



Rapport financier semestriel au 30 juin 2013



SOMMAIRE

CHAPITRE I	RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013	1
	Rapport d'activité	2
	Transactions avec les parties liées	4
	Déclarations des dirigeants	4
CHAPITRE II	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013	5
	État consolidé de la situation financière	6
	Compte de résultat consolidé	8
	Résultat global consolidé	8
	Tableau de variation des capitaux propres	9
	Tableau de flux de trésorerie	10
	Notes annexes aux comptes consolidés	12
CHAPITRE III	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	35
CHAPITRE IV	EXPOSITION AUX RISQUES	37
	Risques liés à l'activité de la Société	38
	Risques de marché	42
	Risques liés à la Société	44

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013

RAPPORT D'ACTIVITÉ	2	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	4
Exploitation	2		
Développement	2		
Cessions	3		
Évaluation du patrimoine	3	DÉCLARATIONS DES DIRIGEANTS	4
Endettement	3		
Perspectives	3		

Rapport d'activité

=== Exploitation

Les loyers consolidés sont en progression de 10,0 % en croissance organique (hors impact des acquisitions et cessions) et s'élèvent à 17,1 millions d'euros. Ils se composent de 16,0 millions d'euros sur le patrimoine de centre-ville et de 1,1 million d'euros sur le patrimoine hôtelier. Lors de l'exercice précédent, ANF Immobilier avait perçu un montant de 38,5 millions d'euros de loyers provenant notamment d'actifs vendus en fin d'année 2012.

Les loyers du premier semestre se ventilent à 40 % pour les commerces (Marseille et Lyon), 26 % pour les bureaux (Marseille, Lyon et Bordeaux), 22 % pour l'habitation (Marseille et Lyon), 8 % pour les hôtels et 4 % pour les parkings et autres surfaces.

La croissance des loyers est principalement liée aux baux de commerces. À Marseille, les nouvelles ouvertures réalisées dans l'îlot 25 avec des enseignes telles que McDonalds, Brioche Dorée ou Monoprix ont produit leurs effets. À Lyon, le renouvellement du bail de l'hôtel Carlton et l'évolution des loyers du Printemps ont permis une appréciation des loyers.

En habitation à Lyon, le Groupe a fait le choix de ne pas relouer certains des appartements devenus vacants en raison de la cession prochaine de ces actifs.

Les autres produits et les charges refacturées s'élèvent à 1,8 million d'euros au 30 juin 2013. Les charges sur immeubles sont restées stables à 3,2 millions d'euros. Les coûts de gestion et autres charges et produits s'élèvent à 5,8 millions d'euros. Le résultat opérationnel avant variation de la juste valeur s'établit à 10,5 millions d'euros.

La variation de valeur du patrimoine est positive et s'élève à 3,4 millions d'euros.

Les coûts liés au financement représentent une charge financière nette de 3,1 millions d'euros au titre du premier semestre 2013.

L'EBITDA s'élève à 11,4 millions d'euros, après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 8,3 millions d'euros.

Le résultat net consolidé ressort ainsi à 10,8 millions d'euros contre 18,0 millions d'euros au 30 juin 2012.

=== Développement

Le Groupe a poursuivi ses investissements pour 49,8 millions d'euros dans la rénovation de son patrimoine, le développement de projets et des acquisitions.

Au cours du semestre, 22,0 millions d'euros de ces investissements ont représenté des travaux à Marseille et Lyon. À Marseille, ces travaux ont notamment concerné le projet Îlot 34 situé dans la zone Euroméditerranée en face du nouvel hôpital. Ce projet mixte de 26 000 m² a été achevé au cours de l'été et l'ensemble de la commercialisation est réalisé. Par ailleurs, l'ouverture du nouvel Hôpital Européen sur le site d'Euroméditerranée va permettre la libération du site Desbief et le lancement de ce projet. L'avancement des projets Rabatau, Montolieu et SNCM à Marseille s'est poursuivi. Enfin, à Lyon, le projet TAT est toujours en cours.

Le développement dans des acquisitions nouvelles a représenté des investissements de 27,8 millions d'euros. Le Groupe a démarré un nouvel investissement à Lyon dans le quartier du Carré de Soie en partenariat avec la Caisse d'Épargne Rhône Alpes. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 36 600 m² entièrement loué à Alstom Transport et qui sera livré en juillet 2015. L'immeuble « MilkyWay », situé à Lyon dans le quartier de Confluence a été loué à l'UGAP pour 1 200 m². Un nouvel investissement a été lancé à Bordeaux dans le quartier des Bassins à Flots pour un immeuble de bureaux de 3 700 m², « La Fabrique ». Ce dernier vient s'ajouter à l'immeuble « Le Nautilus » (12 800 m²), situé également dans le quartier des Bassins à Flots, loué au groupe Casino. Enfin, ANF Immobilier a également fait l'acquisition d'un hôtel B&B.

=== Cessions

ANF Immobilier a poursuivi son programme d'arbitrage d'actifs et a vendu au cours du semestre pour un montant total de 12,2 millions d'euros. Les cessions ont concerné un îlot de 51 logements à Marseille pour 7,3 millions d'euros, un élément du projet îlot 34 pour 2,6 millions d'euros et divers autres lots à Marseille. Les prix de vente sont restés fidèles aux valeurs d'expertises.

Le programme de cessions de logements visant à réduire la vacance et l'exposition du Groupe au secteur de l'habitation est toujours en cours.

=== Évaluation du patrimoine

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier s'élève à 927 millions d'euros au 30 juin 2013. Le marché immobilier est resté stable, et marque toujours un intérêt pour les actifs prime, notamment commerciaux. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers sont globalement restés stables pour les immeubles de centre-ville. La variation de valeur des immeubles constatée sur le premier semestre est en hausse de 3,4 millions d'euros par rapport aux valeurs publiées au 31 décembre 2012.

L'actif net réévalué triple net au 30 juin 2013 se monte à 30,7 euros/action. Il est stable par rapport à l'ANR triple net au 31 décembre 2012 (30,7 euros/action) malgré la distribution de dividende de 1 euro/action intervenue au premier semestre.

=== Endettement

Avec un ratio d'endettement de 38,7 %, ANF Immobilier reste une foncière faiblement endettée. Au 30 juin 2013, la dette nette d'ANF Immobilier se monte à 359,6 millions d'euros. En outre à la date de la publication des comptes semestriels, le Groupe dispose de 36,0 millions d'euros de crédits disponibles non tirés. À la fin de semestre, ANF Immobilier respecte tous ces engagements financiers (covenants).

=== Perspectives

Pour l'année 2013, les loyers du Groupe à périmètre constant devraient progresser de 14 %, grâce notamment à la bonne tenue de l'activité des commerces et la livraison du projet îlot 34. À Marseille, la réduction de la vacance en habitation devrait s'améliorer grâce à la cession d'appartements vacants. L'attractivité commerciale de la partie basse de la Rue de la République devrait se confirmer avec une hausse de la fréquentation, déjà constatée. Par ailleurs, la revalorisation de la partie haute est déjà amorcée avec la fin des rénovations du bâti et l'arrivée de nouvelles enseignes.

La stratégie de Groupe à moyen terme consiste à rééquilibrer la physionomie de son portefeuille en se redéployant vers des programmes d'investissement à forte valeur ajoutée. ANF Immobilier va arbitrer ses actifs arrivés à maturité en vue de réinvestir dans des opérations à rendement plus élevé. En particulier, ANF Immobilier développera ses implantations à Marseille, Lyon et Bordeaux où elle entend y établir une taille critique. L'objectif est ainsi d'atteindre une forte revalorisation locative à l'horizon 2017 de l'ordre de 67 millions d'euros, tout en maintenant un équilibre financier.

Transactions avec les parties liées

La note 14 de l'annexe aux comptes semestriels rend compte des transactions avec les parties liées, spécifiques au semestre. ANF Immobilier n'a pas d'engagement financier au titre des parties liées autres que ceux indiqués dans cette présente annexe.

Déclarations des dirigeants

« À ma connaissance, les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2013 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat du groupe ANF Immobilier, et le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du Règlement général de l'AMF. »

Bruno KELLER
Président du Directoire

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	6	TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	10
Bilan actif consolidé	6		
Bilan passif consolidé	7	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	12
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	8	Événements significatifs du semestre	13
		Événements postérieurs à la clôture	13
		Principes et méthodes comptables	14
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	8	Gestion des risques de marché	16
		Informations complémentaires	17
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	9		

État consolidé de la situation financière

== Bilan actif consolidé

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants				
Immeubles de placement	1	898 044	848 385	1 641 492
Immobilisations en-cours		0	0	0
Immeubles d'exploitation	1	1 781	1 602	2 540
Immobilisations incorporelles	1	178	267	384
Immobilisations corporelles	1	1 399	1 190	571
Actifs financiers non courants	1	3 967	8 891	440
Titres mis en équivalence		663	246	0
Total actifs non courants		906 032	860 580	1 645 428
Actifs courants				
Clients et comptes rattachés	2	3 921	1 792	1 364
Autres créances	2	10 861	3 481	5 973
Charges constatées d'avance	5	248	55	63
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	2 142	22 257	37 718
Total actifs courants		17 173	27 585	45 119
Immeubles destinés à la vente	1	23 848	33 064	5 591
TOTAL ACTIFS		947 052	921 229	1 696 137

≡ Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres				
Capital	12	17 731	17 731	27 775
Primes d'émission, de fusion, d'apport		12 486	12 486	323 075
Actions propres	8	(13 444)	(11 098)	(10 697)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(12 537)	(17 712)	(38 632)
Réserves sociales		224 400	90 289	286 497
Réserves consolidées		290 469	506 987	434 800
Résultat de l'exercice		10 766	(65 145)	95 813
Total capitaux propres part du Groupe		529 873	533 538	1 118 631
Intérêts minoritaires		0	0	0
Total capitaux propres		529 873	533 538	1 118 631
Passifs non courants				
Dettes financières	3	130 799	286 378	518 520
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	57
Dettes fiscales et sociales	3	0	0	0
Impôts différés passifs	13	0	0	0
Total passifs non courants		130 856	286 434	518 577
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	13 410	13 863	10 979
Part à court terme des dettes financières	3	228 788	27 677	1 458
Instruments financiers dérivés	9	28 141	39 434	38 449
Dépôts de garantie	3	3 055	2 972	4 154
Provisions à court terme	7	775	1 577	330
Dettes fiscales et sociales	3	8 703	14 242	2 554
Autres dettes	3	3 181	1 276	678
Produits constatés d'avance	6	270	215	325
Total passifs courants		286 323	101 256	58 929
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0
TOTAL PASSIFS		947 052	921 229	1 696 137

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2011
Chiffre d'affaires : loyers	17 146	38 491	45 240
Autres produits d'exploitation	1 812	3 643	3 420
Total des produits d'exploitation	18 958	42 134	48 661
Charges sur immeubles	(3 214)	(5 062)	(5 020)
Autres charges d'exploitation	(256)	(321)	(339)
Total des charges d'exploitation	(3 470)	(5 383)	(5 360)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	15 488	36 751	43 301
Résultat de cession des actifs	(502)	453	779
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	14 986	37 204	44 080
Charges de personnel	(3 303)	(5 018)	(4 340)
Autres frais de gestion	(1 333)	(1 933)	(1 711)
Autres produits et transferts de charges	774	885	814
Autres charges	(1 021)	(267)	(350)
Amortissements	(263)	(227)	(211)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	660	(80)	295
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	10 500	30 565	38 578
Variation de valeur des immeubles	3 365	(3 550)	19 785
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	13 865	27 015	58 363
Frais financiers nets	(3 096)	(8 841)	(8 785)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	1	0
Résultat sur instruments financiers	576	(111)	50
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(89)	19	518
Résultat avant impôt	11 256	18 083	50 146
Impôts courants	(490)	(127)	(35)
Impôts différés	0	0	0
Résultat net consolidé	10 766	17 956	50 111
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	10 766	17 956	50 111
Résultat net consolidé part du Groupe par action	0,61	0,65	1,83
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	0,61	0,65	1,83

Le résultat par action est calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires.

Résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net consolidé	10 766	17 956	50 111
Impact des instruments financiers	5 175	(1 949)	10 009
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	5 175	(1 949)	10 009
Résultat global consolidé	15 941	16 007	60 120
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	15 941	16 007	60 120

Tableau de variation des capitaux propres

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux propres 31 décembre 2012	17 731	12 486	(11 098)	506 987	90 289	(17 712)	(65 145)	533 538
Affectation de résultat	0	0	0	(216 648)	151 504	0	65 145	0
Dividendes	0	0	0	0	(17 392)	0	0	(17 392)
OPRA	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte sur dividende et distribution de réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	(2 346)	0	0	0	0	(2 346)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	0	0	0	0	0	5 175	0	5 175
Stock-options, BSA, actions gratuites	0	0	0	131	0	0	0	131
Autres régularisations	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	0	0	0	0	0	0	10 766	10 766
Capitaux propres 30 juin 2013	17 731	12 486	(13 444)	290 470	224 401	(12 537)	10 766	529 873

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux propres 31 décembre 2011	27 775	323 075	(10 697)	434 800	286 497	(38 632)	95 813	1 118 631
Affectation de résultat	0	0	0	71 668	24 145	0	(95 813)	0
Dividendes	0	(8 257)	0	0	(38 075)	0	0	(46 332)
OPRA	(10 044)	(302 331)	0	0	0	0	0	(312 375)
Acompte sur dividende et distribution de réserves	0	0	0	0	(182 278)	0	0	(182 278)
Actions propres	0	0	(402)	0	0	0	0	(402)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	0	0	0	0	0	20 920	0	20 920
Stock-options, BSA, actions gratuites	0	0	0	518	0	0	0	518
Autres régularisations	0	(1)	1	1	0	0	0	1
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	0	0	0	0	0	0	(65 145)	(65 145)
Capitaux propres 31 décembre 2012	17 731	12 486	(11 098)	506 987	90 289	(17 712)	(65 145)	533 538

Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	10 766	(65 145)	95 813
Dotation aux amortissements et provisions	(5 943)	1 927	577
Plus et moins-value de cessions	502	53 929	(2 240)
Variation de valeur sur les immeubles	(3 365)	15 705	(42 709)
Variation de valeur des instruments financiers	(576)	23 066	189
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	132	518	666
Impôts et frais liés aux distributions	0	11 626	0
Marge brute d'autofinancement	1 516	41 626	52 297
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	(9 492)	(836)	(1 449)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(2 904)	9 416	277
Flux de trésorerie liés à l'activité	(10 880)	50 205	51 125
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(51 660)	(91 547)	(75 258)
Cessions d'immeubles	12 124	793 526	41 437
Variation des immobilisations financières	4 506	(8 709)	(306)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(35 030)	693 270	(34 127)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(17 392)	(228 610)	(42 123)
Incidences des variations de capital	0	(312 375)	9 103
Impôt et frais liés aux distributions	0	(11 626)	0
Achat actions propres	(2 346)	(402)	(6 416)
Souscription d'emprunts et dettes financières	71 451	48 834	39 927
Remboursements des emprunts et dettes financières	(25 951)	(254 709)	(6 993)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	25 762	(758 888)	(6 502)
Variation de trésorerie	(20 148)	(15 413)	10 496
Trésorerie d'ouverture	21 972	37 385	26 889
Trésorerie de clôture	1 825	21 972	37 385

Compte de résultat *pro forma* au 30 juin 2013

Les comptes *pro forma* du 30 juin 2012 ont été réalisés dans le cadre de l'opération publique de rachat d'action du mois de novembre dernier et ont fait l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes en date du 20 novembre 2012.

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/12 <i>pro forma</i>
Chiffre d'affaires : loyers	17 146	14 532
Autres produits d'exploitation	1 812	1 818
Total des produits d'exploitation	18 958	16 350
Charges sur immeubles	(3 214)	(3 099)
Autres charges d'exploitation	(256)	(266)
Total des charges d'exploitation	(3 470)	(3 365)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	15 488	12 985
Résultat de cession des actifs	(502)	623
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	14 986	13 608
Charges de personnel	(3 303)	(4 318)
Autres frais de gestion	(1 333)	(1 065)
Autres produits et transferts de charges	774	885
Autres charges	(1 021)	(267)
Amortissements	(263)	(227)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	660	(52)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	10 500	8 565
Variation de valeur des immeubles	3 365	(4 800)
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	13 865	3 765
Frais financiers nets	(3 096)	(3 359)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	1
Résultat sur instruments financiers	576	(111)
Actualisation des créances et des dettes	0	0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(89)	19
Résultat avant impôt	11 256	314
Impôts courants	(490)	(127)
Résultat <i>pro forma</i>	10 766	187
Résultat net consolidé	10 766	187
Dont intérêts minoritaires	0	0
Dont résultat net part du Groupe	10 766	187
Résultat net consolidé part du Groupe par action	0,61	0,01
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	0,61	0,01

Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	13	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	17
Investissements et cessions	13	Note 1 Immobilisations	17
Exploitation	13	Note 2 Échéances des créances	21
Évaluation du patrimoine	13	Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période	21
Financement	13	Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	21
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	13	Note 5 Comptes de régularisation actif	21
PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	14	Note 6 Comptes de régularisation passif	22
Référentiel	14	Note 7 Provisions pour risques et charges	22
Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2013	14	Note 8 Actions propres	23
Principes de consolidation	15	Note 9 Instruments financiers	23
Périmètre de consolidation	15	Note 10 Clauses de défaut (<i>covenants</i>)	25
Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	15	Note 11 Engagements hors bilan	26
Actions propres (IAS 32)	15	Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres	27
Avantages au personnel (IAS 19)	15	Note 13 Impôts différés actif et passif	27
Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)	15	Note 14 Tableau des parties liées	28
GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ	16	Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	29
Les risques de marché	16	Note 16 Résultat par action	30
Le risque de contrepartie	16	Note 17 Actif net par action (ANR)	30
Le risque de liquidité	16	Note 18 Cash-flow par action	31
Le risque de taux d'intérêt	17	Note 19 Preuve d'impôt	31
		Note 20 Exposition au risque de taux	32
		Note 21 Risque de crédit	33
		Note 22 Personnel	33

Événements significatifs du semestre

Investissements et cessions

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élèvent à 2,1 millions d'euros à Lyon et à 19,9 millions à Marseille.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m², pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche ayant été livrée en septembre 2012. Au premier semestre 2013, 3,6 millions d'euros ont été dépensés au titre de la deuxième tranche de cet investissement.

Toujours à Bordeaux, ANF Immobilier a acquis en vente en état futur d'achèvement en juin 2013, un nouvel ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 3 733 m². La livraison devrait intervenir fin 2014. Au premier semestre, 1,9 million d'euros ont été dépensés au titre de ce nouvel investissement.

Les travaux sur le projet à usage mixte Îlot 34 à Marseille se sont poursuivis, la livraison de la première tranche de ce projet est prévue en août 2013.

À Lyon, ANF Immobilier a poursuivi sa politique d'investissement par le lancement en partenariat d'un immeuble de bureaux de 16 000 m² livrable mi-2015, représentant 16,4 millions d'euros sur le premier semestre 2013.

ANF Immobilier a vendu un bloc 51 logements à Marseille, rue du Chevalier-Roze, pour un montant total de 7,3 millions d'euros, ainsi que plusieurs lots de copropriété (logements et bureaux) pour 1,3 million d'euros.

Ces cessions ont été réalisées à des prix conformes aux dernières valeurs d'expertise.

Le 6 décembre 2011, ANF Immobilier a été exproprié par l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée d'un terrain de 2 366 m² situé à Marseille, pour un prix 1,45 million d'euros. ANF Immobilier a contesté cette offre et obtenu le 14 juin 2012, un prix de 2,23 millions d'euros par jugement du Tribunal Administratif. L'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée ayant fait appel de ce jugement et, afin de préserver ses droits dans l'attente de la fin de procédure d'appel, ANF Immobilier a acté la cession de ce terrain au prix proposé de 1,45 million d'euros faisant ressortir une moins-value de 325 milliers d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élèvent à 17,1 millions d'euros.

La croissance organique des loyers du patrimoine post-cession de 2012 est de 10,0 % (hors impact des acquisitions et cessions).

L'EBITDA s'élève à 11,4 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 8,3 millions d'euros.

Évaluation du patrimoine

Le marché immobilier est resté stable, on constate toujours un intérêt marqué pour les actifs prime, notamment en commerces. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers n'ont pas évolué.

La variation de juste valeur des immeubles est légèrement positive, à + 3,4 millions d'euros.

Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève 36 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 3,1 %. L'endettement brut s'élève à 360 millions d'euros, il y a une échéance de remboursement significative de la dette en juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 38,7 %.

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 30 juin 2013.

Principes et méthodes comptables

Référentiel

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ANF Immobilier au titre du semestre clos le 30 juin 2013 sont établis conformément à la norme IAS 34.

S'agissant d'états financiers résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés concernent la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 8 juillet 2013.

Le groupe ANF Immobilier applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables obligatoirement pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2013.

Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêté n'ont pas été appliquées par anticipation.

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. Leur établissement nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers ;
- l'évaluation de provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2013

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012.

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 30 juin 2013 :

- amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- amendement à IAS 19 : Avantages au personnel ;
- amendement à IFRS 7 : Information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers ;
- amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants ;
- améliorations annuelles (cycle 2009-2011) : Améliorations annuelles des normes IFRS (2009-2011) ;
- IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur : cette nouvelle norme fournit des informations sur le calcul de la juste valeur en IFRS. Elle ne modifie pas les critères d'utilisation de la juste valeur par l'entité. L'application d'IFRS 13 n'a pas d'impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés du Groupe au 30 juin 2013.

Par ailleurs, ANF Immobilier n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1^{er} janvier 2013. Il s'agit des normes et interprétations :

- IFRS 9, « instruments financiers », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2015, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- amendement à IAS 27 : États financiers individuels ;
- amendement à IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises ;
- amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers ;
- IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Accords conjoints ;
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires.

Principes de consolidation

Les principes, règles et méthodes comptable utilisées par le Groupe au 30 juin 2013 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012.

Périmètre de consolidation

La consolidation du groupe ANF Immobilier comprend 5 sociétés au 30 juin 2013, à comparer à 4 sociétés au 31 décembre 2012. Les variations de périmètre par rapport au 31 décembre dernier sont décrits ci-dessous :

Le 23 mai 2013, le groupe ANF Immobilier s'est associé à hauteur de 65 % dans la SCI Silky Way en vue du portage d'une importante opération immobilière dans le « Carré de Soie » à Villeurbanne à côté de Lyon. Cette société a été consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Le 28 février 2012, ANF Immobilier avait pris une participation de 35 % dans la société JDML, propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille. Au cours du premier semestre 2013, ANF Immobilier est monté au capital de JDML à hauteur de 49,99 %. Cette société a été consolidée par mise en équivalence au 30 juin 2013, car ANF Immobilier n'exerce pas le contrôle de cette société.

Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Au 30 juin 2013, 7 immeubles et deux lots de copropriétés, évalués à 23,85 millions d'euros, étaient destinés à la vente.

Actions propres (IAS 32)

Les actions propres détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

La Société détenait 431 888 actions propres au 30 juin 2013. 108 576 actions propres ont été acquises au cours de la période.

Avantages au personnel (IAS 19)

Le groupe ANF Immobilier, a souscrit un régime à prestations définies. Les engagements de retraite relatifs à ce régime à prestations définies sont gérés par une compagnie d'assurance. Une charge de 0,5 million d'euros a été comptabilisée au 1^{er} semestre, elle couvre notamment les engagements estimés du premier semestre 2013.

Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions. Ainsi, tous les paiements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces paiements sont consommés. Aucune transaction impliquant le paiement en action n'est intervenue au cours de la période.

Plans d'options d'achat d'actions

Agissant conformément aux autorisations consenties par l'Assemblée Générale, le Directoire a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions aux membres du Directoire ainsi qu'aux membres du personnel répondant aux critères définis par les résolutions de l'Assemblée Générale.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves et de l'opération publique de rachat d'actions, intervenues en application des décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 21 novembre 2012, le Directoire, en sa séance du 21 janvier 2013, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans options d'achat d'actions 2007 à 2011.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Les caractéristiques des plans d'options attribuées au cours des derniers exercices, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Caractéristiques des plans d'options	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008	17/05/2011
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011
Nombre total d'options attribuées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075
• Dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
• Dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	36 227	36 175	38 969	39 473
Nombre d'actions pouvant être achetées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075
• Dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
• Dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	38 969	39 473
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive				
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020	22/12/2021
Prix d'achat par action	29,73	19,42	22,55	23,72	21,53
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :				
1 ^{er} tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012	22/12/2013
2 ^e tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013	22/12/2014
3 ^e tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014	22/12/2015
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui
nombre d'actions achetées au 31 décembre 2012	0	36 227	0	0	0
Nombre d'options annulées au 31 décembre 2012	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075

Le 2 avril 2013, le Directoire a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions ANF Immobilier pouvant être convertis sous conditions en actions gratuites. Ce nouveau plan d'option 2012 représente 105 850 options et un maximum de 19 602 actions gratuites potentielles. L'impact de ce plan sera appréhendé sur le second semestre 2013 afin de tenir compte du choix de chaque bénéficiaire entre actions gratuites potentielles et stock-options.

=== Gestion des risques de marché

Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 750 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 1 230 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

Le risque de taux d'intérêt

Le groupe ANF Immobilier est exposé au risque de taux. La Direction gère activement cette exposition au risque. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire, là où cela semble approprié les fluctuations de flux de trésorerie suite à des variations de taux d'intérêts. Le Groupe n'effectue aucune transaction financière présentant un risque qui ne peut être quantifié lors de sa conclusion.

À cet effet, le groupe ANF Immobilier a conclu 16 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe.

En fin d'année 2012, 253 millions d'euros de dettes ont été remboursés, il a également été décidé de procéder à un remboursement complémentaire de 25 millions d'euros en janvier 2013.

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui ont un encours global de 275,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été reclassés en instruments de *trading*. Il en résulte que les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées par le compte de résultat.

Informations complémentaires (en milliers d'euros)

Note 1 Immobilisations

Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2013
Immobilisations incorporelles	1 262	144	(82)	1 324		(49)	1 275
Immeubles d'exploitation	3 080	0	(688)	2 392	298	(19)	2 671
Mobilier, mat. de bureau et informatique	1 512	1 223	(716)	2 019	401	(406)	2 014
TOTAL	5 854	1 367	(1 486)	5 735	699	(474)	5 960

Amortissements	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2013
Immobilisations incorporelles	878	179	0	1 057	89	(49)	1 097
Immeubles d'exploitation	540	134	116	790	117	(17)	890
Mobilier, mat. de bureau et informatique	941	184	(296)	829	114	(328)	615
TOTAL	2 359	497	(180)	2 676	320	(394)	2 602
VALEURS NETTES	3 495	870	(1 306)	3 059	379	(80)	3 358

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Immeubles de placement

Valorisation du patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Solde au 30/06/2013
Immeubles de placement	155 867	711 349	21 219	9 610	898 045
Immeubles destinés à la vente	0	348		23 500	23 848
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DESTINÉS À LA VENTE	155 867	711 696	21 219	33 110	921 892
Immeubles d'exploitation	201	2 470	0	0	2 672
VALORISATION DU PATRIMOINE	156 068	714 167	21 219	33 110	924 564

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Solde au 31/12/2011	458 194	670 960	5 089	512 840	1 647 083
Investissements	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Produit des cessions	(306 916)	(16 772)	0	(469 448)	(793 136)
Variation de valeur	(40 897)	(12 375)	343	(16 705)	(69 634)
Solde au 31/12/2012	136 156	700 979	15 502	28 812	881 449
Investissements	18 507	21 810	5 588	3 871	49 777
Produit des cessions		(12 196)			(12 196)
Variation de valeur	1 204	1 099	130	429	2 863
Solde au 30/06/2013	155 867	711 693	21 220	33 112	921 892

La variation de valeur comprend une plus-value de cession de - 502 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles positif de 3 365 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Acquisitions	0	0	0	0	0
Travaux	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Total 2012	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Acquisitions	16 391	1 957	5 588	3 871	27 807
Travaux	2 116	19 852	0	0	21 969
Total 1^{er} semestre 2013	18 507	21 810	5 588	3 871	49 777

À l'exception des trois projets en cours de construction à Lyon (Silky Way) et à Bordeaux (Nautilus Tranche 2 et La Fabrique) représentant une valeur de 20,2 millions d'euros, et des immeubles sous promesse de vente (7 hôtels B&B) représentant 23,5 millions d'euros, le patrimoine de centre-ville a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Real Estate Expertise selon plusieurs approches différentes :

- la méthode de la capitalisation des revenus locatifs pour les patrimoines de Lyon et de Marseille ;
- la méthode de l'approche par comparaison pour les patrimoines de Lyon et de Marseille ;
- la méthode du bilan promoteur pour les terrains ;
- la méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier.

Approche par la capitalisation des revenus locatifs

Les experts ont retenu deux méthodologies différentes pour l'approche par capitalisation des revenus locatifs :

- 1) les revenus locatifs actuels sont capitalisés jusqu'au terme du bail en vigueur. La capitalisation du loyer actuel jusqu'à la date de révision/terme est additionnée à la capitalisation à perpétuité du loyer de renouvellement. Cette dernière est actualisée à la date d'expertise en fonction de la date de commencement de la capitalisation à perpétuité. Eu égard à l'historique des changements locatifs, un ratio moyen a été retenu entre les « libérations » et les « renouvellements ».

La prise en compte du loyer de marché peut être différée d'une période variable de vide locatif qui correspond à une éventuelle franchise de loyer, travaux de rénovation, durée de commercialisation... suite au départ du locataire en place ;

- 2) pour chaque lot valorisé, est renseigné un ratio locatif exprimé en €/m²/an permettant de calculer le loyer de marché annuel (Ratio x SUP).

Un « Loyer Considéré » est estimé et sert de base de calcul à la méthode par le revenu (loyer capitalisé). Il est déterminé en fonction de la nature du lot et de ses conditions d'occupation et est capitalisé à un taux de rendement proche du taux de marché, taux cependant qui intègre un potentiel de revalorisation, s'il y a lieu.

Les taux de rendement bas considérés intègrent le potentiel de revalorisation locative soit dans le cas du départ du locataire en place, ou dans le cadre d'un déplaçonnement du loyer pour modification des facteurs locaux de commercialité.

Des taux de rendement différents par affectation et également différents entre les revenus locatifs actuels et les loyers de renouvellement ont été retenus. Les expertises tiennent également compte de dépenses nécessaires aux travaux d'entretien du patrimoine (rénovation des façades, cages d'escalier...).

L'évolution des taux de rendements retenus dans le cadre des expertises se détaille comme suit :

Taux de rendement	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Lyon			
Commerces	5,80 % à 6,10 %	5,30 % à 6,10 %	5,30 % à 6,10 %
Bureaux	6,60 % à 7,20 %	6,40 % à 7,20 %	6,40 % à 7,20 %
Logements (hors loi 48)	4,50 % à 4,60 %	4,20 % à 4,60 %	4,20 % à 4,60 %
Marseille			
Commerces	5,60 % à 7,90 %	5,60 % à 7,90 %	5,80 % à 7,90 %
Bureaux	6,60 % à 8,00 %	6,60 % à 8,00 %	6,60 % à 8,00 %
Logements (hors loi 48)	4,40 % à 5,60 %	4,40 % à 5,60 %	4,40 % à 5,60 %

Approche par comparaison :

Pour chaque lot valorisé est attribué un prix moyen par m² hors droits, libre, basé sur les exemples de transactions du marché portant sur des biens de même nature, s'agissant des lots à usage d'habitation.

Concernant l'immobilier d'entreprise et en particulier les locaux commerciaux (non déplaçonnables), le ratio du prix moyen par m² est étroitement lié aux conditions d'occupation.

Pour chaque lot valorisé dans le patrimoine de centre-ville sont ainsi exprimées, pour chacune des deux approches, une valeur après travaux, une valeur après travaux sur parties privatives, une valeur après travaux sur parties communes et une valeur en l'état.

La valeur arrêtée pour chaque lot, en l'état, correspond, sauf indication de l'expert, à la moyenne des deux approches. La valeur finale hors droits est convertie en valeur droits inclus (application des droits à 6,20 % pour les immeubles anciens et à 1,80 % pour les immeubles neufs) permettant de faire apparaître le taux de rendement effectif de chaque lot (rapport entre le revenu brut constaté et la valeur droits inclus).

Méthode du Bilan Promoteur pour les terrains à re-développer :

Pour les terrains à bâtir, l'expert distingue ceux bénéficiant d'une autorisation administrative et/ou d'un projet établi et probable, de ceux ne faisant pas l'objet d'un projet défini clairement et dont l'étude est avancée.

Dans le premier cas, l'expert considère le projet dans le cadre d'une opération de promotion.

Pour les simples réserves foncières, il pratique une approche s'appuyant sur la valeur métrique du terrain à construire par référence au prix du marché.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier :

Pour chaque actif, le loyer net a été capitalisé sur la base d'un taux de rendement pondéré spécifique à chaque hôtel en fonction de ses caractéristiques.

Il en résulte une valeur vénale du bien « droits inclus » (ou « acte en main ») détenu en pleine propriété.

Les taux de rendement, compris entre 5,65 % et 6,87 %, ont été définis en fonction de :

- la nature des droits à évaluer et le profil d'actif ;
- du contexte de l'investissement notamment pour cette classe d'actifs ;
- des caractéristiques de chaque actif au travers d'un taux de capitalisation représentatif de ses caractéristiques propres, en terme de localisation, site et niveau qualitatif.

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

La valeur vénale du patrimoine a été calculée en faisant varier les taux de rendement de 0,1 point sur les patrimoines de centre-ville et hôtelier.

La sensibilité de la valeur vénale du patrimoine évaluée selon la méthode des revenus est la suivante :

Variation de taux	- 0,2 %	- 0,1 %	0,1 %	0,2 %
Incidence sur la valeur				
Patrimoine de centre-ville	4,48 %	2,19 %	- 2,11 %	- 4,13 %

Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2013
Contrat de Liquidité	298	0	(73)	225	0	(116)	109
Autres prêts	133	8 546	(3)	8 676	125	(4 932)	3 869
Dépôts & cautionnements	16	0	(7)	9	0	0	9
TOTAL BRUT	447	8 546	(83)	8 910	125	(5 048)	3 987
Provisions sur le contrat de liquidité	(1)	(11)	0	(12)	0	0	(12)
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0	0	0	0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(6)	(7)	6	(7)	0	0	(7)
TOTAL NET	440	8 528	(77)	8 891	125	(5 048)	3 968

Les mouvements sur la ligne « Autres prêts » inclus un remboursement de comptes courants de la part de la société JDML pour 5 millions d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat est géré par la banque Rothschild.

Note 2 Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Montant 30/06/2013	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	6 030	6 030	0	0
Autres créances	10 861	10 861	0	0
TOTAL BRUT	16 891	16 891	0	0
Provisions	2 109	2 109	0	0
TOTAL NET	14 782	14 782	0	0

Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période

(En milliers d'euros)	Montant 30/06/2013	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	359 587	228 788	119 054	11 745
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 776	13 776	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(366)	(366)	0	0
Dettes fiscales et sociales	8 703	8 703	0	0
Dépôts de garantie locataires	3 055	3 055	0	0
Dettes diverses	3 181	3 181	0	0
TOTAL	387 936	257 136	119 054	11 745

Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	1 003	1 978	36 082
Comptes courants bancaires	1 139	20 279	1 636
Disponibilités et valeurs mobilières brut	2 142	22 257	37 718
Découverts bancaires	(50)	(7)	0
Intérêts bancaires à payer	(268)	(278)	(333)
Disponibilités et valeurs mobilières net	1 825	21 972	37 385

Note 5 Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des assurances, des crédits baux, des honoraires et diverses charges se rapportant à des périodes futures, pour 248 milliers d'euros.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 6 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent des loyers et des appels de charges se rapportant aux mois à venir, pour 270 milliers d'euros.

Note 7 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2013
Provision pour médaille du travail	12	0	0	12	0	0	12
Provision pour mutuelle retraités	45	0	0	45	0	0	45
Autres provisions pour risques	330	1 477	(230)	1 577	6	(808)	775
TOTAL	387	1 477	(230)	1 634	6	(808)	832
Passifs courants	330	1 477	(230)	1 577	6	(808)	775
Passifs non courants	57	0	0	57	0	0	57

Les reprises de provisions correspondent à des provisions consommées ou devenues sans objet.

Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :

1) Directeur Général et Directeur Immobilier :

Des procédures sont actuellement en cours, par suite de la révocation et du licenciement en avril 2006, du Directeur Général et du Directeur Immobilier d'ANF Immobilier :

- les salariés licenciés ont saisi le Conseil des Prud'hommes de Paris de chefs de demande d'un montant de 3,4 millions d'euros pour l'ancien Directeur Général et de 1,0 million d'euros pour l'ancien Directeur Immobilier ;
- de même une action commerciale devant le Tribunal de commerce de Paris est dirigée contre ANF Immobilier par l'ancien directeur Général en qualité d'ancien mandataire social ;
- une instance, devant ce même tribunal, a également été engagée par un ancien fournisseur.

Avant l'introduction de ces procédures prud'hommales et commerciales, ANF Immobilier avait saisi le Juge d'Instruction de Marseille d'une plainte avec constitution de partie civile concernant des faits supposés commis par l'ancien fournisseur visé ci-dessous ainsi que par ses deux anciens Directeurs et d'autres intervenants.

L'instruction pénale est en cours et une commission rogatoire a été confiée à la Police Judiciaire de Marseille. L'ancien Directeur Général et l'ancien Directeur Immobilier d'ANF Immobilier ont été mis en examen et placés sous contrôle judiciaire. Il en est de même de l'ancien fournisseur qui a été placé plusieurs mois en détention provisoire.

La Chambre de l'Instruction de la Cour d'Appel d'Aix en Provence a rendu le 4 mars 2009, un arrêt confirmant la validité de la mise en examen de l'ancien Directeur Général d'ANF Immobilier et ainsi l'existence d'indices graves et concordants à son encontre d'avoir commis l'abus de biens sociaux reproché au préjudice d'ANF Immobilier.

Compte tenu du lien étroit entre le volet pénal et le volet social de ce dossier, le Conseil des Prud'hommes a fait droit à la demande de sursis à statuer.

2) Procédures TPH – Toti :

ANF Immobilier venant aux droits d'Eurazeo avait confié à Monsieur Philippe TOTI, entrepreneur individuel (TPH), la rénovation d'une partie de son patrimoine immobilier situé à Marseille.

Parallèlement à l'introduction de sa procédure pénale devant le juge d'instruction de Marseille, dirigée notamment contre l'ancien fournisseur pour recel et complicité, ANF Immobilier a pu constater que ce dernier ne mettait pas les moyens matériels et humains nécessaires pour respecter ses obligations contractuelles.

Un état d'abandon de chantiers a été constaté par huissier à la demande d'ANF Immobilier.

Le 19 juin 2006, ANF Immobilier suite à cette constatation résiliait les marchés de travaux conclus avec l'ancien fournisseur.

Par ailleurs, le liquidateur de l'ancien fournisseur ainsi que ce dernier ont assigné ANF Immobilier devant le Tribunal de Commerce de Paris le 16 février 2007.

ANF Immobilier a sollicité le sursis à statuer ou le renvoi de l'affaire au rôle dans l'attente de la décision définitive de la juridiction pénale (le Tribunal de Grande Instance de Marseille), saisie par une plainte avec constitution de partie civile de la société ANF Immobilier pour des faits d'abus de biens sociaux et recel.

Par jugement du 26 novembre 2009, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a prononcé le sursis à statuer dans l'attente de la décision pénale à intervenir.

Dès lors le Tribunal de Commerce de Paris ne sera appelé à examiner la recevabilité et le bien fondé de la demande de Monsieur TOTI et du liquidateur de la société TPH, qu'après qu'ait été rendue une décision pénale définitive sur les faits objet de la plainte ANF Immobilier.

3) Procédure en expropriation

Le 6 décembre 2011, l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée a notifié à ANF Immobilier un mémoire en expropriation, portant sur un terrain de 2 366 m² situé à Marseille et proposé une indemnité de 1 450 600 euros.

ANF Immobilier a contesté cette offre d'indemnité pour expropriation.

Par jugement du 14 juin 2012, le Tribunal Administratif de Marseille a fixé à la somme de 2 228 082 euros l'indemnité de dépossession revenant à ANF IMMOBILIER au titre de l'expropriation dudit terrain. L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée a fait appel de cette décision devant la Cour d'appel d'Aix en Provence.

Dans l'attente du rendu de la Cour d'Appel, et afin de préserver ses droits, ANF Immobilier a accepté de signer la convention de prise de possession anticipée avec l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée au prix proposé de 1 450 600 euros ; étant précisé que dès l'obtention de la décision de la Cour d'Appel d'Aix en Provence fixant le montant de l'indemnité d'expropriation, il sera établi un acte complémentaire contenant quittance sous condition du paiement de l'intégralité des sommes dues à l'exproprié.

Ces litiges n'ont pas fait l'objet de provisions dans les comptes de la Société.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Note 8 Actions propres

(En milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	13 444	11 098	10 697
Nombre d'actions	431 888	323 312	315 992
NOMBRE TOTAL D'ACTIONS	17 730 570	17 730 570	27 774 794
Autodétention en %	2,44 %	1,82 %	1,14 %

Note 9 Instruments financiers

Le groupe ANF Immobilier est exposé au risque de taux. La Direction gère activement cette exposition au risque. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire là où cela semble approprié les fluctuations de flux de trésorerie suite à des variations de taux d'intérêts. Le Groupe n'effectue aucune transaction financière présentant un risque qui ne peut être quantifié lors de sa conclusion.

La société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les seuils de couverture suivants :

- Crédit Agricole CIB : 50 % de la dette couverte à taux fixe ;
- Société Générale : 100 % de la dette couverte à taux fixe.

À cet effet, le groupe ANF Immobilier a conclu 16 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe.

En fin d'année, 253 millions d'euros de dettes ont été remboursés, il a également été décidé de procéder à un remboursement complémentaire de 25 millions d'euros en janvier 2013.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui ont un encours global de 275,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été reclassés en instruments de *trading*.

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à - 21,8 millions d'euros a été constatée en résultat dans les comptes consolidés. Au 30 juin 2013, le résultat positif de juste valeur de ces instruments de *trading* s'est établi à 6,2 millions d'euros dans les comptes consolidés.

Le tableau ci après détaille l'incidence des dérivés de taux sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier :

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs	Justes valeurs	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
					actif 30/06/2013	passif 30/06/2013			
24/07/2006	24/07/2012	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois/3,945 %, nominal 22 000	échu		0	0		0
15/12/2006	15/12/2012	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois/3,980 %, nominal 28 000	échu		0	0		0
11/08/2008	30/06/2014	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	28 000	0	(1 191)	627	2	625
11/08/2008	30/06/2014	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	10 000	0	(425)	224	0	224
08/10/2008	30/06/2014	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois/4,2 %	9 500	0	(374)	198	11	187
10/10/2008	30/06/2014	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois/4,1 %	12 800	0	(491)	261	(19)	280
14/11/2008	30/06/2014	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois/3,6 %	5 700	0	(190)	102	(7)	109
24/12/2008	30/06/2014	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois/3,19 %	6 350	0	(185)	101	6	95
13/03/2009	30/06/2014	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois/2,68 %	11 700	0	(280)	156	19	137
04/01/2010	30/06/2014	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois/2,358 %	23 900	0	(494)	280	(41)	321
03/01/2011	30/06/2014	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois/2,50 %	64 000	0	(1 416)	796	0	796
17/12/2012	30/06/2014	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois/3,159 %	50 000	0	(1 442)	784	15	769
30/06/2014	30/06/2017	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	0	(1 871)	414	(2)	416
30/06/2014	30/06/2016	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	0	(1 287)	223	(1)	224
30/06/2014	30/06/2016	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,24 %	20 000	0	(577)	111	2	109
30/06/2014	30/06/2018	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,54 %	20 000	0	(1 010)	301	(35)	336
30/06/2014	29/06/2017	2,0000 %	Swap Euribor 3 mois/2,00 %	20 000	0	(582)	197	47	151
01/07/2014	30/06/2018	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,18 %	20 000	0	(725)	298	(99)	397
Instruments financiers de couverture				381 950	0	(12 542)	5 071	(104)	5 175

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif 30/06/2013	Justes valeurs passif 30/06/2013	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
31/10/2007	31/12/2014	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois/4,4625 %	65 000	0	(4 006)	1 549	1 549	0
11/04/2008	31/03/2015	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,2775 %	11 000	0	(747)	255	255	0
20/08/2007	30/06/2014	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois/4,455 %	18 000	0	(756)	398	398	0
28/09/2007	31/12/2014	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois/4,5450 %	65 000	0	(4 092)	1 576	1 576	0
31/10/2007	30/12/2014	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois/4,3490 %	14 000	0	(837)	326	326	0
16/06/2008	31/12/2014	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois/4,8350 %	6 700	0	(451)	172	172	0
04/08/2008	30/06/2014	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois/4,72 %	10 000	0	(447)	234	234	0
01/07/2008	31/12/2014	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois/4,8075 %	2 300	0	(154)	59	59	0
11/08/2008	30/12/2014	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois/4,509 %	28 000	0	(1 743)	673	673	0
11/08/2008	30/12/2014	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois/4,504 %	10 167	0	(632)	244	244	0
06/10/2008	31/12/2014	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois/4,35 %	5 046	0	(303)	117	117	0
23/12/2008	31/12/2014	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois/3,25 %	5 821	0	(251)	104	104	0
06/02/2009	31/12/2014	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois/2,97 %	3 300	0	(128)	54	54	0
26/06/2009	31/12/2014	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois/2,88 %	11 435	0	(429)	183	183	0
04/01/2010	31/12/2014	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois/2,475 %	19 861	0	(623)	277	277	0
Instruments financiers de trading				275 629	0	(15 600)	6 221	6 221	0
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS				657 579	0	(28 141)	11 292	6 117	5 175
dont swaps forward				160 000	0	(6 052)	1 543	(89)	1 633

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des cash-flows futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 28 juin 2013.

L'ensemble des instruments dérivés détenus par le Groupe ont été classés en instruments de niveau 2, selon IFRS 13.

Note 10 Clauses de défaut (covenants)

Au titre de prêts et d'ouvertures de crédit, la société ANF Immobilier a pris certains engagements dont celui de respecter les Ratios Financiers suivants :

Ratio ICR

Le Ratio ICR doit rester supérieur ou égal à deux (2) à compter de la première Date de Test et aussi longtemps que des sommes resteront dues au titre du Contrat.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Le Ratio ICR est calculé trimestriellement à chaque Date de Test, (i) pour les Ratios ICR arrêtés au 31 décembre de chaque année, sur la base des comptes sociaux (consolidés, le cas échéant, si l'Emprunteur est tenu d'établir des comptes consolidés) annuels certifiés ou (ii) pour les Ratios ICR arrêtés au 30 juin de chaque année, sur la base des comptes semestriels (consolidés, le cas échéant, si l'Emprunteur est tenu d'établir des comptes consolidés) non audités de l'Emprunteur ou (iii) pour les Ratios ICR arrêtés au 31 mars et au 30 septembre de chaque année, sur la base d'un arrêté comptable trimestriel provisoire.

« **Ratio ICR** » désigne, au titre d'une Période d'Intérêt, le rapport entre l'EBE et les Frais Financiers Nets.

Ratio LTV

Le Ratio LTV doit rester inférieur ou égal à 50 % (cinquante pour cent) à compter de la première Date de Test et aussi longtemps que des sommes resteront dues pour l'ensemble de ses Contrats, à l'exception d'un contrat (représentant 80 millions d'euros de nominal et 50 millions d'euros d'encours au 30 juin 2013), pour lequel le ratio LTV doit rester inférieur ou égal à 45 % (quarante-cinq pour cent).

Le Ratio LTV sera calculé semestriellement à chaque Date de Test, sur la base des comptes annuels certifiés ou des comptes semestriels non audités.

« **Ratio LTV** » désigne le rapport entre les Dettes Financières Nettes et la Valeur d'Expertise du Patrimoine.

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 30/06/2013	Ratios au 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,4	3,5	3,9
Ratio LTV (dettes financières nettes/ valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	38,7 %	33,0 %	29,2 %

ANF Immobilier s'est également engagé à conserver un patrimoine immobilier d'une valeur supérieure à 700 millions d'euros et à rembourser certains de ses emprunts en cas de changement de contrôle.

Tous les engagements pris par ANF Immobilier au titre de ses contrats de prêt sont respectés.

Note 11 Engagements hors bilan

Engagements reçus

Les engagements hors bilan courants, reçus par ANF Immobilier, correspondent aux soldes de crédit non utilisés à la date de clôture et peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous :

Engagements reçus (en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Avals, cautions et garanties reçus	96 595	6 294	6 564
Autres engagements reçus	43 491	106 228	172 164
TOTAL	140 086	112 522	178 729

Les principaux Avals, cautions et garanties sont les suivants :

- ANF Immobilier a obtenu de la société DCB Promotion, une Garantie Financière d'Achèvement de 78,6 millions d'euros sur l'opération Silky Way à Lyon ; et une Garantie Financière d'Achèvement de 9,3 millions d'euros de la société Bouygues Immobilier pour l'opération de la Fabrique à Bordeaux ;
- ANF Immobilier a reçu d'Alstom Transport sur l'opération Silky Way une Garantie à première demande d'un montant de 2 millions d'euros au titre de son dépôt de garantie ;
- ANF Immobilier a reçu d'Acapace sur la vente de la Résidence Pour Personnes Âgées de l'Îlot 34 à Marseille, une Garantie à première demande d'un montant de 1,8 million d'euros comme garantie de paiement du prix ;
- cautions reçues des locataires d'ANF Immobilier : 1,2 million d'euros ;
- caution reçue sur marchés de travaux : 2,7 millions d'euros.

Les principaux Autres engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. À ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 30 millions d'euros ;
- ANF Immobilier détient une autorisation de découvert bancaire à hauteur de 6 millions d'euros.

Engagements donnés

Les engagements hors bilan, courants, donnés par ANF Immobilier, peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	13 344	15 965	261 568
Avals, cautions et garanties donnés	15 793	21 826	22 044
Crédit-baux	0	0	0
Promesses de vente	23 673	31 508	6 147
Autres engagements donnés	4 646	5 024	6 267
TOTAL	57 457	74 324	296 026

Les principaux engagements sont les suivants :

- en contrepartie de l'emprunt de 250 millions d'euros sur 7 ans accordé par un pool bancaire emmené par Crédit Agricole CIB, les garanties suivantes ont été données :
 - nantissement des comptes courants bancaires,
 - cession « Dailly » des primes d'assurance des immeubles.
 Au titre des prêts de 250 millions d'euros, la société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les Ratios Financiers décrits en note 10 ;
- des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 15,8 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble La Fabrique à Bordeaux et en garantie des paiements dus au titre du marché de travaux portant sur l'îlot 34 à Marseille ;
- 7 hôtels B&B sont sous promesse de vente pour un montant de 23,5 millions d'euros ;
- les autres engagements donnés de 4,6 millions d'euros représentent principalement des engagements de réaliser des ravalements de façades auprès de la Ville de Marseille.

Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à dix-sept millions sept cent trente mille cinq cent soixante-dix (17 730 570) euros. Il est divisé en dix-sept millions sept cent trente mille cinq cent soixante-dix (17 730 570) actions de un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Aucune évolution n'est intervenue sur le capital social au cours de la période.

Note 13 Impôts différés actif et passif

Il n'y a aucun impôt différé actif ou passif.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 14 Tableau des parties liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	SCCV		
	Eurazeo	1-3 rue d'Hozier	SAS JDML
Autres créances	0	376	3 742
Fournisseurs et comptes rattachés	216	0	0
Autres dettes	7	0	0
Frais financiers nets	0	0	71
Charges de personnel	138	0	0
Autres frais de gestion	92	0	0
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	(78)	(11)

Les rémunérations dues aux membres du Directoire sont présentées ci-dessous.

Rémunérations versées aux membres du Directoire <i>(en euros)</i>		30/06/2013	31/12/2012
Bruno Keller	Rémunération fixe	142 615	309 000
	Rémunération variable	225 873	295 324
	Prime exceptionnelle	0	151 081
	Prime compensation stock-options 2009-2011	318 262	0
Xavier de Lacoste Lareymondie	Rémunération fixe	114 092	247 200
	Rémunération variable	140 543	124 663
	Prime exceptionnelle	0	124 216
	Prime compensation stock-options 2009-2011	153 342	0
Ghislaine Seguin	Rémunération fixe	71 308	154 500
	Rémunération variable	62 743	77 914
	Prime exceptionnelle	0	262 414
	Prime compensation stock-options 2009-2011	102 238	0

Les versements des primes exceptionnelles sur opérations de cessions de 2012, ainsi que les primes de compensation des programmes de stock-options de 2009 à 2011, sont étalés sur une période de trois ans pour le Président et le Directeur Général.

Note 15 **Détail du compte de résultat et informations sectorielles**

Le premier niveau d'information sectorielle est lié à l'activité dans la mesure où il est représentatif de la structure de gestion du Groupe et se décline selon les secteurs d'activité suivants :

- activité d'exploitations des immeubles de centre-ville ;
- activité d'exploitations des hôtels.

Le deuxième niveau d'information à fournir se décline en zone géographique :

- zone géographique de Lyon ;
- zone géographique de Marseille ;
- zone géographique de Bordeaux.

(En milliers d'euros)	30/06/2013	Total patrimoine de centre-ville				
		Hôtels B&B	Marseille	Lyon	Bordeaux	
Chiffre d'affaires : loyers	17 146	1 110	16 036	12 358	3 054	624
Autres produits d'exploitation	1 812	126	1 686	1 508	170	8
Total des produits d'exploitation	18 958	1 236	17 722	13 866	3 224	632
Charges sur immeubles	(3 214)	(115)	(3 099)	(2 774)	(294)	(31)
Autres charges d'exploitation	(256)	0	(256)	(246)	(10)	0
Total des charges d'exploitation	(3 470)	(115)	(3 355)	(3 020)	(304)	(31)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	15 488	1 121	14 367	10 846	2 920	601
Résultat de cession des actifs	(502)	0	(502)	(441)	(61)	0
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	14 986	1 121	13 865	10 405	2 859	601
Charges de personnel	(3 303)	(661)	(2 643)	(1 652)	(826)	(165)
Autres frais de gestion	(1 333)	(267)	(1 066)	(666)	(333)	(67)
Autres produits et transferts de charges	774	155	619	387	194	39
Autres charges	(1 021)	(204)	(817)	(511)	(306)	0
Amortissements	(263)	(53)	(210)	(131)	(66)	(13)
Autres provisions d'exploitations (net de reprises)	660	132	528	330	198	0
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	10 500	224	10 277	8 163	1 720	394
Variation de valeur des immeubles	3 365	429	2 935	1 540	1 265	130
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	13 865	653	13 212	9 703	2 985	524
Frais financiers nets	(3 096)	(124)	(2 972)	(2 415)	(495)	(62)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	576	(96)	673	(104)	777	0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(89)	0	(89)	(89)	0	0
Résultat avant impôt	11 256	432	10 824	7 095	3 266	463
Impôts courants	(490)	(98)	(392)	(245)	(122)	(24)
Impôts différés	0	0	0			0
Résultat net consolidé	10 766	334	10 432	6 850	3 144	438

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 16 Résultat par action

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net pour le résultat de base par action	10 766	17 956	50 111
Résultat net pour le résultat dilué par action	10 766	17 956	50 111
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	17 298 682	27 415 255	27 509 694
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	17 730 570	27 428 008	27 327 262
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué*	17 298 682	27 415 255	27 509 694
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	17 730 570	27 428 008	27 327 262
<i>(En euros)</i>			
Résultat net par action	0,62	0,65	1,82
Résultat dilué par action	0,62	0,65	1,82
Résultat net pondéré par action	0,61	0,65	1,83
Résultat dilué pondéré par action	0,61	0,65	1,83

* Le nombre d'actions ne tient pas compte des actions d'autocontrôle.

Note 17 Actif net par action (ANR)

L'ANR est calculé en comparant les capitaux propres consolidés de la Société au nombre d'actions retraité des actions d'autocontrôle.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capital et réserves consolidées	529 873	533 538	1 118 631
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	891	868	587
Actif net réévalué triple net	530 764	534 406	1 119 218
Neutralisation de la mise à juste valeur des swaps	12 537	17 712	38 632
Actif net réévalué	543 301	552 118	1 157 850
Nombre total d'actions	17 730 570	17 730 570	27 774 794
Actions propres	(431 888)	(323 312)	(315 992)
Actions hors autocontrôle	17 298 682	17 407 258	27 458 802
ANR par action (en euros)	31,4	31,7	42,2
ANR triple net par action (en euros)	30,7	30,7	40,8

Note 18 Cash-flow par action

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012	Variations	30/06/2011	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	10 500	30 565		38 578	
Amortissements	263	227		211	
Résultat de cession des actifs	502	(453)		(779)	
Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession	11 265	30 339		38 010	
Annulation Impact IFRS 2 (stock-options, inscrit en frais de personnel)	131	262		334	
Frais associés aux distributions exceptionnelles	0	0			
EBITDA	11 396	30 601	- 61,5 %	38 344	- 20,2 %
Frais financiers nets	(3 096)	(8 841)		(8 785)	
Cash-flow courant avant impôt	8 300	21 760	- 60,1 %	29 559	- 26,4 %
Nombre moyen de titres dans l'exercice	17 730 570	27 428 008		27 327 262	
CASH-FLOW COURANT PAR ACTION	0,47	0,79	- 38,2 %	1,08	- 26,7 %

Le résultat opérationnel 2011 comprend un rappel de loyer sur exercices antérieurs facturé à la société Le Printemps, pour un montant de 7 829 milliers d'euros.

Retraité de cet élément à caractère non récurrent, l'EBITDA récurrent 2011 s'établit à 30 515 milliers d'euros et le cash-flow récurrent 2011 à 21 730 milliers d'euros (0,8 euro par action).

Note 19 Preuve d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2011
Impôts courants	(490)	(127)	(35)
Impôts différés	0	0	0
TOTAL	(490)	(127)	(35)
Résultat net part du Groupe	10 766	17 956	50 111
Correction IS antérieur/CVAE et impôt distribution	490	127	35
Résultat avant impôt	11 256	18 083	50 146
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	7 891	21 632	30 361
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	3 365	(3 550)	19 785
Plus-values taxées à taux réduit	0	0	0
BASE ASSUJETTIE	0	0	0
Taux d'imposition en vigueur en France	34,43 %	34,43 %	34,43 %
Taux réduit	19,63 %	19,63 %	19,63 %
CVAE/IS antérieur et impôt distribution	490	127	35
Impôt théorique attendu	490	127	35
CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE	490	127	35

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 20 Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 30/06/2013	Remboursements < 1 an	Solde 30/06/2014	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2017	Remboursements au-delà de 5 ans
Dette à taux fixe	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	0	0	0	0	0	
Crédits-baux	0	0	0		0	
Dette à taux variable	359 587	(228 788)	130 799	(119 054)	11 745	(11 745)
Emprunts à taux variables et révisables	359 270	(228 471)	130 799	(119 054)	11 745	(11 745)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	
Découverts bancaires	50	(50)	0		0	
Intérêts courus	268	(268)	0		0	
Dette brute	359 587	(228 788)	130 799	(119 054)	11 745	(11 745)
Trésorerie	2 142	(2 142)	0	0	0	0
Sicav et placements	1 003	(1 003)	0		0	
Disponibilités	1 139	(1 139)	0		0	
DETTES NETTES	357 445	(226 646)	130 799	(119 054)	11 745	(11 745)
À taux fixe	0	0	0	0	0	0
À taux variable	357 445	(226 646)	130 799	(119 054)	11 745	(11 745)
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2012	497 579					
Swaps taux fixes contre taux variables	497 579					
Portefeuille des dérivés à effet différé	160 000					
Swaps taux fixes contre taux variables	160 000					
TOTAL PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS	657 579					
Swaps taux fixes contre taux variables	657 579					
Caps et corridors	0					
Swaps taux variables contre taux fixes	0					

Note 21 Risque de crédit

Contrepartie <i>(En millions d'euros)</i>	30/06/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Crédit Agricole CIB, BECM, Sté Générale, HSBC	250	250	250	250	250	250
BNP Paribas	80	50	80	0	80	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	41	41	41	23	41	0
Groupe Crédit Agricole	25	25	25	25	25	0
Autres banques	0	0	0	0	18	0

Note 22 Personnel

Effectifs au 30 juin 2013	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	8	27
Non cadres	7	11	18
TOTAL	26	19	45



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

I – Conclusion sur les comptes	36
II – Vérification spécifique	36

ANF Immobilier
32, rue de Monceau
75008 Paris

(Période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ANF Immobilier, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

III I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

III II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 26 août 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Pierre Clavié

Mazars
Guillaume Potel

EXPOSITION AUX RISQUES

RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	38	RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	44
Risques liés au secteur d'activité de la Société	38	Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société	44
Risques liés à l'exploitation	39		
Risques liés aux actifs	40		
RISQUES DE MARCHÉ	42		
Risques de taux d'intérêt	42		
Risques de liquidités – Capacité d'endettement	42		
Risque sur actions	43		
Risque de change	43		

EXPOSITION AUX RISQUES

Risques liés à l'activité de la Société

Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent rapport, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus à la date d'enregistrement du présent rapport et qui sont susceptibles d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours de ses actions, peuvent exister.

Risques liés à l'activité de la Société

== Risques liés au secteur d'activité de la Société

Risques liés à l'environnement économique et à l'évolution du marché de l'immobilier

Le patrimoine d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs résidentiels et tertiaires situés à Marseille, Bordeaux et Lyon, ainsi que de murs d'hôtels situés en France. Compte tenu de la composition de ce patrimoine, l'évolution de la conjoncture économique française et l'évolution des marchés immobiliers régionaux de Marseille, Bordeaux et Lyon pourraient avoir un impact négatif sur les revenus locatifs d'ANF Immobilier et ses résultats, la valeur de son patrimoine, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

L'évolution de l'environnement économique et du marché de l'immobilier peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

La variation à la baisse de l'indice du coût de la construction (ICC) et de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour les baux commerciaux ou de l'indice de référence des loyers (IRL) pour les baux d'habitation, sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux d'ANF Immobilier, pourrait également peser sur les revenus locatifs.

Risques liés aux conditions de cession des actifs immobiliers

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier dépend de nombreux facteurs et notamment du niveau de l'offre et de la demande sur le marché immobilier. Or, après plusieurs années de conditions très favorables, les tensions sur le marché immobilier français se sont accrues au cours des derniers mois en parallèle de l'amplification de la crise financière, entraînant notamment une diminution du volume des transactions.

Dans ce contexte, ANF Immobilier pourrait ne pas être toujours en mesure de réaliser la cession de ses actifs immobiliers à un moment ou à des conditions de marché lui permettant de dégager les plus-values espérées. Ces conditions pourraient également inciter ou obliger ANF Immobilier à différer certaines cessions. Une telle situation, si elle devait perdurer, pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la valeur du patrimoine d'ANF Immobilier, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

Le niveau des taux d'intérêt influence la conjoncture économique générale et en particulier la croissance du PIB et l'inflation. Il a également une incidence sur la valorisation des actifs immobiliers, la capacité d'emprunt des acteurs économiques et plus marginalement sur l'évolution de l'ICC, de l'ILC et de l'IRL.

D'une manière générale, la valeur des actifs d'ANF Immobilier est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui elle-même est dépendante des capacités de financement des acquéreurs et, par conséquent, de leur faculté à recourir à l'endettement.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact défavorable sur la valorisation du patrimoine d'ANF Immobilier.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la stratégie de croissance d'ANF Immobilier pourrait nécessiter de recourir à l'endettement même si le Groupe n'exclut pas la possibilité d'avoir recours à ses fonds propres ou de les augmenter par appel au marché. Une hausse des taux d'intérêt entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements par recours à l'endettement et pourrait rendre plus coûteuse la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

Dans l'hypothèse où ANF Immobilier viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle pourrait être plus sensible à de telles évolutions des taux d'intérêts (impact sur les charges financières des dettes bancaires ou obligataires). Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, ANF Immobilier a pour politique le recours aux instruments de couverture qui lui semblent adaptés.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de son développement par acquisition d'actifs immobiliers, ANF Immobilier peut être confrontée à une concurrence provenant d'acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

== Risques liés à l'exploitation

Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

La législation française relative aux baux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Il ne peut être exclu qu'à l'échéance de ces baux, ANF Immobilier soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs d'éventuelles indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'ANF Immobilier.

Risques liés au non-paiement des loyers

La quasi-totalité du chiffre d'affaires d'ANF Immobilier est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers et la rentabilité de l'activité locative du Groupe dépend de la solvabilité de ses locataires. Dès lors, les difficultés financières des locataires pourraient causer des retards de paiement, voire des défauts de paiement des loyers qui seraient susceptibles d'affecter les résultats d'ANF Immobilier. Dans ce contexte, ANF Immobilier a mis en place une veille hebdomadaire des encours clients et un suivi au cas par cas des éventuels impayés.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

ANF Immobilier estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, ANF Immobilier pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne seraient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, ANF Immobilier pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'ANF Immobilier.

Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants

ANF Immobilier fait appel à certains sous-traitants et fournisseurs dans le cadre des travaux d'entretien et/ou de rénovation. ANF Immobilier estime que la cessation d'activité ou de paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs, ou la baisse de qualité de leurs prestations ou de leurs produits pourrait avoir un impact sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Néanmoins, en cas de rupture de ces contrats, ANF Immobilier estime qu'elle serait à même de retrouver rapidement des sous-traitants ou fournisseurs de qualité.

Risques liés à la commercialisation des actifs

ANF Immobilier assure, directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non-commercialisation. ANF Immobilier peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires à un niveau de loyer satisfaisant. Les niveaux de loyer des actifs qu'elle détient pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux qui seraient disponibles à la suite du départ des locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur la situation financière et les résultats de la Société.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, ANF Immobilier et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre de logiciels ou progiciels et gèrent plusieurs bases de données spécifiques. ANF Immobilier a mis en place des procédures de sécurité informatique sur les trois sites de Lyon, Marseille et Paris. Toutefois, si l'ensemble de ces outils et/ou systèmes d'informations devaient être détruits ou endommagés en même temps, pour une raison quelconque, l'activité d'ANF Immobilier pourrait s'en trouver perturbée et ainsi avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe et sa situation financière.

=== Risques liés aux actifs

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Le Groupe bénéficie du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») prévu par les articles 208 C et suivants du Code général des impôts et à ce titre est exonéré d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location ou sous-location d'immeubles et de certaines plus-values.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions, parmi lesquelles l'obligation de distribuer une part importante des résultats exonérés et l'interdiction pour un actionnaire de détenir 60 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société. Depuis le mois de décembre 2009, aucun actionnaire du Groupe ne détient 60 % ou plus du capital et des droits de vote de celle-ci.

Par ailleurs, le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que le Groupe a acquis ou pourra acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par une amende de 25 % de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Enfin, le régime fiscal des SIIC prévoit que le Groupe sera redevable d'un impôt égal à 20 % du montant de certaines sommes distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10 % du capital du Groupe et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, sous réserve de certaines exceptions. En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement, l'article 24 des statuts du Groupe prévoit toutefois un mécanisme de reversement au Groupe faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié de ces distributions.

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers tertiaires, ANF Immobilier est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (notamment installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

Toute modification substantielle de la réglementation applicable à l'activité d'ANF Immobilier pourrait la conduire à engager des dépenses supplémentaires susceptibles d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, la mise en œuvre des projets d'investissements destinés à accroître le patrimoine d'ANF Immobilier nécessite des autorisations administratives dont l'obtention peut être difficile ou dont les conditions d'obtention peuvent faire l'objet d'un durcissement. De même, la réalisation des travaux peut être retardée en raison de la survenance d'événements liés à la typologie des sols, à la nécessité de procéder à des travaux de dépollution ou à des fouilles archéologiques. Ces contraintes peuvent affecter la stratégie d'acquisition d'ANF Immobilier et ses perspectives de développement ou de croissance.

Enfin, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs immobiliers, ANF Immobilier ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour ANF Immobilier, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques liés à la valorisation des actifs

Le portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants. Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) et aux recommandations du rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne. Or l'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier et de nombreux facteurs (conjoncture économique, niveaux des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, etc.) sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert.

ANF Immobilier, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourrait être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs dans les comptes individuels, suivant les normes comptables définies en la matière et si cela s'avérait nécessaire. Une baisse de la valeur du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier aurait par ailleurs un impact sur le ratio LTV servant de référence à certains *covenants* bancaires. Il est rappelé qu'au 30 juin 2013, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 38,7 % et que les *covenants* inclus dans les contrats de prêt conclus par ANF Immobilier font référence à un ratio LTV inférieur ou égal à 45 %. À cet égard, ANF Immobilier considère que seule une variation à la baisse très significative de la valeur de ses actifs immobiliers pourrait être susceptible de représenter un risque pour le respect du ratio visé par les *covenants* susmentionnés. En outre, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, en particulier dans un contexte de marché dégradé.

Risques liés à la stratégie d'acquisition du Groupe

Dans le cadre de sa stratégie de développement, ANF Immobilier envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. ANF Immobilier ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine ou que les acquisitions se réaliseront selon les calendriers initialement prévus.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs, (iii) au potentiel de rendement locatif de tels actifs et (iv) à la découverte, postérieurement aux acquisitions, de problèmes inhérents aux actifs acquis comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

La réalisation de telles opérations pourrait, par ailleurs, entraîner la mobilisation de ressources financières importantes, par un recours à l'endettement ou par l'émission de titres représentatifs de fonds propres, susceptible de modifier la situation financière et les résultats d'ANF Immobilier.

Risques liés à la détention de certaines structures d'acquisition d'actifs immobiliers

L'activité d'investissement immobilier du Groupe pourrait conduire à réaliser des acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, directement ou via l'acquisition ou la cession d'actions ou de parts des sociétés propriétaires desdits actifs immobiliers. Certaines de ces sociétés porteuses des actifs pourraient être des sociétés au sein desquelles les associés sont tenus à l'égard des tiers de la totalité des dettes sociales nées antérieurement à la cession par ces derniers des titres de ladite société (pour les sociétés en nom collectif) ou devenues exigibles préalablement à la cession (pour les sociétés civiles). Une éventuelle action des tiers créanciers visant à recouvrer des dettes sociales nées antérieurement à la cession pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière de la Société.

Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, installations classées, etc.) – risques d'inondation ou d'effondrement

Les immeubles d'ANF Immobilier peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la légionelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, ANF Immobilier pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'ANF Immobilier pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ANF Immobilier respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mise en conformité.

Les actifs immobiliers d'ANF Immobilier peuvent également être exposés à des risques naturels ou technologiques, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés ou avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d'ANF Immobilier, son activité et ses résultats.

Risques de marché

=== Risques de taux d'intérêt

Sur la base des états financiers au 30 juin 2013, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève à 359,6 millions d'euros. La politique d'ANF Immobilier est d'avoir recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt sur la durée des prêts.

Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire là où cela semble approprié les fluctuations de flux de trésorerie suite à des variations de taux d'intérêts. Le Groupe n'effectue aucune transaction financière présentant un risque qui ne peut être quantifié lors de sa conclusion.

ANF Immobilier s'est engagée à respecter les seuils de couverture suivants :

• Crédit Agricole CIB :	50 % de la dette couverte à taux fixe ;
• BECM :	100 % de la dette couverte à taux fixe ;
• Société Générale :	100 % de la dette couverte à taux fixe.

À cet effet, le Groupe a conclu 31 contrats de couverture de taux d'intérêt, dont quatre à départs décalés, ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 et 1 mois contre un taux fixe. Le détail de ces contrats ainsi que l'incidence des dérivés de taux sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier figurent à la note 9 de l'annexe aux comptes consolidés.

Dans le cadre de ses financements futurs, ANF Immobilier sera exposée à l'évolution des taux d'intérêt.

=== Risques de liquidités – Capacité d'endettement

La stratégie d'ANF Immobilier dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières afin de financer ses investissements et acquisitions et de refinancer les dettes parvenues à échéance. ANF Immobilier pourrait (i) ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou (ii) obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait survenir notamment en raison de l'évolution des marchés financiers, d'événements affectant le secteur immobilier, ou de toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ANF Immobilier susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ANF Immobilier.

En matière de risques de liquidité, ANF Immobilier veille à faire en sorte que le montant des loyers soit, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière existante ou qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissements.

La gestion des risques de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Certains des contrats de prêts conclus par ANF Immobilier contiennent des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers (*covenants*) décrites dans la note 10 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés au 30 juin 2013.

Compte tenu de sa situation financière à la date d'enregistrement du présent rapport, ANF Immobilier estime ne pas présenter de risques de liquidité.

=== Risque sur actions

Au 30 juin 2013, ANF Immobilier détient 431 888 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité), les disponibilités et valeurs mobilières s'élèvent à 1,8 million d'euros. Compte tenu de ces éléments, ANF Immobilier considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

=== Risque de change

À la date du présent rapport, ANF Immobilier réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et estime ainsi ne pas être exposée au risque de change.

Risques liés à la Société

≡ Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société

À la date du présent rapport, Eurazeo est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote d'ANF Immobilier. En conséquence, Eurazeo exerce une influence significative sur ANF Immobilier et sur la conduite de son activité. Eurazeo est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes afférentes non seulement à la composition du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, à l'approbation de ses comptes, au versement du dividende, mais également au capital d'ANF Immobilier ou à ses statuts.



Siège social
32, rue de Monceau - 75008 Paris
Tél. : 01 44 15 01 11

26, rue de la République - 13001 Marseille
Tél. : 04 91 91 92 02

www.anf-immobilier.com