de -3% par rapport à l'année 2016. Retraité de l'impact prorata temporis de la cession du patrimoine historique à Primonial REIM, cet indicateur est stable et conforme à la « guidance » donnée en mars dernier ;
- Le Résultat IFRS, après minoritaires s'élève à -96,1 millions d'euros impacté principalement par un résultat de juste valeur et de cession consolidé négatif de -82,1 millions d'euros se décomposant en -106 millions d'euros pour le patrimoine cédé à Primonial REIM et +23 millions d'euros pour le patrimoine tertiaire conservé par ANF Immobilier ;
- La valeur du patrimoine hors droits, à fin 2017, est de 648 millions d'euros, 480 millions d'euros en part du Groupe. La part de bureaux représente 86% de la valeur totale du portefeuille ;
- Les investissements et les cessions de 2017 s'élèvent respectivement à 62 millions d'euros (principalement Toulouse – Centreda et Bordeaux - Quai 8.2) et à 402 millions d'euros (principalement Primonial REIM et quelques lots diffus) ;
- Le ratio d'endettement « LTV » est en baisse à 22% et le ratio de couverture des intérêts financiers « ICR » est de 2,5 ;
- Au 31 décembre 2017, l'Actif Net Réévalué triple net EPRA s'établit à 21,8 € par action ;
- Le dividende proposé est de 0,80 € par action en numéraire, soit 92% du Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe Ajusté.



Faits marquants

1) Accélération de la transformation

Fin novembre 2017, ANF Immobilier signe la cession de la quasi intégralité de ses actifs historiques haussmanniens et à usage mixte. Cette opération structurante permet à la foncière d'accélérer sa stratégie portée par trois piliers : choisir les métropoles régionales les plus dynamiques, recentrer le portefeuille vers des actifs tertiaires et créer de la valeur grâce à plusieurs lignes métiers.

a) Un portefeuille équilibré et purement tertiaire

A fin 2017, la valeur du patrimoine hors droits s'établit, selon les normes IFRS, à 648 millions d'euros. Cela représente une baisse de -420 millions d'euros par rapport à fin 2016 issue des cessions importantes évoquées pour 505 millions d'euros (incluant le résultat de juste valeur et de cession) compensées par un volume d'investissements de 62 millions d'euros et une création de valeur sur le patrimoine conservé de +23 millions d'euros (+4% de variation de juste valeur pour le patrimoine conservé). Le barycentre de la valeur des actifs, auparavant centré sur Marseille, est recentré sur la métropole de Lyon, qui représente 48% de la valeur du portefeuille. Cette répartition est cohérente avec la taille du marché de bureaux et la demande annuelle placée en régions, et constitue une pondération géographique du risque plus pertinente.

Au regard du recentrage du portefeuille vers des actifs tertiaires, les revenus passants de bureaux, selon les normes IFRS, représentent, à fin 2017, 81% des revenus totaux contre une proportion de seulement 54% à fin 2016. La typologie habitation ou logement, quant à elle, ne représente plus, par ailleurs que 1% des revenus.

La conséquence directe du changement radical de profil de la société est une amélioration significative et nette des indicateurs de performance du portefeuille avec un taux de vacance EPRA qui diminue de -380 bps pour atteindre 5,3%, une augmentation du taux de rendement EPRA de +120 bps pour parvenir à 5,8% et une moyenne pondérée par les revenus de la durée moyenne des baux qui s'établit à 5,2 années.

b) Une création de valeur à travers un Asset Management proactif

L'année 2017 est l'année du déploiement des investissements de la foncière à Toulouse. La société a ainsi investi 18 millions d'euros et acquis deux immeubles de bureaux pour une surface de 16 200 m² à proximité immédiate du siège d'Airbus et de l'aéroport régional. L'ensemble immobilier appelé Centreda, multi-locataire, affiche un taux de rendement effectif sur coût supérieur à 10% (« Yield On Cost ») et bénéficie d'une constructibilité résiduelle permettant, à terme, le développement de 4 000 m² supplémentaires.

A ce premier investissement vient s'ajouter l'acquisition de plusieurs lots de copropriété de l'îlot Lafayette à Lyon (au total 24 207 m² de bureaux acquis entre 2014 et 2017). Cela permet à la foncière de contrôler 100% de ce dernier. ANF Immobilier envisage, à court terme, une restructuration partielle de 7 115 m² de bureaux pour 15 millions d'euros, soit 8 millions d'euros en part du Groupe.



Outre les investissements en cours (notamment l'opération Quai 8.2 à Bordeaux), un nouveau projet acquis en VEFA appelé le Castel et un projet de développement appelé Quai Rive Neuve ont été lancés à Marseille. Ces deux opérations, devant être livrées au second trimestre de l'année prochaine, représentent un total de 9 072 m² de bureaux pour un investissement total de 28 millions d'euros.

En termes de commercialisation, la foncière a réalisé une année performante. Pour ses projets actuels, ANF Immobilier a ainsi loué 2 172 m² de bureaux dans le cadre de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux à la société Erasmus + France / Education Formation et 3 112 m² de bureaux dans le cadre de l'opération Quai Rive Neuve à Marseille à la société Now Coworking. Ces deux baux sont d'une durée ferme de 9 ans et amènent l'occupation de chacune de ces opérations à, respectivement, 39% et 100% des surfaces bureaux. Au regard du patrimoine existant, l'immeuble La Fabrique à Bordeaux voit son taux d'occupation augmenter de +27% grâce à 3 nouvelles locations pour 997 m² et l'immeuble îlot 34 (bâtiment G) à Marseille voit son occupation augmenter de 3 192 m² (dont 1 538 m² avec une prise d'effet en avril 2018).

Enfin, le développement durable est pour ANF Immobilier une véritable valeur ajoutée avec 62% des surfaces bureaux certifiées à fin 2017 et un objectif d'atteindre 70% de ces surfaces certifiées d'ici 2020. La foncière déploie aussi une Charte d'Achats Responsables auprès de ses fournisseurs les plus importants.

II) Des projets de développement et projets acquis en VEFA avancés

a) Un potentiel de création de valeur sans oublier un rendement élevé

Les développements et les projets acquis en VEFA d'ANF Immobilier s'établissent à 200 millions d'euros selon les normes IFRS et à 132 millions d'euros en part du Groupe. Ce montant correspond plus précisément à 122 millions d'euros de projets acquis en VEFA et à 78 millions d'euros de projets de restructuration d'immeubles existants (le montant d'investissement correspond au montant de travaux et frais annexes mais ne comprend pas le bien existant et les éventuelles franchises de loyers accordées ou estimées).

Il se répartit en 96% d'opérations bureaux et 4% d'opérations hôtelières. Les revenus bruts attendus, part du Groupe, se situent à environ 10,5 millions d'euros.

La foncière est d'ores et déjà engagée sur 130 millions d'euros d'investissements (opération Quai 8.2 à Bordeaux, opération Le Castel à Marseille et opération Quai Rive Neuve à Marseille).

b) Avancement des projets à cadence élevée

ANF Immobilier s'affirme comme un acteur incontournable à Bordeaux grâce à l'opération Quai 8.2 située à 200 mètres de la gare LGV qui relie Bordeaux à Paris en un peu plus de deux heures. La foncière est co-investisseur avec Foncière des Régions (65%/35%) de 32 000 m² de bureaux et commerces, et avec la Caisse d'Épargne Provence Alpes-Corse (77%/23%) pour un hôtel de 126 chambres. L'investissement, signé en septembre 2016, représente un montant total de 102 millions d'euros (67 millions en part du Groupe) dont la livraison est prévue au deuxième et au troisième trimestre 2018. Les surfaces de bureaux sont actuellement louées à hauteur de 39% par Orange, Allianz et Erasmus + France / Education Formation par l'intermédiaire de baux



d'une durée ferme de 9 ans et l'hôtel est loué à l'opérateur B&B pour une durée ferme de 12 ans. Les revenus bruts attendus pour l'ensemble de l'opération s'élèvent à 7,2 millions d'euros, ou 4,8 millions d'euros en part du Groupe. A ce rendement locatif s'ajoute une quote-part de marge de promotion et d'honoraires pour un total de 5 millions d'euros, ANF Immobilier étant co-promoteur de l'opération avec Vinci Immobilier.

A Marseille, la foncière a lancé les travaux d'un projet de restructuration situé sur le Quai Rive Neuve, en face du Vieux-Port. Le montant de l'investissement s'élève à 8 millions d'euros (en plus du bien existant) avec un revenu brut sécurisé par l'intermédiaire d'un bail d'une durée ferme de 9 ans avec l'utilisateur Now Coworking (revenu brut attendu de 0,7 million d'euros). La livraison de ce projet de 3 112 m² de bureaux est prévue pour le deuxième trimestre de l'année 2018. D'autre part, la société a signé, au quatrième trimestre 2017, l'acquisition d'un projet en VEFA pour un immeuble de bureaux de 5 960 m² à proximité immédiate de la place de la Joliette, Le Castel. Le montant de l'investissement s'élève à 20 millions d'euros avec un revenu brut attendu de 1,5 million d'euros et une livraison concomitante au second trimestre 2018.

A Lyon, ANF Immobilier a acquis, en 2017, 2 lots de copropriété afin de contrôler l'intégralité de l'îlot Lafayette (au total 24 207 m² de bureaux et 417 lots de parking). Une restructuration partielle, à court terme, est envisagée pour 7 115 m² de bureaux sur les bâtiments B et C. L'investissement s'élève à 15 millions d'euros, 8 millions d'euros en part du Groupe (en plus du bien existant) et devrait permettre de percevoir un loyer brut additionnel de 1,9 million d'euros, 1,0 million d'euros en part du Groupe dans cet emplacement « prime » de la Part-Dieu à Lyon. Un lancement en 2018 pour 13 mois de travaux est envisagé. Enfin, dans le quartier de la Tête d'Or, la foncière envisage le développement de près de 23 000 m² de bureaux pour un montant de travaux et frais de 55 millions d'euros, soit 28 millions d'euros en part du Groupe. Cet investissement, une fois lancé, devrait permettre de générer un revenu additionnel de 5,0 millions d'euros, soit 2,5 millions d'euros en part du Groupe dès 2020.

III) Actionnariat, gouvernance et perspectives

Fin décembre 2017 et suite à l'offre publique du mois de novembre 2017, la société ANF Immobilier est détenue à environ 85% par le groupe Icade. L'actionnariat est par ailleurs composé de Sogécap pour environ 4%, de l'autocontrôle pour environ 4% et d'un flottant de l'ordre de 7%. La Gouvernance de la société a évolué pour refléter la nouvelle composition du capital avec un Conseil de Surveillance renouvelé et un nouveau Président du Directoire, Emmanuelle Baboulin.

Pour 2018, avec l'appui de son actionnaire majoritaire Icade, acteur immobilier de référence, ANF Immobilier poursuit son développement dans les métropoles régionales dynamiques avec, pour objectif, une création de valeur optimisée sur l'ensemble de ses opérations et se prépare à une nouvelle étape de son développement.



Chiffres (2017/2016)

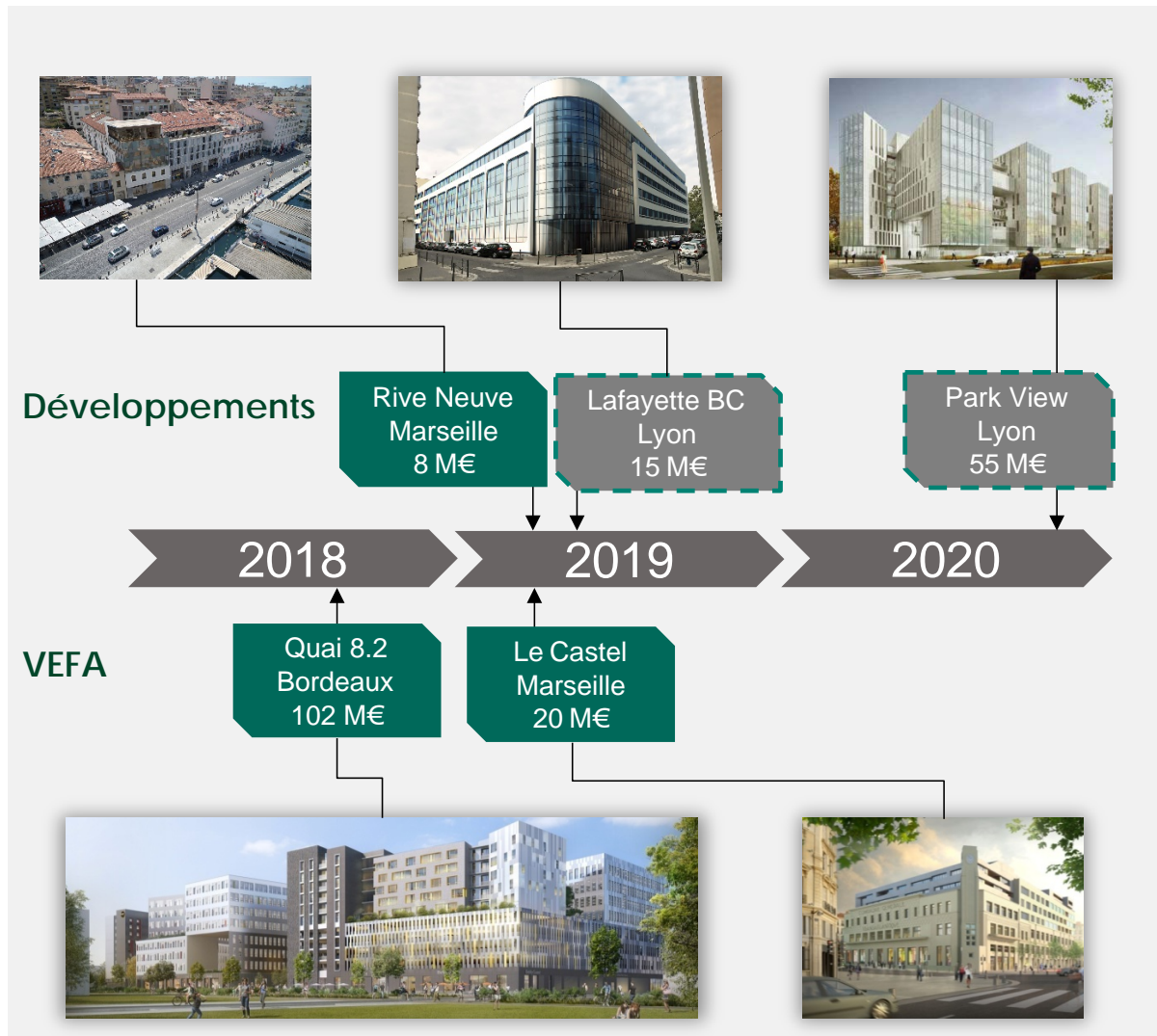
En M€	31/12/2017		31/12/2016		Var. EPRA	Var. IFRS
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS		
Loyers	46.6	46.7	51.2	51.2	-9.0%	-9.0%
Charges immobilières nettes	- 3.8	- 3.8	- 3.7	- 3.7		
Loyers nets	42.9	42.9	47.6	47.6	-9.9%	-9.9%
<i>marge</i>	91.9%	91.9%	92.8%	92.8%		
Charges de Structure	- 14.4	- 14.4	- 9.8	- 9.8		
EBITDA	28.4	28.4	37.8	37.8	-24.7%	-24.7%
<i>marge</i>	61.0%	61.0%	73.8%	73.8%		
Résultat Financier	- 20.8	- 20.8	- 16.8	- 16.8		
Amortissements	-	0.4	-	0.9		
Résultat JV et de cession	-	82.1	-	4.1		
Autres	0.1	15.3	0.8	5.2		
Impôts	6.3	6.3	- 1.0	- 1.0		
Impact Minoritaires	- 3.8	- 12.3	- 7.4	- 13.5		
Resultat Net, Part du Groupe	10.4	- 96.1	13.3	- 3.7	-22.3%	
Ajustement frais de structure (non récurrent)	5.3		1.4			
Ajustement résultat financier (non récurrent)	7.1		1.6			
Ajustement impôts (non récurrent)	- 7.0		-			
Resultat Net EPRA ajusté (Part du groupe)	15.8		16.3		-3.0%	
Ajustement Prorata temporis cession Primonial (non récurrent)	-		- 0.5			
Resultat Net EPRA ajusté cession Primonial (Part du groupe)	15.8		15.8		0.0%	
Cash Flow	20.1	7.7	23.6	21.0		
EBITDA Récurrent	33.8	28.4	38.8	37.8		
LTV		22%		42%		
Valeur du Patrimoine		648		1,068		
Actif Net réévalué Triple Net		397		494		

Les comptes ont été arrêtés par le directoire du 24 janvier 2018 et examinés par le Conseil de Surveillance du 8 février 2018. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Les rapports de certification seront émis après finalisation des vérifications spécifiques.

A propos d'ANF Immobilier	
Assemblée Générale et publication T1 2018	24 avril 2018
ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces et hôtels pour un montant de 648 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, Marseille et Toulouse. Cotée sur Euronext Paris, elle est présente dans l'indice de référence immobilier EPRA Developed Europe, ANF Immobilier est une société du groupe Icade.	
Présentation SFAF des résultats annuels disponible sur notre site internet	
Inscription au « Webcast » de présentation des résultats annuels du 12 février à 8h sur notre site internet	
http://www.anf-immobilier.com	
Contact ANF Immobilier :	
Laurent Milleron	
investorrelations@anf-immobilier.com	
Contact Presse :	
Renaud Large, Tél : +33 6 33 49 36 06	
renaud.large@havas.com	

ANNEXES

Graphique 1 : Développements et projets acquis en VEFA



Non engagé

Investissements excluant l'existant et les périodes de franchise éventuelles



Graphique 2 : Décomposition de l'évolution de l'ANNNR entre le 31/12/2016 et le 31/12/2017

