

Paris, le 21 juillet 2014

ANF Immobilier confirme sa croissance et le bien fondé de sa stratégie

1) Forte croissance des principaux indicateurs

- Augmentation des loyers de +12%, et de +14% sur le périmètre retraité des cessions à fin juin 2014
- Amélioration de la rentabilité : 67% de marge d'EBITDA à fin juin 2014 contre 62% à fin 2013
- Valeur de patrimoine de plus d'1 Md€ à fin juin 2014, soit une hausse de +4% par rapport à fin 2013
- « Pipeline » d'acquisitions de qualité de 266 M€, en hausse de +84 M€ sur le premier semestre

2) Consolidation de la stratégie

- Forte accélération des investissements : sécurisation du plan d'investissements à 111% à fin juin 2014
- Filialisation des actifs hôteliers (+36 M€ de produit de cession)
- Cessions : programme 2013-2017 de 238 M€ sécurisé à 47% à fin juin 2014 contre 24% à fin 2013
- Refinancement de 400 M€ réalisé avec une maturité moyenne de la dette à 7 ans

3) ANR de 28,9 euros par action après prise en compte du paiement d'un dividende de 1,05 € par action

Résultats 1er Semestre 2014

Le **Chiffre d'Affaires** du premier semestre de l'année 2014 s'élève à 19,2 millions d'euros en progression de +12% par rapport au premier semestre 2013, et de +14% sur le périmètre retraité des cessions. Les revenus du portefeuille proviennent des baux de commerces pour 34%, de bureaux pour 29%, de l'habitation pour 19% et des hôtels pour 14%. Le reste des loyers est issu des parkings et autres surfaces.

L'**EBITDA** connaît une hausse de +12% à 12,8 millions d'euros, résultant principalement d'une augmentation de +12% des loyers bruts et de la stabilité des coûts opérationnels. La **Marge d'EBITDA** à 67% progresse de 5 pts par rapport à la fin 2013.

Le **Cash-Flow** s'élève à 6,5 millions d'euros, soit 0,35 € par action.

Le **Résultat net consolidé** négatif de 13,7 millions d'euros prend en compte l'appréciation de la juste valeur du patrimoine contributif à hauteur de -18,5 millions d'euros. Cette variation s'explique principalement par la décote constatée de 11% lors de la cession des îlots 15, 18 et 23 à Marseille, par la baisse du prix des logements anciens, de l'ordre de 5% à Marseille et par la hausse des droits d'enregistrement de +0,7%..

La **Valeur d'Expertise**, établie par deux experts indépendants, dépasse désormais le milliard d'euros, à 1 004 millions d'euros hors droits. Elle se répartit entre 684 millions d'euros pour Marseille, 202 millions d'euros pour Lyon, 37 millions d'euros pour Bordeaux et 81 millions d'euros pour les murs d'hôtels.

Le **ratio Loan-To-Value** ressort à 42,2% au 30 juin 2014. La Société respecte largement ses covenants bancaires (LTV et ICR). A l'issue du refinancement réalisé en mai dernier, le coût moyen de la dette s'élève à 3,6% avec une augmentation de la couverture globale de 66% à 87%. ANF Immobilier dispose de 96,6 millions d'euros de crédits non tirés et d'une trésorerie de 40,1 millions d'euros.

Au 30 juin 2014, l'**Actif Net Réévalué** triple net s'établit à 28,9 € par action, selon la méthode de l'EPRA.

Accélération des acquisitions

ANF Immobilier poursuit son plan stratégique mis en place début 2013 ayant pour objectif un doublement des loyers à horizon 2017. En 6 mois, les investissements ont connu une forte accélération. ANF Immobilier a identifié et sécurisé 111% de son plan d'acquisitions de 240 millions d'euros par le biais d'investissements emblématiques grâce à son positionnement reconnu d'acteur majeur en régions :

A Lyon, ANF Immobilier, associé à DCB International, réalise une double opération immobilière d'envergure pour une surface totale développée à terme de 38 000 m² de bureaux:

- Le développement du nouveau siège du Groupe Adecco France représente un projet de 13 000 m² de bureaux dont la livraison est prévue pour le troisième trimestre 2016. L'immeuble est entièrement loué sur une durée ferme de 9 ans par le biais d'un bail en état futur d'achèvement. L'opération est située en face du futur siège d'Alstom Transport dans la zone du Carré de Soie, dans un environnement mixte commercial, résidentiel et tertiaire. Le futur ensemble bénéficiera d'une excellente desserte routière et visibilité depuis le tramway.
- L'acquisition et la restructuration de l'ancien siège du Groupe Adecco France est un projet devant aboutir à un ensemble immobilier de bureaux de 25 000 m². Le bâtiment actuel, construit en 1987, développe 8 700 m² et bénéficie d'une constructibilité résiduelle importante. Face au parc de la Tête d'Or, l'actif est au cœur de la zone tertiaire du Tonkin, à quelques minutes de la Part-Dieu.

A Bordeaux, ANF Immobilier et Vinci Immobilier ont signé des accords avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euratlantique en vue de développer un projet d'aménagement mixte sur l'îlot Armagnac à Bordeaux d'une surface totale de 46 000 m².

Idéalement placé, à proximité immédiate de la future gare LGV (Ligne à Grande Vitesse), le programme immobilier de l'îlot Armagnac, situé sur la ZAC Saint-Jean Belcier, développe une superficie d'environ 46 000 m². Le projet comprend trois immeubles de bureaux (chacun d'environ 10 000 m²), deux hôtels (plus de 7 000 m²), des commerces en rez-de-chaussée (près de 3 000 m²), des logements (106 logements sur plus de 6 000 m²) et près de 500 places de parkings. Les deux hôtels, de catégorie trois étoiles et quatre étoiles, proposeront respectivement environ 119 chambres et 110 chambres. Dans le cadre de cette opération, ANF Immobilier restera propriétaire de l'hôtel 3 étoiles et de deux immeubles de bureaux sur 20 000 m² dont un pourrait être loué à GDF Suez. Cet important projet, dont la livraison est prévue pour 2017, est l'occasion pour ANF Immobilier de consolider sa position à Bordeaux.

Confirmation du bien fondé de la stratégie

Filialisation des hôtels : création d'ANF Immobilier Hotels

En partenariat avec Eurazeo et la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse, ANF Immobilier crée la filiale ANF Immobilier Hotels, filiale destinée à accueillir les murs d'hôtels de la foncière ANF Immobilier, et dont les actifs s'élèveront à fin 2017 à plus de 90 M€. La société est détenue par ANF Immobilier à 51%, par Eurazeo à 34% et par la CEPAC à 15%. Fin juin 2014, ANF Immobilier a cédé la majeure partie de ses actifs hôteliers à cette filiale à un prix strictement en ligne avec les valeurs d'expertise. Cette cession a été financée pour 50% par les fonds propres des associés et pour 50% par un prêt hypothécaire de la filiale réalisé auprès de la CEPAC. Ce nouveau crédit permettra le développement des 2 hôtels situés à Marseille-Vélodrome et de l'hôtel situé à Bordeaux-Bègles. ANF Immobilier reste majoritaire et gestionnaire d'actifs de la filiale, et le produit net de cession de 36 M€ permet d'alimenter la croissance et le « pipeline » d'acquisitions.

Cession de 34 M€ de logements à Marseille – Réalisation du programme de cessions à 47%

Le programme de cessions, initié en 2013, est réalisé à hauteur de 47% soit 100 M€ contre 24% à fin 2013. Cet avancement significatif provient principalement de la signature d'une promesse pour la cession des îlots 15, 18, 23 à Marseille, représentant 216 logements ou 18 000 m² à rénover. Ces actifs sont situés dans la partie médiane de la Rue de la République (tronçon 2), où ANF Immobilier n'est pas seul maître d'ouvrage et ne peut réaliser des programmes complets de réhabilitation comme il l'a fait dans le premier tronçon de la rue de la République qui jouxte le Vieux Port.

ANF Immobilier a en effet rénové près de 40 000 m² de façades et réalisé un programme de logements « prime » et de commerces rassemblant de grandes enseignes telles que H&M, Monoprix, McDonalds ou Starbucks. Cette rénovation complète a contribué à la métamorphose de la rue souhaitée par la municipalité et à son attractivité. La cession des trois îlots fait apparaître une décote de 11% due au volume de la transaction sur un patrimoine non rénové et à la baisse de la valeur de marché des actifs résidentiels dans la cité phocéenne. Cette cession permet de réduire de près de 20% l'exposition d'ANF Immobilier au secteur de l'habitation à Marseille et de 30% sa vacance en logements dans cette ville. La transaction, en ligne avec la stratégie, permettra de réinvestir le produit de cession dans des acquisitions à un rendement supérieur à 7,5%.

Refinancement de 400 M€

ANF Immobilier s'est donné les moyens de concrétiser sa stratégie en finalisant, en mai dernier, un financement de 400 M€ contracté auprès de quatre banques partenaires Natixis, BECM, BNPP et CACIB. Le nouvel emprunt est d'un montant de 400 millions d'euros, de nature hypothécaire, d'une maturité de 7 ans et en ligne avec la stratégie d'expansion établie début 2013. De cette nouvelle organisation financière résultent des caractéristiques financières attractives et une réelle flexibilité dans l'établissement des futurs financements. Le coût prévisionnel de la dette en 2014 ressort à 3,5%. A 42,2%, le taux d'endettement d'ANF Immobilier est toujours très prudent vis-à-vis de ses obligations. ANF Immobilier renforce sa résilience face à un environnement économique qui change rapidement.

Perspectives

Le déploiement du plan stratégique 2013-2017 portera les loyers annuels à 67 millions d'euros environ.

ANF Immobilier continuera à investir dans les métropoles régionales où elle est déjà présente comme Lyon, Bordeaux et Marseille, sans exclure la possibilité de s'implanter dans d'autres régions ciblées, avec l'ambition d'y établir une présence durable. Les acquisitions concerneront principalement des actifs tertiaires (bureaux, commerces ou hôtels).

Le plan d'acquisitions de 240 millions d'euros sur la période 2013-2017 a d'ores et déjà été sécurisé à hauteur de 111%, et complété par des investissements à hauteur de 170 millions d'euros dans les rénovations et projets en cours à Marseille et Lyon. Dans le même temps, la Société poursuit sa politique d'arbitrage pour plus de 238 millions d'euros, notamment sur le logement.

COMPTES SIMPLIFIES (IFRS)

(million €)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013	% variation 30/06/2014 vs 30/06/2013
Loyers	19.2	34.9	17.2	12%
Charges nettes d'exploitation	-2.1	-5.3	-2.0	1%
Charges administratives	-4.4	-8.0	-3.7	18%
EBITDA	12.8	21.6	11.4	12%
<i>Marge d'EBITDA</i>	<i>67%</i>	<i>62%</i>	<i>66%</i>	<i>1%</i>
Frais financiers	-6.3	-7.1	-3.1	
Cash flow	6.5	14.5	8.3	
Variation de juste valeur et résultat des cessions	-18.5	15.3	2.9	
Autres	-1.6	-1.8	-1.4	
Résultat net	-13.7	28.0	9.8	
Cash flow par action (en euros)	0.35	0.82	0.47	
Cash flow récurrent par action (en euros)	0.35	0.82	0.47	
nombre moyen d'actions (en millions)	18.35	17.73	17.73	

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Patrimoine immobilier	1 004.2	970.0	927.3
Dette nette	-449.2	-391.8	-357.5
Autres éléments	-19.8	-22.0	-23.8
ANR	535.2	556.2	543.3
instruments de couverture	-20.9	-10.3	-12.5
ANR triple net	514.4	545.9	530.8
Loan to value (en %)	42.2	40.4	38.7
ANR par action (en euros)	30.4	32.5	31.4
ANR triple net EPRA par action (en euros)	28.9	31.6	30.7
nombre moyen d'actions (en millions)	17.60	17.09	17.30

x

x

x

Agenda financier 2014
Chiffre d'affaires 3^{ème} trimestre 2014

21 novembre 2014 (avant bourse)

A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier d'un milliard d'euros, dans les centres-villes de Marseille, Lyon et Bordeaux. Elle est une société foncière conforme au statut SIIC de premier plan, orientée sur l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire. Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris et présente dans l'indice de référence immobilier EPRA, ANF Immobilier est une société du groupe Eurazeo.

www.anf-immobilier.com
Contact ANF Immobilier : Laurent Milleron
Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com
Contact Presse : Perrine PIAT
Tél : +33 1 58 47 94 66 - perrine.piat@havasww.com