



Paris, le 20 octobre 2016

### ANF Immobilier : objectif de progression annuelle de +10% du Résultat Net Récurrent EPRA. part du Groupe confirmé

- 84% des revenus locatifs générés par des actifs tertiaires au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, 42% provenant des métropoles régionales de Lyon et Bordeaux
- Croissance de +6% des revenus consolidés, stabilité des revenus en part du Groupe et à périmètre constant au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016
- Perspectives immédiates positives avec la livraison effective à fin septembre 2016 de l'immeuble Adely, plus de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par le Groupe Adecco France au Carré de Soie à Lyon

**Le chiffre d'affaires d'ANF Immobilier s'élève à 38,3 millions d'euros au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Au 30 septembre 2015, il s'élevait à 36,3 millions d'euros. Cette hausse de +6% selon les normes IFRS est le reflet de la rotation d'actifs poursuivie rigoureusement et de développements engagés à bon rendement sur l'année glissante.** A périmètre constant et en part du Groupe, les loyers de la Foncière sont stables avec une variation négative inférieure à un pourcent.

Les loyers se répartissent désormais pour **54% en bureaux**, 17% en commerces, 13% en habitation, **13% en hôtels** et pour le solde en autres surfaces, principalement des parkings. Les loyers tertiaires représentent ainsi 84% des revenus.

#### Un flux constant et croissant de nouveaux projets tertiaires

La croissance des revenus consolidés de +6%, par rapport au troisième trimestre 2015, s'explique par trois catégories d'opérations tertiaires réalisées en 2015 et 2016 :

- La livraison de bureaux - en juin 2015, un ensemble immobilier de 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux, situés à Lyon dans le quartier du Carré de Soie, et loués à Alstom (+3,3 millions d'euros) ;
- La cadence élevée des livraisons d'hôtels - depuis septembre 2015, trois hôtels à Marseille (deux à proximité du nouveau Stade Vélodrome et un au sein d'Euroméditerranée), un hôtel à Bègles dans la région bordelaise et un hôtel situé à Bobigny en région parisienne (+1,7 million d'euros) ;
- L'ouverture de commerces - début 2016, installation de Nike et Maxi Bazar dans l'ancien siège régional de la Banque de France à Lyon, transformé en 2 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (+0,6 million d'euros).

Au total, ces opérations représentent près de 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs loués, 2 500 m<sup>2</sup> de commerces idéalement situés en plein cœur de Lyon auxquels s'ajoutent plus de 600 chambres d'hôtels, soit 162 millions d'euros d'investissements déployés (ou encore 106 millions d'euros en part du Groupe).

La tendance est mécaniquement compensée par deux impacts liés au patrimoine historique :

- La cession en novembre 2015 d'un ensemble immobilier mixte de 13 000 m<sup>2</sup> dans la Presqu'île de Lyon, principalement occupé par le Printemps (-2,2 millions d'euros). Cette cession illustre la transformation de la foncière avec la cession d'actifs matures à taux de



rendement peu élevés et le réinvestissement du produit de cession dans des ensembles immobiliers neufs à rendement nettement supérieur.

- Le climat immobilier marseillais (-1,6 million d'euros) résultant principalement d'une offre locale importante en termes de commerces, mais aussi d'un environnement économique peu favorable qui impacte les bureaux et les logements (à l'exception des habitations meublées dont les revenus progressent de +12%). La nouvelle stratégie, établie en mars 2016 et rappelée ci-dessous, adresse ces points et ce, pour chaque typologie d'actifs.

## Synthèse

Loyers Bruts (Données publiées, normes IFRS en M€)	T3 2016 M€	Variation	T3 2015 M€
<b>Bureaux</b>	<b>20,9</b>	+20%	<b>17,5</b>
<b>Commerces</b>	<b>6,5</b>	-25%	<b>8,6</b>
<b>Logements</b>	<b>4,8</b>	-9%	<b>5,3</b>
<b>Hôtels</b>	<b>4,9</b>	+36%	<b>3,6</b>
<b>Autres (parkings)</b>	<b>1,2</b>	+4%	<b>1,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>38,3</b>	+6%	<b>36,3</b>
<i>Part du Groupe</i>	<i>30,9</i>	<i>-1%</i>	<i>31,2</i>

## Une stratégie marseillaise offensive pour faire face au climat économique

Pour ses commerces, anticipant un climat économique marseillais difficile et une suroffre locale, ANF Immobilier a adapté sa stratégie début 2016. La foncière crée deux pôles distincts : le premier, relié au Vieux-Port, vise l'implantation de commerces de destination dédiés à la famille et au tourisme et le second, relié à la Place de la Joliette, vise l'implantation de services dédiés à l'essor du secteur tertiaire d'Euromed. L'arrivée de nouvelles enseignes en 2016 telles que King Jouet (576 m<sup>2</sup>), CopyTop (114 m<sup>2</sup>), Le Cabanon (95 m<sup>2</sup>), TUI Store (100 m<sup>2</sup>) conforte la nouvelle direction prise. Elle annonce aussi un renouveau de la Rue de la République, avec un objectif de croissance du flux piétonnier et une différenciation stratégique.

Au regard des logements, à court terme, un travail d'optimisation des charges locatives et une revue des niveaux de loyers par appartement a été entreprise, la fonction « property management » a été externalisée avec une force de vente dédiée et des appartements témoins. A moyen terme, un renforcement des infrastructures est toujours envisagé par l'intermédiaire d'implantations à proximité d'équipements publics (école) de qualité en collaboration avec la Ville de Marseille. Il convient d'ajouter que les logements meublés, situés à proximité de l'intersection de la rue de la République avec le boulevard des Dames, enregistrent une hausse des entrées significative avec un impact de près de +0,2 million d'euros de loyers par rapport au 30 septembre 2015.

Enfin, pour les bureaux, le succès du programme Euroméditerranée, devenu pôle tertiaire incontournable, entraîne un volume important de demande locative dont la foncière bénéficie et qu'elle compte entretenir. La foncière ajoute que les bureaux laissés vacants par la SNCM et situés au sein de l'îlot 34 du programme Euromed en 2016 ont été immédiatement reloués à hauteur de 70% des surfaces avec notamment l'implantation d'un nouveau Restaurant Inter Entreprise, ouvert depuis le mois d'août.



## A Lyon : Perspectives de croissance avec Adely et pipeline renouvelé



Crédit photo : Gilles AYMARD

Fin septembre 2016, l'opération Adecco-Adely, investissement de 34 millions d'euros et développement de 13 100 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Adecco dans le Quartier du Carré de Soie à Lyon, a été livrée. L'investissement est réalisé en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et DCB International et génère un revenu locatif additionnel de 2,5 millions d'euros.

La foncière rappelle qu'elle a amplifié le volume de ses opérations futures ou pipeline, au-delà de l'année 2019, avec les projets Park View à Lyon (anciennement « Future Way – Tête d'Or ») et le projet Rive Neuve à Marseille. Ces deux opérations représentent un ajout de 63 millions d'euros, soit près de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs supplémentaires et idéalement placés.

ANF Immobilier confirme son objectif de croissance de Résultat Net Récurrent, part du Groupe EPRA de +10% sur l'ensemble de l'année 2016.

Pour Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier « *ANF Immobilier poursuit et concrétise sa propre transformation. Elle acte sa position d'investisseur, de levier de développement économique qui compte dans et pour les métropoles régionales les plus dynamiques. Les résultats du troisième trimestre reflètent son ambition.* »

X

X

X

### **Agenda financier 2017**

Résultats annuels 2016	9 mars 2017 (avant bourse)
Assemblée Générale 2017	10 mai 2017

### **A propos d'ANF Immobilier**

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 082 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.  
<http://www.anf-immobilier.com>

### **Contact ANF Immobilier : Laurent Milleron**

Tél : +33 1 44 15 01 11 - [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)

### **Contact Presse : Renaud Large**

Tél : +33 1 58 47 96 30 - [renaud.large@havasww.com](mailto:renaud.large@havasww.com)