

Paris, le 28 août 2013

## ANF Immobilier confirme ses objectifs de croissance

- **Forte progression des indicateurs de performance**
  - Loyers en hausse de +18% ; +10% de croissance organique
  - Amélioration de la rentabilité : +7 pts de marge d'EBITDA
- **Solidité des actifs et du bilan**
  - Hausse de 3% de la valeur d'expertise
  - Stabilité de l'ANR triple net EPRA à 30,7 € par action (après distribution de 1 €/action)
  - Ratio d'endettement de 39%
- **Développement des investissements**
  - Lauréat de l'appel d'offre du siège historique de la Banque de France à Lyon
  - Près de 50 M€ investis dont 28 M€ dans des acquisitions nouvelles
  - 175 M€ déjà engagés sur 240 M€ annoncés
- **Confirmation des objectifs**
  - +14% de loyers à fin 2013
  - Rééquilibrage du portefeuille
  - Doublement des loyers à l'horizon 2017

### Forte progression des indicateurs de performance

En tenant compte des acquisitions d'actifs réalisées depuis 2012, **les loyers consolidés** sont en progression de 18% sur la base des comptes proforma publiés et s'élèvent ainsi à 17,1 millions d'euros, contre 14,5 millions au 30 juin 2012, proforma des cessions réalisées en fin d'année 2012. La croissance organique des loyers s'élève à 10% sur les actifs de Marseille, Lyon et B&B (hors impact des acquisitions et cessions).

Les loyers du premier semestre se répartissent comme suit : 40 % en commerces (Marseille et Lyon), 26% en bureaux (Marseille, Lyon et Bordeaux), 22 % en habitation (Marseille et Lyon), 8% en hôtellerie et 4% en parkings et autres surfaces.

La croissance organique des loyers est principalement liée aux baux de commerces. A Marseille, les nouvelles ouvertures réalisées dans l'Ilot 25 (rue de la République - côté Joliette) avec des enseignes telles que McDonalds, Brioche Dorée ou Monoprix ont produit leurs effets.

L'EBITDA s'élève à 11,4 millions d'euros, la hausse des loyers et les économies de frais de structure ont permis une amélioration de la marge d'EBITDA de 7%, passant de 60 % à 67 %. En outre, la diminution des frais financiers nets liés à la baisse des taux d'intérêts de marché a permis une amélioration du cash-flow courant de 57% à 8,7 millions d'euros.

La variation de valeur du patrimoine est positive et s'élève à 3,4 millions d'euros. **Le résultat net consolidé** ressort ainsi à 10,8 millions d'euros contre 18,0 millions d'euros publié au 30 juin 2012.

## Solidité des actifs et du bilan

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 30 juin 2013, établie par deux experts indépendants, ressort à 927 millions d'euros, en hausse de 3% par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2012.

Elle se répartit entre Marseille pour 722 millions d'euros, Lyon pour 150 millions d'euros, Bordeaux pour 21 millions d'euros et le solde, soit 33 millions d'euros, pour les murs d'hôtels de B&B - dont 23 millions d'euros sous promesse de vente.

Le patrimoine bâti (Marseille, Lyon et B&B) représente 641 millions d'euros. Les projets en cours à Lyon et Marseille sont valorisés 224 millions d'euros, ils représentaient 204 millions d'euros au 31 décembre 2012. Les acquisitions réalisées depuis 2012 sont quant à elles évaluées à 62 millions d'euros.

L'actif triple Net Réévalué EPRA au 30 juin 2013 s'établit à 30,7 € par action hors droits, égal à celui du 31 décembre 2012, après prise en compte de la distribution annuelle d'un dividende de 1 €/action réalisée au premier semestre.

Au 30 juin 2013, la dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 357,4 millions d'euros.

Le ratio *Loan-To-Value* ressort ainsi à 38,6% au 30 juin 2013. Sur ses crédits, ANF Immobilier respecte très largement ses covenants bancaires (principalement ratio *Loan-To-Value* et ICR).

Le coût moyen de la dette est en baisse sensible pour s'établir désormais à 3,10%, en diminution de 100 points de base.

## Développement des investissements

ANF Immobilier a remporté l'appel d'offre du siège historique de la Banque de France pour ses immeubles de Lyon, situés rue de la République. Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments entièrement libéré par la Banque de France. Le Groupe compte y réaliser un projet commercial (3 500 m<sup>2</sup>) et Vinci Immobilier une opération mixte logements-bureaux (4 500 m<sup>2</sup>). La totalité du prix d'acquisition est de 16 millions d'euros et la livraison des projets devrait intervenir mi 2015.

Au cours du semestre, 22,0 millions d'euros ont été investis en travaux à Marseille et Lyon. A Marseille, ces travaux ont notamment concerné le projet Ilot 34 situé dans la zone Euroméditerranée en face du nouvel hôpital européen. Ce projet mixte de 26 000 m<sup>2</sup> a été achevé au cours de l'été et l'ensemble de la commercialisation est achevée. Par ailleurs, l'ouverture du nouvel hôpital européen va permettre la libération du site Desbief et le lancement de ce projet.

Durant le premier semestre, le Groupe a également mis en œuvre sa stratégie de déploiement sur des actifs tertiaires en développement situés dans des métropoles régionales françaises. 27,8 millions d'euros ont été investis à ce titre. Ainsi, au cours du premier semestre, ANF Immobilier a fait l'acquisition de deux nouvelles opérations situées à Lyon et Bordeaux. En particulier, le Groupe s'est positionné dans l'opération SilkyWay située dans le quartier du Carré de Soie, pour un immeuble de bureaux en cours de construction de 36 600 m<sup>2</sup> déjà entièrement loué à Alstom Transport sur une durée ferme de 12 ans.

Au total, ANF Immobilier a pris déjà pris des engagements pour 9 projets majoritairement tertiaires représentant 175 millions d'euros. Le Groupe développe ainsi sa stratégie d'acquisition de 240 millions d'euros permettant le rééquilibrage et la diversification de son patrimoine.

Par ailleurs, les cessions de logements à Marseille se sont poursuivies dans le cadre du programme visant à réduire la vacance et l'exposition du Groupe au secteur de l'habitation. Les prix de vente sont restés conformes aux valeurs d'expertises. ANF Immobilier met en œuvre son plan de cessions de 238 millions d'euros; la composante logements de ce plan représente 163 millions d'euros dont 50% ont été lancés et 15% déjà sécurisés.

### Confirmation des objectifs

D'ici la fin de l'année 2013, ANF Immobilier confirme son objectif de croissance des loyers proforma de +14% ainsi que la poursuite de l'amélioration de la rentabilité du Groupe. Cette croissance sera fondée notamment sur la progression des loyers tertiaires.

Pour le moyen terme, ANF Immobilier poursuivra le rééquilibrage en cours de son portefeuille consistant à réduire son exposition en logements pour atteindre moins d'un tiers et à diminuer la part des actifs marseillais de plus de 25%, au profit d'actifs tertiaires dans d'autres métropoles régionales comme Lyon ou Bordeaux. Pour cela, au-delà du développement de projets sur ses réserves foncières existantes, le Groupe a annoncé en mars dernier un plan stratégique comprenant l'arbitrage de 238 millions d'euros d'actifs et un programme de 240 millions d'euros d'investissements.

Le faible endettement actuel du Groupe lui donne la capacité de recourir à un endettement complémentaire pour financer ses développements.

Le Groupe réaffirme son objectif de doublement de ses loyers à l'horizon 2017, à 67 millions d'euros.

#### Agenda financier 2013

Chiffre d'affaires du 3e trimestre                      7 novembre 2013 (avant bourse)

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

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091), acteur des centres-villes de Lyon, Marseille et Bordeaux, est une société foncière investisseur et développeur, orientée sur l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire, qui gère un patrimoine immobilier de près de 900 millions d'euros. Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF Immobilier est une société du groupe Eurazeo.

[www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)

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

Contact Presse : Perrine PIAT  
Tél : +33 1 58 47 94 66 - [perrine.piat@havasww.com](mailto:perrine.piat@havasww.com)

**Compte de Résultat simplifiés**

(million €)	30/06/2013	2012 pro forma	% variation	30/06/2012	30/06/2011
Loyers	17.15	14.53	18%	38.49	37.37
Charges nettes d'exploitation	-2.02	-1.87	8%	-2.09	-1.99
Charges administratives	-3.73	-3.99	-7%	-5.80	-4.90
<b>EBITDA</b>	<b>11.40</b>	<b>8.68</b>	<b>31%</b>	<b>30.60</b>	<b>30.47</b>
<i>Marge d'EBITDA</i>	<i>66%</i>	<i>60%</i>	<i>7</i>	<i>80%</i>	<i>82%</i>
Frais financiers	-3.10	-3.36	-8%	-8.84	-8.79
<b>Cash flow</b>	<b>8.30</b>	<b>5.32</b>	<b>57%</b>	<b>21.76</b>	<b>21.69</b>
Variation de juste valeur et résultat des cessions	2.86			-3.10	20.56
Autres	-0.78			-0.71	-0.01
<b>Résultat net</b>	<b>10.77</b>			<b>17.96</b>	<b>50.07</b>
<b>ICR</b>	<b>3.43</b>			<b>3.44</b>	<b>4.30</b>
Cash flow par action (en euros)	0.47			0.79	1.08
Cash flow récurrent par action (en euros)	0.47			0.79	0.79
nombre moyen d'actions (en millions)	17.73			27.43	27.33

	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
<b>Patrimoine immobilier</b>	<b>927.30</b>	<b>883.92</b>	<b>1 650.21</b>
Centre ville	891.45	855.11	1 137.40
B&B	33.11	28.81	512.80
<b>Dettes nettes</b>	<b>-357.45</b>	<b>-291.80</b>	<b>-482.26</b>
Autres éléments	-23.82	-40.00	-10.10
<b>ANR</b>	<b>543.30</b>	<b>552.12</b>	<b>1 157.85</b>
instruments de couverture	-12.54	-17.71	-38.63
<b>ANR triple net</b>	<b>530.76</b>	<b>534.41</b>	<b>1 119.22</b>
<b>Loan to value (en %)</b>	<b>38.7</b>	<b>33.0</b>	<b>29.2</b>
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>31.4</b>	<b>31.7</b>	<b>42.2</b>
<b>ANR triple net par action (en euros)</b>	<b>30.7</b>	<b>30.7</b>	<b>40.8</b>
nombre moyen d'actions (en millions)	17.30	17.41	27.46

La variation de juste valeur inclut le résultat sur cession d'actifs - Nombre d'actions moyen ajusté de l'attribution gratuite d'actions de 1-pour-20 en 2010  
Les comptes semestriels consolidés ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.