

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2014



METAMORPHOSES

SOMMAIRE

<u>01</u>	Profil
<u>02</u>	Message d'Alain Lemaire, Président du Conseil de Surveillance
<u>04</u>	Rencontre entre Bruno Keller et Renaud Haberkorn
<u>08</u>	Nos grands succès en 2014

10 **LYON, BORDEAUX, MARSEILLE : DES VILLES EMBLÉMATIQUES EN MUTATION**

Les métamorphoses	12
Pipeline	16
Lyon	18
Bordeaux	22
Marseille	26

30 **ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION**

Stratégie	32
Gouvernance	34
Chiffres clés	38
Carnet de l'actionnaire	40
Les équipes	42
RSE	44
Le Bilan et les Ratios EPRA	46

SE TRANSFORMER, SE DÉVELOPPER ET SE DÉPLOYER

Foncière des centres-villes existants et émergents, ANF Immobilier s'implante dans les métropoles régionales les plus dynamiques.

Son esprit visionnaire s'exerce particulièrement dans l'identification de zones emblématiques, appelées à devenir les nouveaux centres-villes de demain. Son patrimoine est composé de commerces, bureaux, hôtels et logements pour un montant de 1,1 milliard d'euros en France.

Forte des succès engrangés en 2013 et 2014, ANF Immobilier accélère sa transformation, gagne en ampleur et en solidité tout en affirmant

de nouvelles ambitions. Avec une finalité assumée : la création de valeur. Cette métamorphose s'opère grâce à la compétence de ses équipes et le soutien d'un actionnariat diversifié et fidèle. Avec un plan de développement de plus de 460 millions d'euros, ANF Immobilier est en marche pour devenir l'acteur de référence en matière d'immobilier tertiaire à Lyon, Bordeaux et Marseille.

01



113 000 M²
en centre-ville
à Lyon



219 000 M²
en centre-ville
à Marseille



17 000 M²
en centre-ville
à Bordeaux



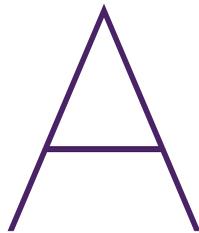
44 000 M²
d'hôtels
en France



**“ANF IMMOBILIER
ACCÉLÈRE
SA MÉTAMORPHOSE
AFIN DE DEVENIR
LA FONCIÈRE TERTIAIRE
DE RÉFÉRENCE
EN RÉGIONS.”**



**Alain Lemaire,
PRÉSIDENT DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE**



ANF IMMOBILIER A RÉUSSI, EN 2014, À ACCÉLÉRER SON PROCESSUS DE TRANSFORMATION.

La Société a vu, en effet, le nombre de ses projets progresser de manière significative. En fin d'année, le montant des investissements potentiels atteignait 462 millions d'euros au lieu de 230 millions d'euros à fin 2013. Un autre motif de satisfaction réside dans la sécurisation de plus de 80% des loyers futurs avec des noms prestigieux tels qu'Adecco, Cdiscount... Il convient également de noter la qualité des emplacements de ses projets futurs. ANF Immobilier s'est positionnée sur des quartiers emblématiques lyonnais, en plein cœur de La Part-Dieu, mais aussi à la Tête d'Or et au Carré de Soie. Elle s'est aussi engagée très tôt à Bordeaux sur des quartiers promis à un bel avenir, tel l'Îlot Armagnac dans la zone Euratlantique, tout près de la future gare LGV de Bordeaux ou encore sur le quai de Bacalan.

EN 2014, ANF IMMOBILIER a donc franchi une étape importante dans sa transformation. Pour poursuivre ce mouvement, la Foncière peut compter sur sa capacité à se positionner en amont sur des projets prometteurs. Elle dispose par ailleurs d'une structure financière solide, portée par un actionnaire de référence, Eurazeo, avec à ses côtés, des institutionnels de renom et 35% d'actionnariat flottant. Le Conseil de Surveillance veille en permanence au respect de l'intérêt de l'ensemble des actionnaires. À cet égard, les bonnes performances de l'année 2014 sont des éléments favorables pour

tous les actionnaires. Je souhaite notamment souligner, la croissance, à périmètre retraité des cessions, de +18% des revenus locatifs, soit un résultat supérieur à la prévision annoncée de +12%.

L'ENSEMBLE DE CES SUCCÈS sont à porter au crédit d'une équipe expérimentée, disposant d'un fort ancrage local.

Des femmes et des hommes dont la motivation, le sens de l'engagement et la multidisciplinarité ont été fortement stimulés par le travail collégial mené par le Directoire d'ANF Immobilier. C'est donc en toute confiance, que le Conseil de Surveillance, sur proposition de Bruno Keller, a décidé de nommer Renaud Haberkorn Président du Directoire. Fort d'une expérience de 20 ans dans le domaine de l'immobilier à l'international et de la finance, il poursuivra dans la continuité, l'action de Bruno Keller dont la nomination au Conseil de Surveillance est soumise à l'approbation de

l'Assemblée Générale. Je tiens à remercier Bruno Keller qui a réussi, au cours de ces dix dernières années, à transformer une société patrimoniale en une foncière de référence des grandes métropoles régionales.

L'ENSEMBLE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE renouvelle son soutien aux équipes et au Directoire d'ANF Immobilier et apportera tout le soutien nécessaire à son action dans le respect de l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

**“DES FEMMES
ET DES HOMMES
DONT LA
MOTIVATION,
LE SENS DE
L'ENGAGEMENT ET LA
MULTIDISCIPLINARITÉ
ONT ÉTÉ FORTEMENT
STIMULÉS.”**



**“NOTRE OBJECTIF EST DE DEVENIR
LE LEADER DE L’IMMOBILIER TERTIAIRE
EN RÉGIONS.”**



Bruno Keller
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE ⁽¹⁾

Renaud Haberkorn
DIRECTEUR GÉNÉRAL ⁽²⁾

(1) Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

(2) Monsieur Renaud Haberkorn a démissionné de ses fonctions de Directeur Général et a été nommé Président du Directoire le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

7

**ANNÉE 2014
CONSTITUE POUR
ANF IMMOBILIER,
UNE PÉRIODE MARQUANTE, À PLUS
D'UN TITRE.** De nombreux projets ont en effet été lancés, d'autres se sont concrétisés. Dans le même temps, la stratégie initiée dans les années 2012 et 2013 s'est affinée et réaffirmée autour de trois piliers. Tour d'horizon des récents événements marquants et des évolutions à venir avec le tandem aux commandes de la Société, Bruno Keller et Renaud Haberkorn.

COMMENT POURRIEZ-VOUS CARACTÉRISER L'ANNÉE 2014?

Bruno Keller (B.K.) : Ce fut une année très riche pour ANF Immobilier en terme de nombre de projets. Elle s'est d'ailleurs achevée en apothéose, avec l'une des plus importantes transactions jamais réalisées par notre Société, puisque nous avons finalisé l'acquisition du siège d'Areva à Lyon, un ensemble immobilier de plus de 36 000 m².

Renaud Haberkorn (R.H.) : 2014 restera une année remarquable pour ANF Immobilier qui a matérialisé son recentrage stratégique sur l'immobilier tertiaire dans d'autres métropoles que Marseille via la signature et le lancement de projets, notamment à Bordeaux et à Lyon.

QUELS ÉVÉNEMENTS ONT RYTHMÉ CETTE PÉRIODE?

R.H. : Ils relèvent, à mon sens, de quatre catégories. Je citerais tout d'abord les nouvelles transactions : Areva et Adecco à Lyon, Armagnac

à Bordeaux... Je soulignerais ensuite le nombre et la qualité de nos partenariats, celui avec Eurazeo et la CEPAC sur le pôle hôtelier, celui avec Predica (Crédit Agricole Assurances) pour la transaction Areva, un autre avec la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes pour la construction du siège régional d'Alstom Transport. Le troisième volet concerne notre refinancement, engagé et conclu, en vue de pérenniser nos résultats pour sept ans. J'évoquerais, enfin, la diversité des projets actuels et les livraisons, dont celle, imminente, de Silky Way.

**“L'UNE DE NOS ACTIONS
CONSISTE À CRÉER
DE LA VALEUR
POUR TOUS NOS
ACTIONNAIRES, DONC
DE REDONNER
UN STATUT BOURSIER
DIGNE DE CE NOM
À ANF IMMOBILIER.”**

BRUNO KELLER



**“NOUS AVONS MIS
EN PLACE TOUS LES
ÉLÉMENTS NÉCESSAIRES
À LA RÉUSSITE DE NOTRE
TRANSFORMATION ET DE
NOTRE BUSINESS PLAN.”**

RENAUD HABERKORN



B.K. : Je voudrais insister, quant à moi, sur le partenariat avec Predica. Il symbolise pleinement la nouvelle image d'ANF Immobilier. Le fait que Crédit Agricole Assurances se tienne à nos côtés lors de transactions majeures, représente un signe fort de la reconnaissance et du poids d'ANF Immobilier en régions aujourd'hui.

QUELS SONT LES RÉSULTATS FINANCIERS À SOULIGNER?

R.H. : Il faut bien entendu, se féliciter de la croissance des loyers de 15% à 40 millions d'euros, soit un résultat au-delà des prévisions annoncées début 2014. Je souhaiterais également évoquer deux autres motifs de satisfaction, à savoir

une croissance de l'EBITDA récurrent de 25% et une croissance du résultat net récurrent EPRA, part du Groupe, à 13,5 millions d'euros.

B.K. : Il est effectivement remarquable de pouvoir présenter une telle progression des loyers. Elle illustre bien l'évolution d'ANF Immobilier vers des actifs de plus en plus importants, qui généreront des loyers de plus en plus récurrents et significatifs. Malgré cela, des éléments extérieurs sur lesquels nous n'avons aucune prise, ont pesé pour plus de 11 millions d'euros sur notre résultat. Il s'agit d'évolutions réglementaires comme la loi Pinel et la hausse des droits de mutation. Nous avons également dû procéder à un petit ajustement de notre patrimoine résidentiel à Marseille. Une baisse imputable au désintéret global et dommageable des investisseurs pour le logement en France, et qui traduit la réalité du marché.

COMMENT S'ILLUSTRE L'ÉVOLUTION DE VOTRE STRATÉGIE ?

R.H. : Nous l'avons refondée sur trois piliers. Le premier repose sur le choix de métropoles régionales dynamiques. Elles se distinguent souvent par un réseau d'infrastructures en développement et de nouvelles opportunités pour les entreprises. En tant que promoteur et investisseur, ANF Immobilier se positionne en amont pour anticiper ces mouvements et capter les futurs flux. La tertiarisation du patrimoine, notre deuxième pilier, augure d'un effet vertueux en termes de rendement pour la Société. Il pourrait ainsi passer de 4,7% aujourd'hui à

6,5%. Quant aux taux d'occupation, nous estimons que leur amélioration potentielle sera significative. Le troisième pilier, c'est-à-dire la création de valeur, consiste à utiliser toute la panoplie de croissance de notre savoir-faire immobilier, de promoteur à asset manager pour renforcer notre déploiement sur les différentes facettes de l'immobilier tertiaire, afin de trouver plus de profondeur et de liquidités au sein de nos marchés régionaux.

B.K. : L'un des grands avantages de cette stratégie, c'est de pouvoir offrir à nos interlocuteurs, établissements publics, municipalités ou autres, une solution exhaustive. Grâce à son patrimoine historique et à son expertise



dans l'immobilier de centre-ville non seulement au niveau du logement, mais aussi dans les domaines hôteliers et les immeubles de bureaux, ANF Immobilier peut dialoguer avec les autorités compétentes sur tout type de projet immobilier.

QUEL EST LE POINT D'ÉTAPE DE LA MÉTAMORPHOSE D'ANF IMMOBILIER ?

B.K. : Je voudrais rappeler qu'il ne s'agit pas de sa première métamorphose ! Voici dix ans, ANF Immobilier détenait 350 millions d'euros d'actifs. En 2012, elle en comptait 1,6 milliard d'euros. Après une vente conséquente de notre patrimoine lyonnais, nous sommes revenus à 800 millions d'euros. Et aujourd'hui, nous sommes à plus d'1 milliard d'euros. La Société connaît donc une deuxième métamorphose, vers plus de tertiaire et d'actifs à rendement, ce qui nous offre l'opportunité d'attirer de nouveaux investisseurs. L'un de nos objectifs consiste, en effet, à rechercher de nouveaux actionnaires internationaux, qui devraient être séduits par notre taille et par les projets dans notre pipeline.

R.H. : Nous sommes passés d'une aspiration stratégique à une réalité

**“LES COLLABORATEURS
D'ANF IMMOBILIER DISPOSENT
D'UN VÉRITABLE SAVOIR-FAIRE ET D'UNE
FACULTÉ À COUVRIR L'ENSEMBLE
DES MÉTIERS IMPLIQUÉS
DANS LES PROJETS IMMOBILIERS.”**

RENAUD HABERKORN

transactionnelle. La conception puis la première phase de réalisation, c'est-à-dire les acquisitions, sont achevées. Mais la phase la plus transformatrice, à savoir la conversion d'une acquisition d'un terrain en immeuble construit et loué, est en cours. Notre atout, c'est que nos projets actuels sont pré-loués à 80% donc notre risque locatif est minime.

SUR QUELS ATOUTS POUVEZ-VOUS COMPTER POUR ATTEINDRE VOS OBJECTIFS ?

B.K. : Le fait d'être une structure à taille humaine confère à ANF Immobilier une forte capacité de réactivité. Son plus grand atout est de pouvoir s'appuyer sur des équipes qui ont démontré leur propension à savoir créer de la valeur et qui ont su se mobiliser pour prendre un nouvel élan.

R.H. : Les collaborateurs d'ANF Immobilier disposent d'un véritable savoir-faire et d'une faculté à couvrir l'ensemble des métiers impliqués dans les projets immobiliers. La Société se différencie aussi par le caractère très focalisé de son approche et par la solidité de son actionariat comme de ses partenaires, implantés en régions.

COMMENT ABORDEZ-VOUS L'ANNÉE 2015 ?

R.H. : Avec beaucoup de pragmatisme et de sérieux ! Nous avons mis en place tous les éléments nécessaires à la réussite de notre transformation et de notre business plan, mais je reste conscient du fait que le plus difficile reste à venir en terme d'exécution.

B.K. : L'un des moments forts de l'année sera sans conteste la livraison du projet du Silky Way à Lyon, que



BRUNO KELLER

“NOS PROJETS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 460 MILLIONS D'EUROS SONT PRÉ-LOUÉS À HAUTEUR DE 80%.”

nous réalisons pour le compte d'Alstom Transport. À nous d'assurer sa remise en bonne et due forme à la date prévue.

POUR CONCLURE, POURRIEZ-VOUS NOUS DÉCRIRE LES RÉCENTS CHANGEMENTS ORGANISATIONNELS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ ?

B.K. : Cela fait dix ans que je préside le Directoire d'ANF Immobilier. Nous avons parcouru un long chemin. Nous avions au départ, un patrimoine en mauvais état, assez classique. Nous disposons désormais, d'immeubles de bureaux de dernière génération, pourvus de certifications qualité et environnementales. Il nous faut, à présent, poursuivre ce chemin, accélérer notre marche et afficher une visibilité plus internationale pour la Société. Autant de raisons qui expliquent pourquoi il m'a semblé pertinent qu'une équipe nouvelle vienne compléter les compétences

existantes. C'est pour cela que j'ai demandé à Renaud Haberkorn, dont l'expertise en immobilier tertiaire et à l'international est éprouvée, de prendre en charge la mission de Président du Directoire, avec Ghislaine Seguin à ses côtés.

R.H. : Avant tout, je souhaiterais rendre hommage à Bruno, bien évidemment pour son travail de dirigeant au cours des dix dernières années. Mais il me semble qu'une mission bien accomplie est parachevée lorsque la succession s'organise en toute fluidité, comme c'est ici le cas. Je me sens à la fois honoré et très motivé pour reprendre le flambeau, sachant que la continuité devrait être assurée puisque la candidature de Bruno Keller au Conseil de Surveillance est proposée à l'Assemblée Générale. Il sera donc le garant des valeurs de la Société, de la réalisation de sa mission et de son ambition. Je me fais fort de me charger du reste.

+ 15%
DE CROISSANCE
DES LOYERS

NOS GRANDS SUCCÈS EN 2014

ANF Immobilier décline son ambition stratégique sur le terrain.



1 107 M€
DE PATRIMOINE

ANF Immobilier, foncière d'investissement cotée, détient un patrimoine composé de bureaux, commerces, hôtels et logements. Il représente un total de 390 000 m², soit 264 000 m² de patrimoine bâti et 126 000 m² de projets en cours de développement ou redéveloppement.

40 M€
+15%

SUR LES REVENUS LOCATIFS

Cette progression de +15% représente une croissance, à périmètre retraité des cessions, de +18% supérieure à la prévision annoncée de +12%.

462 M€
D'INVESTISSEMENTS SÉCURISÉS
ENTRE 2014 ET 2019

En 2014, ANF Immobilier a accéléré sa métamorphose, via un doublement du volume de ses projets sécurisés (acquisitions et développements), pré loués à près de 80%.

14,8 M€
DE CASH-FLOW RÉCURRENT
SOIT 0,82€/ACTION

Depuis 2013, date du lancement de sa nouvelle stratégie, la Foncière a engagé une profonde transformation de son patrimoine. Avec un objectif clair : doubler ses loyers à moyen terme tout en augmentant notablement son cash-flow récurrent.



OBJECTIF 2017-2019

Doubler les revenus locatifs

LYON

496 343 Habitants	
Métropole	1 324 637 hab. 539 km ²

BORDEAUX

241 287 Habitants	
Métropole	737 492 hab. 579 km ²

MARSEILLE

820 941 Habitants	
Métropole	1 839 090 hab. 3 173 km ²

DES VILLES EMBLÉMATIQUES EN MUTATION



L'esprit d'entreprise et le caractère pionnier d'ANF Immobilier s'illustrent dans sa capacité à identifier les quartiers à fort potentiel, susceptibles de devenir les centres-villes de demain, au sein des métropoles françaises les plus dynamiques.



DONNER NAISSANCE À DE NOUVEAUX CENTRES-VILLES

Comment naît un quartier ? Comment se transforme-t-il ? Comment l'analyser pour le faire évoluer ? Autant de questions qui participent à la compréhension du milieu urbain et auxquelles se confrontent ANF Immobilier avec ses experts.



Guy Teissier

Député des Bouches-du-Rhône et
Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

LA RENAISSANCE DE MARSEILLE

Euroméditerranée, la plus grande opération de rénovation urbaine en Europe a redonné vie et vitalité à un immense quartier de Marseille couvrant 500 hectares.

Aux premiers immeubles accueillant des sièges de banque sont venus s'adjoindre des hôtels, puis, peu à peu, des restaurants, des logements, des grands magasins, la culture, les transports. Euroméditerranée a su fédérer les élus toutes tendances confondues pour construire un projet accessible, adapté et qui a généré un véritable unanimité, ce qui est plutôt rare.

L'opération de l'Îlot 34 est très importante pour Marseille. Elle est en effet située dans un territoire défavorisé qu'il était urgent de redynamiser. Euromed et l'aménagement de cet espace par ANF Immobilier, sont des locomotives qui stimulent l'essor de



tout le quartier, basé sur une véritable mixité. Les terrains vagues sont remplacés par un ensemble urbain animé et un grand hôpital européen à la pointe de la modernité.

Avec l'obtention du label d'EcoCité, Euroméditerranée entame la deuxième phase du renouveau de Marseille via une extension de 160 hectares. L'opération table sur l'avenir en transformant un site arrière-portuaire contraint et dégradé en un quartier durable et global. Euromed2 va s'atteler à de nombreux défis afin de faire du nord de Marseille une nouvelle « ville à vivre ». Le métro et le tramway seront prolongés pour désenclaver ce quartier dans lequel

s'implanteront 700 000 m² de bureaux et équipements, 14 000 m² de logements, des écoles et le futur parc des Aygaldes sur 14 hectares.

Le quartier témoin Allar constituera un laboratoire du développement durable méditerranéen. Il abritera des logements à l'architecture bioclimatique avec un recours privilégié aux énergies renouvelables. L'ensemble du site sera équipé d'éoliennes urbaines, de panneaux solaires et d'une « boucle de thalasso-thermie » utilisant l'énergie de la mer. Il est prévu d'y intégrer 20 000 m² de bureaux, des équipements publics, des commerces ainsi qu'un hôtel développé par ANF Immobilier. •

Ghislaine Seguin
Directeur Immobilier ANF Immobilier

UNE NOUVELLE VISION

Nous sélectionnons des projets sur des critères prioritaires de localisation et de connexion

dans des lieux que nous considérons comme étant les centres-villes de demain. C'est pourquoi nous nous sommes positionnés par exemple à Bordeaux, sur le quartier des Bassins à Flots, relié au centre-ville par le tramway. Le même raisonnement a prévalu à la réalisation du projet Alstom dans le quartier du Carré de Soie à Lyon, connecté à La Part-Dieu par un excellent nœud de transports urbains. Nos investissements concernent essentiellement l'immobilier tertiaire, pour des bâtiments correspondant aux nouvelles normes et aux standards les plus exigeants en matière d'environnement. Nous prêtons une attention particulière à la configuration des plateaux de manière à offrir à nos locataires un produit performant et aisément modulable, qui contribue à un vrai bien-vivre des salariés.

ANF Immobilier présente la particularité de s'appuyer sur une équipe pluridisciplinaire.

Comme dans toute foncière, nos asset managers s'attachent à la valorisation des projets. Nous disposons, en interne, de toutes les



compétences utiles à notre métier qu'elles soient financières, juridiques, commerciales ou techniques. Nous avons également fait le choix, d'intégrer une équipe de maîtrise d'ouvrage. Elle intervient en première ligne pour les projets dont nous sommes les promoteurs, afin de gérer les entreprises en charge de la construction. Pour les projets sur lesquels nous sommes uniquement investisseurs, cette équipe nous permet d'avoir un œil très affûté sur la gestion des opérations par les promoteurs. Enfin, lorsque nous travaillons en partenariat avec d'autres investisseurs, nous assumons en général le rôle de leader sur le projet en endossant des missions de conseil incluant le suivi technique.

Nous créons de la valeur en nous inspirant de notre modèle fondateur. Les premiers actionnaires de la Société de la Rue Impériale, investisseurs visionnaires, ont misé

**“NOUS AVONS ÉVOLUÉ,
NOTRE PATRIMOINE
EST DEvenu MATURE
ET NOUS INVESTISSONS
DE NOUVEAUX
CENTRES-VILLES.”**

sur le percement d'une artère haussmannienne en centre-ville de Lyon, il y a 150 ans. Nous essayons aujourd'hui de perpétuer cette vision en contribuant fortement à l'émergence de quartiers en devenir. Nous adoptons clairement une posture de précurseurs en investissant dans des quartiers en développements tels que ceux de Carré de Soie à Lyon ou des Bassins à Flots à Bordeaux. En trois ans, ils ont déjà produit de la valeur et suscitent l'appétence de nouveaux investisseurs. •

Gérard Collomb
Sénateur-Maire de Lyon,
Président de la Métropole de Lyon

**LYON,
PÔLE D'ATTRACTION**

Lyon offre un rapport qualité-prix très attractif. C'est une cité très bien reliée au monde, où la qualité de vie est exceptionnelle, où l'entente entre les milieux politiques et le monde des affaires est optimale, et qui bénéficie surtout de savoir-faire distinctifs et reconnus dans des domaines clés : sciences de la vie, cleantech, numérique et smart city. Quant à ses prix, ils sont attractifs, avec un loyer-prime de 300 euros à la Part-Dieu et, dans les autres quartiers, un large éventail qui permet de répondre à tous les besoins.

Nous avons mis plusieurs quartiers en mouvement. À la Part-Dieu, alors qu'aucun gratte-ciel n'avait été construit depuis plus de trente ans, nous avons d'ores et déjà édifié deux tours : Oxygène, ouverte en 2010, et Incity, lancée d'ici la fin de l'année. Et nous allons continuer, avec les opérations Silex et Sky 56.

**“NOUS TRAVAILLONS
AVEC LES ENTREPRISES
POUR DÉTERMINER
NOTRE STRATÉGIE
DE DÉVELOPPEMENT
ET CO-CONSTRUIRE
LES PROJETS.”**

Au total, nous passerons d'1 million de m² aujourd'hui à plus de 1,6 million de m². Au Carré de Soie, près de 200 000 m² seront livrés dans les 15 ans à venir. Et la presqu'île accueille la réalisation de la phase 2 de la Confluence, avec 200 000 m² de bureaux et bien sûr, la rénovation de l'emblématique Hôtel Dieu.

Nous voulons concilier dynamique économique et qualité de vie. Prenez la Part-Dieu : au bas de la tour Incity, nous avons transformé la rue Garibaldi, hier véritable autoroute urbaine, en grande « coulée verte » où les Lyonnais s'installent aux beaux jours pour boire un verre en terrasse. C'est ce que nous voulons réaliser partout : intensifier la ville mais en même temps l'embellir, la rendre plus agréable. Ce défi concerne Lyon, mais aussi toutes les grandes villes à travers l'Europe ! Pour être attractif, il ne suffit pas de proposer des surfaces à un coût compétitif aux investisseurs et aux entreprises. Il faut aussi offrir aux salariés un cadre de vie de qualité, voire une expérience urbaine unique.

Construire une ville, c'est une vraie aventure collective qui nécessite des relations de confiance. C'est l'œuvre d'une multitude d'acteurs, collectivités locales bien sûr, mais aussi investisseurs, promoteurs, constructeurs... Évidemment, ANF Immobilier, partenaire historique de Lyon, est l'un des acteurs majeurs avec lequel nous travaillons efficacement pour construire la métropole de demain. •



Stéphane de Fay
 Directeur Général EPA Bordeaux
 Euratlantique

UN ENTHOUSIASME PALPABLE

Les atouts du nouveau quartier Euratlantique sont aussi nombreux que ceux de Bordeaux et de l'Aquitaine réunis. Il se développe en effet, en plein centre de la métropole de Bordeaux, autour d'une gare qui permettra dès juillet 2017 de rejoindre Paris en à peine 2h05, mais aussi l'essentiel des communes de la grande région dont elle est la capitale. Au-delà d'un cadre de vie attractif (destination préférée des cadres - sondage Opinionway novembre 2014), d'une richesse culturelle indéniable (destination préférée des touristes européens), Bordeaux est aussi une ville qui tranche par l'optimisme de ses habitants et de ses entreprises. Il se traduit par une dynamique de création d'entreprises parmi les plus fortes de France ; ainsi, dans le secteur numérique, le nombre d'entreprises a crû de 10% en 2 ans.

Les habitants attendent le projet Euratlantique. Je suis frappé par ce constat. D'ailleurs l'annonce en réunion publique du début des chantiers, avec toutes leurs nuisances, malgré nos efforts pour les réduire, n'entame en rien cet enthousiasme. Nous serons au rendez-vous de ces attentes si nous arrivons à construire des quartiers bien sûr efficaces et durables, mais



**“EURATLANTIQUE
 AURA RADICALEMENT
 ET IRRÉVERSIBLEMENT
 CHANGÉ LE VISAGE
 DE CE QUI N'EST
 AUJOURD'HUI QUE
 L'ARRIÈRE-GARE DE
 BORDEAUX.”**

surtout agréables à vivre, conçus pour et autour des hommes et des femmes qui vont les fréquenter. Bref, des quartiers qui aient une âme et une identité.

La relation que nous entretenons dans le cadre du projet immobilier développé par ANF Immobilier est, de part et d'autre, enracinée dans un dialogue exigeant, une écoute attentive

vis-à-vis de nos enjeux respectifs, et une totale transparence lorsqu'il s'agit de faire face aux inévitables aléas d'une telle opération. Ce dernier point est essentiel pour atteindre nos objectifs communs : produire une opération immobilière rentable pour ANF Immobilier, compatible avec le bilan de l'opération d'aménagement, et maximisant l'utilité publique.

En 2017, Euratlantique aura vu la livraison d'au moins 4 opérations tertiaires d'ampleur et des espaces publics correspondants. Il bénéficiera à cet horizon, de l'arrivée de la grande vitesse et du renforcement du réseau de transport régional qui élargira le bassin de recrutement des entreprises présentes sur le site. Mais au-delà de cela, une chose est sûre : Euratlantique aura radicalement et irrévérablement changé le visage de ce qui n'est aujourd'hui que l'arrière-gare de Bordeaux. •

NOS ACQUISITIONS ET PROJETS À L'HORIZON 2017-2019

Les étapes de la métamorphose

**UN PIPELINE SÉCURISÉ DE GRANDE
QUALITÉ ET À RENDEMENT ÉLEVÉ**

462 M€ d'investissements
soit 282 M€ en part du Groupe ANF Immobilier

NOTRE PIPELINE DANS LE TEMPS

2013	➤	2014	➤	2015	➤	2016	➤	2017/19
<u>MILKY WAY</u> (Lyon) Bureaux 17 M€		<u>FABRIQUE</u> (Bordeaux) Bureaux 10 M€		<u>ALSTOM CARRÉ DE SOIE</u> (Lyon) Bureaux 100 M€		<u>BANQUE DE FRANCE</u> (Lyon) Commerces 19 M€		<u>LE CASTEL</u> (Marseille) Bureaux 21 M€
•		•		•		•		•
<u>NAUTILUS TR 1</u> (Bordeaux) Bureaux 17 M€		<u>NAUTILUS TR 2</u> (Bordeaux) Bureaux 10 M€		<u>VÉLODROME</u> (Marseille) 2 Hôtels 24 M€		<u>ADECCO CARRÉ DE SOIE</u> (Lyon) Bureaux 34 M€		<u>ARMAGNAC EURATLANTIQUE</u> (Bordeaux) Bureaux 120 M€
•		•		•		•		•
<u>ST VICTORET</u> (Marseille) Hôtel 4 M€		<u>ADECCO TÊTE D'OR</u> (Lyon) Bureaux 20 M€		<u>BÈGLES</u> (Bordeaux) Hôtel 7 M€		<u>ALLAR</u> (Marseille) Hôtel 5 M€		
		•						
		<u>PERPIGNAN</u> (Perpignan) Hôtel 4 M€						
		•						
		<u>AREVA PART-DIEU</u> (Lyon) Bureaux 87 M€						

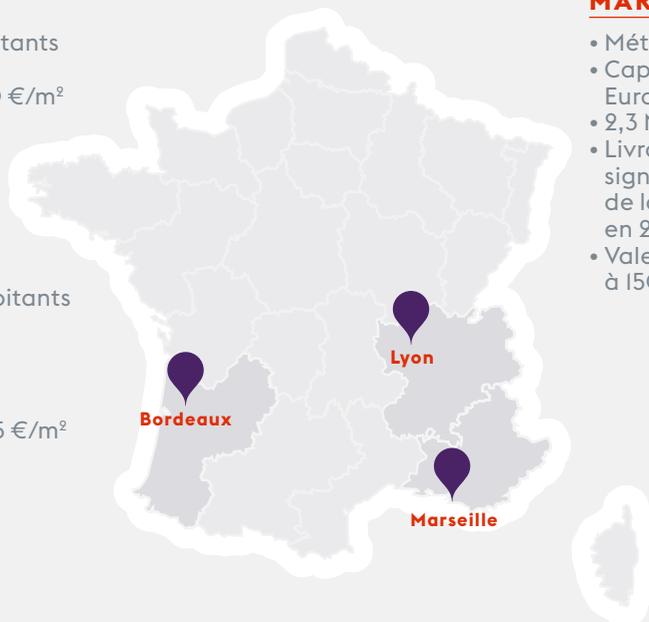
EN 2018, LES RÉGIONS CAPTERONT UN TIERS DES INVESTISSEMENTS

BORDEAUX

- Métropole : 737 492 habitants
- 2,2 M m² de bureaux
- Valeur locative à 125-180 €/m²
- Nouvelle ligne de TGV à 2h de Paris en 2017

LYON

- Métropole : 1 324 637 habitants
- 5,5 M m² de bureaux, +40% en 10 ans
- Investissements en 2014 de 900 M€
- Valeur locative à 270-315 €/m²



MARSEILLE

- Métropole : 1 839 090 habitants
- Capitale de la Culture Européenne en 2013
- 2,3 M m² de bureaux
- Livraison de projets significatifs autour de la rue de la République en 2013-2014
- Valeur locative à 150-270 €/m²

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR GÉOGRAPHIE ET TYPOLOGIE



LYON

ÉRIGER DE NOUVEAUX CENTRES-VILLES

Presqu'île Banque de France

Carré de Soie Alstom

La Part-Dieu Areva



Deuxième métropole de France avec 1,3 millions d'habitants, Lyon se distingue par une attractivité soutenue par un développement permanent de ses infrastructures et une forte capacité à se réinventer.

ANF Immobilier contribue à son dynamisme en transformant d'anciens sites industriels en secteurs tertiaires de haute qualité.



CARRÉ DE SOIE ALSTOM TRANSPORT

NATURE DU PROJET

LA RÉALISATION DU SILKY WAY, UN ENSEMBLE IMMOBILIER DESTINÉ AU FUTUR SITE D'ALSTOM TRANSPORT, CONSTITUE LA PLUS IMPORTANTE TRANSACTION SUR LE MARCHÉ LYONNAIS EN 2013.

DATE DE LIVRAISON :

Été 2015

PARTENARIAT :

CERA et DCB

PRESQU'ÎLE BANQUE DE FRANCE

NATURE DU PROJET

LE SIÈGE HISTORIQUE DE LA BANQUE DE FRANCE EST TRANSFORMÉ EN BUREAUX ET COMMERCES.

IL CONSERVERA TOUTEFOIS SA CÉLÈBRE FAÇADE DATANT DE LA FIN DU 19^E SIÈCLE.

SURFACE

5 200 M²



LA PART-DIEU AREVA

Philippe Hachin
DIRECTEUR IMMOBILIER
DU GROUPE AREVA



« Nous souhaitons poursuivre avec ANF Immobilier un dialogue de transparence, dans une démarche de partenariat et réfléchir ensemble à nos points de convergence ».





**PRESQU'ÎLE
BANQUE
DE FRANCE**

DATE DE LIVRAISON :
2015

PROMOTION :
Vinci Immobilier

**4 800 M² DE COMMERCES,
400 M² DE BUREAUX**

LA PART-DIEU AREVA

NATURE DU PROJET

L'ACQUISITION DE DEUX IMMEUBLES (LAFAYETTE ET STRATÈGE) COMPOSANT LE SIÈGE RÉGIONAL HISTORIQUE D'AREVA REPRÉSENTE UN PROJET D'ENVERGURE (LA DEUXIÈME TRANSACTION LA PLUS IMPORTANTE DE L'ANNÉE) SUR UN AXE MAJEUR DU QUARTIER DE LA PART-DIEU.

DATE D'ACQUISITION :

2014

PARTENARIAT :

Crédit Agricole Assurances

SURFACE

36 000 M²



B



A



CARRÉ DE SOIE ALSTOM TRANSPORT

Didier Caudard-Breille
PRÉSIDENT DU GROUPE DCB



« Silky Way est la plus grande opération de promotion jamais réalisée par notre groupe DCB, l'ensemble des acteurs de l'immobilier nous observe avec intérêt. »

SURFACE

36 600 M²

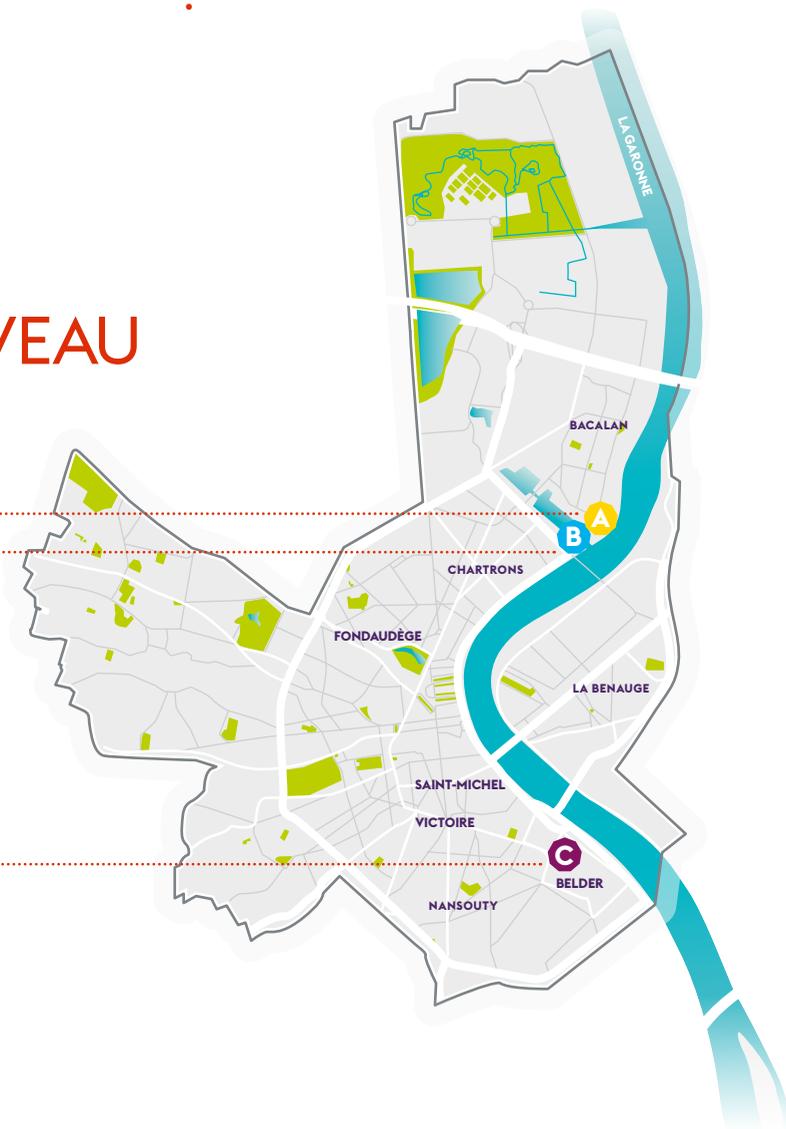
L'UN DES SEULS SITES FRANÇAIS À BÉNÉFICIER DE LA DOUBLE CERTIFICATION HQE ET BREEAM "VERY GOOD" BAIL D'UNE DURÉE FERME DE 12 ANS

BORDEAUX S'INSCRIRE AU CŒUR DU RENOUVEAU URBAIN

La Fabrique

Le Nautilus

Îlot Armagnac - Euratlantique



En quelques décennies, la cité bordelaise a réussi à se hisser parmi les plus prometteuses de France. À son actif, une subtile alliance entre un passé prestigieux, une renommée internationale liée à ses célèbres vignes et un tropisme pour l'innovation.

Engagée dans une profonde transformation urbaine, Bordeaux témoigne aussi d'un impressionnant dynamisme démographique.



LA FABRIQUE

DATE DE LIVRAISON :
2014

PROMOTION :
Bouygues Immobilier

LE NAUTILUS

NATURE DU PROJET

PROCHE DU PORT AUTONOME DE BORDEAUX ET DU TRAMWAY, L'ENSEMBLE IMMOBILIER BÉNÉFICIE D'UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ.

DATE DE LIVRAISON :

2014

PROMOTION :

Eiffage Immobilier Atlantique

BUREAUX LIVRÉS EN DEUX TRANCHES, 1 RESTAURANT, BAIL D'UNE DURÉE FERME DE 6 ANS AVEC CDISCOUNT



ÎLOT ARMAGNAC EURATLANTIQUE

Frédéric Caudoux

CABINET REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS



« L'Îlot Armagnac, mixte dans sa programmation, se veut exemplaire, avec une démarche environnementale approfondie (HQE et BREEAM pour les bureaux). »

SURFACE

46 000 M²





B

LE NAUTILUS

Thierry d'Amore
DIRECTEUR RÉGIONAL
ANF IMMOBILIER



« Le Nautilus est situé au sein des Bassins à flots, l'un des quartiers du Bordeaux de demain, parmi les plus prometteurs ».

SURFACE
13 000 M²

ÎLOT ARMAGNAC EURATLANTIQUE

NATURE DU PROJET

L'EMPLACEMENT DE CE PROGRAMME IMMOBILIER, À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA FUTURE GARE LGV DE BORDEAUX COMPOSE UN POINT D'ANCRAGE VALORISANT POUR ANF IMMOBILIER À BORDEAUX.

DATE DE LIVRAISON :

2017-2019

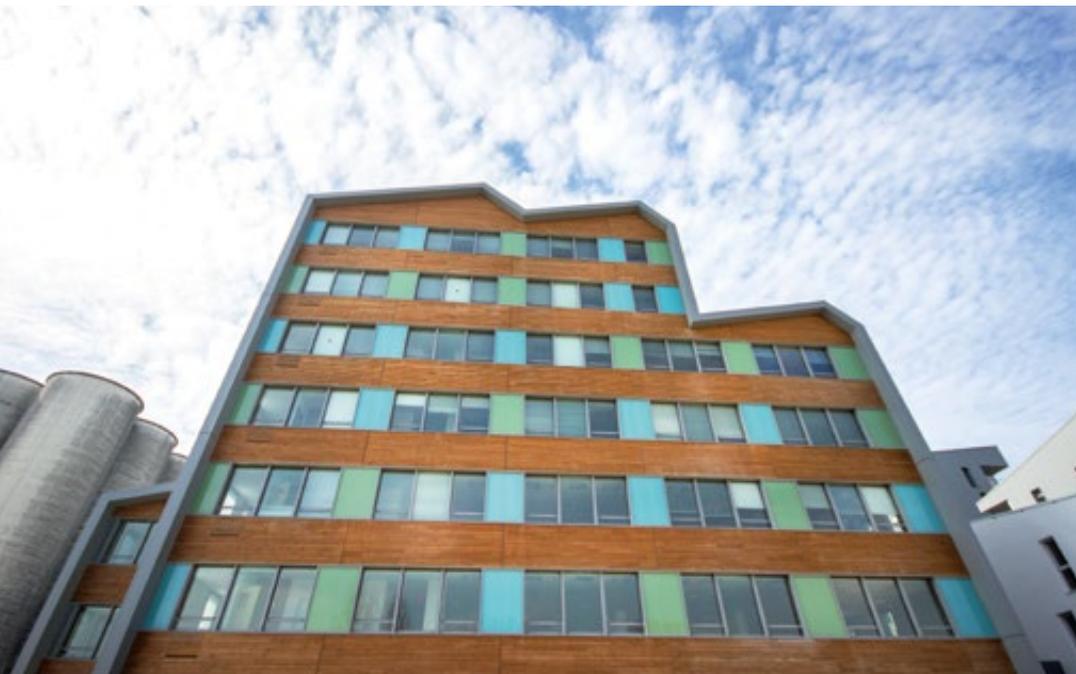
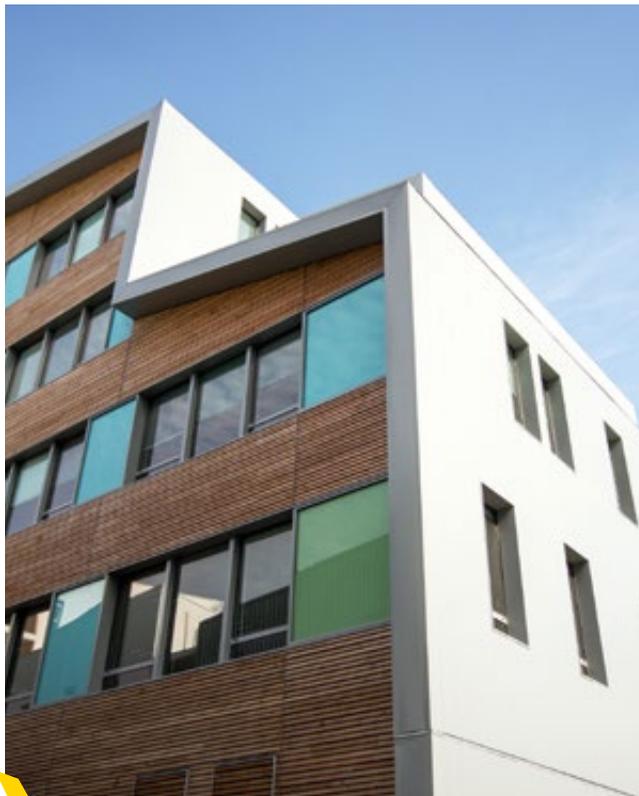
PARTENARIAT :

Avec Vinci Immobilier

C



46 000 M² MIXTE DONT :
29 000 M² DE BUREAUX,
3 000 M² DE COMMERCES,
7 000 M² D'HÔTELS,
7 000 M² DE LOGEMENTS



LA FABRIQUE

SURFACE

3700 M²

NATURE DU PROJET

DANS UN QUARTIER DESTINÉ À DEVENIR LE NOUVEAU TERRITOIRE D'EXTENSION DU CENTRE-VILLE, ANF IMMOBILIER A LIVRÉ LE SEUL IMMEUBLE DE BUREAUX NEUF EN 2014.

MARSEILLE

OFFRIR UN NOUVEAU SOUFFLE À UNE VILLE EN EFFERVESCENCE

Euroméditerranée - Îlot 34

Euroméditerranée - Le Castel

Stade Vélodrome - 2 hôtels



Nichée au bord de la Méditerranée, véritable plaque tournante des échanges nord-sud, la cité phocéenne, riche de plus de 2 600 ans d'histoire, constitue un pôle d'attraction touristique et démographique.

Ces dernières années, Marseille franchit un nouveau cap grâce à l'impulsion offerte par l'opération d'intérêt général Euroméditerranée et l'enrichissement de son réseau d'infrastructures.



HÔTELS VÉLODROME

Laurent Bonnefous
DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT B&B



« Nous devons faire en sorte que d'un lieu emblématique, le stade Vélodrome, émerge un nouveau quartier. »

ILÔT 34

NATURE DU PROJET

SUR UN TERRAIN MITOYEN DU NOUVEL HÔPITAL EUROPÉEN, LA FONCIÈRE A DÉVELOPPÉ UN VASTE PROGRAMME CERTIFIÉ HQE *, ILLUSTRANT LE POTENTIEL DE VALORISATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE DE LA VILLE.

SURFACE

26 000 M²

LE PROGRAMME MIXTE DONT :

- 2 IMMEUBLES D'HABITATION,
- 1 HÔTEL,
- 2 IMMEUBLES DE BUREAUX,
- 400 M² DE SURFACES COMMERCIALES



B



C

LE CASTEL

Alain Ferran
POISSONNIER-FERRAN
ARCHITECTES



« Au lieu d'être dans une image high tech très attendue, nous avons pris le parti de jouer sur la continuité, dans l'épaisseur minérale. »

PROJET MIXTE RÉNOVATION /RECONSTRUCTION DONT :
9 147 M² DE BUREAUX,
1 264 M² DE COMMERCES,
4 876 M² POUR UNE
RÉSIDENTE DE TOURISME 4*,
8 120 M² DE LOGEMENTS

LE CASTEL

NATURE DU PROJET

EN ACQUÉRANT LE SIÈGE HISTORIQUE DE LA SNCM À MARSEILLE, ANF IMMOBILIER CONTRIBUE AU RENOUVEAU DE L'UN DES QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS : FACE À LA MER, À L'ANGLE DU BOULEVARD DES DAMES ET DU QUAI DE LA JOLIETTE.

DATE DE LIVRAISON :

2017-2019

PARTENARIAT :

Groupe Eiffage

SURFACE

23 400 M²



“MARSEILLE
C'EST LA MINÉRALITÉ,
L'ÉPAISSEUR, L'OMBRE
ET LA LUMIÈRE.
NOUS NOUS INSCRIVONS
DANS CETTE CONTINUITÉ
EN CONSTRUISANT ÉPAIS
ET EN BÉTON BLANC””

ALAIN FERRAN
POISSONNIER-FERRAN
ARCHITECTES

HÔTELS VÉLODROME

NATURE DU PROJET

C'EST AU SEIN D'UN NOUVEL ÉCO-QUARTIER, QUI COMPTE PLUS DE 100 000 M² AUTOUR DE LA RÉHABILITATION DU STADE, QUE SONT IMPLANTÉS LES DEUX HÔTELS ACQUIS PAR ANF IMMOBILIER EN PRÉVISION DE L'EURO 2016.

DATE DE LIVRAISON :

Fin 2015

PARTENARIAT :

Eurazeo, CEPAC

CHAMBRES

288

BAUX D'UNE DURÉE FERME DE
12 ANS AVEC AC BY MARIOTT
(FRANCHISÉ) ET B&B



29



ILÔT 34

DATE DE LIVRAISON :

2013

CONSTRUCTION :

Groupe Eiffage

DÉVELOPPEMENT
D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE
EXISTANTE.

ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION



ANF Immobilier poursuit sa mutation
et vise une augmentation de sa croissance,
une amélioration de sa visibilité
et une création de valeur à la hausse grâce
à l'évolution de sa stratégie.



LES 3 PILIERS D'UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE

À l'issue d'un processus de transformation engagé et sécurisé, ANF Immobilier entend doubler ses revenus locatifs et devenir la foncière tertiaire de référence en régions.



Une capacité d'anticipation des tendances

CIBLER LES METROPOLES RÉGIONALES LES PLUS DYNAMIQUES

Une concentration de moyens

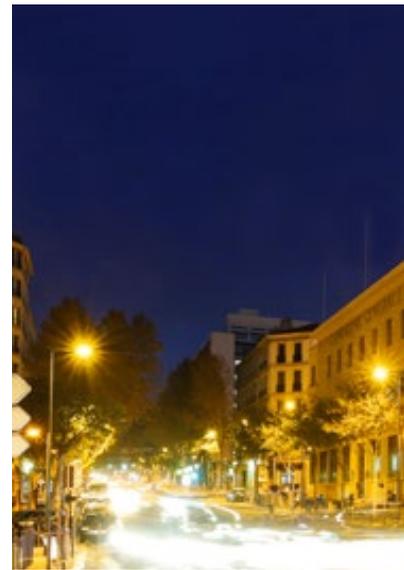
En choisissant de se focaliser sur des villes en mutation, dotées d'un fort esprit entrepreneurial, ANF Immobilier participe pleinement à l'émergence de nouveaux centres-villes qualitatifs, tire parti des nouvelles dynamiques utilisateurs et accède au rang d'acteur incontournable sur son marché.

Une évolution ciblée

Après une implantation historique à Marseille qui l'a conduite à détenir un patrimoine mixte principalement haussmannien, la Foncière a décidé d'évoluer vers l'investissement de quartiers d'affaires prometteurs, notamment à Lyon. Elle a, depuis, ajouté Bordeaux à son portefeuille de métropoles régionales actives.

Identification des quartiers d'avenir

ANF Immobilier sélectionne ses projets selon le potentiel de développement et la volonté de transformation dont font preuve les villes concernées. Parmi les autres critères, figurent les promesses du marché immobilier local, le dynamisme démographique, la santé des industries et la qualité du réseau d'infrastructures.



2

Une volonté d'améliorer la rentabilité à tous les niveaux **SE RECENTRER SUR LE SECTEUR TERTIAIRE**

Une transition en cours

Évoluer d'un patrimoine mixte haussmannien vers un portefeuille tertiaire neuf, tel est l'objectif d'ANF Immobilier. Cette tertiarisation lui offre l'opportunité de profiter d'une profondeur du marché, en multipliant les typologies d'actifs (bureaux, commerces, hôtels) tout en améliorant les rendements. Principal levier de ce tournant, le flux de nouvelles acquisitions et de développements : ce pipeline présente la particularité d'être sécurisé, grâce à des prélocations ou locations à 80% et de solides partenariats.

Un redéploiement pour un meilleur équilibre

Alors qu'à la fin 2014, la part des bureaux atteint 34% des revenus locatifs d'ANF Immobilier, celle des commerces, 31% et des logements, 18%, l'objectif est d'arriver, à horizon 2017/19, à une nouvelle hiérarchisation. Les revenus locatifs des bureaux seront de l'ordre de 60%, et ceux des commerces et des logements, respectivement de 17 et 10%. De même, la répartition géographique devrait être repensée : Marseille passera de 64 à 40%, Lyon de 20 à 40% et Bordeaux de 4 à 10% approximativement.

3

Une association de compétences complémentaires **CRÉER DE LA VALEUR AJOUTÉE**

Des interventions diversifiées

ANF Immobilier peut assumer trois rôles, à savoir investisseur, promoteur et gestionnaire d'actifs. Une triple casquette qui permet à la Foncière de saisir une large palette d'opportunités faisant appel à l'une ou l'autre de ses compétences. Ainsi, pour une opération de développement d'un actif tertiaire, en tant que promoteur, ANF Immobilier génère une marge liée à la promotion, en tant qu'investisseur, elle produit un rendement locatif récurrent, et en tant qu'asset manager, elle engendre des revenus issus de services rendus.

Des équipes aguerries et expertes

Véritables garants du caractère multidisciplinaire du spectre d'interventions d'ANF Immobilier, ses collaborateurs accompagnent les projets, de leur conception à leur concrétisation, de façon à optimiser la création de valeur. Ils ont en outre, tissé des liens forts avec les pouvoirs publics et les acteurs du renouveau des métropoles régionales, qui les placent en première ligne, très en amont du processus de requalification urbaine.



- ▲ Le Castel, Marseille
- ◀ Ilot 34, Marseille
- ▶ Projet Nautilus, Bordeaux
- ▼ Projet Adecco, Lyon



LE DIRECTOIRE

Nommé pour quatre ans, le Directoire élabore la gestion et mène le pilotage quotidien de la Société, dont il garantit le fonctionnement régulier.



BRUNO KELLER
Président du Directoire

Après avoir exercé durant près de 15 ans des fonctions d'auditeur, de responsable financier et d'Asset Management, Bruno Keller a rejoint le groupe Eurazeo en 1990, en tant que Directeur Financier. En 1998, il devient Directeur Général adjoint puis Directeur Général et membre du Directoire en mai 2002. Il a pleinement contribué à l'essor et à la transformation d'ANF Immobilier.

GHISLAINE SEGUIN
Directeur Immobilier

En 1989, Ghislaine Seguin débute sa carrière dans la promotion immobilière. Elle la poursuit chez AGF Immobilier pendant 13 ans, comme chargée de mission aux investissements, puis des arbitrages et des participations. En 2008, elle intègre ANF Immobilier au poste de Directeur Immobilier et membre du Directoire.

RENAUD HABERKORN
Directeur Général

Son expérience professionnelle offre à Renaud Haberkorn une double compétence dans les domaines de l'immobilier et de la finance à l'international. Il est d'abord gérant des fonds Soros Real Estate et Senior partner chez Grove International Partners avant de devenir Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel. En 2014, il est recruté comme Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

LES ÉQUIPES



SÉBASTIEN GUEZET

**Directeur de la Gestion
Financière**

Fort de 13 années d'expériences diversifiées auprès de grands noms du secteur Immobilier (Bouygues Immobilier, Pierre et Vacances et Bouwfonds Marignan), Sébastien Guézet a rejoint les équipes d'ANF Immobilier en mai 2013.

LAURENT MILLERON

**Directeur de l'Ingénierie
Financière et de la Communication**

Cumulant 13 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 de la Société en 2013.

LAURENCE PEREZ

**Responsable Juridique
Corporate**

Recrutée en 2014, elle affiche 15 années d'expérience dans des entreprises notoires (Société Générale, Gecina et Canal +).

LAURA PERAL MERCIER

**Responsable Asset
Management**

Elle rejoint ANF Immobilier en 2008, après quatre années chez ING Real Estate Development en tant que responsable de programme sur les projets commerciaux.

CYRILLE BEIGNON

**Responsable Property
Management**

En 2007, il intègre les équipes d'ANF 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.

THIERRY D'AMORE

**Directeur Régional
Marseille/Bordeaux**

C'est en 2000 qu'il intègre la Foncière après quatre ans comme ingénieur travaux chez l'un des majors du BTP français.

OLIVIER MICHOT

Directeur Régional Lyon

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé de contrôler et orienter la gestion menée par le Directoire, dont il nomme les membres.



Alain Lemaire*
Président du Conseil de Surveillance**



Patrick Sayer
Vice-Président du Conseil de Surveillance***
Président du Directoire d'Eurazeo



Philippe Audouin
Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo



Philippe Brion*
Directeur Général de Generali Real Estate French Branch



Sébastien Didier
Membre du Directoire de CEPAC en charge du Pôle Banque du Développement Régional



Philippe Monnier*
Direction Générale Grands Projets Carrefour Property



Jean-Pierre Richardson*
Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel



Sabine Roux de Bezieux*
Directeur Général de Finacom SAS



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



Théodore Zarifi
Président Directeur Général de Zarifi Gestion SA

* Membre indépendant.

** Alain Lemaire a été nommé Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

*** Patrick Sayer a été nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

LES COMITÉS

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



LE COMITÉ D'AUDIT

Composé pour l'exercice 2014 de Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Sabine Roux de Bézieux, il a pour mission principale d'examiner les 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 DES RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Philippe Monnier (Président), Marie-Pierre Soury et Isabelle Xoual composent, pour l'exercice 2014, ce Comité chargé principalement de proposer au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire. À son actif, également, la formulation de recommandations pour la nomination, le renouvellement ou la révocation des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire.

LE COMITÉ DU PATRIMOINE

Au cours de l'exercice 2014, ce Comité était composé de Patrick Sayer (Président), Alain Lemaire, Philippe Brion, Sébastien Didier et Philippe Monnier.

Son rôle est d'examiner et d'émettre un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée Générale, requérant l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

LE COMITÉ IMMOBILIER

Présidé par le Directeur Général et le Président du Directoire, il regroupe les membres du Directoire et les cadres d'ANF Immobilier. C'est à lui d'ajuster la politique à suivre, 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 STRATÉGIQUE

Depuis 2008, les principaux cadres d'ANF Immobilier se réunissent au moins 1 fois par mois afin d'examiner le reporting préparé par les Directions Comptable et Financière et l'activité opérationnelle des différents services de la Société.

LE COMITÉ DE DIRECTION

Instauré au début de l'exercice 2008, 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.

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE



VALEUR DU PATRIMOINE

Taux de rendement stables pour les bureaux et les commerces

- Valeur des logements impactée par les évolutions réglementaires de l'année 2014 (augmentation des droits d'enregistrements)

- Hôtels transférés à une filiale dédiée

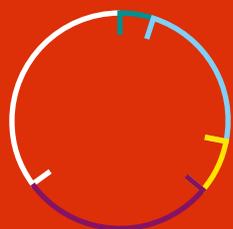


25% DE CROISSANCE DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE ENTRE 2012 ET 2014

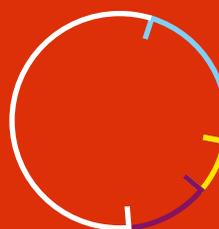
Suite à la mise en place de sa nouvelle stratégie début 2013, la valeur du patrimoine d'ANF Immobilier s'est accrue de 25%. La part des bureaux passe de 22 à 35%, tandis que la part des logements passent de 35 à 23%.



RÉPARTITION DES LOYERS



Bureaux	● 34%
Commerces	● 31%
Hôtels	● 12%
Logements	● 18%
Autres	● 5%



Marseille	● 64%
Lyon	● 20%
Hôtels	● 12%
Bordeaux	● 4%

RATIO D'ENDETTEMENT

47,5%

Trésorerie = 10 M€
 Dette nette = 533 M€
 Dette disponible = 72 M€
 Maturité moyenne
 de la dette à 7 ans

COÛT DE LA DETTE

3,2%

Coût moyen retraité
 temporairement impacté
 par la restructuration
 de contrats
 de précovertures

RÉPARTITION DE LA DETTE

543 M€ brut



Sécurisé ● 93%
 Non sécurisé ○ 7%

COUVERTURE DE LA DETTE

85%



Swaps E3M ○ 91%
 Caps E3M ● 9%

CROISSANCE DES LOYERS

40,1 M€ → +15%



PROFITABILITÉ DES LOYERS

67% de marge

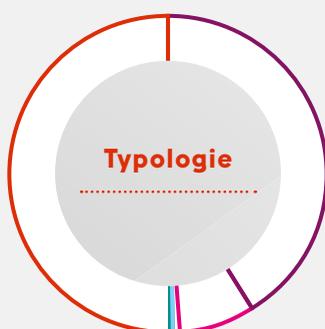
Une augmentation de la marge issue des investissements dans le tertiaire et un contrôle/maîtrise des coûts opérationnels. La marge d'EBITDA a augmenté de 600 points en un an.

M€	2014	2013	Progression EPRA
Loyers	40,1 M€	34,9 M€	+15%
EBITDA	27 M€	21,4 M€	+25%
Cash Flow récurrent	14,8 M€	14,3 M€	+4%

UN ACTIONNARIAT STABLE ET DIVERSIFIÉ POUR SOUTENIR LA CROISSANCE



Eurazeo	●	49,7%
Flottant	●	35,3%
CEPAC	●	6,6%
Generali	●	4,3%
CNP	●	4,1%



Eurazeo	●	49,7%
Institutionnels	●	42,6%
Particuliers	●	7,0%
Brokers	●	0,5%
Hedge funds	●	0,2%



France	●	90,9%
UK	●	4,3%
Europe (hors UK)	●	3,0%
US	●	1,5%
Asie	●	0,1%
Reste du monde	●	0,2%

CARACTÉRISTIQUES

- Un Actionnaire de Référence
- Sans pacte d'actionnaires
- Un flottant de 35%

TITRES ANF

ISIN code : FROOOOO63091

Bloomberg/Reuters : ANF FP, ANF.pa

Listé Euronext Eurolist B

Indices : EPRA, CAC All Shares, IEIF SIIC France
18 351 093 titres en circulation

Seuil statutaire de déclaration à 1%

UN ANR EPRA EN BAISSE EN RAISON DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

29,7 € / action

*Nombre de parts Déc 13 :
17 730 570

+ Emission d'actions nouvelles
(paiement du dividende):
+620 523

Nombre de parts Déc 14 :
18 351 093



UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION ATTRACTIVE ET RÉGULIÈRE



DES RESSOURCES EN ADÉQUATION AVEC UNE ENTREPRISE EN MOUVEMENT

PLEINEMENT IMPLIQUÉE DANS LE PROCESSUS DE TRANSFORMATION D'ANF IMMOBILIER, LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES MÈNE UNE POLITIQUE ACTIVE DE MONTÉE EN COMPÉTENCES DE SES COLLABORATEURS ET D'INTÉGRATION DE JEUNES RECRUES.

UN RENFORCEMENT DES ÉQUIPES

Suite à une analyse des compétences métiers au sein de la Société, la DRH a décidé de procéder au recrutement de sept nouveaux collaborateurs en 2014 au sein de l'Asset Management et des fonctions support telles que la trésorerie et la gestion de projet. De même, pour faire face à la complexité des nouveaux dossiers, basés sur de multiples partenariats, la Foncière a choisi de muscler ses équipes juridiques et de financement à Marseille et Paris. ANF Immobilier a consolidé, en parallèle, sa démarche d'accueil de jeunes par l'apprentissage, les contrats de professionnalisation et les stages, en vue d'une future intégration.

DES FORMATIONS À LA HAUSSE

Les évaluations menées auprès de ses collaborateurs en 2013 ont conduit la Société à affiner ses

priorités en matière de formation. Les efforts se sont portés en 2014, sur des améliorations des compétences linguistiques et informatiques (surtout gestion digitale et ERP), mais aussi sur des sessions dans les domaines juridique, immobilier et de l'urbanisme. Le nombre d'heures de formations suivies par les salariés a ainsi été multiplié par cinq en un an.

**“NOUS SOMMES
TRÈS ATTENTIFS À
L'EMPLOYABILITÉ
ET L'ÉVOLUTION
DES COMPÉTENCES
PROFESSIONNELLES
DE NOS
COLLABORATEURS.”**

EWA BRANDT

DES MESURES PENSÉES POUR LES COLLABORATEURS

Très attentive à la qualité d'écoute et au dialogue social, la Foncière rencontre régulièrement les délégués du personnel. Une forte communication est déployée vis-à-vis des collaborateurs, l'objectif étant de leur transmettre des informations très en amont des opérations. Ils sont

également invités à participer à des projets collectifs fédérateurs (des événements orientés business, une journée de solidarité, la collecte de bouchons, etc.). ANF Immobilier veille à leur offrir un environnement de travail de qualité et les associe à ses résultats, via un accord d'intéressement, renouvelé pour les années 2014 à 2017. Ils bénéficient par ailleurs de plans d'épargne (entreprise et retraite collective).

UNE VIGILANCE PARTICULIÈRE

ANF Immobilier met un point d'honneur à veiller à la mixité hommes/femmes dans le recrutement, la promotion et la politique de rémunération. Ainsi, on compte, en 2014, 19 femmes et 25 hommes. La pérennité de l'emploi est également au cœur de ses préoccupations : la Société s'attache à développer l'employabilité de ses collaborateurs. Un sujet encore à l'ordre du jour cette année, avec la mise en place d'un contrat de génération, visant notamment à favoriser l'emploi des seniors. Parmi les autres nouveautés de 2015, une journée sur le bien-être au travail et des programmes individuels de formation à la pratique managériale.



**“LE RÔLE DE LA DRH
C’EST D’ACCOMPAGNER
L’ENTREPRISE DANS
L’APPROPRIATION
DE L’ÉVOLUTION
DE SA STRATÉGIE.”**



Ewa Brandt, DRH, ANF IMMOBILIER

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE NOURRIT LA STRATÉGIE D'ANF IMMOBILIER

PLEINEMENT CONSCIENTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET SOCIÉTAUX DE SON ACTIVITÉ EN TANT QUE FONCIÈRE DES CENTRES-VILLES EXISTANTS ET ÉMERGENTS, LA SOCIÉTÉ A FAIT LE CHOIX D'UNE STRATÉGIE RSE À 360°, EN LIGNE AVEC LA RESTRUCTURATION ENGAGÉE ET LA NETTE ACCÉLÉRATION DES INVESTISSEMENTS.

UNE RESPONSABILITÉ ASSUMÉE

L'emplacement du patrimoine d'ANF Immobilier ainsi que son partenariat avec de grandes métropoles régionales lui confèrent un rôle de premier plan sur des sujets aussi divers que la redynamisation des centres-villes, la performance énergétique des bâtiments ou encore la mixité urbaine. Le fait de préserver son patrimoine historique tout en menant des programmes de rénovation et modernisation de ses immeubles permet à la Foncière de contribuer au renforcement de l'attractivité territoriale de métropoles telles que Lyon, Bordeaux et Marseille. Elle dispose, à ce titre, d'une véritable valeur ajoutée qu'elle souhaite encore consolider en accélérant plusieurs programmes d'actions, en poursuivant la sensibilisation de ses collaborateurs et en impliquant ses fournisseurs et sous-traitants de manière plus prégnante.

UN NOUVEL ÉLAN

En 2014, ANF Immobilier, soutenu par Eurazeo, son principal actionnaire, a décidé de créer un Comité de pilotage RSE. Composé de toutes les lignes de métiers opérationnelles et présidé par Renaud Haberkorn, il a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long terme et veiller à l'intégration des engagements RSE dans la stratégie d'entreprise d'ANF Immobilier.

DES RÉSULTATS NOTABLES

L'année 2014 a également été marquée par d'autres événements contributifs d'une structuration plus marquée de la démarche RSE. Ainsi, ANF Immobilier a reconduit sa politique de certification environnementale de ses développements. La Fabrique et le Nautilus à Bordeaux ont obtenu la certification HQE avec un niveau « très bon ». Quant au projet Silky Way à Lyon, il vise l'obtention de la double certification HQE et BREEAM en 2015. La Société complète cette démarche par l'obtention de labels de performances énergétiques. Concernant son engagement sociétal, ANF Immobilier favorise l'émergence de nouveaux quartiers dans les villes où elle est présente, comme c'est le cas actuellement à

Lyon, dans le secteur du Carré de Soie et à Bordeaux, dans les secteurs des Bassins à Flot et d'Euratlantique. La régénération urbaine est au cœur de sa stratégie.

UNE LARGE IMPLICATION

ANF Immobilier, qui a choisi d'adhérer en 2014 au Pacte mondial des Nations Unies, travaille actuellement à optimiser sa politique d'achats responsables. La Société a aussi mis en place depuis plusieurs années une Charte « chantier à faible impact environnemental », instaurée systématiquement sur les opérations en développement. Les entreprises sont tenues de la respecter sous la gouvernance d'un assistant maîtrise d'ouvrage Haute Qualité Environnementale mandaté à cet effet.

UNE FORTE APPROPRIATION EN INTERNE

Les salariés d'ANF Immobilier sont sensibilisés à la démarche RSE par divers biais. Ils participent tous à une journée de solidarité, consacrée en 2014 à une immersion au sein d'une exploitation maraîchère biologique à vocation d'insertion sociale et professionnelle (association Graines

de Soleil). Les salariés contribuent au quotidien à une politique d'éco-gestes lancée voici plusieurs années, visant à réduire l'empreinte carbone de la Société. Ils sont par ailleurs invités à signer un code de déontologie interne, reprenant les valeurs d'ANF Immobilier en termes d'égalité de traitement, de droits de l'homme ou de conduite responsable des affaires. Ils ont aussi la possibilité de devenir parrains de personnes éloignées de l'emploi, au sein du partenariat initié depuis 2008 entre ANF Immobilier et le CREPI (Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires

pour l'Insertion). Ils sont enfin, en contact permanent avec des personnes atteintes de handicap via l'association B&P Environnement, chargée de la collecte et du recyclage des déchets de papier et cartons de la Société.

DES PISTES DE PROGRÈS

Le comité de pilotage RSE a défini un plan d'actions triennal autour d'une vingtaine d'axes à horizon

2018. D'ores et déjà, des indicateurs sont mis en place afin de mesurer l'empreinte environnementale et sociétale des activités de la Foncière. Une Charte éthique interne diffusée cette année, complète le code de déontologie en déclinant ses engagements vis-à-vis de sa sphère d'influence et de ses collaborateurs. Plus globalement, ANF Immobilier entend concrétiser ses ambitions RSE avec de nouvelles actions associées à des objectifs clairs, tout en impliquant de plus en plus ses parties prenantes.

100%

des nouveaux projets certifiés et près de la moitié des bureaux du patrimoine d'ANF Immobilier bénéficient d'une certification environnementale NF HQE® Bâtiments Tertiaires ou d'une certification Breeam®.

63%

des fournisseurs ayant répondu à l'enquête de la Foncière, relative à leurs pratiques en matière de développement durable, se sont fixé des objectifs de réduction de leurs consommations énergétiques.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

(standards EPRA)

	Référence EPRA/GRI CRESS	Unité	Périmètre 1 : « Gestion »*	Périmètre 2 : « Usage »
			2014	2014
CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE				
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	MWh _{EF}	1 594	33 502
Dont fossile	EN 3	MWh _{EF}	427	16 081
Dont électricité	EN 4	MWh _{EF}	1 167	12 396
Dont autres (ENR)	EN 4	MWh _{EF}	0	5 025
... Par M ²	CRE 1	kwh _{EF} /m ²	136	
	CRE 1	kwh _{EF} /m ²	219	
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE				
Émissions totale	EN 16	T CO ₂ e	187	5 280
Dont directes	EN 16	T CO ₂ e	103	4 111
Dont indirectes	EN 16	T CO ₂ e	84	1 169
... Par M ²	EN8	kg CO ₂ e/m ²	21	
EAU				
Consommation totale	EN8	m ³	87 115	5 244 783
... Par M ²	CR3	m ³ /m ²	21	
DÉCHETS				
Tonnage totale	EN22	tonnes		2 260
... Par M ²	EN22	kg/m ²	9	

Les consommations d'eau et la production de déchets ont été comptabilisées dans le scope 2 pour l'exercice 2014.

*Les consommations de périmètre « Corporate » (locaux et siège social d'ANF Immobilier) sont incluses dans les consommations des parties communes (périmètre 2).

LE COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTES SIMPLIFIÉS (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 Juste Valeur 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%		
Valeurs des actifs HD HT	1 107		970		14%
ANR	545,4		569,8		-4%

BILAN CONSOLIDÉ

EN MILLIONS D'EUROS	31/12/2014	31/12/2013
Immeubles de placement et d'exploitation	1 058	934
Immeubles destinés à la vente	48	35
Autres Immobilisations	1	2
Actifs financiers	8	5
Clients et comptes rattachés	9	5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	3
TOTAL ACTIFS	1 134	984

EN MILLIONS D'EUROS	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres	494	545
Dettes financières	581	395
Instruments financiers dérivés	28	21
Fournisseurs et comptes rattachés	11	8
Dépôts de garantie et autres dettes	7	9
Dettes fiscales et sociales	10	5
Provisions	1	1
TOTAL PASSIFS	1 134	984

RATIOS EPRA

RÉSULTAT NET
RÉCURRENT EPRA



13,5 M€

EPRA Earnings / action
0,75€

TAUX DE RENDEMENT
NET EPRA



4,7%

Core 6,4%*
Héritage 3,5%*

EPRA ACTIF NET
RÉÉVALUÉ



545 M€

EPRA NAV / action 29,7€
EPRA NNAV / action 28,0€

TAUX DE VACANCE
EPRA



9,5%

Core 6,9%
Héritage 12,1%

CRÉDITS PHOTOS : Peter Allan, Anne-Sophie Anese,
Jérôme Cabanel, Rodolphe Eschen, David Girard,
Thomas Laisné, Kriss Logan, Freepick, DR

CONCEPTION ET RÉALISATION : agence **aristophane**

