

ACTE 2

MÉTA - MOR - PHOSE



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015
ANF IMMOBILIER

Métamorphose. C'est la nôtre, qui se poursuit, mais surtout celle des centres-villes que nous contribuons tous les jours à transformer. En leur donnant les moyens de devenir les grandes métropoles de demain.

Lyon, Bordeaux, Marseille.
Bureaux, commerces, hôtels, logements.
C'est là que nous concentrons nos efforts et nos investissements. Pour révéler le potentiel de quartiers émergents, en revisitant leur patrimoine immobilier, en le sublimant, en le réinventant. Le nouveau visage des métropoles s'écrit aujourd'hui, avec nous, en région.

1	Profil
2	Message de Bruno Keller
4	Entretien avec Renaud Haberkorn
8	Faits marquants
10	Pipeline

12 **La transformation prend une nouvelle dimension**

14	Point d'étape
16	L'évolution de la Gouvernance
18	Le conseil de surveillance, les comités
20	Une aventure collective
22	Chiffres clés
24	Actionnariat

26 **Réinventer trois métropoles d'avenir**

28	LYON, La métamorphose est avancée
34	BORDEAUX, Dessiner de nouveaux espaces urbains
38	MARSEILLE, Poursuivre l'histoire immobilière
42	Résultats financiers
44	Compte de résultat, bilan
46	Portfolio - Lyon

120 000 M²
EN CENTRE-VILLE
À LYON

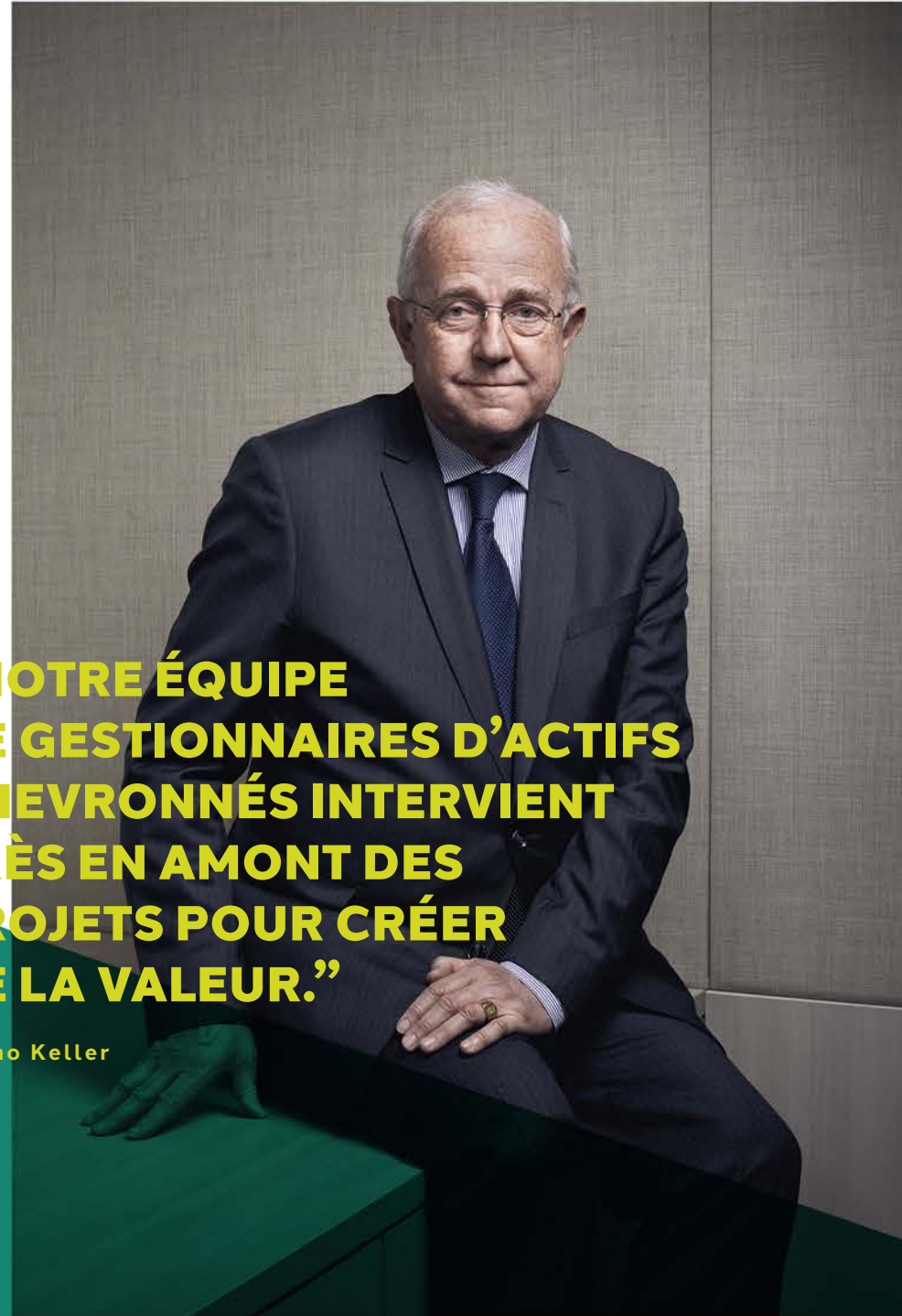
19 000 M²
EN CENTRE-VILLE
À BORDEAUX

222 000 M²
EN CENTRE-VILLE
À MARSEILLE

39 000 M²
HÔTELS

**“NOTRE ÉQUIPE
DE GESTIONNAIRES D’ACTIFS
CHEVRONNÉS INTERVIENT
TRÈS EN AMONT DES
PROJETS POUR CRÉER
DE LA VALEUR.”**

Bruno Keller



→ « ANF Immobilier renforce son ancrage en régions en concrétisant des opérations d’envergure. »

L’année 2015 a vu se réaliser de nombreux projets. Les livraisons se sont succédées,

la plus significative étant sans doute celle du programme Epsilon pour Alstom, au Carré de Soie à Lyon. ANF Immobilier démontre sa capacité à poser son empreinte sur des quartiers en devenir puis à les accompagner dans leur émergence. 2015 a également été une année exemplaire en termes de rotation d’actifs : la cession d’un actif mature, l’immeuble Le Printemps, s’est conjuguée avec le démarrage effectif de nouveaux projets à haut potentiel.

Outre un patrimoine dépassant 1,1 milliard d’euros, ANF Immobilier a bien d’autres motifs de fierté. La dynamique de croissance de ses revenus locatifs se confirme, avec une progression de plus de +23%, supérieure aux objectifs fixés. Son recentrage sur le tertiaire, soutenu par des investissements de l’ordre de 500 millions d’euros depuis 2013 porte ses fruits. Ses opérations sont toujours largement pré-louées, ce qui contribue fortement à sécuriser son portefeuille d’actifs. La création de valeur est au cœur de ses ambitions.

La métamorphose d’ANF Immobilier est cependant loin d’être achevée. Le travail de terrain de nos équipes auprès des acteurs locaux inscrit la Foncière à la source des projets les plus porteurs. Nous allons continuer à nous ancrer en régions, à Lyon avec l’opération Future Way, à Bordeaux avec la livraison Quai 8.2, zone Euratlantique, à Marseille avec le Castel. Notre flux de nouveaux investissements est garanti jusqu’en 2020 voire 2022 et nous avons d’ores et déjà défini nos futurs relais de croissance. Notre métamorphose se poursuit mais notre ambition est immuable : continuer à créer de la valeur pour nos actionnaires.

Bruno Keller
Président du Conseil
de Surveillance

“AVOIR RÉUSSI, AU SEIN DE GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES, À LANCER DES OPÉRATIONS D’ENVERGURE, À LES LOUER À DES UTILISATEURS DE PREMIER PLAN ET À GÉNÉRER UN IMPORTANT PROFIT, DÉMONTRE LA PERTINENCE DE NOTRE STRATÉGIE.”

Renaud Haberkorn

Président du Directoire

Quel regard portez-vous sur 2015 ?

Renaud Haberkorn

Ce fut une année intense, très active, jalonnée de lancements, de livraisons, de locations et de cessions, donc un ensemble d’activités prouvant l’efficacité de notre nouvelle stratégie. Nous avons concrétisé plusieurs projets représentatifs de notre métamorphose : la livraison d’Epsilon a notamment renforcé notre positionnement lyonnais et généré une augmentation significative de nos loyers. Je soulignerais aussi la réussite de la commercialisation de l’ancien siège de la Banque de France. Nous avons, en effet, transformé des surfaces historiques en espaces commerciaux de grande qualité, entièrement loués à ce jour. Deux partenariats ont été renouvelés avec des acteurs de premier plan, tel celui scellé avec Crédit Agricole Assurances pour la construction du nouveau siège du Groupe Adecco, un chantier initié cette année. À Marseille, nos équipes ont multiplié les opérations d’asset management. En parallèle, nous avons cédé un actif historique à Lyon, l’immeuble du Printemps, sur lequel nous avons réalisé une plus-value. Dernier élément à mettre en exergue, la qualité des équipes et l’engagement de chaque collaborateur, qui constituent la clé du succès d’ANF Immobilier.

Qu’en est-il des résultats financiers ? Ils traduisent notre phase d’accélération. Nos loyers ont progressé de +23%, nettement au-delà des attentes communiquées en ce début d’année. Notre Résultat Net Consolidé IFRS, part du Groupe se situe à plus de 18 millions d’euros alors qu’il était négatif en 2014 et notre Résultat Net Récurrent EPRA (après impact des minoritaires) progresse de plus de +8%. Ces améliorations sont issues de notre stratégie de création de revenus pérennes, d’opérations immobilières

ambitieuses et de cessions d’actifs matures. Une dynamique de croissance de nos revenus locatifs, et donc de nos résultats nets s’est engagée et devrait se poursuivre. De même, de fortes créations de valeurs ont été matérialisées sur des projets que nous avons portés, en particulier à Lyon. Pour Marseille, nous avons réalisé quelques ajustements en ligne avec le marché et notre Actif Net Réévalué triple net reflète cette dualité en progressant modérément en valeur absolue et une fois retraité du dividende versé, d’environ +5%. Quant à Bordeaux, nos projets sont dans des phases d’études et à l’état de promesses d’achat. Plus globalement, le fait que nos résultats reflètent tant l’amélioration de nos revenus locatifs que la concrétisation des créations de valeur de nos projets, représente un réel motif de satisfaction.

Comment expliquez-vous la décote de la société ?

De nombreux projets sont en cours de réalisation et notre rendement est faible par rapport à nos capitaux propres. Après des cessions très significatives en 2012, nous avons connu un temps de latence, accompagné d’une perte de visibilité de notre société. Mais l’augmentation de notre cash-flow par rapport à nos fonds propres devrait générer une amélioration substantielle et un « re-rating » de la société en termes de décote. Nous menons des efforts de communication et d’explication, afin que nos actionnaires et ceux qui souhaitent le devenir, puissent pleinement appréhender l’ensemble de nos activités.

“La qualité des équipes et l’engagement de chaque collaborateur constituent la clé de nos succès.”

C’est une période difficile pour les investissements à rendement élevé ?

Les valeurs demandées pour les actifs de qualité augmentent effectivement, surtout dans les métropoles les plus attractives et les meilleurs emplacements. Mais notre pipeline est déjà bien fourni et nos réserves foncières sont solides, nous ne sommes pas obligés de recourir à de nouvelles acquisitions pour créer de la valeur.

Comment la stratégie d’ANF Immobilier s’est-elle illustrée en 2015 ?

Avoir réussi, au sein de grandes métropoles régionales, à lancer des opérations d’ampleur, à les louer à des utilisateurs de premier plan et à générer un important profit, démontre toute sa pertinence. Nous observons en outre, une réelle augmentation des revenus locatifs, ainsi qu’une amélioration des statistiques immobilières globales en taux d’occupation et en taux de rendement, notamment pour nos actifs dits « core ». Le recentrage sur le tertiaire porte ses fruits de façon quantitative même si le

process n’est pas totalement achevé. Ajoutons à cela notre capacité à créer de la valeur sur les métiers de l’immobilier, grâce à une équipe apte à concevoir en amont et à lancer des projets dans les métropoles françaises les plus dynamiques.

Comment avez-vous vécu votre nouveau mandat de président du Directoire ?

Dans la continuité du mandat de Bruno Keller, la stratégie appliquée est celle que nous avons mise en place via un travail commun. Constaté sa réalisation et ses répercussions constitue une satisfaction, sans être une réelle surprise.

Au niveau RH et RSE, des changements sont-ils à souligner ?

Nous avons décidé de nous concentrer sur notre cœur de métier, de façon à privilégier les actions sur lesquelles notre société avait le plus d’impact, à savoir les acquisitions, les opérations de promotion, la création de valeur immobilière et enfin, l’asset management. C’est pourquoi nous avons externalisé notre fonction de « property management ». En ce qui concerne la RSE, elle se fonde, chez ANF Immobilier, sur deux piliers majeurs. Le premier repose sur la construction d’immeubles de pointe aux meilleurs standards environnementaux. Le second, différenciant, est d’ordre sociétal : nous réinventons de nouveaux quartiers qui contribuent à redynamiser des villes, en y intégrant à la fois des zones de commerces, d’habitations et de bureaux.



“ANF Immobilier est un acteur fort dans les trois métropoles françaises les plus actives et importantes.”

Comment

abordez-vous 2016 ? Avec beaucoup de volonté, de sérieux et d’engagement, pour ancrer notre présence à Bordeaux, relever les challenges de livraisons à Lyon et effectuer un travail d’asset management à Marseille. À plus long terme, nous percevons l’intégralité des effets de notre travail en 2018 et 2019. À l’issue de cette phase, nous aurons déjà

puisé dans nos réserves foncières substantielles afin de créer de nouveaux relais de croissance, nécessaires pour assurer le développement de la société.

ANF Immobilier poursuit sa métamorphose.

Quelle en sera la prochaine étape ?

Nous allons concrétiser l’élan amorcé à Bordeaux.

Cette métropole représente notre nouvelle frontière, sur laquelle nous avons beaucoup travaillé au cours des dix-huit derniers mois, conçu les projets, sécurisé les utilisateurs ; il nous faut à présent démarrer la phase de construction. À Lyon, nous bénéficions des résultats de nombreuses créations. Quant à Marseille, nous allons améliorer notre pôle historique en matière de taux d’occupation. Et nous commençons, de façon plus générale, à préparer l’avenir, en identifiant les opérations qui prendront le relais de celles en cours. Visuellement, la métamorphose d’ANF Immobilier s’illustre par un nouveau logo, architectural et élégant, ainsi que par la refonte de notre site Internet.

2015, EN CHIFFRES ET EN ACTIONS

En 2015, ANF Immobilier accélère sa transformation à Lyon notamment. La preuve en sept points-clés.



Avril

Partenariat

Synergie gagnante à Lyon

Crédit Agricole Assurances, ANF Immobilier et DCB International signent un nouveau partenariat financier.

Objectifs : redévelopper le siège actuel du Groupe Adecco France dans le quartier de la Tête d'Or; établir un nouveau siège pour l'utilisateur dans le quartier du Carré de Soie, en plein essor.

Mai et Juin

Nomination

Un pilotage renouvelé

Bruno Keller est nommé Président du Conseil de Surveillance, en lieu et place d'Alain Lemaire, lequel devient Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Conseil de Surveillance référent et Président du Comité d'Audit. Renaud Haberkorn est quant à lui, désigné comme Président du Directoire. En juin, Ghislaine Seguin, le second membre du Directoire est promue Directeur Général Adjoint.



Juin

Référence

Alstom s'implante au Carré de Soie

Challenge relevé pour ANF Immobilier avec la livraison d'Epsilon, un programme de 36 000 m² à destination d'Alstom à Lyon. Il se compose principalement de bureaux accompagnés de laboratoires d'essais, ateliers de fabrication, hall logistique et restaurant d'entreprise. Le bâtiment est l'un des premiers en France à disposer de la double certification HQE (haute qualité environnementale) et BREEAM (standard mondial s'appliquant à la construction durable).



Octobre

Inauguration

Première pierre du futur siège social d'Adecco

À Lyon, ANF Immobilier initie deux opérations liées au Groupe Adecco : le projet de redéveloppement de leur siège social actuel de 9 000 m² en un ensemble tertiaire divisible de plus de 22 000 m² et le projet de développement de leur futur siège, appelé Adely, dans le quartier du Carré de Soie. Ce dernier sera composé de trois bâtiments de bureaux pour un total de 13 000 m² et accueillera 900 collaborateurs au cours du 3^e trimestre 2016.

FAITS MARQUANTS

Novembre

Patrimoine

Seconde vie pour l'ancien siège de la Banque de France

La réhabilitation des deux édifices situés rue de la République à Lyon s'accompagne de la préservation des éléments architecturaux datant du XIX^e siècle. Une opération prestigieuse réalisée sous la houlette de Didier Repellin, Architecte en Chef des Monuments Historiques. ANF Immobilier loue les 2 500 m² d'espaces commerciaux à deux grandes enseignes, Nike et Maxi Bazar.



Novembre

Cession

Arbitrage très positif à Lyon

ANF Immobilier cède un ensemble immobilier mixte haussmannien de 13 000 m² rue de la République à Lyon, principalement exploité par Le Printemps. Cette transaction, qui se distingue par un impact financier très bénéfique, constitue par ailleurs une opportunité de réinvestissement dans de nouveaux projets à haut potentiel. Une démarche offrant à ANF Immobilier, la génération d'un « spread » de taux de rendement de près de +400 bps en sa faveur.

+23%

de hausse des revenus locatifs consolidés

La croissance annuelle des loyers se révèle supérieure aux objectifs fixés à 15%. Une augmentation liée principalement à plusieurs opérations : l'acquisition de l'immeuble Areva (quartier Part-Dieu à Lyon), la livraison de l'immeuble Epsilon (quartier Carré de Soie à Lyon) et la livraison de la seconde tranche de l'immeuble Nautilus (quartier des Bassins-à-Flot à Bordeaux).

VOIR LOIN : NOS ACQUISITIONS ET PROJETS D'ICI 2019

Un pipeline hautement sécurisé.

ANF Immobilier a pour ambition de passer d'un patrimoine mixte haussmannien à un portefeuille majoritairement tertiaire neuf. Pour y parvenir, elle s'est engagée, depuis 2013, dans un flux de nouvelles acquisitions et de développements emblématiques. Ce « pipeline », fondé sur des pré-locations et sur de solides partenariats, est à la fois sécurisé et « prime ».

Une progression issue d'investissements majeurs.

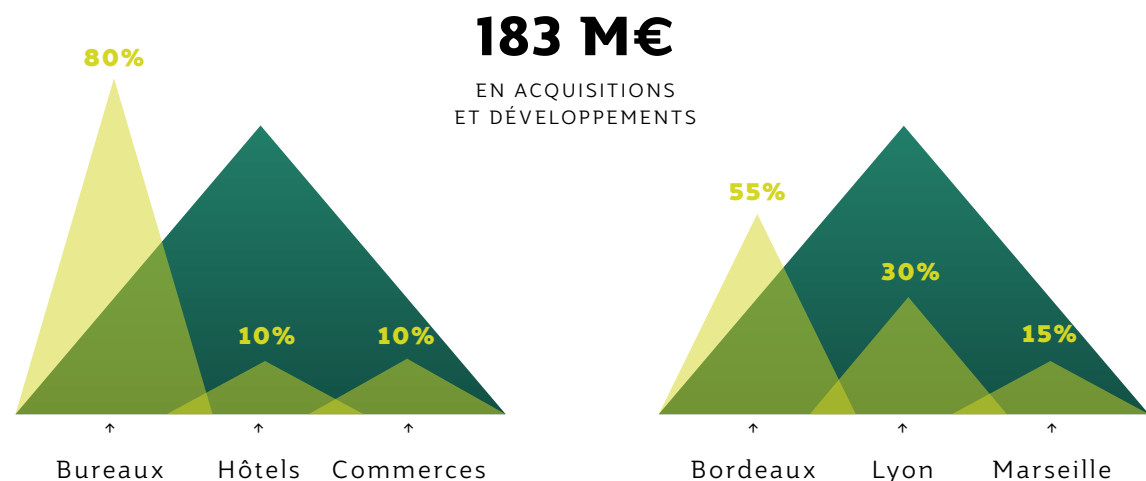
Avec près de 500 millions d'euros d'investissements, la Foncière, depuis 2013, axe sa croissance

sur des opérations d'envergure: acquisition de sièges régionaux, développement de nouveaux ensembles immobiliers dans des quartiers prometteurs tels que Carré de Soie à Lyon, Euratlantique à Bordeaux ou Vélodrome à Marseille. À fin 2015, le flux d'investissements futurs représente 183 millions d'euros, soit 130 millions d'euros en part Groupe, et devrait générer entre 13 et 15 millions d'euros de revenus locatifs consolidés supplémentaires. De cette manière, à l'horizon 2017/2019, la Foncière prévoit de doubler ses loyers.

Recentrage stratégique.

La Société illustre sa volonté de rééquilibrer son patrimoine et de typologie d'actifs revue. Ainsi, ANF Immobilier s'implante fortement dans de nouveaux quartiers à Bordeaux et à Lyon. En parallèle, elle accentue sa politique de tertiarisation en privilégiant les acquisitions de bureaux. L'immobilier tertiaire comptait pour 70% des revenus locatifs de la Foncière en 2012. Ce pourcentage devrait, à l'horizon 2017/2019 atteindre près de 90%.

Répartition des Investissements par Géographie et Typologie :



PIPELINE

Notre pipeline dans le temps :

2013

Milky Way

17 M€
LYON / BUREAUX

+

St Victoret

4 M€
MARSEILLE / HÔTEL

+

Nautilus Tr 1

17 M€
BORDEAUX / BUREAUX

2014

Fabrique

10 M€
BORDEAUX / BUREAUX

+

Adecco Tête d'or

20 M€
LYON / BUREAUX

+

Perpignan

4 M€
PERPIGNAN / HÔTEL

2015

Alstom Carré de Soie

100 M€
LYON / BUREAUX

+

Vélodrome

24 M€
MARSEILLE / 2 HÔTELS

+

Bègles

7 M€
BORDEAUX / HÔTEL

2016

Banque de France

19 M€
LYON / COMMERCES

+

Adecco Carré de Soie

34 M€
LYON / BUREAUX

+

Allar

5 M€
MARSEILLE / HÔTEL

+

Bobigny

7 M€
BOBIGNY / HÔTEL

2017-2019

Le Castel

21 M€
MARSEILLE / BUREAUX

+

Quai 8.2, zone Euratlantique

90 M€
BORDEAUX / BUREAUX
7 M€
BORDEAUX / HÔTEL

75%

↑

PRÉ LOUÉ

183 M€ de développements à livrer entre 2016 et 2019, i.e 13-15 M€ de revenus additionnels.

En part du Groupe, 130 M€ de développements à livrer entre 2016 et 2019, i.e 9 M€ de revenus additionnels.

LA TRANS- FORMATION

PREND
UNE NOUVELLE
DIMENSION

S'élever pour mieux entreprendre

ANF Immobilier s'est engagée dans une démarche exigeante, destinée à la propulser au rang de foncière tertiaire de référence dans des villes sélectionnées pour leur dynamisme. La Société s'est donnée les moyens de réussir sa stratégie de croissance, en menant à leur terme des projets ambitieux, visant à soutenir l'ancrage de nouveaux centres-villes. Les évolutions de sa gouvernance soulignent le bien fondé de ses orientations. Les résultats illustrent ses réussites. L'implication de ses équipes accentue leurs répercussions.



La Fabrique - Bordeaux

LES PREMIERS EFFETS D'UNE AMBITIEUSE STRATÉGIE

Depuis plus de deux ans, ANF Immobilier a engagé un processus de transformation soutenu par l'évolution de sa stratégie. Objectifs : développer sa croissance, renforcer sa notoriété et générer plus de valeur.

→ En 2015, ANF Immobilier a mesuré les premiers résultats de sa stratégie basée sur trois piliers majeurs. Le premier consiste à concentrer ses efforts et ses moyens sur les métropoles régionales les plus prometteuses; le deuxième implique un recentrage sur le secteur tertiaire et le dernier repose sur une volonté de créer de la valeur ajoutée.

Lyon, une illustration emblématique

Le projet qui incarne la pertinence de cette stratégie est la première livraison au Carré de Soie, dans la métropole lyonnaise. Comme le souligne Ghislaine Seguin, Directeur Général Adjoint d'ANF Immobilier : « C'est le symbole du redéploiement de la Société dans un quartier tertiaire, plein d'avenir. Cette opération démontre l'ensemble de nos savoir-faire : nous avons travaillé en amont sur le montage avec le locataire et accompagné le promoteur pour la mise en œuvre du projet. Nous avons fédéré les investisseurs et sécurisé le financement; nous assumons enfin, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'asset management. »

Des perspectives positives

En phase avec le deuxième pilier de sa stratégie, ANF Immobilier poursuit le rééquilibrage de ses actifs pour offrir au secteur tertiaire, toujours plus de prééminence. En 2015, il correspond à 83% de son patrimoine et pourrait atteindre près de 90% à l'horizon 2019. La création de valeur devrait se poursuivre via des investissements ciblés. Que ce soit dans le quartier de La Part-Dieu, à Lyon, avec un projet d'asset management pour Areva, ou à Bordeaux, via la livraison du projet Quai 8.2, zone Euratlantique ou encore l'opération Le Castel, à Marseille, ANF Immobilier bénéficie d'un solide ancrage régional. Engagée dans un processus d'évolution permanente basé sur une capacité à anticiper, la Société a d'ores et déjà lancé de nouveaux projets, tel le redéveloppement de l'ancien siège d'Adecco en une opération de plus de 22 000 m², livrée fin 2018.



QUESTIONS À GHISLAINE SEGUIN
– Directeur Général Adjoint

Comment la stratégie d'ANF Immobilier s'est-elle concrétisée en 2015 ?

À Lyon, la livraison du projet Alstom au Carré de Soie symbolise la première étape de notre métamorphose. Nous avons mis un pied dans cette logique de « club deal », de partenariat et d'accompagnement des promoteurs et nous continuerons à Bordeaux, avec le projet Quai 8.2.

Comment ANF Immobilier concilie ses rôles d'investisseur, promoteur et asset manager ?

En 2015, nous avons structuré nos équipes afin de gagner en efficacité. Nous avons ainsi implanté à Lyon une direction régionale qui contribue à la mise en place d'un réseau local. ANF Immobilier est désormais clairement identifiée comme un acteur crédible et solide. Ce modèle est en cours de reproduction à Bordeaux.

Quels événements marqueront 2016 ?

Ce sera à nouveau une année importante en termes de livraison de projets : ouverture des boutiques dans l'ancien siège de la Banque de France et livraison du nouveau siège social du Groupe Adecco à Lyon. Ce sera également une année dynamique pour le secteur hôtelier, puisque nous livrons un hôtel à Bobigny, un hôtel au Stade Vélodrome et un dernier dans l'éco-quartier Allar à Marseille.

GESTION ET PILOTAGE D'ANF IMMOBILIER

En 2015, la gouvernance d'ANF Immobilier connaît quelques évolutions relevant de la mobilité interne. C'est désormais un duo, nommé pour quatre ans, qui guide la Foncière dans les étapes suivantes de sa métamorphose.

— Le Directoire

Renaud Haberkorn Président du Directoire

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

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 responsable des arbitrages et des participations. En 2008, elle intègre la Foncière au poste de Directrice 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 ces deux dernières années.

— 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 14 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 14 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 quatre ans comme ingénieur travaux chez l'un des majors du BTP français.

Laura Peral Mercier

Responsable Asset
Management et RSE

Après quatre 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 16 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.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Composition au 31/12/2015



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*
Direction Générale Grands
Projets Carrefour Property



Sébastien Pezet*
Directeur Général
Generali Real Estate France



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



Sabine Roux de Bézieux*
Directeur Général
de Notus Technologies SAS



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



Théodore Zarifi
Président Directeur Général
de Zarifi Gestion SA
et Directeur Général Délégué
de Zarifi Entreprise
d'Investissement SA

* Membre indépendant.

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, d'acte ou de proposition à l'Assemblée Générale, requérant l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection

Il est principalement chargé 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.

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 terme, et les objectifs sociaux et environnementaux associés.

TOUJOURS PLUS DE PROXIMITÉ

— RH — Ewa Brandt

En 2015, les équipes RH se mobilisent sur des sujets d'importance : changement de gouvernance, externalisation d'une fonction et renforcement d'un pôle, création d'une direction régionale, déménagement... En ligne de mire : un accompagnement des salariés et l'amélioration de leur qualité de vie au travail.

➔ Pour les RH, 2015 restera une année de transition. La transformation d'ANF Immobilier s'est poursuivie, avec, à la clé, des évolutions requérant des efforts fournis en matière d'information des collaborateurs. « Nous avons beaucoup communiqué pour expliquer et rassurer au moment du changement de gouvernance », souligne Ewa Brandt, DRH d'ANF Immobilier

Un recentrage assumé

L'un des chantiers majeurs pour les RH reposait sur le choix d'externaliser la fonction de property management. Un projet mené en toute transparence et basé sur une réflexion collective, avec l'aide d'un cabinet spécialisé. « La mutation en cours du patrimoine de La Société vers des actifs tertiaires, nous incitait à nous concentrer sur notre cœur

de métier, poursuit Ewa Brandt. Afin d'offrir à notre équipe dédiée au property management de solides opportunités de carrière, nous avons œuvré à son transfert vers Foncia, un opérateur fiable. » En parallèle pour accompagner cette orientation, le pôle d'asset management a été renforcé. Il bénéficie d'un coaching visant à le faire gagner en efficacité.

Des rapprochements pertinents

Autre nouveauté de 2015, la création d'une Direction régionale à Lyon. Chargée de la prospection et du suivi des projets en cours, elle table sur sa proximité avec les pouvoirs publics, les promoteurs et les acteurs locaux pour répondre au mieux aux attentes du marché régional. C'est en partie pour offrir aux équipes parisiennes plus de proximité qu'ANF Immobilier a également déménagé son siège.

« Nous avons aménagé les nouveaux locaux pour décroïsonner, donner de l'espace et encourager le travail collaboratif et la convivialité », souligne Ewa Brandt. Le siège marseillais pourrait être rénové prochainement dans le même sens.

Une année de consolidation

Pour 2016, Ewa Brandt compte accentuer les échanges entre les équipes de Paris, Lyon et Marseille, ainsi que le dialogue social. À cet effet, le CE a été missionné pour organiser à nouveau une journée annuelle sur le mode collaboratif. Une nouvelle politique de rémunération devrait par ailleurs voir le jour, avec un système de prime associée aux performances. Enfin, au niveau de la formation, un projet de suivi plus individualisé est à l'ordre du jour.



En 2015, ANF Immobilier a de nouveau consolidé sa démarche de RSE en agissant à plusieurs niveaux. En matière de reporting, et en tant que membre de l'EPRA*, elle respecte désormais les Best Practices Recommendations de cette association qui regroupe les principales foncières cotées européennes. Elle a, entre autres pour objectif, d'harmoniser les pratiques de reporting. Dans cette même optique, ANF Immobilier a rejoint l'indice internationalGRESB** qui consiste à évaluer les performances durables des portefeuilles immobiliers à travers le monde. En parallèle, la Foncière mène des opérations visant à minima la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) obtenue pour le premier immeuble livré au Carré de Soie également certifié BREEAM. La même ambition prévaut pour l'opération Quai 8.2, zone Euratlantique à Bordeaux.

Une mobilisation tous azimuts

ANF Immobilier associe l'ensemble de ses salariés et de ses parties

UNE AVENTURE COLLECTIVE

LES AMBITIONS RENFORCÉES

— RSE — Laura Peral-Mercier

Fortement sensibilisée aux enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux liés à ses activités, ANF Immobilier franchit un cap décisif en se dotant de nouveaux outils.

prenantes à sa démarche de RSE. La Foncière conduit une politique de sensibilisation auprès de ses collaborateurs avant de lancer des plans d'actions formalisés. Une charte éthique, rappelant les valeurs fondamentales de la Foncière et reprenant la charte déontologique existante, élaborée en 2015, sera mise en œuvre en 2016 pour les nouveaux arrivants. Quant aux opérations pérennes, elles se poursuivent à l'image du partenariat avec le CREPI (Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires de l'Insertion) ou la journée annuelle de solidarité. Un loyer modéré a également été consenti à l'association AFTC13 (Association des Familles de Traumatés Crâniens) pour qu'elle puisse bénéficier d'un emplacement accessible et en centre-ville. La Foncière a, par ailleurs, décidé de concevoir une charte d'achats responsables à destination de ses prestataires. Pour ce faire, elle s'est inspirée du Pacte mondial des Nations Unies auquel elle a adhéré l'an

dernier. Cette charte recensera des engagements autour de notions phares telles que la confidentialité, le respect des droits de l'homme, et la réduction de l'impact environnemental des activités.

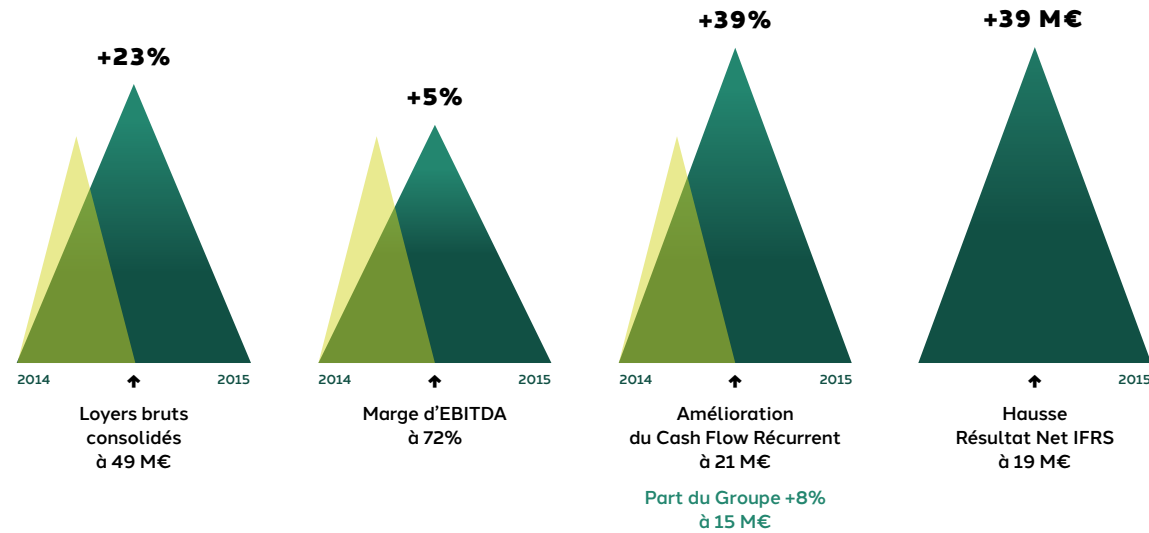
Des points d'amélioration

Le comité de pilotage RSE présidé par Renaud Haberkorn identifie les pistes sur lesquelles nous devons gagner en performance. À cette fin, nous avons la volonté d'associer nos principaux locataires à la démarche et nous formaliserons des comités environnementaux annuels afin de déterminer les marges de progrès et mutualiser les bonnes pratiques.

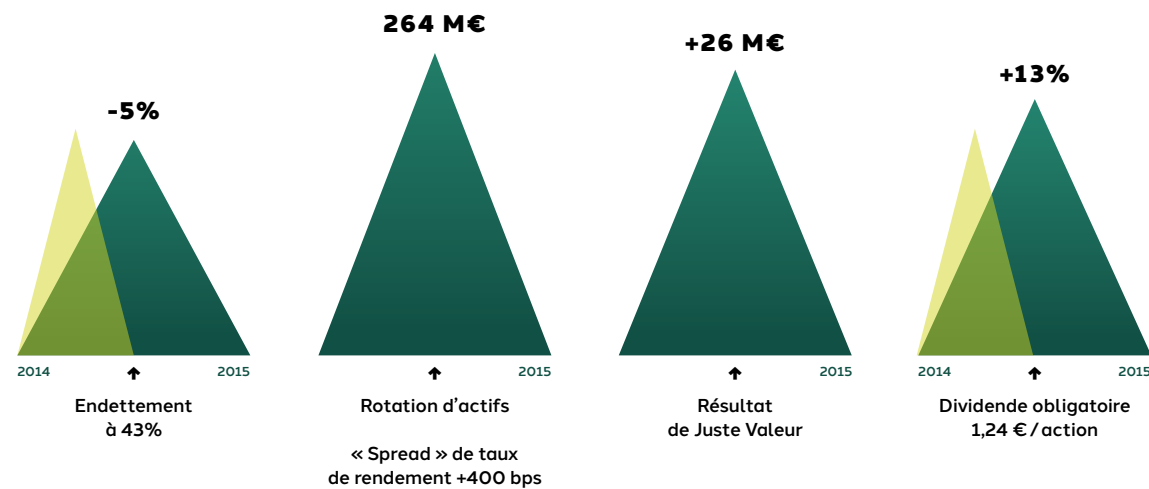
* European Public Real Estate Association

** Global Real Estate Sustainability Benchmark

CHIFFRES CLÉS



8 INDICATEURS



CHIFFRES CLÉS

Objectif 2016

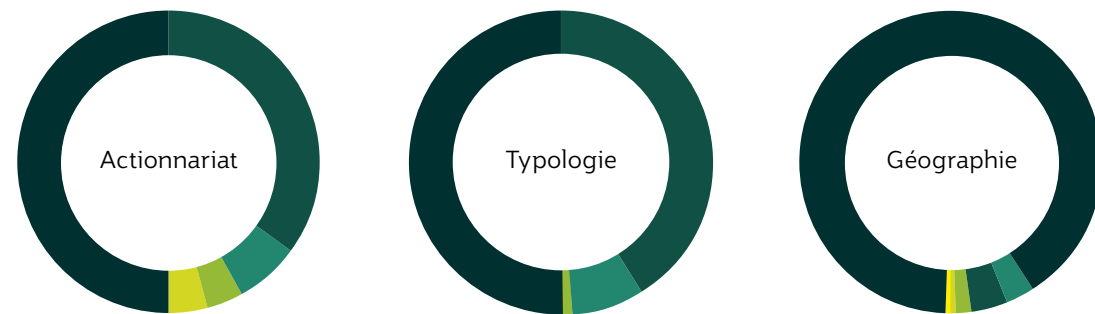
+10% Résultat Net Récurrent, part du Groupe



Objectif 2017-2019

Doubler les revenus locatifs

UN ACTIONNARIAT STABLE ET DIVERSIFIÉ POUR SOUTENIR LA CROISSANCE



Titulaire	Pourcentage
Eurazeo	50,5%
Flottant	34,8%
Caisse d'Épargne*	6,4%
Generali	4,2%
CNP	4,1%

*Provence-Alpes-Corse

Titulaire	Pourcentage
Eurazeo	50,5%
Institutionnels	41,0%
Particuliers	8,1%
Brokers	0,4%

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

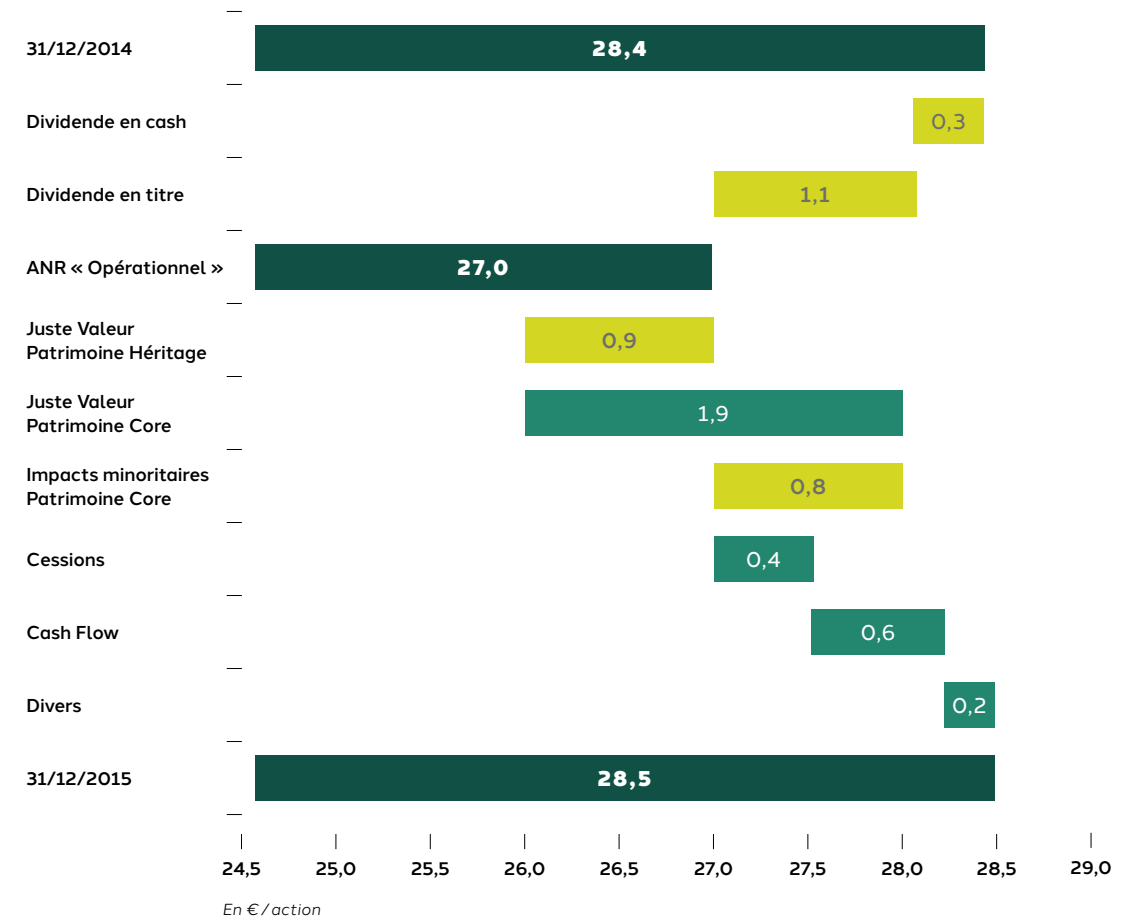
CARACTÉRISTIQUE

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

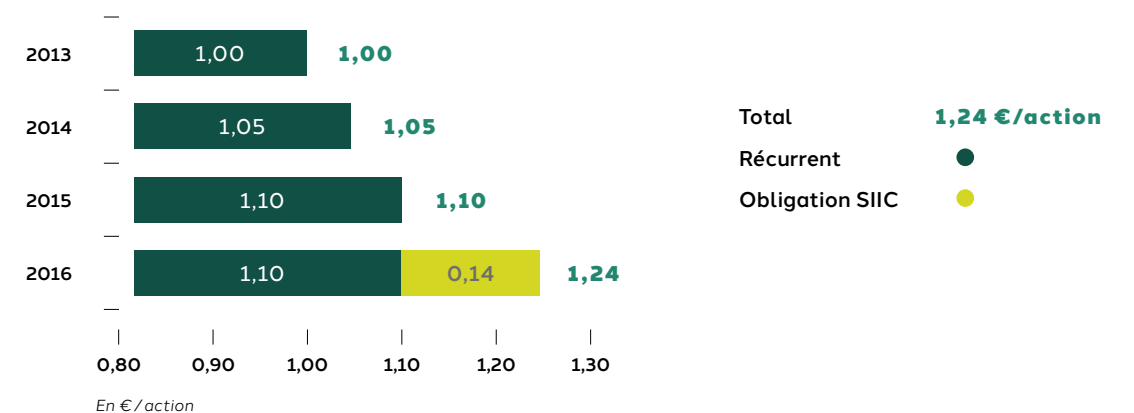
TITRES ANF

ISIN code : FR0000063091
 Bloomberg/Reuters : ANF FP, ANF.pa
 Listé Euronext Eurolist B
 Indices : EPRA, CAC All Shares, IEIF SIIC France
 19 009 271 titres en circulation
 Seuil statutaire de déclaration à 1%

PROGRESSION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA DE +5,3%



UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION CROISSANTE ET RÉCURRENTE



DOSSIER SPÉCIAL

RÉINVENTER3 MÉTROPOLIS
D'AVENIR**LYON** p.28/33

Le Territoire du Grand Lyon renforce sa visibilité au niveau européen. Sa qualité de vie et son attractivité pro-business sont plébiscitées par ses habitants et les investisseurs, conquis par son renouveau urbain.

BORDEAUX p.34/37

Le potentiel de la capitale du sud-ouest ne cesse de se développer. Son dynamisme économique n'a d'égal que les atouts liés à son cadre de vie et son environnement. L'ouverture prochaine du musée du vin et l'arrivée de la LGV devraient intensifier cette croissance.

MARSEILLE p.38/41

Avec l'opération Euroméditerranée, la cité phocéenne a su se renouveler et ajouter un chapitre à une riche histoire. À l'horizon 2018, sa façade littorale sera redessinée, contribuant à offrir à cette ville située au carrefour de plusieurs civilisations, un nouveau visage.



Alstom, Carré de Soie - Lyon

LYON LA MÉTAMORPHOSE EST AVANCÉE

Leader incontesté en terme d'attractivité, la métropole lyonnaise se distingue également par sa capacité à repousser ses frontières naturelles pour conquérir les entrepreneurs. ANF Immobilier accompagne ce développement stimulant avec la création de secteurs tertiaires dans les quartiers les plus établis et les plus prometteurs, comme à La Part-Dieu, au Carré de Soie ou sur la Presqu'île.



LIVRAISONS EN 2015

Carré de Soie :
36 890 m²
pour le bâtiment
**Epsilon destiné
à Alstom**

—
Presqu'île
Banque de France :
5 200 m²
de bureaux
et commerces issus
de la rénovation
de l'ancien siège

2016

↑
CARRÉ DE SOIE : 13 000 M²
POUR LE NOUVEAU SIÈGE
D'ADECCO, ADELY

INTERVIEW

**Quel est
le point d'étape
du développement
lyonnais d'ANF
Immobilier ?**

2015 a marqué un tournant, car nous avons recréé une direction régionale à Lyon, ce qui n'était plus le cas depuis 2012. Cette décision est révélatrice de la volonté d'ANF Immobilier d'asseoir son essor sur le Grand Lyon. Fin 2012, la Société avait cédé une grande partie de son patrimoine historique, situé rue de la République, avant de réinvestir dans le secteur du Grand Lyon. La mission de la direction régionale consiste à gérer les investissements et à identifier d'autres sites et projets potentiels dans l'agglomération lyonnaise. La proximité créée avec les interlocuteurs locaux favorise la captation de l'information très en amont, mais aussi une plus grande réactivité vis-à-vis de l'administration, des politiques et de nos clients.



**“Nous réalisons
des arbitrages en fin
de cycle et défrichons
de nouveaux territoires.”**

**Quels sont les atouts
et les ambitions
d'ANF Immobilier ?**

C'est une foncière de métropoles régionales, jouissant d'un capital confiance grâce à une présence de longue date, une capacité à agir dans la durée et à faire preuve d'un esprit pionnier, qui s'illustre par une implantation précoce dans des zones telles que Carré de Soie. ANF Immobilier sait également céder certains projets arrivés à maturité pour se mobiliser sur des développements avec d'autres potentiels. Nous avons toute confiance dans le modèle lyonnais, ce qui se traduit par de nouveaux investissements.

**Quelles sont
les spécificités
du marché immobilier
lyonnais ?**

Il se définit par son fort dynamisme et par un développement maîtrisé de la part des pouvoirs publics. En effet, plusieurs secteurs sont en pleine expansion, à l'image des quartiers Part-Dieu, Gerland, Confluence, Carré de Soie... De nombreuses opérations s'y déroulent avec une complémentarité d'offres et en concertation avec les pouvoirs publics qui veillent à ne pas asphyxier le marché.

Olivier Michot
Directeur Régional Lyon



— Carré de Soie

UN NOUVEAU PÔLE POUR LE SECTEUR TERTIAIRE LYONNAIS

Situé au centre-est de l'agglomération lyonnaise, le Carré de Soie affiche son ambition : devenir un pôle tertiaire majeur accueillant des projets immobiliers d'envergure. Pour réussir sa mutation, le site peut compter sur de multiples atouts, dont une offre de transports et d'infrastructures attractive, et un patrimoine historique industriel de qualité. Il fait l'objet d'opérations d'aménagement et de renouvellement, en vue de faire émerger une activité tertiaire sur près de 200 000 m², en cohérence avec une offre de logements, d'équipements publics et privés. C'est dans ce cadre prestigieux que s'inscrivent les deux programmes conçus par ANF Immobilier, l'un pour Alstom et l'autre pour le Groupe Adecco.

“UNE COLLABORATION RÉUSSIE DANS LA CONTINUITÉ DES PREMIERS PARTENARIATS”

« Avec ANF Immobilier, nous avons la même culture immobilière et les mêmes valeurs, ce qui explique une activité partenariale débordante, passionnante

et pérenne, initiée avec l'opération Milky Way. Sur Carré de Soie, c'est la satisfaction d'avoir livré en temps et en heure plus de 36 000 m² de bureaux et laboratoires après deux ans de travaux. »

Didier Caudard-Breille
Président du groupe DCB International

Epsilon, un modèle d'éco-conception

LE 8 OCTOBRE 2015, ALSTOM TRANSPORT INAUGURAIT SON NOUVEAU BÂTIMENT, EPSILON, FRUIT D'UN MONTAGE ENTRE DEUX INVESTISSEURS, ANF IMMOBILIER ET LA CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES ET UN PROMOTEUR, DCB INTERNATIONAL. UN CONCENTRÉ D'INNOVATION VALORISÉ PAR UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL HARMONIEUX SIGNÉ SUD ARCHITECTES. ET UNE FIERTÉ PARTAGÉE PUISQU'IL S'AGIT D'UN DES PREMIERS BÂTIMENTS EN FRANCE À BÉNÉFICIER DE LA DOUBLE CERTIFICATION HQE* ET BREEAM** VERY GOOD, INTÉGRANT LES PARAMÈTRES DE LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012.

* Haute Qualité Environnementale
** Building Research Establishment Environmental Assessment Method

“LA TOTALITÉ DES OBJECTIFS FIXÉS ONT ÉTÉ ATTEINTS ET MÊME DÉPASSÉS DANS DES DÉLAIS ET COÛTS PARFAITEMENT MAÎTRISÉS”

Thierry Berger
Directeur Immobilier d'Alstom

36 890 M²

DE SURFACE UTILE

Une insertion paysagère bien pensée pour le futur siège d'Adecco

À L'AUTOMNE 2016, ADELY, L'ENSEMBLE DE TROIS BÂTIMENTS RELIÉS PAR DEUX ATRIUMS ACCUEILLERA LES 900 COLLABORATEURS D'ADECCO DANS UN ESPACE DE 13 000 M². UNE OPÉRATION COFINANCÉE PAR ANF IMMOBILIER, CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES ET DCB PARTNERS.

QUESTIONS À VALÉRIE LECLERCQ
— Directrice des Services Opérationnels, Adecco France

Pourquoi avoir choisi Carré de Soie ?

Pour garder nos racines à Villeurbanne et dans la région lyonnaise et bénéficier d'un bassin d'activité en pleine expansion, offrant de vrais atouts économiques.

Quel sera l'impact sur votre activité ?

Le regroupement de nos collaborateurs au sein d'un seul site, plus adapté, moderne et répondant aux nouvelles normes RSE leur apportera un vrai confort de travail. Il devrait donc renforcer la cohésion de nos équipes et donner un nouvel élan à notre groupe.

13 000 M²

DE BUREAUX

2 500 M²

DE LOCAUX
COMMERCIAUX

— Presqu'île

→ **Banque de France, l'art de la transformation**

LE SIÈGE HISTORIQUE DE LA BANQUE DE FRANCE
ABRITE DEPUIS PEU DEUX NOUVEAUX LOCAUX
COMMERCIAUX, L'UN POUR NIKE FRANCE
ET L'AUTRE POUR MAXI BAZAR.

Les éléments architecturaux les plus remarquables,
datant du XIX^e siècle ont été conservés, offrant à l'édifice
un réel prestige. C'est sans doute l'une des raisons
pour lesquelles les locaux ont été loués par ANF Immobilier
avant même leur livraison.

« Un commerce rue de la République, et qui plus est,
dans un immeuble classé, répondait à notre volonté
de nous singulariser. Les réponses rapides
d'ANF Immobilier ont également été appréciées. »

LAURENT CHICHA
— Master franchisé France pour Nike

« Une présence dans la rue la plus commerçante
de Lyon constituait un point positif, auquel
s'est ajouté le fait de bénéficier d'une forte
attractivité. De plus, ANF Immobilier a pris
le temps de comprendre notre business modèle,
ce qui est assez rare. »

STÉPHANE PELLEGRIN
— Directeur Général Maxi Bazar



“AVEC ANF,
LE SOUHAIT
FUT COMMUN
D'EXPLOITER
AU MAXIMUM
LES QUALITÉS
PATRIMONIALES
DE L'ENSEMBLE
À SAVOIR : LA MISE
EN VALEUR DE LA
GRANDE VERRIÈRE,
VÉRITABLE ATOUT
POUR LE GRAND
MAGASIN ET
LA MISE EN VALEUR
DES FAÇADES
À LA FOIS, SOBRES,
ÉLÉGANTES,
ET ATTIRANTES.”

Didier Repellin

Architecte en Chef
des Monuments Historiques

LYON - EN BREF

— La Part-Dieu

Valoriser un site foncier d'exception

C'EST DANS LE SECOND PÔLE TERTIAIRE DE FRANCE
QU'ANF IMMOBILIER MET EN ŒUVRE SES MÉTIERS
D'INVESTISSEUR ET D'ASSET MANAGER EN COOPÉRATION
AVEC CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES.

Ce partenariat très qualitatif est à l'origine de l'acquisition
de l'ancien siège régional historique d'Areva, représentant
plus de 39 000 m² de bureaux, soit l'une des plus importantes
transactions réalisées par la Société. Les associés envisagent
une valorisation de cet investissement sur le long terme.

39 100 M²

DE BUREAUX



“NOTRE PARTENARIAT
AVEC ANF IMMOBILIER
DANS UN PROJET
DE GRANDE ENVERGURE
EST PARFAITEMENT
ÉQUILIBRÉ, TOUS LES
SUJETS SONT MIS SUR
LA TABLE ET PARTAGÉS,
EN VUE D'ÉDIFIER
ENSEMBLE LA MEILLEURE
STRATÉGIE.”

Emeric Servin

Senior Advisor Real Estate/
Direction des Investissements,
Crédit Agricole Assurances

BORDEAUX DESSINER DE NOUVEAUX ESPACES URBAINS

La métropole bordelaise est entrée dans une nouvelle dimension avec le développement permanent de zones de logements et de commerces. Après La Fabrique et Nautilus, c'est au tour de Bègles de bénéficier d'un programme mis en œuvre par ANF Immobilier à proximité de la Gare Saint-Jean. En coulisses, le projet Quai 8.2, zone Euratlantique se poursuit, afin d'être opérationnel pour l'ouverture de la LGV Paris-Bordeaux.

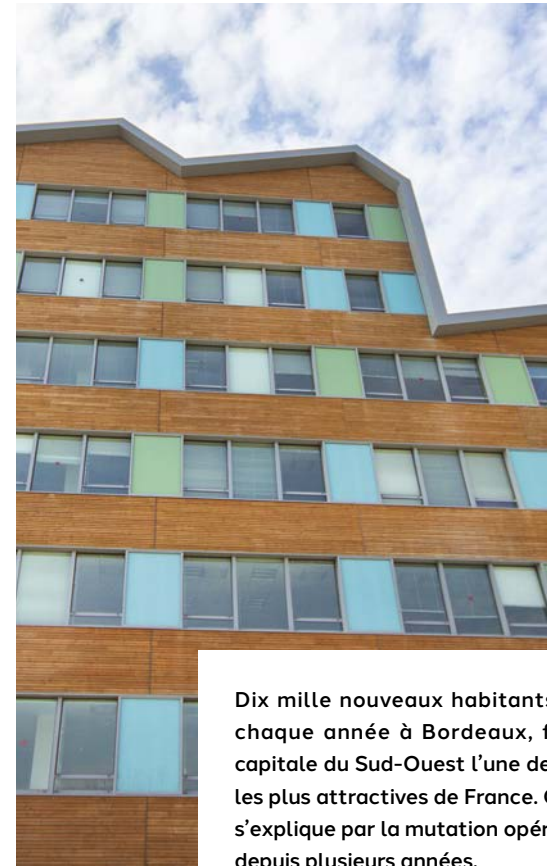


LIVRAISON EN 2015

Hôtel B&B Bègles :
(Bordeaux Terres Neuves)
109 chambres

2018/2019

↑
DÉVELOPPEMENT DE
43 000 M² MIXTES
POUR QUAI 8.2,
ZONE EURATLANTIQUE
BUREAUX, COMMERCES,
HÔTELS, LOGEMENTS



“Le **potentiel** de cette ville **séduisante** n'a pas fini d'être exploité. Bordeaux fait son grand retour avec **une nouvelle image.**”

Afin d'accéder au rang de métropole européenne, Bordeaux multiplie les projets emblématiques et l'implantation d'équipements culturels : le Nouveau

Stade en 2015, la Cité du Vin en juin 2016... Un climat économique favorable, susceptible d'attirer de plus en plus d'habitants et d'investisseurs. Ghislaine Seguin ajoute : « *Le potentiel de cette ville séduisante n'a pas fini d'être exploité. Bordeaux fait son grand retour avec une nouvelle image, un centre-ville réhabilité, de nouveaux quartiers efficacement reliés par le tramway et qui prennent vie, le développement de pôles tertiaires de qualité et le formidable appel du TGV qui mettra la ville à deux heures de Paris.* »

Dix mille nouveaux habitants s'installent chaque année à Bordeaux, faisant de la capitale du Sud-Ouest l'une des métropoles les plus attractives de France. Cette réussite s'explique par la mutation opérée par la ville depuis plusieurs années.

Bordeaux favorise les grandes opérations d'aménagement telles que le quartier Euratlantique où ANF Immobilier a lancé le programme Quai 8.2. Ghislaine Seguin, Directeur Général Adjoint d'ANF Immobilier, déclare : « *Bordeaux disposait d'importantes réserves foncières à redévelopper en centre-ville. Elles sont en complète reconversion, à l'image des Bassins-à-Flot, un secteur sur lequel nous avons construit et réhabilité un programme de bureaux de 13 000 m², siège de Cdiscount; il fait aujourd'hui référence, au pied du pont Chaban-Delmas et en face de la Cité du Vin. C'est aussi le cas d'Euratlantique autour de la gare LGV : nous développons sur ce territoire, un projet de plus de 43 000 m².* »

“Bordeaux disposait **d'importantes réserves foncières** à redévelopper en centre-ville.”



— Bordeaux

LA RECONQUÊTE DE LA VILLE

Au cœur de la métamorphose bordelaise émergent deux projets portés par ANF Immobilier et ses partenaires : Quai 8.2, zone Euratlantique et l'hôtel B&B de Bègles. Le premier particulièrement stratégique concerne la création d'un pôle mêlant bureaux, commerces, hôtellerie et résidence étudiante. Le second s'insère dans le cadre des opérations réalisées par ANF Immobilier Hôtels.



→ **Quai 8.2, zone Euratlantique, un nouveau quartier aux abords du futur TGV**

IDÉALEMENT PLACÉ PRÈS DE LA GARE SAINT-JEAN, CE PROJET S'INSCRIT DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT BORDEAUX EURATLANTIQUE, L'UNE DES PLUS IMPORTANTES EN FRANCE.

La construction du projet Quai 8.2, qui devrait débuter en 2016 et dont les premières livraisons sont prévues deux ans plus tard, signera un tout nouveau quartier. Celui-ci regroupera deux hôtels pour un total de 237 chambres, près de 29 194 m² de bureaux et 2 790 m² de commerces en rez-de-chaussée, mais aussi une résidence étudiante de 3 348 m² et un parc de stationnement d'environ 435 places. Philippe de Villèle,

Directeur Général Adjoint de l'Immobilier Résidentiel et des Régions chez Vinci Immobilier, évoque les tenants et les aboutissants de la collaboration avec ANF Immobilier : « Notre partenariat a débuté fin 2012, nous avons proposé de former une équipe de promoteurs. ANF Immobilier est co-promoteur avec VINCI Immobilier sur l'ensemble et investisseur sur au moins 60% de l'îlot ». Tout au long du projet, la complémentarité des équipes est capitale : « ANF Immobilier apporte son expertise d'investisseur et de futur exploitant des immeubles ainsi que son expérience de projets multi-produits développés dans de grandes métropoles régionales. Vinci Immobilier fournit des compétences techniques, architecturales et commerciales tout en assurant la gestion quotidienne de l'opération ».



← **L'hôtel B&B à Bègles, au cœur du dispositif Euratlantique**

FORTE D'UN SOLIDE SAVOIR-FAIRE EN HÔTELLERIE, ANF IMMOBILIER S'EST PORTÉ ACQUÉREUR D'UN HÔTEL DE 109 CHAMBRES À BÈGLES, EN PARTENARIAT AVEC LE PROMOTEUR ADIM SUD-OUEST (GROUPE VINCI).

L'établissement a été livré fin 2015 au groupe B&B. La particularité de ce site est de faire partie intégrante

de la zone Bordeaux-Euratlantique. Comme le précise Laurent Bonnefous, Directeur du Développement du Groupe B&B Hôtel : « Bordeaux redécouvre son périphérique intérieur qui passe par Bègles, pas très loin de la gare Saint-Jean. Ce lieu bénéficie d'un flux routier intéressant puisque la grande artère qui fait le tour de Bordeaux passe devant l'hôtel. Il est également desservi par le tram, station Bordeaux Terres Neuves ». Ainsi, à l'image de Bordeaux, Bègles évolue et s'ouvre à de nouveaux investissements. L'hôtel B&B, illustrant ce nouvel essor, est un programme mené par ANF Immobilier Hôtels, « avec qui nous avons collaboré de manière constructive, comme d'habitude, grâce à une confiance mutuelle issue d'un relationnel de longue date ».

MARSEILLE POUR SUIVRE L'HISTOIRE IMMOBILIÈRE

Depuis le lancement de l'opération Euroméditerranée, les nouveaux contours de Marseille se dessinent et sa requalification urbaine s'affirme. La vitalité de la cité phocéenne s'exprime dans le volume et la qualité des projets auxquels ANF Immobilier contribue pleinement. Hôtels, bureaux et commerces investissent des quartiers régénérés comme le Vélodrome, Allar ou le quai de La Joliette.



LIVRAISON EN 2015

Vélodrome :
Un hôtel B&B
de 162 chambres

2016



VÉLODROME

UN HÔTEL SOUS L'ENSEIGNE
AC BY MARRIOTT
DE 126 CHAMBRES

ALLAR

UN HÔTEL B&B
DE 90 CHAMBRES

2017



CASTEL

23 000 M² MIXTE

INTERVIEW

“Notre
attachement
à Marseille
est renouvelé.”

Quelle est l'actualité rue de la République ?

Dans un contexte économique fluctuant, nous avons réussi quelques performances remarquables en termes de transactions locatives. À titre d'exemple, 3 000 m² de bureaux de prestige, rénovés et situés place Sadi Carnot, ont tous trouvé preneurs, 320 logements meublés, livrés en 2015 et complétant notre offre locative, ont été loués. La commercialisation des boutiques se poursuit. Nous avons confié la tâche de location des logements nus ainsi que le property management à un prestataire externe spécialisé dans le secteur résidentiel, leader dans ce domaine.

Pour quelle raison ?

Nous concentrons nos efforts sur nos spécialités, à savoir le développement de nos projets essentiellement tertiaires en vue d'améliorer le profil de notre patrimoine, et l'asset management afin de l'optimiser.

Quelles sont les perspectives pour 2016 ?

Dans le pipeline, nous avons des réserves foncières pour réaliser potentiellement plus de 20 000 m² supplémentaires. Deux opérations devraient bientôt voir le jour, l'une à côté de la place de la Joliette appelée « Desbief », et l'autre sur le vieux Port, quai Rive Neuve, avec un programme de bureaux neufs.



Thierry d'Amore
Directeur Régional
Marseille et Bordeaux



— Marseille

LA RECONQUÊTE DE LA VILLE

Entre ANF Immobilier et la cité phocéenne, s'écrit un récit de près de 140 ans. Et depuis le lancement du programme Euroméditerranée, la Foncière s'est impliquée dans plusieurs opérations tout en participant au renouveau du Vélodrome.

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

→
Le Castel, un projet mixte en front de mer

EN RACHETANT EN PARTENARIAT AVEC EIFFAGE IMMOBILIER LE SIÈGE HISTORIQUE INOCCUPÉ DE LA SNCM, ANF IMMOBILIER RÉALISE UNE OPÉRATION À FORTE CONNOTATION PATRIMONIALE.

Le bâtiment, conçu par l'architecte Castel, est célèbre pour sa tour de l'horloge et son emplacement dans le périmètre

Euroméditerranée, à l'angle du boulevard des Dames et du quai de La Joliette, face à la mer. Le projet prévoit la rénovation et la reconstruction de 9 147 m² de bureaux, 1 264 m² de commerces, 4 876 m² pour une résidence de tourisme 4 étoiles et 8 120 m² de logements (30% ont déjà été réservés). La commercialisation de la résidence vient de débiter alors que celle des bureaux se poursuit.



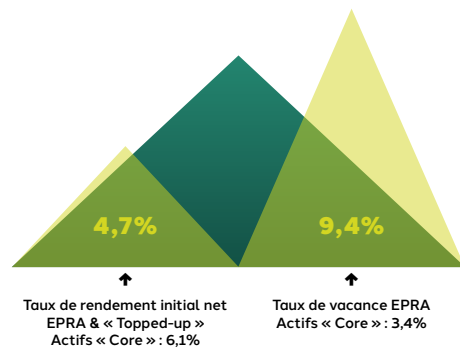
←
Le Vélodrome prêt pour l'Euro 2016

ANF IMMOBILIER A FAIT L'ACQUISITION DE DEUX HÔTELS DANS UN QUARTIER EN PROFONDE MUTATION.

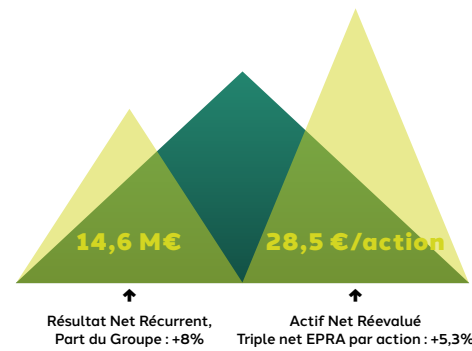
Doté d'un pôle événementiel, commercial et tertiaire, le quartier fait surtout parler de lui suite à la rénovation du stade. Le premier hôtel, sous enseigne AC by Marriott, compte 126 chambres de catégorie 4 étoiles. Le second, d'une capacité de 162 chambres, fait partie de la chaîne B&B. Livrés en décembre 2015 et janvier 2016, ils sont dans les « starting blocks » pour accueillir les spectateurs de l'Euro 2016.

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

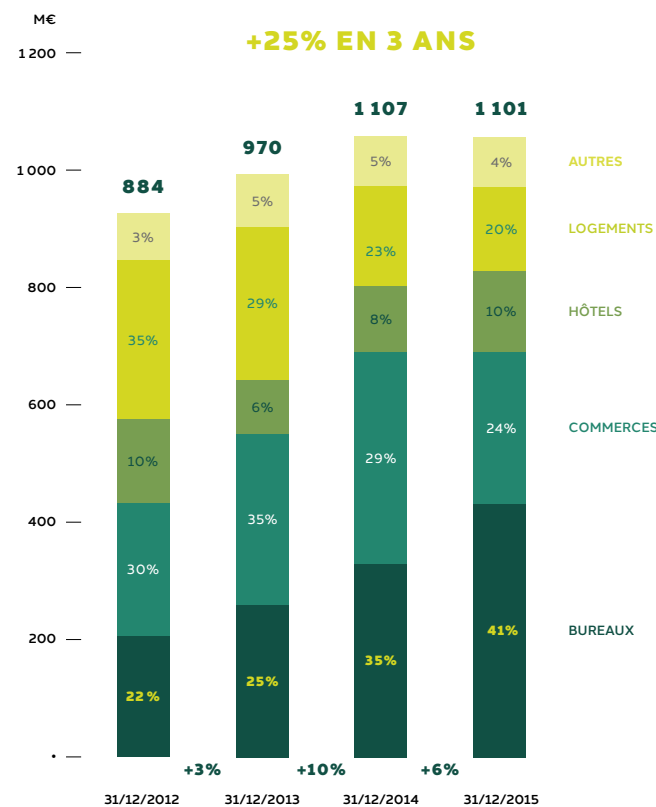
INDICATEURS EPRA - PORTEFEUILLE



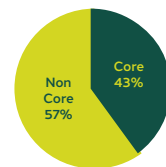
INDICATEURS EPRA - FINANCE



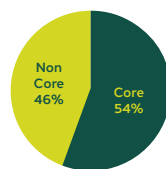
VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



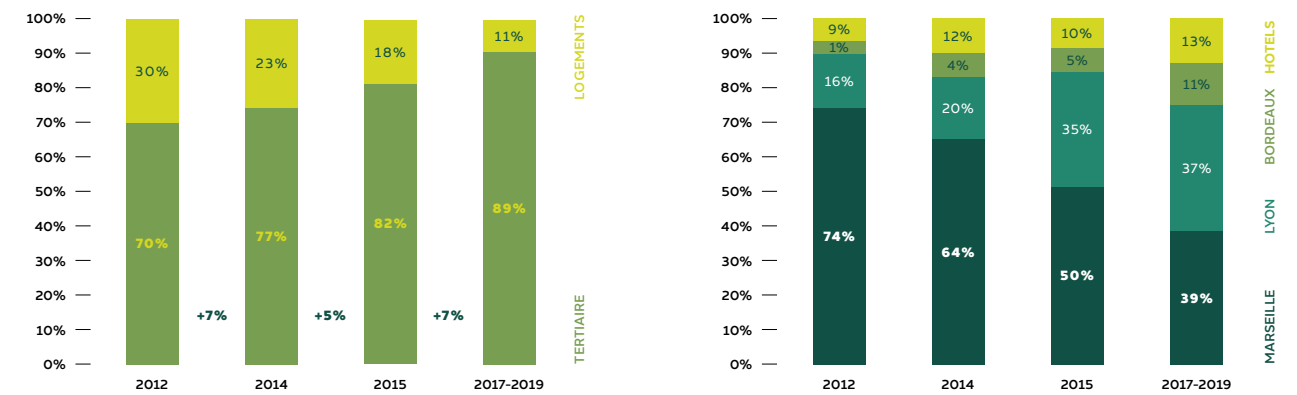
2014



2015



RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



RATIO D'ENDETTEMENT

43,0%

Trésorerie : 23 M€
 Dette nette : 479 M€
 Dette disponible : 95 M€
 Maturité moyenne de la dette à 6 ans

COÛT DE LA DETTE

2,80%

Coût moyen « normalisé » prenant en compte le débouclage de contrats de préouverture effectué fin 2015 et début 2016

COUVERTURE DE LA DETTE

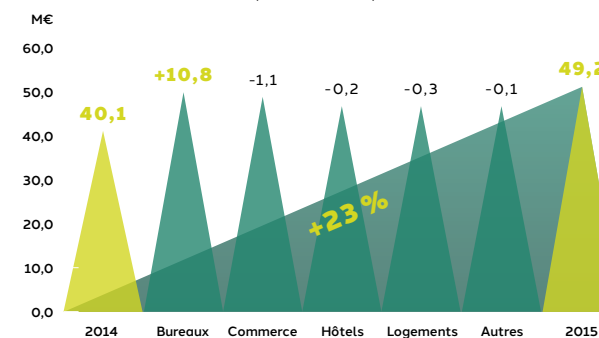
85%



Swaps E3M 57%
 Caps E3M 43%

PROGRESSION DES LOYERS

+23% en 2015,
 +8% part du Groupe



Croissance organique : +1%
 Acquisitions : +22%
 Locataires diversifiés et fiables
 Moyenne de la durée des baux de 7,6 ans

PROFITABILITÉ DES LOYERS

72% DE MARGE

Une augmentation de la marge d'EBITDA de +500 bps issue des investissements tertiaires et un contrôle des coûts opérationnels.

En M€	2015	2014	Progression EPRA
Loyers	49,2	40,1	+23%
Part du Groupe	41,8	38,8	8%
EBITDA Récurrent	35,6	27,0	+32%
Part du Groupe	28,3	25,7	10%
Cash Flow Courant	20,6	14,8	+39%
Part du Groupe	14,9	13,8	8%

COMPTE DE RÉSULTAT, BILAN

COMPTES SIMPLIFIÉS (EPRA/IFRS)

En M€	2015		2014		Var EPRA (%)
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	49,2	49,2	40,1	40,1	23%
<i>Part du Groupe</i>	41,8		38,8		8%
Charges immobilières nettes	-4,0	-4,0	-3,9	-3,9	
EBITDA Immobilier	45,1	45,1	36,2	36,2	25%
<i>marge</i>	92%	92%	90%	90%	
Charges de Structure	-9,5	-12,9	-9,2	-11,8	
EBITDA Récurrent	35,6	32,2	27,0	24,4	32%
<i>Part du Groupe</i>	28,3		25,7		10%
<i>marge</i>	72%	66%	67%	61%	
Résultat Financier	-15,0	-21,4	-12,2	-14,3	
Cash Flow Courant	20,6	10,8	14,8	10,1	39%
<i>Part du Groupe</i>	14,9		13,8		8%
Amortissements	-	-0,7	-	-0,6	
Résultat Juste Valeur et de Cession	-	25,5	-	-29,2	
Autres	-0,2	-1,7	-0,4	2,4	
Impôts	-0,6	-0,6	-0,3	-2,9	
Résultat Net Récurrent	19,8	33,2	14,1	-20,3	40%
<i>marge</i>	40%	67%	35%	-51%	
Résultat Net Récurrent, Part du Groupe	14,6	18,6	13,5	-20,5	8%
<i>marge</i>	35%		35%		
Ratio Loan-to-Value	43,0%		47,5%		
Valeurs des actifs HD HT	1 101		1 107		-1%
Actif Net Réévalué Triple Net	516		496		4%

BILAN CONSOLIDÉ

EN MILLIONS D'EUROS	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement et d'exploitation	1 080	1 058
Immeubles destinés à la vente	20	48
Autres Immobilisations	5	1
Actifs financiers	12	8
Clients et comptes rattachés	6	3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	10
TOTAL ACTIFS	1 146	1 134

EN MILLIONS D'EUROS	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres	529	494
Dettes financières	560	581
Instruments financiers dérivés	23	28
Fournisseurs et comptes rattachés	23	11
Dépôts de garantie et autres dettes	7	7
Dettes fiscales et sociales	3	10
Provisions	1	1
TOTAL PASSIFS	1 146	1 134

↓
ALSTOM
Carré de Soie

C'est au sein d'un quartier très prometteur qu'Alstom a décidé d'implanter son nouveau siège. Pour devenir un pôle tertiaire majeur, le Carré de Soie fait l'objet d'opérations d'aménagement d'envergure.

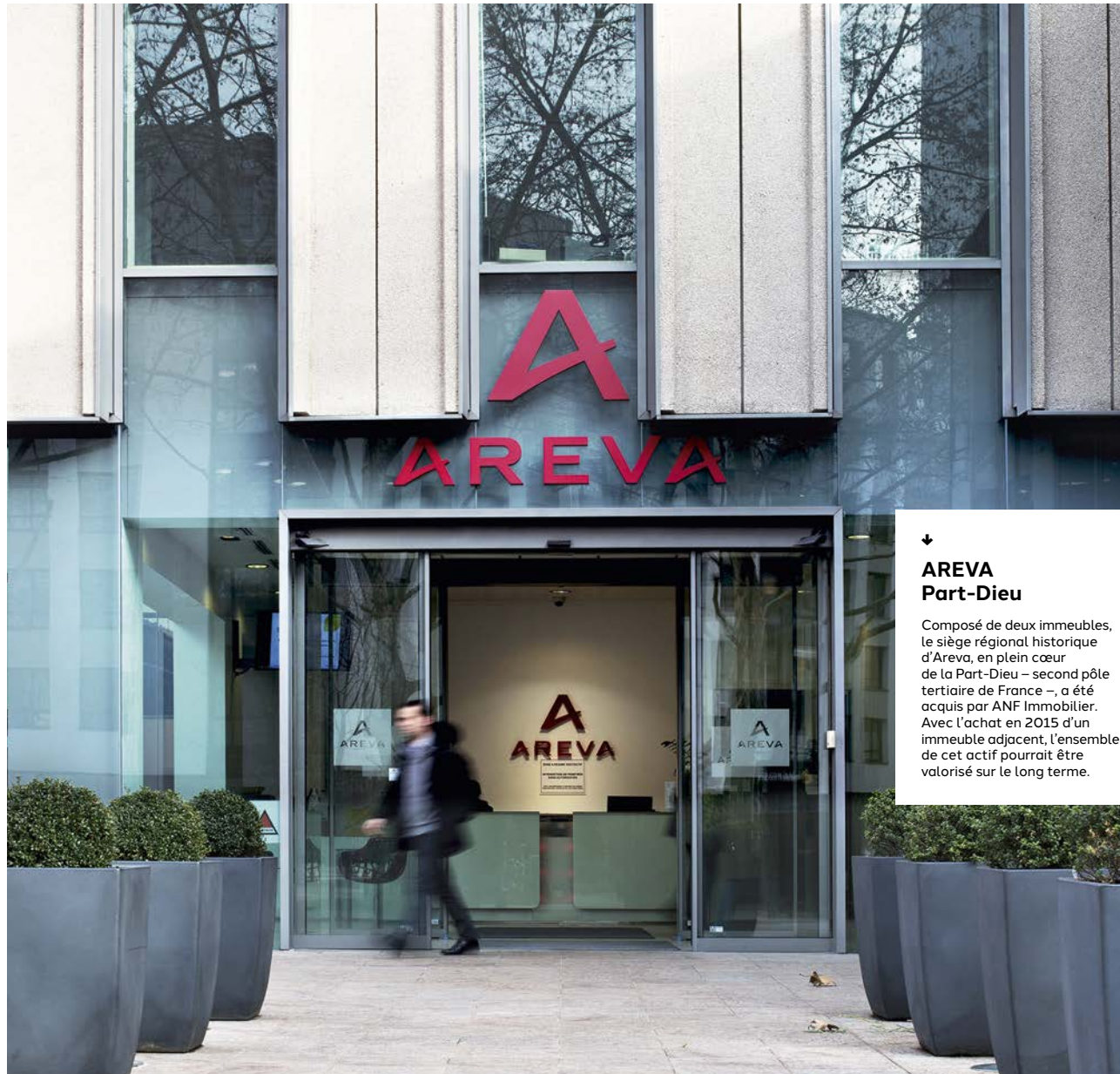
— Portfolio

**LES NOUVELLES
 ACQUISITIONS
 LYONNAISES**

→
ALSTOM
Carré de Soie

Inauguré le 8 octobre dernier, Epsilon, le nouveau siège d'Alstom, constitue un véritable modèle en terme d'éco-conception. C'est d'ailleurs l'un des premiers en France, à bénéficier de la double certification HQE et BREEAM « Very Good ».





↓
**AREVA
Part-Dieu**

Composé de deux immeubles, le siège régional historique d'Areva, en plein cœur de la Part-Dieu – second pôle tertiaire de France –, a été acquis par ANF Immobilier. Avec l'achat en 2015 d'un immeuble adjacent, l'ensemble de cet actif pourrait être valorisé sur le long terme.



→
**MILKY WAY
La Confluence**

Ancien siège de Candia, l'immeuble Milky Way a été rénové fin 2013. Il est devenu à cette occasion, une référence en matière énergétique, décrochant la labellisation PEQA-BBC, ainsi qu'une sélection comme première opération pilote d'éco-rénovation urbaine.

PROJET	HQE®	BREEAM	LABEL DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Ilot 34 – Bat E/F	X		THPE 2005
Ilot 34 – Bat G	X		
Nautilus Tr.1	X		THPE 2005
Nautilus Tr.2			THPE 2005
Milky Way			HPE BBC Énergie Rénovation
La Fabrique	X Passeport très bon		
Silky Way	X Passeport très bon	X Very Good	

CRÉDITS PHOTOS : Peter Allan, Anne-Sophie Annese,
Jérôme Cabanel, Rodolphe Eschen, David Girard,
Thomas Laisné, Kriss Logan, Frank Juery,
Manuel Braun, Freepik, DR

CONCEPTION ET RÉALISATION : agence **anstophane**



Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org

ANF