

Paris, le 13 février 2014

**2013, une année de croissance solide pour ANF Immobilier**

- **Croissance des loyers de +14% à périmètre constant, soit 34,9 millions d'euros**
- **Amélioration de +17% du cash-flow courant pro forma**
- **Progression de +6.7% de l'ANR EPRA à 31,6 euros par action, hors dividende**
- **Patrimoine proche du milliard d'euros, soit une hausse de +10%**
  - o **Livraison de 26 000 m<sup>2</sup> à Marseille**
  - o **Lancement de 44 000 m<sup>2</sup> de projets à Lyon et Bordeaux**
- **Dividende proposé à 1,05€/action, en augmentation de +5%**

ANF Immobilier concrétise son plan stratégique mis en place début 2013 ayant pour objectif un doublement des loyers à horizon 2017 et confirme la croissance de +14% des revenus locatifs à 34,9 millions d'euros à fin 2013, à périmètre constant. L'Actif Net Réévalué triple net EPRA progresse de +6.7% à 31,6 € par action, hors dividende.

En un an, les investissements ont connu une forte accélération. ANF Immobilier a identifié et sécurisé 76% 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 :

- le développement de 36 600 m<sup>2</sup> de bureaux au Carré de Soie à Lyon pour la société Alstom Transport,
- l'acquisition du siège historique de la Banque de France, 3 500 m<sup>2</sup> de commerces en centre-ville de Lyon,
- la réalisation d'un nouvel immeuble de 3 700 m<sup>2</sup> de bureaux dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux.

La création de valeur concernant les réserves foncières existantes s'est concrétisée par la livraison d'un programme immobilier mixte de 26 000 m<sup>2</sup> entièrement loué en mitoyenneté du nouvel hôpital Européen, au cœur d'Euroméditerranée à Marseille.

Pour 2014, ANF Immobilier anticipe une croissance de +12% de ses loyers à périmètre constant, soit plus de 37 millions d'euros.

**Résultats 2013**

Le **chiffre d'affaires** de l'année 2013 s'élève à 34,9 millions d'euros en progression de +14% par rapport à 2012 (pro forma des cessions intervenues en novembre 2012). Les revenus du portefeuille proviennent des baux de commerces pour 41%, de bureaux pour 25%, de l'habitation pour 21% et des hôtels pour 9%. Le reste des loyers est issu des parkings et autres surfaces.

L'**EBITDA** connaît une hausse de +18% à 21,6 millions d'euros, résultant principalement d'une augmentation de +14% des loyers bruts et de la baisse de -8% des frais généraux.

Le **cash-flow** s'élève à 14,5 millions d'euros, soit 0,82 € par action. Il progresse de +17% par rapport au cash flow 2012 pro forma.

Le **résultat net consolidé** positif de 28,0 millions d'euros prend en compte l'appréciation de la juste valeur du patrimoine contributive à hauteur de +15,3 millions d'euros.

La **valeur d'expertise** établie par deux experts indépendants ressort à 970 millions d'euros hors droits. Elle se répartit entre 739 millions d'euros pour Marseille, 173 millions d'euros pour Lyon, 25 millions d'euros pour Bordeaux et 33 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

Le **ratio Loan-To-Value** ressort à 40,4% au 31 décembre 2013. La Société respecte très largement ses covenants bancaires (LTV et ICR). Le coût moyen de la dette s'élève à 3,1%. ANF Immobilier dispose de 72,6 millions d'euros de crédits non tirés et d'une trésorerie de 2,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2013, l'**actif net réévalué** triple s'établit à 31,6 € par action, selon la méthode de l'EPRA. Excluant le dividende 2013, cela représente une hausse de +6,7%.

**Accélération des investissements en 2013**

**ANF Immobilier co-investit 100 millions d'euros en partenariat avec la Caisse d'Epargne Rhône Alpes et DCB International pour développer le nouveau site d'Alstom Transport au Carré de Soie (Grand Lyon).** L'ensemble immobilier dont la première pierre a été posée en octobre 2013 développe 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux et représente l'un des projets phares de l'immobilier tertiaire en France. ANF Immobilier contribue à hauteur de 65% à ce projet financé par le Crédit Foncier de France en tant que chef de file. A sa livraison prévue mi-2015, Alstom Transport s'est engagé sur un bail d'une durée ferme de 12 ans profitant de la qualité du site, à proximité immédiate d'autoroutes et bénéficiant d'un accès aisé à la Gare Lyon Part-Dieu, au centre-ville et à l'aéroport Saint-Exupéry. Conforme à la réglementation thermique RT 012, le développement vise la double certification HQE et BREEAM « Very Good ».

**Fort de son expertise en matière de commerces situés rue de la République à Lyon, ANF Immobilier a remporté en partenariat avec Vinci Immobilier l'appel d'offre du siège historique de la Banque de France.** Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments entièrement libéré. ANF Immobilier compte y réaliser un projet commercial (3 500 m<sup>2</sup>) et Vinci Immobilier une opération mixte logements-bureaux. La totalité du prix d'acquisition est de 16 millions d'euros et la livraison des projets devrait intervenir mi 2015. Le site bénéficie d'un emplacement exceptionnel rue de la République, l'une des plus commerciales de France, à proximité immédiate des transports et face à la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Lyon.

**A Bordeaux, ANF Immobilier se renforce dans le quartier des Bassins à Flot par l'acquisition du seul immeuble neuf de bureaux livré fin 2014 dans le secteur.** L'immeuble de bureaux conçu par l'architecte Christian de Portzamparc, comptera, sur 3 700 m<sup>2</sup>, six étages de bureaux et 59 parkings. ANF Immobilier a réalisé l'acquisition de l'actif pour un montant de 10 millions d'euros auprès de Bouygues Immobilier, promoteur de l'opération. ANF Immobilier a ainsi conclu deux opérations (16 000 m<sup>2</sup> de bureaux) dans un environnement très qualitatif et en plein développement. Le quartier des Bassins à Flot, inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, est situé directement sur la Garonne à proximité immédiate du futur Centre des Civilisations et du Vin et du nouveau Pont Chaban-Delmas. Trait d'union privilégié entre Bordeaux et son agglomération, entre la rive gauche et la rive droite, le quartier bénéficiera de dessertes renforcées tels que le tramway, le transport en commun en site propre ou des lignes de bus afin de devenir un nouveau territoire d'extension du centre-ville.

**ANF Immobilier poursuit la valorisation de ses réserves foncières en livrant un programme mixte de 26 000 m<sup>2</sup> désigné « Ilot 34 » au cœur d'Euroméditerranée.** En mitoyenneté du nouvel hôpital Européen, le site bénéficie d'un accès privilégié aux transports (métro, bus, tramway et autoroutes). L'ensemble immobilier comporte 13 000 m<sup>2</sup> de bureau et un hôtel entièrement loués avant livraison ainsi qu'une résidence spécialisée pour personnes âgées déjà vendue. Cet immeuble a obtenu la marque « NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE / phases Programme et Conception » qui traduit la politique volontariste d'ANF Immobilier en matière de développement durable. Euroméditerranée confirme son attractivité comme un véritable lieu de vie dans lequel coexistent en harmonie l'activité économique, les programmes immobiliers favorisant la mixité sociale, les loisirs (MUCEM, Silo etc) et les équipements destinés aux habitants (crèche, école, hôpital etc).

**Rappel du plan stratégique 2013 – 2017**

Un plan d'acquisitions de 240 millions d'euros a été mis en oeuvre, 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 240 millions d'euros, notamment sur le logement.

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 déploiement de ce plan stratégique entre 2013 et 2017 portera les loyers annuels à 67 millions d'euros environ, soit une progression de 120% sur la base des loyers pro forma 2012.

**Assemblée Générale : proposition de dividende**

Lors de l'Assemblée Générale qui sera convoquée pour le 6 mai 2014, il sera proposé le versement d'un dividende de 1,05 € par action, en progression de 5% par rapport à celui de l'exercice précédent. Sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2013, ce dividende représente un rendement de 4,70%.

X

X

X

**COMPTES SIMPLIFIES (IFRS)**

(million €)	31/12/2013	2012 pro forma*	%variation	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	34.9	30.6	14%	71.5	83.6
Charges nettes d'exploitation	-5.3	-3.7	43%	-4.1	-5.0
Charges administratives	-8.0	-8.6	-8%	-11.2	-9.0
<b>EBITDA</b>	<b>21.6</b>	<b>18.3</b>	<b>18%</b>	<b>56.3</b>	<b>69.6</b>
<i>Marge d'EBITDA</i>	<i>62%</i>	<i>60%</i>		<i>79%</i>	<i>83%</i>
Frais financiers	-7.1	-5.9	21%	-15.8	-17.8
Cash flow	14.5	12.4	17%	40.4	51.8
Variation de juste valeur et résultat des cessions	15.3			-69.6	44.0
Autres	-1.8			-35.9	
<b>Résultat net</b>	<b>28.0</b>			<b>-65.1</b>	<b>95.8</b>
<b>ICR</b>	<b>2.9</b>			<b>3.4</b>	<b>4.3</b>
Cash flow par action (en euros)	0.82			1.47	1.89
Cash flow récurrent par action (en euros)	0.82			1.47	1.60
nombre moyen d'actions (en millions)	17.73			27.43	27.39

31/12/2013

31/12/2012 31/12/2011

<b>Patrimoine immobilier</b>	<b>970.0</b>	<b>883.9</b>	<b>1 650.2</b>
Centre ville	937.0	855.1	1 137.4
B&B	33.0	28.8	512.8
<b>Dette nette</b>	<b>-391.8</b>	<b>-291.8</b>	<b>-482.3</b>
Autres éléments	-22.0	-40.0	-10.1
<b>ANR</b>	<b>556.2</b>	<b>552.1</b>	<b>1 157.9</b>
instruments de couverture	-10.3	-17.7	-38.6
<b>ANR triple net</b>	<b>545.9</b>	<b>534.4</b>	<b>1 119.2</b>
<b>Loan to value (en %)</b>	<b>40.4</b>	<b>33.0</b>	<b>29.2</b>
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>32.5</b>	<b>31.7</b>	<b>42.2</b>
<b>ANR triple net EPRA par action (en euros)</b>	<b>31.6</b>	<b>30.5</b>	<b>40.8</b>
nombre moyen d'actions (en millions)	17.09	17.41	27.46

\* Comptes 2012 pro forma, retraité des cessions intervenues en novembre 2012.

X

X

X

**Agenda financier 2014**

Présentation des résultats 2013	14 février 2014 (11h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)
Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre 2014 – Assemblée Générale	6 mai 2014 (avant bourse) – Assemblée Générale (10h00 Paris)
Résultats semestriels 2014	20 juillet 2014 (après bourse)
Présentation des résultats semestriels 2014	21 juillet 2014 (10h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)

**A propos d'ANF Immobilier**

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de près 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](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)