

Document de référence 2012

incluant le Rapport Financier Annuel



CHAPITRE I	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	3
CHAPITRE II	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	37
CHAPITRE III	GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES	81
CHAPITRE IV	RÉSULTATS DES ACTIVITÉS	91
CHAPITRE V	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	105
CHAPITRE VI	ÉTATS FINANCIERS ANNUELS	141
CHAPITRE VII	INFORMATIONS FINANCIÈRES <i>PRO FORMA</i> AU 31 DÉCEMBRE 2012	165
CHAPITRE VIII	ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES	171
CHAPITRE IX	RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	181
CHAPITRE X	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	213



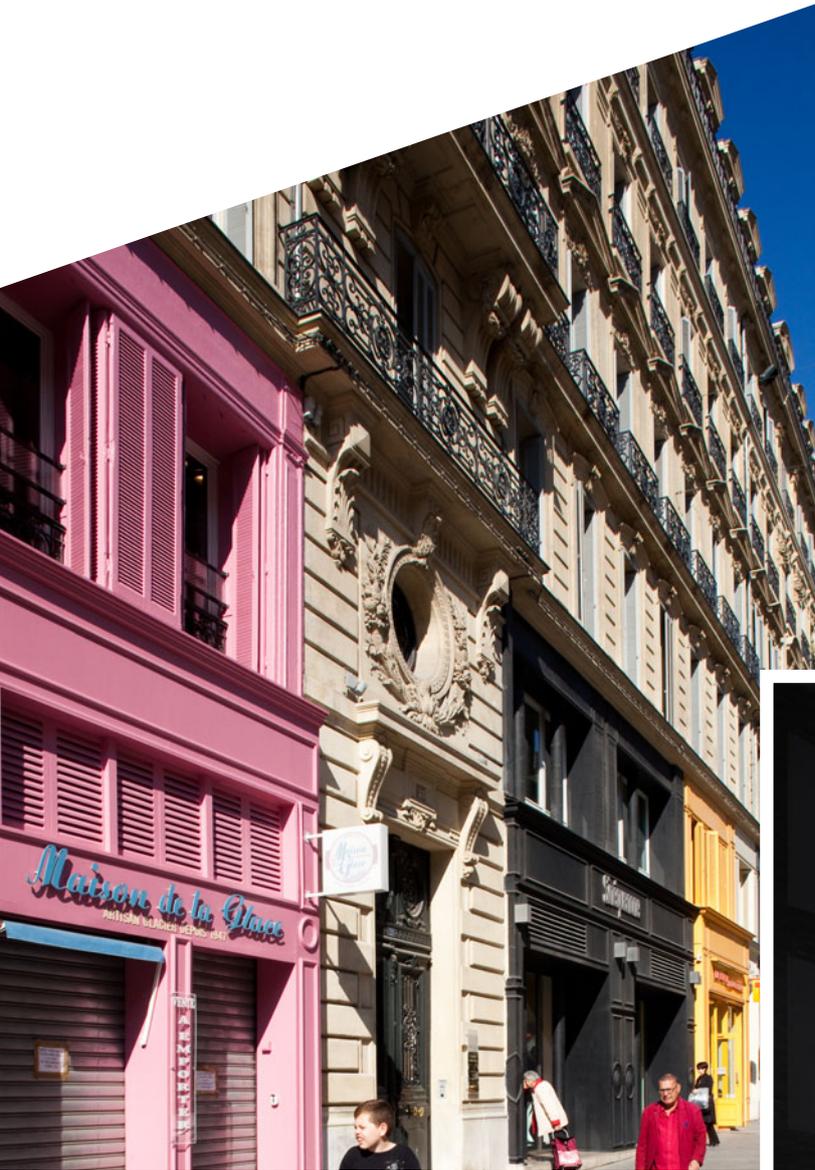
Document de référence 2012 incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent document de référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, tel que visé aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Des exemplaires du document de référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier, 32 rue de Monceau, 75008 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et sur le site Internet d'ANF (www.anf-immobilier.com).



PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

PROFIL	4	5. PROJETS, UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT PARTICULIÈREMENT RIGOUREUSE ET CRÉATRICE DE VALEUR	20
MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	6	Projets achevés	21
ENTRETIEN AVEC LE PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	7	6. PATRIMOINE HAUSSMANNIEN DE CENTRE-VILLE	22
1. FAITS MARQUANTS 2012	8	Marseille, au cœur du projet Euroméditerranée	22
Cession Lyon	8	Lyon, au cœur du site historique de la ville	25
Cession B&B	8	7. DÉVELOPPEMENT DURABLE	26
Retour aux actionnaires	8	Introduction	26
Intégration de l'indice EPRA	8	Les atouts d'ANF Immobilier	26
Marseille 2013 : Capitale européenne de la culture	8	La livraison du projet Milkyway	27
Investissement « SNCM »	9	Projets 2012 – Réponse à un appel d'offres innovant	27
Commerces Marseille	9	L'engagement d'ANF Immobilier aux côtés du CREPI	28
Livraison du projet Milkyway	9	Le séminaire développement durable	29
Développement durable : la mobilisation des collaborateurs	9	Responsabilité sociétale des entreprises (RSE)	30
		Ressources humaines	32
2. STRATÉGIE	10	8. CHIFFRES CLÉS	33
Forte croissance des loyers	10		
Capacité financière	12	9. HISTORIQUE	34
3. EXPERTISES DU PATRIMOINE	14	Événements importants dans le développement des activités de la Société	34
Taux de rendement brut retenus	14	10. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	36
Méthode	15	Cours de bourse	36
4. INVESTISSEMENTS	16	Actionnariat	36
Bordeaux	16		
Lyon Confluence – Projet Milkyway	18		
Murs d'hôtels B&B	18		

Profil

ANF Immobilier est une société immobilière d'investissement cotée, détenant un patrimoine de commerces, bureaux, hôtels et logements pour un montant de 884 millions d'euros, en France. Elle est une foncière de centres-villes, spécialisée dans les métropoles régionales et implantée à Lyon, Marseille et Bordeaux.

Le patrimoine bâti est réparti en 184 500 m² en centre-ville de Marseille (148 immeubles haussmanniens mixtes), auxquels s'ajoutent plus de 50 000 m² de projets, 10 000 m² en centre-ville de Lyon (4 immeubles haussmanniens mixtes), auxquels s'ajoutent 4 200 m² en cours de développement (projet Milkyway) et un projet de rénovation (TAT) et 13 000 m² de bureaux en centre-ville de Bordeaux, en cours de développement. ANF Immobilier est également propriétaire des murs de 9 hôtels en France.

Au 31 décembre 2012, les loyers du portefeuille proviennent à 40 % des baux de commerces, 24 % l'habitation, 22 % les bureaux et le reste des autres surfaces telles que les hôtels ou les parkings.

Cette localisation prime en centre-ville avec une dominante de baux commerciaux – dans des villes à fort potentiel – et la diversité de locataires rendent les loyers d'ANF Immobilier particulièrement

défensifs face à une baisse de la consommation et résistants aux difficultés économiques.

Depuis 2005, ANF Immobilier a mis en œuvre une revalorisation importante de son patrimoine historique des centres-villes de Lyon et Marseille. Ainsi, la restructuration en profondeur des immeubles bâtis, avec le développement de nouvelles constructions sur les réserves foncières a déjà permis une progression des loyers de près de 95 % à périmètre homogène. L'augmentation des loyers s'est traduite par une amélioration de sa rentabilité. La marge d'EBITDA est passée de 44 % en 2005 à 79 % en 2012, tout en maintenant une structure financière très solide avec un ratio d'endettement de 33 % au 31 décembre 2012. Constatant la maturité de certains de ses actifs, la Société a engagé et réalisé des cessions importantes en 2012 conduisant à un recentrage de l'activité sur son cœur métier c'est-à-dire la rénovation et la restructuration d'ensembles immobiliers dans des métropoles régionales françaises.

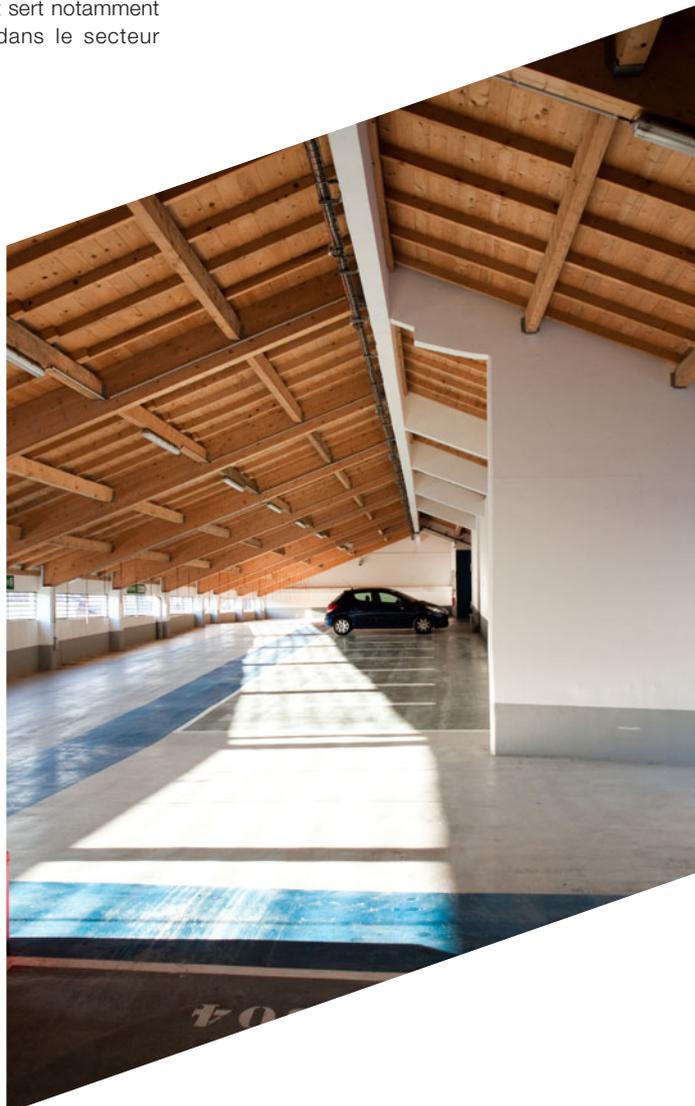
Fort de ce recentrage, la Société envisage la croissance des loyers à moyen terme selon trois axes : la réversion locative liée au potentiel du patrimoine de croissance, la création de valeur venant des projets déjà identifiés et sécurisés et un programme important d'acquisitions. Pour mettre en œuvre cette ambition, un programme d'investissements de 410 millions d'euros est lancé, notamment dans des acquisitions nouvelles (240 millions d'euros), dans les projets déjà identifiés (170 millions d'euros). Ces investissements sont associés à une politique d'arbitrage permettant de rééquilibrer le patrimoine, tant géographiquement qu'en typologie d'actifs. Ainsi, ANF Immobilier estime pouvoir agir sur différents leviers immobiliers permettant de faire progresser les loyers à l'horizon 2017 à près de 67 millions d'euros.



Dotée d'un profil solide et résilient, ANF Immobilier maintient sa stratégie de croissance basée sur la génération de nouveaux loyers et l'amélioration du rendement de ses actifs.

Cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091), ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC en 2006. Eurazeo, qui détient à la date du Document de Référence 49 % du capital, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionnariat de la Société.

ANF Immobilier fait partie de l'indice EPRA depuis mars 2012. L'indice EPRA est composé des plus grandes sociétés foncières européennes et sert notamment d'indice de référence dans le secteur immobilier.



- I
- II
- III
- IV
- V
- VI
- VII
- VIII
- IX
- X

Message du Président du Conseil de Surveillance

=== L'année 2012 a été une année très importante pour notre société :

=== Importante par l'ampleur des arbitrages réalisés. En cédant les murs des hôtels B&B et une partie de nos immeubles lyonnais, notre société a démontré qu'elle savait saisir les opportunités lui permettant de réaliser les plus-values latentes de son patrimoine. C'est l'objet même d'une société foncière que de céder des actifs qu'elle a su valoriser par sa gestion. En vendant ces immeubles à des valeurs proches des valeurs d'expertise, cette opération a démontré par ailleurs le caractère excessif de la décote constatée sur le marché.

=== Importante par la réflexion stratégique conduite par le Directoire et appuyée par le Conseil de Surveillance tout au long de l'année. Une nouvelle stratégie a été définie, confortant notre savoir-faire dans la valorisation immobilière, s'appuyant sur un rééquilibrage de notre patrimoine, ciblant un redéploiement géographique, s'ouvrant à de nouveaux partenariats. C'est la mission confiée au Directoire et aux équipes d'ANF Immobilier par notre Conseil : conduire ces nouvelles orientations et convaincre les investisseurs du potentiel renouvelé de notre société.

=== Importante également pour les actionnaires qui ont pu bénéficier grâce à ces cessions d'un dividende exceptionnel de 17,9 euros/action, auquel vient s'ajouter la proposition d'un dividende d'1 euro par action au titre de l'exercice 2012.

L'engagement et la compétence des équipes de notre société ont permis, ces dernières années, les succès concrétisés par les opérations de l'exercice écoulé. Nul doute que ces qualités permettront à notre société de connaître, malgré une conjoncture difficile, le même succès dans les prochaines années.

Président du Conseil de Surveillance

Alain Lemaire



Entretien avec le Président du Directoire

Comment analysez-vous le marché de l'immobilier en France en 2012 et comment s'est comportée ANF Immobilier sur ce marché ?

L'année 2012 a été difficile pour le marché, avec une baisse des transactions avoisinant les 20 %. Néanmoins, le métier d'une société immobilière cotée est, après avoir valorisé son portefeuille, de le faire tourner en redistribuant une partie des plus-values aux actionnaires. C'est dans ce contexte que nous avons pu réaliser sans doute la plus grosse opération de la place en cédant 800 millions d'euros de patrimoine. Cette cession a été effectuée pratiquement aux valeurs d'expertise, ce qui montre bien que, dans le contexte de marché que nous avons connu, les actifs de qualité sont toujours recherchés. Nous avons cédé, au cours des dernières années, les actifs que nous avons considérés comme matures. Le cash flow sur ces investissements a été multiplié par 7 au cours de cette période.

Comment expliquez-vous la décote dont souffre le titre ANF Immobilier ?

Le titre ANF Immobilier souffre d'une décote de plus de 30 %, ce qui est très excessif au regard de la qualité des actifs de son portefeuille. La transaction sur les actifs de Lyon et des hôtels du groupe B&B a permis de conforter les valeurs d'expertise du patrimoine. Il faut donc chercher ailleurs l'explication de la décote. La nouvelle stratégie d'acquisitions d'actifs à rendement, avec notamment comme objectif de faire passer la valeur des actifs de 800 millions d'euros aujourd'hui à plus d'1 milliard d'euros d'ici fin 2014.

Comment voyez-vous l'avenir d'ANF Immobilier ?

ANF Immobilier est un acteur majeur de l'investissement immobilier de centre-ville, dans des métropoles telles que Lyon et Marseille, villes dans lesquelles nous avons réalisé une revalorisation importante du patrimoine. A l'avenir, nous allons continuer de nous positionner très en amont sur de nouveaux actifs de croissance, notamment dans de nouveaux quartiers de métropoles régionales sachant combiner infrastructures aériennes, ferroviaires ou autoroutières et dynamisme de l'économie locale, appuyé par un engagement fort de la municipalité. Ainsi, nous allons accroître nos investissements à Bordeaux, ville où nous sommes déjà présents, et explorer de nouvelles pistes sur d'autres capitales régionales.

Président du Directoire

Bruno Keller



1. Faits marquants 2012

=== Cession Lyon

Après six ans d'un travail d'asset management actif, ANF Immobilier a cédé en novembre 2012, dans d'excellentes conditions financières, le patrimoine

lyonnais arrivé à maturité pour un montant de 311,5 millions d'euros hors droits au profit de Grosvenor. La décote est restée limitée à moins de 10 %, compte tenu non seulement

de la taille du portefeuille, mais aussi de l'absence de condition de financement dans l'offre de l'acquéreur.

=== Cession B&B

ANF Immobilier a cédé en novembre 2012 son portefeuille de 158 d'hôtels exploités sous l'enseigne B&B à un consortium mené

par Foncière des Murs pour un prix global net vendeur de 476,7 millions d'euros. Des options d'achat ont également été

consenties pour sept hôtels. La Société a procédé au remboursement de la dette affectée aux hôtels vendus.

=== Retour aux actionnaires

Suite aux réalisations des deux cessions de Lyon et des murs d'hôtels, le Conseil de surveillance et le Directoire d'ANF Immobilier ont décidé de procéder à une distribution significative du produit des cessions aux actionnaires tout en permettant à la Société de conserver les moyens de sa croissance future. Un montant de 235 millions d'euros d'emprunts a été remboursé en raison de la réalisation des cessions, conduisant à un produit net de cession de 557 millions

d'euros (après déduction des frais de cession). La distribution a été de 495 millions d'euros déduction faite des taxes liées à cette distribution.

Cette distribution s'est d'abord réalisée en numéraire pour un montant total de 6,64 euros par action, soit 184 millions d'euros (un acompte sur dividende de 3,58 euros par action ANF + une distribution de réserves de 3,06 euros par action). Puis,

une offre publique de rachat d'actions (OPRA) portant sur 36 % du capital d'ANF Immobilier a été réalisée pour le solde de 312 millions d'euros. Le prix de rachat offert a été établi sur la base de l'ANR d'ANF Immobilier au 30 juin 2012 retraité, soit 31,1 euros par action.

La Société a conservé une trésorerie adaptée à ses besoins de développement futur d'un montant de 49 millions d'euros.

=== Intégration de l'indice EPRA

ANF Immobilier est entrée dans la composition de l'indice EPRA le 19 mars 2012. L'indice EPRA est composé des plus grandes sociétés foncières européennes et sert notamment d'indice de référence dans le secteur immobilier.

Depuis quatre ans, ANF Immobilier cherche à élargir sa base d'actionnaires à travers l'Europe. L'amélioration croissante et importante de la liquidité boursière a permis l'entrée de la Société dans l'indice EPRA. En 2012, le volume quotidien moyen de

titres à plus que doublé par rapport à 2011. L'entrée d'ANF Immobilier dans l'indice EPRA apporte aux activités de la Société une meilleure visibilité auprès des investisseurs européens.

=== Marseille 2013 : Capitale européenne de la culture

La perspective de l'événement Marseille Capitale Européenne de la Culture est un atout pour ANF Immobilier. Située au cœur des infrastructures notamment culturelles – Vieux-Port, place de la Méditerranée, Joliette – ANF Immobilier bénéficiera de l'animation créée par cet événement exceptionnel.

Les chantiers des projets situés dans l'environnement immédiat du patrimoine marseillais ont débuté. Ainsi, le Mucem est en cours de travaux ainsi que l'Hôtel Dieu dont la réhabilitation permettra l'ouverture d'un nouvel hôtel Intercontinental à proximité de la rue de la République. Enfin, la rénovation

du Centre Bourse et la semi-piétonisation du Vieux-Port sont des éléments forts des dessertes et de la commercialité du patrimoine d'ANF Immobilier.

Investissement « SNCM »

En partenariat avec Eiffage Immobilier, ANF Immobilier a fait l'acquisition du siège historique de la SNCM sur le Quai de la Joliette à Marseille. Celui-ci est situé dans la zone Euroméditerranéen, face à la mer, à l'angle du boulevard des Dames. Disposant d'une exceptionnelle localisation, le site

comporte aujourd'hui les bureaux de la SNCM ainsi que quelques logements. La tour de l'horloge du bâtiment est emblématique du lieu.

La SNCM va déménager son siège dans une partie des bureaux développés par

ANF Immobilier sur le projet Îlot 34 à la fin 2013. La Société envisage une opération de 25 000 m² se décomposant en bureaux, commerces, hôtellerie, habitation et des parkings. Un permis de construire a été déposé et est en cours d'instruction.

Commerces Marseille

À Marseille, ANF Immobilier s'était initialement focalisée sur les commerces du segment de la rue de la République situé à proximité du Vieux-Port puis s'est ensuite consacrée aux commerces situés à proximité de la place de la Joliette. Amorcée en 2011, 2012 a vu

la poursuite de la commercialisation de ces espaces.

Dans la partie située entre la place Sadi-Carnot et la place de la Joliette, ANF Immobilier a installé successivement des

enseignes de qualité telles que le spécialiste de l'alimentation issue de l'agriculture biologique Naturalia (groupe Monoprix), Monop', McDonald's et Brioche Dorée.

Livraison du projet Milkyway

La première acquisition d'ANF Immobilier en dehors de ses actifs historiques a été réalisée dans un marché que la Société connaît bien. Située sur la Presqu'île de Lyon, dans le quartier de la Confluence à Lyon (2^e), à proximité immédiate de la Gare TGV Perrache et des axes autoroutiers, sur

l'ancien siège de Candia, le Milkyway est un immeuble de bureaux de 4 366 m².

L'immeuble a été vendu en VEFA à ANF Immobilier, et est désormais livré. Dans cette opération, le promoteur DCB International et ANF Immobilier réalisent une opération

exemplaire d'éco-rénovation urbaine à Lyon car 80 % des matériaux issus de la déconstruction du bâtiment ont été recyclés ou valorisés. L'ensemble sera labellisé PEQA-BBC (Performance énergétique et qualité associée, bâtiment basse consommation).

Développement durable : la mobilisation des collaborateurs

Depuis les deux dernières années, l'ensemble des équipes d'ANF Immobilier est sensibilisé aux enjeux du développement durable qui sont progressivement intégrés dans les actions quotidiennes.

Cette ambition s'est renforcée en 2012 car l'ensemble des salariés, réuni par groupe, a travaillé sur des projets qui abordent les enjeux environnementaux (projets

neufs et rénovation HQE, éclairage économe des bureaux, gestion durable du papier, charte de rénovation durable, guide du locataire responsable...) et sociaux (accès au logement).



2. Stratégie

ANF Immobilier est une foncière spécialisée des centres-villes de métropoles régionales françaises. Elle choisit d'investir et de développer son savoir-faire dans des villes tournées vers l'avenir, où elle décèle une forte ambition de rénovation urbaine associant les pouvoirs publics et les partenaires privés. La stratégie d'ANF Immobilier repose également sur la connaissance des marchés locaux et se décline donc avec une implantation forte dans ces villes. Le cœur de métier d'ANF Immobilier consiste à développer des ensembles immobiliers en centre-ville ou dans des nouveaux quartiers en devenir. Pour cela la Société identifie le potentiel de valorisation d'un secteur – toujours dans un contexte de mutation urbaine – et investit dans des projets immobiliers de rénovation ou de construction de moyen terme. Aujourd'hui, la Société envisage principalement d'investir dans des projets tertiaires.

Depuis 2005, ANF Immobilier met en œuvre cette stratégie à Lyon et Marseille et depuis 2011 à Bordeaux. À périmètre constant, les loyers ont ainsi progressé de 11 % en moyenne par an en 7 ans. Dotée d'une structure de coûts fixes et afin d'assurer la sécurité financière de son ambition, la Société avait fait l'acquisition en 2007 d'un portefeuille de murs d'hôtels à rendement qu'elle a cédé en 2012. En effet, la concrétisation du succès de la revalorisation locative a permis d'orienter définitivement les investissements vers le cœur de métier d'ANF Immobilier. En outre, en 2012, ANF Immobilier a constaté l'aboutissement de la revalorisation de l'essentiel de son patrimoine lyonnais. C'est donc naturellement que la Société a cédé ses actifs arrivés à maturité afin de se redéployer. L'arbitrage réalisé sur les patrimoines hôtelier et lyonnais va donner à ANF Immobilier les moyens de mettre en

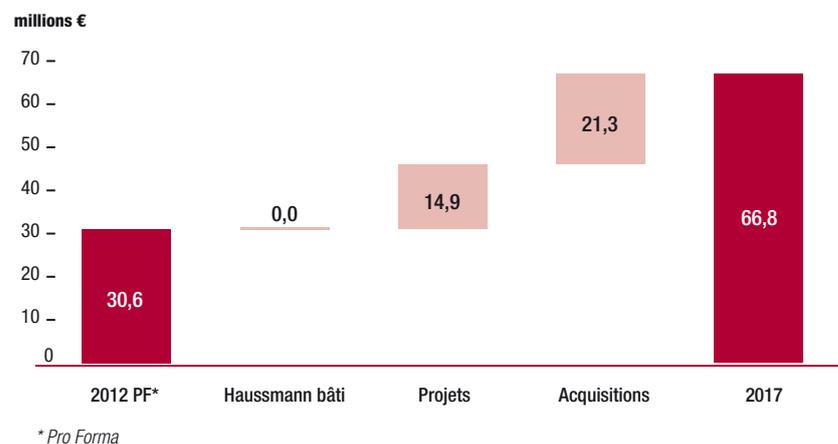
œuvre sa stratégie de croissance, basée sur la création de valeur.

Un plan d'acquisitions de 240 millions d'euros est mis en œuvre, complété par des investissements à hauteur de 170 millions d'euros dans les rénovations et projets en cours à Marseille et Lyon. Dans le même temps, la Société poursuit sa politique d'arbitrage pour plus de 200 millions d'euros, notamment sur le logement. ANF Immobilier continuera à investir dans les métropoles régionales de province où elle est déjà présente comme Lyon, Bordeaux et Marseille, sans exclure la possibilité de s'implanter dans d'autres villes, avec l'ambition d'y établir une présence durable. Les acquisitions concerneront principalement des actifs tertiaires (bureaux, commerces ou hôtels). La Société se recentre ainsi sur son cœur métier c'est-à-dire le développement et la restructuration d'ensembles immobiliers dans des métropoles régionales françaises. Fort de ce recentrage, la Société envisage

la **croissance des loyers à moyen terme** selon trois axes : la réversion locative liée au potentiel du patrimoine de croissance, la création de valeur venant des projets déjà identifiés et sécurisés et un programme important d'acquisitions. ANF Immobilier estime pouvoir agir sur différents leviers immobiliers permettant de faire progresser les loyers à l'horizon 2017 à près de 67 millions d'euros. Par ailleurs, la Société entend maintenir une **forte capacité financière** dont elle estime que c'est une qualité essentielle de sa stratégie. ANF Immobilier entend assurer sa stabilité financière au moyen d'un recours modéré à l'endettement, l'arbitrage d'actifs et le maintien d'une distribution attractive.

Enfin, il est précisé qu'en dehors de la vacance technique (travaux en cours et rotation naturelle des locataires), la vacance du patrimoine d'ANF Immobilier est limitée aux surfaces d'habitation à Marseille et est de l'ordre de 33 %.

PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION DES LOYERS DE 2012 À 2017



≡ Forte croissance des loyers

Avec ses actifs à fort potentiel, aujourd'hui près de 700 millions d'euros à Marseille et plus de 100 millions d'euros à Lyon et Bordeaux, ANF Immobilier devient une foncière pure orientée vers la croissance. La Société prévoit d'atteindre des loyers de 67 millions d'euros,

à moyen terme, alors qu'ils représentent aujourd'hui – *pro forma* des cessions en cours – plus de 30 millions d'euros. Cette stratégie de revalorisation locative repose sur trois axes essentiels, la restructuration de son **patrimoine bâti** avec sa rénovation, ainsi

que l'exploitation de réserves foncières avec des **projets de développement identifiés**. Enfin, ANF Immobilier complète ces leviers de croissance par une stratégie d'**acquisitions** en vue d'améliorer le rendement de son portefeuille.

Patrimoine bâti

À Marseille, ANF conserve une base d'actif de plus de 700 millions d'euros à très fort potentiel. La Société met en œuvre des opérations innovantes en matière de gestion d'actifs permettant à la fois d'améliorer la qualité de ses actifs, mais aussi de générer plus de revenus. La restructuration de patrimoine bâti consiste principalement en la rénovation importante des immeubles, permettant – dans l'ensemble des catégories d'actifs que sont le commerce, le bureau et l'habitation – d'améliorer significativement les prestations proposées aux nouveaux locataires. Ceci doit avoir pour effet de réduire la vacance en habitation à Marseille par la mise sur le marché d'appartements rénovés. En outre, ces investissements permettront aussi de capter le potentiel de réversion locative très important. Ainsi la Société va débiter des rénovations rendant certains de ses immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite associées à des prestations immobilières de qualité. ANF Immobilier estime aujourd'hui que le potentiel de loyers additionnels s'élève à plus de 6 millions d'euros sur les immeubles bâtis haussmanniens de Marseille et Lyon. En outre, la Société projette d'investir un montant global de 67 millions d'euros dans le cadre de la rénovation de son patrimoine de croissance à Marseille.

En premier lieu, la Société estime que le patrimoine haussmannien marseillais est susceptible de produire une croissance organique des loyers de 7 % par an à l'horizon 2017. Ainsi, ANF Immobilier attend plus de 8 millions d'euros de nouveaux loyers à moyen terme

provenant des relocations de commerces et de bureaux, des renouvellements et de l'indexation. En outre, les actifs haussmanniens conservés à Lyon recèlent d'un potentiel de loyers supplémentaires proches de 1 million d'euros.

La vacance en habitation est restée à un niveau élevé. ANF Immobilier envisage naturellement de relouer certains des appartements actuellement vacants après leur rénovation. Cette opération devrait produire près de 2 millions d'euros de loyers à moyen terme.

Néanmoins, la Société envisage la cession de la majorité des surfaces vacantes à Marseille ce qui devrait représenter un manque à gagner de plus de 4 millions d'euros à l'horizon de 2017. De plus, la totalité du programme de cession, devrait quant à lui représenter un manque à gagner de l'ordre de 10 millions d'euros.

Ainsi, ANF Immobilier estime qu'elle est en mesure de compenser la perte de loyers occasionnée par les cessions avec le potentiel de réversion des actifs existants.

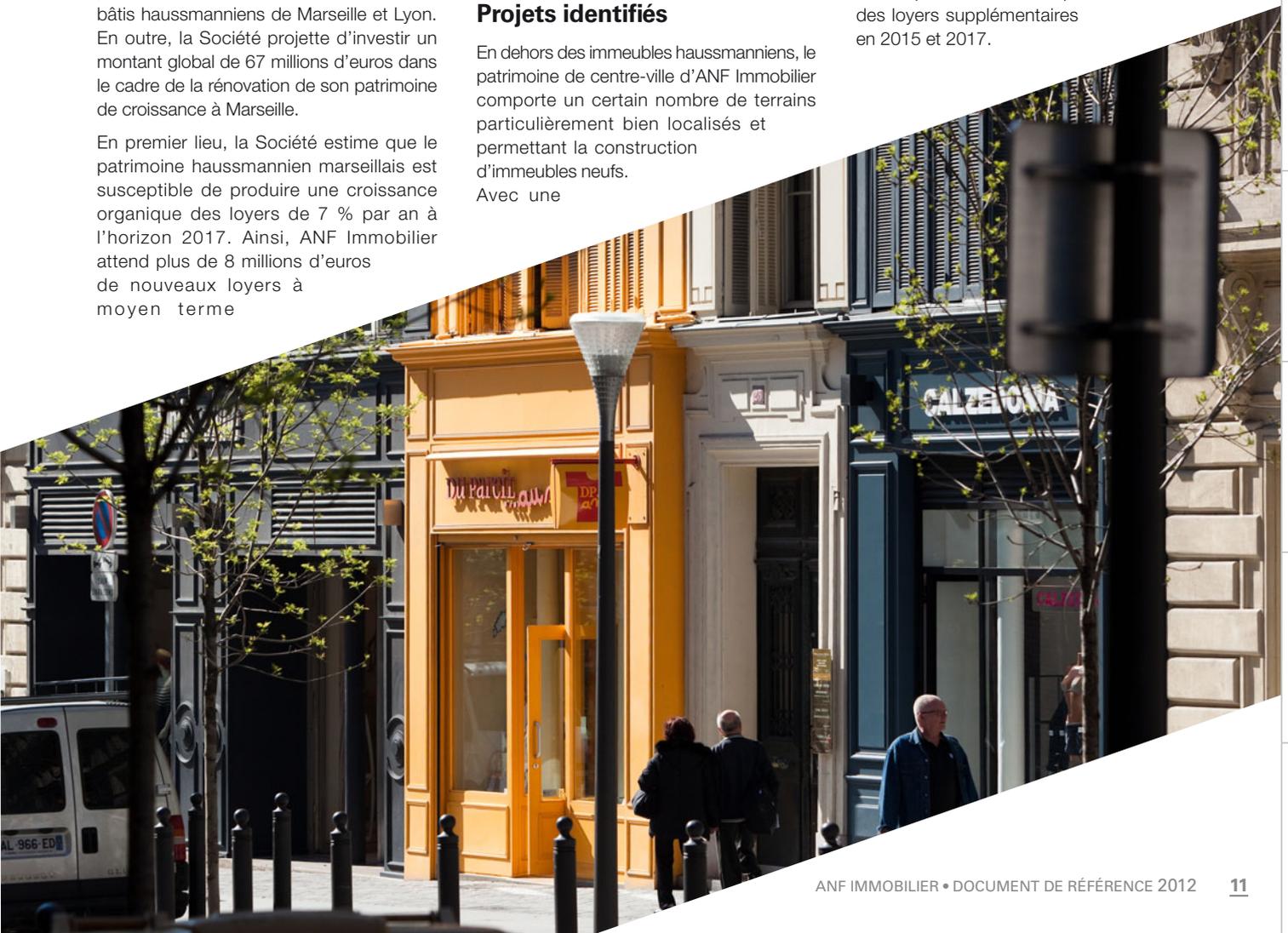
Projets identifiés

En dehors des immeubles haussmanniens, le patrimoine de centre-ville d'ANF Immobilier comporte un certain nombre de terrains particulièrement bien localisés et permettant la construction d'immeubles neufs. Avec une

discipline d'investissement très rigoureuse, ANF Immobilier entend donc développer des projets immobiliers neufs sur ces terrains. La Société a ainsi déjà sécurisé au sein de son patrimoine existant six importants projets immobiliers permettant d'envisager la croissance de ses loyers dans un avenir proche. La Société estime qu'un montant de 108 millions reste à engager dans le cadre des projets déjà identifiés à Marseille et Lyon.

L'objectif d'ANF Immobilier est de dégager un rendement sur les capitaux investis (loyers sur prix de revient du projet) supérieur à 8 %, les loyers supplémentaires issus de la réalisation de ces projets devraient ainsi être de l'ordre de 15 millions. Ces projets sont plus amplement décrits dans la partie « projet ».

Cinq de ces projets sont situés à Marseille autour de la Rue de la République et de la zone Euroméditerranéenne. À Lyon, la Société poursuit son projet de revalorisation du quartier autour du Printemps, un ensemble immobilier situé Place de la République. La livraison des projets d'ANF Immobilier s'étale dans le temps : trois projets devraient être livrés à l'horizon 2014 puis deux projets, lancés plus tardivement, produiront des loyers supplémentaires en 2015 et 2017.



Acquisitions

Disposant d'un savoir-faire reconnu dans l'immobilier résidentiel et tertiaire de centre-ville régional, ANF Immobilier souhaite développer son expertise sur de nouvelles implantations dont elle a détecté le potentiel. À partir de critères, combinant les dynamiques locales liées au développement de la métropole, et les qualités fondamentales du projet immobilier, ANF Immobilier entend étudier suffisamment de dossiers pour rester sélective notamment en matière de perspectives de valorisation. En particulier, ANF Immobilier s'attache aux infrastructures déjà en place ou en cours de construction permettant d'améliorer l'interconnexion d'une ville dans le tissu national. Ainsi, que ce soit à Lyon ou à Marseille, la Société a pu constater l'importance des nouvelles liaisons ferroviaires à grande vitesse pour le développement régional, ayant un impact certain dans l'évaluation d'un actif. De plus, la Société souhaite investir dans des actifs

situés dans des villes bénéficiant d'initiatives fortes et concrètes de développement urbain. Lyon et Marseille sont des exemples de villes dont les programmes de revitalisation du centre-ville ont considérablement renforcé l'attractivité et la commercialité.

Bordeaux est le troisième pôle d'ANF. Un premier investissement y a été réalisé en 2011 dans les quartiers des Bassins à Flot. Depuis, ANF a déjà pris position sur 600 m² de surfaces commerciales situées également dans les Bassins à Flots. À Bordeaux, ANF s'intéresse également tout particulièrement au secteur Euratlantique qui devrait bénéficier à terme de l'impact positif de la nouvelle liaison grande vitesse. L'investissement dans des opérations immobilières à forte valeur ajoutée, guidée par les mêmes critères de rentabilité, dans des métropoles régionales françaises, va ainsi entretenir la croissance dans le moyen terme. À ce jour, la Société étudie plusieurs dossiers d'investissements situés notamment dans les deux quartiers

cibles identifiés à Bordeaux. À moyen terme, ANF projette d'investir plus de 200 millions d'euros, lesquels devraient produire plus de 16 millions d'euros de loyers additionnels.

Ainsi, en matière d'acquisitions, ANF va poursuivre les investissements déjà engagés pour 13 millions d'euros et investir pour un montant estimé de 200 millions d'euros dans de nouvelles acquisitions. Par ailleurs, des cessions, en particulier à Marseille, pour environ 150 millions d'euros devront permettre de contribuer au financement de ces programmes. ANF Immobilier souhaite investir dans des actifs permettant d'atteindre un taux de rendement minimum de 7 % situés dans les métropoles régionales. La Société souhaite ainsi rééquilibrer son patrimoine vers des actifs tertiaires. Le montant par actif pourrait être compris entre 15 et 30 millions d'euros. Le financement serait assuré pour partie par le produit des cessions réalisées par ANF Immobilier et pour partie par dette bancaire.

Capacité financière

Le profil financier d'ANF Immobilier démontre sa solidité et sa capacité à mettre en œuvre sa stratégie dans un environnement économique parfois incertain. Cette grande capacité financière procure à la Société non seulement une sécurité dans l'exécution de ses opérations, une confiance pour ses actionnaires, mais aussi une capacité d'intervention directe sur le marché. Ainsi, le **recours limité à l'endettement** conjugué à des **cessions d'actifs** permet à la Société de maintenir une **distribution attractive**.

Recours à l'endettement

Aujourd'hui, ANF Immobilier est une des foncières françaises cotées en bourse les moins endettées du secteur avec un ratio d'endettement de 33 %. La Société a toujours démontré une prudence en matière de financement de ses investissements. Ainsi, la Société envisage le financement de cette croissance en maintenant un niveau d'endettement inférieur à la moyenne du

secteur, le rapport de la dette nette à la valeur des actifs (*ratio Loan-To-Value*) ne devrait pas excéder 40-45 %.

Par ailleurs, ANF Immobilier dispose à la date du 31 décembre 2012 de 98,5 millions d'euros de crédits disponibles. Ce montant correspond aux contrats conclus avec des établissements différents, pour une durée moyenne de 5,5 ans. Le financement du programme d'investissement de 2013 et 2014 est ainsi sécurisé. En outre, la Société s'attache à anticiper ses échéances financières notamment en matière de refinancement.

Enfin, ANF Immobilier adopte une politique très prudente en matière de taux d'intérêt puisque la dette tirée est couverte à taux fixe. De plus, la Société a couvert par anticipation 160,0 millions d'euros à un taux fixe pour des maturités allant jusqu'en 2018 à un taux fixe moyen, hors marge de crédit, inférieur à 2,40 %.

Cessions d'actifs

La dynamique d'arbitrage permet d'organiser la rotation des actifs afin d'en extraire la meilleure valorisation. ANF Immobilier entend poursuivre ses programmes de ventes des actifs matures intégrant un nombre significatif de surfaces d'habitations.

Un programme de cession d'actifs pour la période 2013-2017 a été lancé, il devrait représenter 238 millions d'euros. Ces ventes vont représenter principalement des surfaces d'habitation à Marseille. Néanmoins, la Société n'exclut pas la cession de bureaux ou de parkings. Ces cessions vont notamment permettre le financement de la stratégie d'acquisitions.

Toutefois, ANF Immobilier estime qu'elle est en mesure de compenser la perte de loyers occasionnée par les cessions (11 millions d'euros) avec le potentiel de réversion des actifs existants.

Distribution

ANF Immobilier entend fidéliser ses actionnaires avec une politique de distribution attractive. Depuis la mise en place de sa nouvelle stratégie en 2005, le dividende versé par ANF Immobilier à ses actionnaires a toujours suivi une progression régulière, cohérente avec l'amélioration du cash-flow de la Société. Ainsi, depuis 2005, le dividende a progressé en moyenne de 7 % par an.

La Société conçoit l'activité d'une foncière cotée comme l'acquisition puis la valorisation d'ensembles immobiliers suivie de la cession de ces derniers à maturité afin d'en partager les produits avec ses actionnaires et de permettre le réinvestissement dans de nouveaux ensembles immobiliers. Ainsi, la vente des actifs matures de Lyon et des hôtels B&B – dans des conditions favorables

– constitue pour ANF la phase d'un cycle qui précède celui de nouveaux investissements. Dans cette perspective la Société a distribué à ses actionnaires un dividende de 6,64 euros/action et leur a proposé une Offre Publique de Rachat d'Actions (OPRA) pour plus 312 millions d'euros. Au total, les cessions des actifs matures de Lyon et des hôtels B&B ont permis à la Société de remonter à ses actionnaires près de l'équivalent de 17,9 euros/action.

Le solde du dividende proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 6 mai 2013 est de 1,00 euro par action. 17,9 euros/action ont déjà été distribués en fin d'année 2012 au titre des cessions à Lyon et des murs d'hôtels de B&B.

En 2013, ANF Immobilier anticipe une croissance des loyers à périmètre constant de plus de 14 % ; les loyers de la Société devraient atteindre 35 millions d'euros en 2013.

Avec ses actifs à fort potentiel, ANF Immobilier est une foncière résolument orientée vers la croissance et implantée dans trois des plus grandes villes de province en France.



PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Expertises du patrimoine

3. Expertises du patrimoine

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2012 établie par deux experts indépendants, ressort à 884 millions d'euros, elle était de 1 691 millions d'euros au 30 juin 2012 et de 1 650 millions d'euros au 31 décembre 2011. La baisse importante de la valeur du patrimoine au second semestre 2012, résulte notamment de la vente pour 793 millions d'actifs en novembre 2012.

La valeur se répartit entre 119 millions d'euros à Lyon, 703 millions d'euros à

Marseille et 29 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B ainsi que 33 millions d'euros pour les nouvelles acquisitions à Lyon et Bordeaux.

La valeur du patrimoine est en hausse de 8 % à périmètre constant par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2011, et en hausse de 3 % par rapport à celle de juin 2012.

Les différents projets de développement à Lyon et à Marseille, avec des livraisons devant

s'échelonner entre 2013 et 2017, sont valorisés à 192 millions d'euros au 31 décembre 2012, en hausse de 15 % en 12 mois.

Les experts ont constaté une stabilité des taux, ainsi qu'une légère érosion des valeurs de comparaison en habitation.

Cette appréciation des valeurs a été rendue possible par la hausse des loyers, la qualité intrinsèque du patrimoine haussmannien et la localisation exceptionnelle en centre-ville.

(En millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Bâti Lyon	39	372	Na
Bâti Marseille	591	585	+ 1,0 %
Bâti	630	957	Na
Projets	192	167	+ 15,0 %
Centre-ville	822	1 124	Na
B&B	29	513	Na
Acquisitions	33	13	
ANF Immobilier	884	1 650	Na

Taux de rendement brut retenus

Selon la 3^e édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée à l'initiative de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI), le taux de rendement

exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou

net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Taux de rendement	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Lyon			
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,00 % à 5,75 %	5,10 % à 6,00 %
Bureaux	6,00 % à 6,75 %	6,00 % à 6,75 %	6,25 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,00 % à 4,30 %	4,25 % à 4,65 %
Marseille			
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,50 % à 7,45 %	5,50 % à 7,35 %
Bureaux	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,25 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,15 % à 4,75 %	4,25 % à 5,15 %

≡ Méthode

ANF Immobilier fait appel à deux experts nationaux reconnus et indépendants que sont Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise. Les mandats ont été signés en 2011 pour une durée de quatre ans et prévoient deux expertises du patrimoine par an avec une rotation annuelle de 25 % du patrimoine entre les deux experts. Ces derniers s'appuient sur la 3^e édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée à l'initiative de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI). Chaque expert évalue environ la moitié du patrimoine d'ANF Immobilier, ainsi le patrimoine haussmannien de Lyon et Marseille est réparti de manière homogène entre les deux experts pour assurer la cohérence d'ensemble des valeurs.

Le patrimoine haussmannien bâti est évalué conjointement par les méthodes par comparaison et capitalisation.

Les projets sont évalués selon deux méthodes en fonction de leur nature. Lorsqu'il s'agit de développement sur des fonciers appartenant à ANF Immobilier la méthode du bilan promoteur est utilisée, lorsqu'il s'agit de projets de restructuration lourde d'immeubles bâtis, la méthode par capitalisation et comparaison est appliquée. Les hôtels sont évalués selon la méthode par capitalisation du revenu net, car la méthode par actualisation des

flux financiers n'est pas pertinente en raison de la durée longue des baux et du caractère fixe des loyers.

Les certificats d'expertises établis par Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise figurent au chapitre X intitulé « Informations complémentaires » du Document de Référence.



II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

4. Investissements

Disposant d'un savoir-faire reconnu dans l'immobilier résidentiel et tertiaire de centre-ville régional, ANF Immobilier souhaite développer son expertise sur de nouvelles implantations dont elle a détecté le potentiel. À partir de critères, combinant les dynamiques locales liées au développement de la métropole, et les qualités fondamentales du projet immobilier, ANF Immobilier entend étudier suffisamment

de dossiers pour rester sélective notamment en matière de perspectives de valorisation. Ainsi, en matière d'acquisitions, ANF va poursuivre les investissements déjà engagés pour 13 millions d'euros et investir pour un montant estimé de 200 millions d'euros dans de nouvelles acquisitions. Par ailleurs, des cessions, en particulier à Marseille, pour environ 150 millions d'euros devront permettre de contribuer au financement de

ces programmes. ANF Immobilier souhaite investir dans des actifs permettant d'atteindre un taux de rendement minimum de 7 % situés dans les métropoles régionales. La Société souhaite ainsi rééquilibrer son patrimoine vers des actifs tertiaires. Le montant par actif pourrait être compris entre 15 et 30 millions d'euros. Le financement serait assuré pour partie par dette bancaire.

=== Bordeaux

La ville de Bordeaux présente les caractéristiques essentielles qu'ANF Immobilier a définies pour le choix d'un nouveau site d'investissement : le développement d'infrastructures (en particulier ferroviaires) ainsi qu'une politique de revitalisation urbaine engagée par les pouvoirs publics. Parmi les quartiers actuellement en phase de croissance, la Société entend se positionner sur le secteur Euratlantique et celui des Bassins à Flots. C'est dans ce dernier quartier que le premier investissement d'ANF Immobilier se situe.

Bordeaux, une ville en développement

Capitale de la plus grande région de France, Bordeaux et sa communauté urbaine représentent une population de 715 000 habitants répartis sur une superficie de plus de 55 000 hectares ; la ville elle-même totalisant près de 250 000 habitants et 4 500 hectares. Sixième métropole française, Bordeaux connaît avec sa région un dynamisme démographique très favorable et s'inscrit parmi les régions les plus attractives en France. Cité au passé prestigieux, métropole touristique et économique, capitale mondiale du vin, pôle universitaire et de recherche, ville de fête et de saveurs, Bordeaux poursuit son mouvement vers l'avenir.

Dès les années 1960, Bordeaux a fait le pari des hautes technologies. En quelques décennies, l'agglomération est devenue, au sein de l'Aquitaine, un pôle aéronautique et spatial majeur en Europe, le rendez-vous de

tous les experts viticoles du monde et un laboratoire de développement durable pour les filières agroalimentaires et bois-papier. La ville se redessine autour d'un grand projet urbain recréant les conditions d'un nouveau développement économique, social et culturel collectif.

La ville, qui compte 4 universités, 2 IUT, 14 grandes écoles, 5 000 chercheurs et une kyrielle de laboratoires et centres de recherche en électronique, matériaux de l'extrême, biotechnologies, a remporté la compétition internationale pour l'implantation du Laser Mégajoules. Cet équipement, essentiel, va permettre à Bordeaux d'inscrire son potentiel de recherche parmi les cinq plus importants de France.

Métropole d'affaires et de villégiature, Bordeaux offre à ses visiteurs un cadre d'accueil entièrement revisité et le meilleur du savoir-vivre de sa région. La ville, qui a pour ambition de se hisser parmi les dix premières villes touristiques de France, devrait rapidement gagner son pari. Le renouvellement complet des équipements d'accueil effectué avec de grands noms de l'architecture contemporaine dans le quartier du Lac comme sur les quais a déjà changé la physionomie de la ville. Il s'accompagne d'un extraordinaire renouveau des lieux de la gastronomie (grands restaurants mais aussi guinguettes sur le fleuve, bars à tapas) et des circuits de découverte du meilleur vignoble du monde (grandes tables, initiation à la dégustation, visite de châteaux).

Bordeaux est une ville en perpétuelle transformation. Avec l'arrivée du tramway et la reconquête des quais, un renouveau

majeur s'est enclenché avec un fort enjeu démographique : à terme, Bordeaux sera en capacité d'accueillir près de 100 000 habitants supplémentaires.

Bordeaux projette de s'affirmer comme l'une des grandes métropoles européennes du 21^e siècle. La mise en service, en 2017, de la ligne TGV Paris-Bordeaux avec sa double prolongation vers Bilbao et Toulouse en 2020, demande de redessiner entièrement la gare Saint Jean et ses abords.

Euratlantique

L'arrivée de trois lignes à grande vitesse à Bordeaux à moyen terme, la croissance des trafics grandes lignes associée ainsi que la forte augmentation déjà amorcée des flux régionaux de passagers apporteront à la gare Saint-Jean, à l'horizon 2020, 20 millions de passagers environ. C'est ainsi l'opportunité d'une porte d'entrée d'une toute nouvelle dimension qui s'offre à moyen terme pour l'agglomération bordelaise mais aussi pour l'ensemble de la région, un potentiel pour un formidable lieu d'échanges, aussi. La gare Saint-Jean constituera indéniablement, au travers de sa nouvelle dimension, le moteur du projet Bordeaux Euratlantique. Projet ferroviaire et projet urbain entretiendront ainsi de très fortes interactions. Cette opération d'aménagement globale, baptisée Bordeaux-Euratlantique, est bien plus qu'un simple réaménagement de la gare. Il s'agit de créer une nouvelle ville dans la ville, sur une surface de 738 hectares répartie sur Bordeaux (386 hectares), Bègles (217 hectares) et Floirac (135 hectares). Ce

grand projet ambitieux de tirer le meilleur parti des atouts historiques, culturels et environnementaux de l'agglomération bordelaise et de constituer une référence en matière d'aménagement durable.

À terme, il s'agit de créer un centre d'affaires au rayonnement international en même temps que de nouveaux quartiers. Jusqu'à 2,5 millions de m² construits, répartis de façon équilibrée entre logements (15 000 logements, majoritairement aidés dont 25 % de locatifs sociaux), bureaux (500 000 m²), commerces et équipements publics, sont d'ores et déjà envisagés. L'ampleur du projet Bordeaux-Euratlantique a convaincu l'État de le promouvoir au rang d'Opération d'intérêt national (OIN), par décret du 5 novembre 2009.

L'opération accompagne d'autres projets d'ampleur, notamment le prolongement du réseau de tramway, le développement de l'offre TER, le nouveau pont Jean Jacques Bosc, le projet Campus, les pôles de compétitivité, les équipements culturels (Arena, Frac...).

Bassins à flots

En partenariat avec la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) mène depuis

1999 des études sur le réaménagement de l'enclave industrielle des Bassins à flots (162 hectares). Différentes hypothèses d'aménagement ont été avancées. En 2010, l'architecte-urbaniste Nicolas Michelin a été mandaté par la CUB et la Ville de Bordeaux pour actualiser le plan guide des Bassins à Flot. Ce secteur a déjà beaucoup évolué : les quais sont achevés jusqu'à l'entrée des écluses, le tramway irrigue la rue Achard, le pont Chaban-Delmas sera achevé en 2013... Pour le maire de Bordeaux, « en 2030, les Bassins à flots seront le quartier le plus recherché par ceux qui veulent à la fois un cadre très urbain, dans un paysage magique, un logement durable et une accessibilité immédiate au centre-ville ».

Le secteur des Bassins à flot fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble développant plus de 700 000 m² sur d'anciens terrains industriels où seront réalisés notamment le nouveau Centre Culturel et Touristique du Vin, trois groupes scolaires et 440 000 m² de logements.

Ce secteur bénéficie également de dessertes renforcées

telles que le tramway, le transport en commun en site propre ou des lignes de bus afin de devenir un nouveau territoire d'extension du centre-ville.

Le périmètre du projet représente 162 hectares dont 13 hectares de plan d'eau ainsi que 5 500 nouveaux logements soit l'accueil de 10 000 habitants environ et plus de 700 000 m² de surfaces construites.

Projet Nautilus

ANF Immobilier a acquis auprès d'Eiffage Immobilier Atlantique la société SNC les Bassins à Flots en vue de construire le programme de bureaux Nautilus d'environ 13 000 m². Cet ensemble immobilier sera édifié à Bordeaux dans le quartier des Bassins à Flots, avec vue sur la Garonne, au pied du nouveau pont



PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Investissements

Bacalan-Bastide, sur les terrains gérés par le Grand Port Maritime de Bordeaux.

Le développement du site est réalisé par Eiffage Immobilier Atlantique dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Celle-ci a confié les travaux en entreprise générale à Eiffage Construction Nord Aquitaine.

L'immeuble Le Nautilus, développera 12 240 m² de bureaux, un restaurant, ainsi que des emplacements de parking. La première tranche sera livrée en septembre 2012 et la seconde en septembre 2014.

La société C Discount, spécialisée dans la vente par internet et filiale du Groupe Casino,

va y installer son siège social et y regrouper ses équipes en deux temps.

L'investissement total est de 27,4 millions d'euros et les loyers de la partie bureaux (hors parking) sont de l'ordre de 160 à 167 euros/m² HR.

≡ Lyon Confluence – Projet Milkyway

Situé cours Suchet, à l'entrée du nouveau quartier de la Confluence, à Lyon (2^e), à proximité immédiate de la Gare TGV Perrache et des axes autoroutiers, l'immeuble de bureaux – ancien siège de Candia – offre une surface utile totale de 4 366 m² et 120 places de parking. Sélectionnée par la SEM Lyon Confluence comme première opération pilote d'éco-rénovation urbaine, le Milkyway se veut une référence en matière énergétique puisqu'il est labellisé PEQA-BBC (Performance énergétique et qualité associée, bâtiment basse consommation). La livraison est intervenue en janvier 2013.

Lyon Confluence, projet urbain majeur, est un territoire situé au sud de la presqu'île lyonnaise, longtemps consacré à l'industrie et aux transports, il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain sans précédent. L'aménagement progressif met en valeur un espace d'exception et des paysages uniques. Il permettra à terme de doubler la superficie de l'hypercentre de l'agglomération : il s'agit d'un enjeu fort pour la métropole et une chance pour les habitants.

La première phase s'étalant jusqu'en 2015 a été lancée en 2003 par le Grand Lyon, elle engage de manière décisive la mutation du territoire. Avec elle se dessine le nouveau quartier, central, attractif, animé et porteur d'une image de qualité, d'innovation et de dynamisme, à la hauteur des ambitions internationales du Grand Lyon. La zone d'aménagement concerté (ZAC) comprend la place des Archives au nord et une large bande au sud-ouest du territoire, le long de la Saône. Sur ces quelque 40 hectares, les concepteurs ont prévu des espaces publics importants (parc de Saône, place nautique, espaces publics du port Rambaud...), des grands équipements (le pôle de loisirs et de commerces, Hôtel de Région...), des logements (145 000 m² SHON) et des bureaux (130 000 m² SHON). La place des Archives et la place nautique ont été inaugurées en 2010.

Après le départ des dernières installations logistiques, du marché de gros et des prisons, la Confluence traverse le cours Charlemagne pour s'inscrire dans une mutation plus vaste. Il ne s'agit pas de concevoir un éco-quartier

isolé par réhabilitation de friches industrielles, mais de prendre en compte l'ensemble du territoire. La transformation de l'entrée nord et de la gare de Perrache est confiée à une équipe d'urbanistes et une étude d'éco-rénovation a été lancée. Le projet s'intéresse aussi à l'entrée Sud de Lyon, aux relations avec le quartier de Gerland et l'autoroute et avec les communes voisines d'Oullins, Sainte-Foy et La Mulatière : cette mission a été confiée à l'équipe Herzog & de Meuron et au paysagiste Michel Desvigne. La deuxième phase de la ZAC a été créée en septembre 2010.

Le projet Milkyway est au cœur de cette seconde phase, face au site de la Prison Saint Paul où viendra s'installer en 2014-2015, l'Université Catholique de Lyon dans un campus pouvant accueillir 7 000 étudiants. Le projet prévoit aussi la construction de 11 000 m² de bureaux, 15 000 m² de logements et 700 m² de commerces.

≡ Murs d'hôtels B&B

ANF Immobilier a cédé en novembre 2012 son portefeuille de 158 hôtels exploités sous l'enseigne B&B à un consortium mené par Foncière des Murs pour un prix global net vendeur de 476,7 millions d'euros. Des options d'achat ont également été consenties pour sept hôtels. La Société a procédé au

remboursement de la dette affectée aux hôtels vendus. Ainsi, au 31 décembre 2011, la Société est propriétaire de neuf hôtels B&B répartis sur l'ensemble du territoire français. B&B est le troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique.

Au 31 décembre 2012, les neuf hôtels B&B sont situés à Salon de Provence, Bourges, Quimper, Lille, Marly, Arras, Saclay, Saint-Denis et Mulhouse.

Pour l'année 2013, la Société envisage des investissements dans de nouveaux hôtels B&B.



5. Projets, une stratégie d'investissement particulièrement rigoureuse et créatrice de valeur

Le développement de projets immobiliers fait partie intégrante de la stratégie de création de valeur d'ANF Immobilier pour ses actionnaires. Près de 57 480 m² de nouveaux projets développés sur des réserves foncières ainsi que des restructurations lourdes, vont être livrés à moyen terme.

Ces projets assurent ainsi une visibilité de la croissance des loyers pour les années à venir. ANF Immobilier a adopté une stratégie d'investissement particulièrement rigoureuse dans la gestion de ses projets. Ainsi, tous les

projets sont développés à partir d'un foncier totalement maîtrisé par ANF Immobilier, dans des emplacements « prime ». Le démarrage du chantier n'est effectif qu'une fois l'essentiel de la commercialisation achevé et le financement sécurisé.

Complémentaire des rénovations du patrimoine diffus, le programme de projets en cours repose sur d'importants investissements à la fois dans la construction de nouveaux immeubles sur les réserves foncières de la Société, mais aussi dans la

réhabilitation en profondeur de certains îlots du patrimoine. Les projets de construction neuve consistent en l'exploitation de réserves foncières dont ANF Immobilier est propriétaire. Pour l'ensemble de ces projets neufs, ANF Immobilier a obtenu les permis nécessaires à leur réalisation. Le montant total restant à investir pour la réalisation de ces projets est de 108,0 millions d'euros. Les loyers attendus pour 2017 sont de 14,9 millions d'euros.

Îlot 34, Marseille

Poursuivant sa politique active d'investissements à Marseille, ANF Immobilier développera sur son terrain (îlot 34) mitoyen du nouvel hôpital Ambroise Paré un programme de 26 000 m² de bureaux, logements, hôtel, résidence personnes âgées et commerces et parkings. La certification Haute Qualité Environnementale (HQE) a été obtenue pour ce projet. Les autorisations administratives liées à ce projet ont toutes été purgées et les loyers futurs sont estimés à 4,0 millions d'euros. Les travaux ont débuté en avril 2011 et devraient s'achever au second semestre 2013.

Rabatau, Marseille

Dans ce quartier proche du Boulevard du Prado, ANF Immobilier peut construire un immeuble de bureaux d'une surface totale de 3 780 m², en 13 mois de travaux. Les loyers estimés sont de l'ordre de 0,6 million d'euros. Pour cette réalisation, ANF Immobilier s'inscrit dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et a obtenu la certification HQE du bâtiment.

Projet TAT, Lyon

Des études portant sur la restructuration d'un ensemble immobilier de plus de 20 000 m² sont en cours. Ceci pourrait permettre de revaloriser la place de la République et d'attirer de nouvelles enseignes commerciales. Ce projet intègre également



la reconfiguration du magasin du Printemps dont le bail a été renouvelé en 2011. Les travaux de ce projet devraient s'étaler sur 30 mois et représenter à terme des loyers potentiels de 7,5 millions d'euros.

Desbief, Marseille

Pour ses terrains, ANF Immobilier a étudié avec l'aménageur la recherche d'une programmation adaptée au développement de ce secteur. Cette étude a abouti à une solution permettant le regroupement des hôpitaux Ambroise Paré et Paul Desbief afin de créer un nouvel hôpital au cœur d'Euroméditerranée. ANF Immobilier a apporté son soutien à cette initiative importante en échangeant en 2009 ses terrains, sur lesquels sera construit le nouvel ensemble hospitalier Ambroise Paré d'une capacité de 450 lits, contre celui occupé actuellement par l'hôpital Desbief, à proximité

de la place de la Joliette. ANF Immobilier réalisera ensuite sur le site actuel de l'hôpital Desbief, après sa libération, un programme de bureaux et commerces de 21 000 m² SHON. Le permis de construire relatif à cette opération a déjà été obtenu et purgé. Après des travaux d'une durée de 30 mois, les loyers pourraient s'élever à 5,3 millions d'euros.

Montolieu, Marseille

ANF Immobilier étudie de manière avancée une opération consistant en la construction de deux immeubles résidentiels d'une surface totale d'environ 6 700 m². L'un de ces immeubles sera destiné à être vendu et l'autre sera loué à des jeunes fonctionnaires de police. La livraison est attendue pour le second semestre 2014. Les loyers devraient être de l'ordre de 0,8 million d'euros.

SNCM, Marseille

En partenariat avec Eiffage Immobilier, ANF Immobilier a fait l'acquisition du siège historique de la SNCM sur le Quai de la Joliette à Marseille. Celui-ci est situé dans la zone Euroméditerranéen, face à la mer, à l'angle du boulevard des Dames. Disposant d'une exceptionnelle localisation, le site comporte aujourd'hui les bureaux de la SNCM ainsi que quelques logements. La tour de l'horloge du bâtiment est emblématique du lieu.

La SNCM va déménager son siège dans une partie des bureaux développés par ANF Immobilier sur le projet Îlot 34 à la fin 2013. La Société envisage une opération de 25 000 m² se décomposant en bureaux, commerces, hôtellerie, habitation et des parkings. Un permis de construire a été déposé et est en cours d'instruction.

Projets achevés

ANF Immobilier a déjà réalisé et livré cinq projets à Marseille.

Les projets Mazenod et Joliette ont été achevés en 2007, tandis que le projet Trinquet a été livré en 2009. Durant l'année

2010, deux projets ont été terminés : les projets Fauchier et Forbin. En 2004, la Société a livré un parking de 312 places.



PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Patrimoine haussmannien de centre-ville

6. Patrimoine haussmannien de centre-ville

ANF Immobilier est propriétaire d'immeubles haussmanniens à rue de la République à Marseille pour 184 500 m² en centre-ville (148 immeubles haussmanniens mixtes) et rue de la République à Lyon pour 30 000 m² en centre-ville.

Un programme de cession important est lancé jusqu'en 2017, devant totaliser près de 238 millions de ventes. La Société estime pouvoir compenser la perte de loyer correspondante (10,8 millions d'euros) par le potentiel de réversion des actifs marseillais

(8,5 millions d'euros), la réduction de la vacance (1,8 million d'euros) et le potentiel des immeubles lyonnais (0,6 million d'euros).

=== Marseille, au cœur du projet Euroméditerranée

Le patrimoine marseillais d'ANF Immobilier, situé pour l'essentiel sur la rue de la République, est composé principalement de 184 500 m² dans des immeubles haussmanniens mixtes de grande qualité. À cet atout unique s'ajoute la propriété de réserves foncières en plein cœur de la zone Euroméditerranée.

Le lancement du grand projet urbain, l'opération d'intérêt national Euroméditerranée – dont fait partie la réhabilitation de la rue de la République – a véritablement impulsé une nouvelle dynamique commerciale au centre-ville de Marseille. Il attire désormais les enseignes

nationales et internationales, ce qui n'était pas le cas quelques années auparavant.

Le réaménagement du centre-ville autour du Vieux-Port, mené par l'architecte Norman Foster, est également déterminant pour pérenniser l'hypercentre comme secteur commercial incontournable de Marseille.



PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Patrimoine haussmannien de centre-ville

Au sein du projet Euroméditerranée, la rue de la République a été embellie, de façade à façade, avec l'élargissement des trottoirs, la plantation de 200 arbres et l'installation d'un nouveau mobilier urbain.

Située à la proximité de stations des deux lignes de métro, la rue de la République a vu sa desserte améliorée depuis juillet 2007 par la mise en service de la ligne de tramway la Blancarde – Euroméditerranée Gantes. Un

parking de 800 places, inauguré en 2008, permet aux Marseillais de venir faire leurs courses sans contrainte de stationnement.

Cette artère reliant le Vieux-Port au nouveau quartier de la Joliette est un axe central entre le cœur historique de Marseille et le secteur en développement des affaires et du tourisme.



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Patrimoine haussmannien de centre-ville

Au 31 décembre 2012, le patrimoine d'ANF Immobilier à Marseille est composé des immeubles suivants :

Euromed 34	9, rue Grand-Rue	11, rue de la République
Euromed 30	11, rue Grand-Rue	12, rue de la République
Fauchier	28, rue Grand-Rue	13/15, rue de la République
Trinquet	5, rue Henri-Barbusse	14, rue de la République
13, rue Rabatau	1, rue Henri-Fiocca	16, rue de la République
139, av. Camille-Pelletan	3, rue Henri-Fiocca	17, rue de la République
66, rue Chevalier-Paul	90, rue d'Italie	18, rue de la République
1, rue Chevalier-Roze	5, place de la Joliette	19, rue de la République
2, rue Chevalier-Roze	75, rue de la Joliette	21, rue de la République
3, rue Chevalier-Roze	16 bis, rue Lanthier	23, rue de la République
5, rue Chevalier-Roze	1/1 bis, rue Malaval	25, rue de la République
7, rue Chevalier-Roze	37, rue Mazenod	26, rue de la République
9, rue Chevalier-Roze	14, rue de la Mûre	27, rue de la République
11, rue Chevalier-Roze	19, rue Pavillon	28, rue de la République
13, rue Chevalier-Roze	25, rue Pavillon	29, rue de la République
15, rue Chevalier-Roze	29, rue Pavillon	30, rue de la République
17, rue Chevalier-Roze	31, rue Pavillon	31, rue de la République
19, rue Chevalier-Roze	33, rue Pavillon	33, rue de la République
21, rue Chevalier-Roze	35, rue Pavillon	34, rue de la République
23, rue Chevalier-Roze	37, rue Pavillon	36, rue de la République
4, rue des Consuls	34, rue des Phocéens	38, rue de la République
6, rue des Consuls	36, rue des Phocéens	40, rue de la République
8, rue des Consuls	38, rue des Phocéens	42, rue de la République
10, rue des Consuls	40, rue des Phocéens	62, rue de la République
39, bd des Dames	42, rue des Phocéens	64, rue de la République
41, bd des Dames	44, rue des Phocéens	68, rue de la République
43, bd des Dames	46, rue des Phocéens	71, rue de la République
45, bd des Dames	16, rue Plumier	73, rue de la République
47, bd des Dames	18, rue Plumier	75, rue de la République
100, rue de l'Évêché	22, rue Plumier	76, rue de la République
50, rue Fauchier	31, rue Plumier	77, rue de la République
10, rue Félix-Éboué*	66, quai du Port	78, rue de la République
57, rue de Forbin	14, rue Pythéas*	79, rue de la République
59, rue de Forbin	4, rue de la République	80, rue de la République
61, rue de Forbin	6, rue de la République	81, rue de la République
63, rue de Forbin	7, rue de la République	82, rue de la République
12, rue François-Moisson	8, rue de la République	83, rue de la République
7, place du Général-de-Gaulle*	1, place Sadi-Carnot	85, rue de la République
9, place du Général-de-Gaulle*	2, place Sadi-Carnot	98, rue de la République
13, rue Gilbert-Dru	4, place Sadi-Carnot	100, rue de la République
102, rue de la République	5, place Sadi-Carnot	46, rue Vacon
104, rue de la République	1, rue St-Cannat	50, rue Vacon*
106, rue de la République	15, rue St-Cannat	54, rue Vacon*
108, rue de la République	18, rue St-Ferréol	17, rue Vincent-Leblanc
110, rue de la République	26, rue St-Ferréol	19, rue Vincent-Leblanc
112, rue de la République	7, rue St-Victoret	21, rue Vincent-Leblanc
114, rue de la République	1, rue de Suez	23, rue Vincent-Leblanc
116, rue de la République	32, rue Vacon	25, rue Vincent-Leblanc
118, rue de la République	34, rue Vacon	5/7, rue Jean-Francois-Leca*
19, quai de Rive-Neuve	36, rue Vacon	11, traverse Pomegues
35, av. Robert-Schuman	38, rue Vacon	62, quai du Port
99, avenue Roger-Salengro	40, rue Vacon	23, quai de Rive-Neuve
101, avenue Roger-Salengro	9, rue de la République	

* Immeuble en cours de vente par lots.

Durant l'année 2012, les immeubles situés 15, bd des Dames, 46, rue Mazenod, 31, rue Paradis, et l'ensemble 1, chemin du Sablier ont été cédés pour un montant total de 16,8 millions d'euros.

Afin de rendre aux immeubles leur éclat passé, ANF Immobilier procède à des ravalements de qualité. Le niveau de sécurité proposé par ANF Immobilier correspond aux exigences modernes actuelles : entrée sécurisée, ouverture assurée par un badge, sas créés dans les halls, vidéophone ou interphone.

Le redéploiement commercial de la rue de la République est au cœur de la stratégie d'ANF Immobilier à Marseille. Cela constitue un projet ambitieux de requalification urbaine et de dynamisation d'une rue dont le visage commercial s'était profondément dégradé.

ANF Immobilier a regroupé plusieurs surfaces commerciales actuellement vacantes et va les redévelopper. Situé à proximité

immédiate de la place de la Joliette, cet emplacement sera disponible après 12 mois de travaux. La signature récente d'un bail avec l'enseigne McDonald's (680 m²) va permettre à ANF Immobilier de rénover les commerces et les habitations.

La commercialisation de la partie Vieux-Port – Sadi-Carnot a permis l'installation d'enseignes internationales et nationales à forte notoriété, telles que H&M, Desigual, Mango, Hylton, Vertbaudet, Sephora, Sinéquanone, Celio, Du Pareil Au Même, Tally Weijl, Optic 2000 ou encore le Temps des Cerises rue de la République. H&M enfants a ouvert en 2009 et Starbucks en 2010 ainsi qu'Arena, France Arno, Promod, Cook&Go et La Poste sont également venus rejoindre la rue de la République, renforçant ainsi l'attractivité commerciale de la rue de la République. Durant l'année 2011, sont également venus s'installer Calzedonia, Espace Loggia, Naturalia et Daily Monop'. ANF Immobilier poursuit cette politique de

commercialisation en lançant les projets de réhabilitation situés dans la 3^e partie de la rue de la République (entre le boulevard des Dames et la place de la Joliette) ainsi que dans le quartier « Pavillon-Vacon » (situé place du Général-de-Gaulle) : le premier Casino Shopping en France y a été inauguré.

ANF Immobilier entreprend également la restructuration d'ensembles d'immeubles bâtis de son patrimoine. La Société a déjà obtenu divers permis de construire permettant de mettre en œuvre ces travaux de rénovation importants. Ces permis concernent notamment les restructurations des ensembles îlot 20, Rive Neuve.

En 2013, ANF Immobilier poursuivra ses efforts dans la réduction de la vacance, tout en étant particulièrement actif dans la commercialisation des locaux commerciaux. Enfin, la poursuite des projets de développement reste également un enjeu majeur de valorisation.

≡ Lyon, au cœur du site historique de la ville

Le patrimoine lyonnais d'ANF Immobilier, situé rue de la République, est composé d'immeubles haussmanniens de grande qualité, représentant environ 30 000 m² avec des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et des logements en étages.

Au cœur du site historique de la ville de Lyon, inscrit en 1998 au « Patrimoine Mondial de l'Humanité de l'Unesco », la rue de la République est l'une des principales artères de la Presqu'île. S'étendant sur 1 km de long, de la Place Bellecour à l'Hôtel de Ville, elle est l'un des axes piétonniers les plus longs d'Europe.

Parfaitement desservie par les transports en commun, elle accueille nombre d'enseignes

et de commerces de qualité, ce qui en fait un lieu particulièrement fréquenté en journée et le week-end. Cette animation est renforcée par la présence de nombreux cafés et restaurants, ainsi que par des équipements culturels majeurs (opéra, Musée Saint-Pierre, Théâtre des Célestins). Avec près de 2 000 commerces, la Presqu'île est le cœur commerçant de l'agglomération lyonnaise.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine d'ANF Immobilier à Lyon est composé des immeubles 2, 3 et 4 rue de la République ainsi que de l'îlot formé autour des 34-36-38 rue de la République, du 9 rue Jean-de-Tournes et des 14 à 24 rue Thomassin et

celui autour de l'hôtel Carlton 53, place de la République et 3 rue Stella.

Durant l'année 2012, ANF Immobilier a cédé, dans d'excellentes conditions financières, le patrimoine lyonnais arrivé à maturité pour un montant de 311,5 millions d'euros hors droits au profit de Grosvenor. La décote est restée limitée à moins de 10 %, compte tenu non seulement de la taille du portefeuille, mais aussi de l'absence de condition de financement dans l'offre de l'acquéreur.

En 2013, ANF Immobilier continuera à participer activement au renforcement de l'attractivité de la rue de la République et à la valorisation de ses immeubles.

7. Développement durable

Introduction

a. L'engagement d'ANF Immobilier pour le développement durable

L'intégration des enjeux environnementaux – maîtrise des consommations énergétiques, amélioration des cibles confort et santé – ainsi que la prise en compte des évolutions du marché et des réglementations – RT 2012, baux verts, certifications HQE pour les projets neufs – sont devenues des prérequis dorénavant incontournables dans le secteur immobilier français.

Foncière historique dont la majorité du patrimoine immobilier se situe au cœur des villes, ANF Immobilier place le développement durable au cœur de sa stratégie d'entreprise aussi bien dans ses activités de gestion, de rénovation que de construction neuve.

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise est un des principes de développement sur le long terme d'ANF Immobilier. ANF Immobilier en inscrivant ses projets d'entreprise au cœur de la démarche RSE, accompagne au changement ses salariés, sensibilise ses locataires et parties prenantes et renforce sa gouvernance. L'instauration

d'un reporting social, environnemental et de gouvernance depuis 2011 constitue un nouvel outil de pilotage des performances de développement durable et assure un suivi des actions mises en place par ANF Immobilier.

b. Message de la Direction

« ANF Immobilier a acquis un réel savoir-faire de développement d'opérations en milieu urbain. Ce savoir-faire s'appuie tout autant sur la rénovation du patrimoine existant que sur le déploiement de friches foncières, adapté à la politique de la ville. Nous sommes persuadés que la ville a un pouvoir d'attraction très fort, c'est pourquoi nous cherchons dorénavant à intensifier nos investissements en ville, notamment dans des grandes métropoles régionales.

La promotion de la mixité urbaine est toujours au cœur de nos projets. Pour ANF Immobilier, le déploiement réussi d'un projet en ville doit toujours offrir aux citoyens la possibilité d'habiter, de travailler et d'acheter dans un même lieu. »

Les atouts d'ANF Immobilier

a. Un patrimoine qui participe à la création de la ville durable

- Le patrimoine immobilier se situe en ville, à proximité des transports en commun et contribue à la mixité sociale et fonctionnelle ;
- ANF Immobilier rénove chaque année une partie de son patrimoine existant et choisit ses nouveaux actifs en fonction de leur localisation centrale et de leur action en faveur du renouvellement urbain.

ANF Immobilier s'engage dans la démarche de construire la ville sur la ville en choisissant ses actifs en fonction de leur localisation en milieu urbain. Les objectifs sont multiples : assurer la mixité sociale et fonctionnelle entre les habitants et les usagers, favoriser le vivre ensemble ou encore inciter à des déplacements en utilisant les transports en commun et les circulations douces.

La foncière participe à la création de la ville durable en assurant la rénovation systématique des lots au fur et à mesure de leur libération afin de réduire les émissions énergétiques et améliorer la qualité de vie des usagers et des habitants. Ces travaux de rénovation conservent et mettent en valeur la qualité architecturale en garantissant le respect

des prescriptions architecturales émises par les Architectes des Bâtiments de France, la quasi-totalité du patrimoine étant situé en zones de Protection du Patrimoine, Architectural, Urbain et Paysager.

b. Participation des collaborateurs

- Dès 2010, les équipes d'ANF IMMOBILIER ont été fortement mobilisées sur les problématiques de RSE ;
- L'année 2012 constitue une étape importante dans la présentation et la mise en œuvre des actions de RSE menées par les collaborateurs sur le sujet.

Le travail participatif des collaborateurs d'ANF Immobilier, répartis en groupes de travail, les a sensibilisés aux problématiques de RSE. Chaque groupe a ainsi pu contribuer à apporter des réponses concrètes et adaptées pour faire d'ANF Immobilier une entreprise exemplaire aussi bien en termes de gouvernance que dans ses pratiques environnementales. Le Séminaire développement durable de 2012, organisé par l'un de ces groupes de travail, a été l'occasion de restituer certains des travaux menés tout au long de l'année.

La livraison du projet Milkyway

a. Présentation du projet Milkyway

Le Milkyway est un immeuble de bureau d'une surface utile totale de 4 366 m² qui vient d'être entièrement rénové. Situé dans le quartier de la Confluence, à Lyon (2^e), il s'inscrit dans un plan de réhabilitation d'ensemble qui a pour objectif de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et d'assurer une desserte via les transports en commun. Depuis l'acquisition de ce bien par ANF Immobilier en 2011, le projet de rénovation s'est déroulé conformément à la programmation initiale.

b. Prise de parole de Mickaëlle Buccio, Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage et des Travaux à Lyon

La livraison du Milkyway a eu lieu le 29 janvier 2013 après une importante rénovation du bâtiment existant. Le Milkyway s'est

démarqué en obtenant dès 2011 la certification PEQA-BBC Rénovation en phase de Conception délivrée par Certivea, certificateur français des bâtiments non résidentiels. La certification après Réalisation doit avoir lieu au cours de l'année 2013. Dès la conception, une réflexion particulière a, par exemple, été menée sur la gestion des déchets en phase chantier. Ainsi, près de 90 % des déchets de chantier, issus notamment de la déconstruction, ont pu être recyclés grâce à un travail réalisé en collaboration avec la société Recovering, spécialisée dans le montage de filières de valorisation des matériaux issus de produits en fin de vie.

Immeuble type des années 1980, ce projet de rénovation a permis au Milkyway d'acquiescer une architecture contemporaine remarquable qui l'inscrit dorénavant dans le programme de réhabilitation du quartier de Lyon Confluence, vitrine architecturale de la ville de Lyon.

Projets 2012 – Réponse à un appel d'offres innovant

a. L'appel d'offres de Lyon Confluence

L'appel d'offres lancé en 2011 pour la réalisation de l'îlot P à Lyon Confluence a été très novateur aussi bien dans sa façon de concevoir le projet en amont que dans la recherche de performances environnementales. Si la réponse d'ANF Immobilier à l'appel d'offres n'a pas été sélectionnée, elle a toutefois suscité un vif intérêt de la part du jury, l'équipe-projet en amont, ayant cherché à concevoir un projet intégrant dès la conception les enjeux du développement durable.

b. Prise de parole d'Olivier Michot, Chef de projet à Marseille

L'îlot P devait répondre à plusieurs niveaux d'ambition. En plus d'être à énergie positive, il devait constituer un lieu de vie habité alliant logements, bureaux et commerces et offrant à ses occupants un cadre agréable et sain. La réponse à l'appel d'offres devait se fonder sur une forte coopération avec le NEDO et l'intégration de nouvelles technologies promues par Toshiba pour concevoir des « bâtiments intelligents » et à énergie positive avec une obligation d'installer des panneaux solaires.

Afin de proposer une réponse innovante et atypique, nous avons formé en amont de la conception une équipe pluridisciplinaire composée des promoteurs, d'architectes ainsi que de plusieurs BET environnement, énergie renouvelable, énergie solaire qui se réunissaient chaque semaine à Paris. Parallèlement nous nous sommes rapprochés du NEDO et de Toshiba afin de créer là aussi un partenariat très en amont pour valider la faisabilité de nos projets et nous inspirer de bonnes pratiques japonaises.

Grâce à la mise en place de cette équipe pluridisciplinaire, nous avons pu optimiser le projet en exploitant au maximum les synergies en mettant en place un « smart grid », basé sur une complémentarité des usages entre le résidentiel, les commerces et les bureaux, ou encore en concevant des bâtiments bioclimatiques pour limiter les besoins énergétiques. L'énergie provenait d'un système pilote de cogénération huile, basé sur une production d'algues alimentées par les eaux grises et les eaux-vannes ainsi que d'un système solaire à concentration.

== L'engagement d'ANF Immobilier aux côtés du CREPI

a. Partenariat de parrainage avec le CREPI PACA

Après deux années en partenariat avec le CREPI, ANF Immobilier a souhaité donner la parole à ses parties prenantes pour donner un témoignage plus opérationnel des actions mises en œuvre par le CREPI et ses parrains.

b. Prise de parole de Samira Agem, *Chargée de mission au CREPI Méditerranée*

Le CREPI (Club Régional d'Entreprises Partenaires de l'Insertion) a été créé par Eiffage en 1996. Son intervention se structure autour de deux axes, l'insertion professionnelle des publics en difficultés professionnelles et la mobilisation des salariés autour d'initiatives sociales et solidaires. Depuis 2009, le CREPI Méditerranée a permis à 164 personnes d'obtenir un CDI, un CDD de plus de 6 mois ou une formation en alternance, à 205 personnes de réaliser un stage et organisé 83 visites en entreprise au profit de 770 personnes éloignées de l'emploi. Le CREPI travaille en étroite collaboration avec les institutionnels locaux tels que la mission locale, le pôle emploi, le Conseil Général 13 et le Conseil Régional PACA pour identifier les demandeurs d'emplois nécessitant un accompagnement professionnel.

Dans le cadre de la mise en place de partenariats de parrainage, le CREPI collabore avec l'Association Génération solidarité qui pratique le parrainage depuis 20 ans. L'organisme a déjà signé un partenariat de parrainage avec 4 entreprises.

Le partenariat de parrainage avec les collaborateurs d'ANF Immobilier, existe depuis 2010. Il a permis d'organiser 13 parrainages parmi lesquels 9 filleuls ont pu trouver un emploi et 4 sont encore en parrainage car il s'étend en général sur une durée de 6 mois. Les filleuls sont très satisfaits de leur collaboration avec leur parrain. Ils ne se sentent désormais plus seuls dans leur recherche d'emploi et peuvent bénéficier de l'expérience professionnelle de leur parrain lors de leur recherche d'emploi.

Lorsqu'un filleul trouve un emploi, le CREPI réalise un suivi tous les 15 jours pour s'assurer de sa réinsertion, sur le long terme. Le plus souvent, le filleul contacte directement son parrain pour le tenir informé de son évolution.

En tant qu'acteur reconnu dans le développement économique de la Cité phocéenne ANF Immobilier représente un bel exemple d'implication solidaire. En s'engageant dans cette démarche sociale et sociétale, ANF Immobilier répond ainsi aux espoirs de plusieurs jeunes qui n'ont pas suivi la voie royale des grands diplômés et qui, parfois, ont raté quelques marches dans leur vie.

c. Prise de parole Charles d'Harcourt, *Responsable juridique à Marseille – parrain au sein du CREPI*

Depuis 2 ans, en tant que parrain, j'ai pu accompagner 3 filleuls dans la définition de leur projet professionnel et de leur recherche d'emploi. Les rendez-vous ont lieu dans les locaux d'ANF Immobilier. Au cours des premiers entretiens, mon objectif est d'instaurer un climat de confiance, facteur clé de réussite de l'accompagnement dans la durée de la démarche. Je prends connaissance de leur projet professionnel et nous mettons en place ensemble un programme pour atteindre cet objectif. Je les accompagne dans la rédaction de leur CV, les aide à préparer leurs entretiens et, leur donne un objectif à réaliser avant la prochaine réunion pour les inscrire dans une démarche proactive.

d. Prise de parole Philippe Di Martino, *filleul dans le cadre du CREPI*

Après l'obtention de mon CAP plombier, j'ai travaillé pendant 6 ans pour plusieurs entreprises de plomberie, principalement des contrats en intérim et des CDD courts. Face aux difficultés rencontrées pour obtenir un contrat à durée indéterminée dans le domaine de la plomberie, j'ai souhaité changer d'orientation pour devenir électricien comme mon frère.

La mission locale m'a fait découvrir le CREPI qui m'a mis en relation avec Charles d'Harcourt. Ensemble nous avons pu établir un plan d'actions à mettre en place pour les prochains mois. Dans un premier temps, il m'a proposé de m'aider à trouver une entreprise pour réaliser un stage afin de confirmer mon envie de devenir électricien. J'ai vraiment envie d'aller de l'avant et son soutien est pour moi source de motivation.

Le séminaire développement durable

a. Le séminaire des collaborateurs

Les séminaires développement durable sont de véritables moments d'échanges entre les collaborateurs qui ne sont pas souvent réunis tous ensemble. Le premier séminaire, réalisé en 2011, avait réuni 57 collaborateurs pour leur présenter le diagnostic RSE et les faire participer à la définition puis à la priorisation du plan d'actions. Les enjeux d'exemplarité de l'entreprise, de dialogue avec les parties prenantes, de gestion des ressources humaines et des pratiques environnementales appliquées sur son patrimoine avaient alors été abordés.

Répartis en huit groupes de travail, les collaborateurs sont devenus depuis des acteurs de la RSE en interne. Durant 5 mois, ils ont préparé la mise en place de leur action phare définie lors du séminaire d'avril en vue de son déploiement sur 2012.

Un second séminaire a eu lieu en mai 2012 où tous les collaborateurs d'ANF IMMOBILIER étaient invités à participer. Ce séminaire constitue une étape forte dans la mise en place de la démarche RSE avec la restitution des travaux menés par les huit groupes de travail. Ce séminaire est d'ailleurs le fruit d'un des groupes de travail dont Tristan Chauveaud faisait partie et au sein duquel il était chargé de la logistique avec d'autres collaborateurs.

b. Prise de parole de Tristan Chauveaud, Responsable juridique à Marseille

Le séminaire a été organisé sur deux journées, en mai 2012. Nous avons volontairement choisi deux lieux pour en diversifier les activités. La première journée, à Marseille, était consacrée à la restitution des huit groupes de travail, d'un quiz autour des problématiques de protection de l'environnement réalisé en lien avec le conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi que d'une intervention d'Élisabeth Laville, fondatrice d'Utopies, sur les problématiques RSE.

La seconde journée, située sur les îles de Frioul, était dédiée à la sensibilisation des collaborateurs à des enjeux de préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel. Constitués en deux groupes, nous avons tous participé aux deux activités dans la matinée ou l'après-midi. Ainsi, aux côtés des membres du conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur, nous avons participé au défrichage des mauvaises herbes, nuisibles au développement de la faune locale. L'association des amis de Michel Penchaud nous a, quant à elle, fait faire la visite guidée de l'ancien hôpital Caroline, construit au IV^e siècle après J.-C. qu'elle est chargée de rénover.

Ce séminaire a été très apprécié car il nous a permis de nous rencontrer dans un univers différent de notre cadre de travail. À travers une action collective concrète en faveur de la protection de la biodiversité, nous avons été sensibilisés au développement durable et, de manière plus générale aux missions de bénévolat.

c. Voyage d'études en Scandinavie

Dans le cadre des Trophées Développement Durable, les huit groupes de travail ont présenté et défendu le lancement de leurs actions devant le Comité de Direction. Deux groupes ont été lauréats sur les critères de travail en équipe, de pragmatisme et de créativité. La direction a souhaité récompenser par un symbole fort les groupes de travail ayant le plus contribué à la mise en place de mesures de développement durable au sein d'ANF Immobilier. Les groupes vainqueurs sont ainsi allés visiter les éco-quartiers de Copenhague et Malmö où ils ont pu découvrir des bonnes pratiques en matière de développement durable mises en œuvre à l'étranger.

d. Prise de parole de Sébastien Nida, Asset Manager à Lyon

Le voyage en Scandinavie s'est déroulé sur deux jours, le 17 et 18 avril 2012. Il comptait une quinzaine de personnes, à savoir les lauréats du groupe de travail visant à réduire la consommation du papier au sein de la Société et celui visant à concevoir et diffuser le livret de l'éco-locataire. Les visites guidées étaient organisées par des architectes qui nous ont fait bénéficier de leurs connaissances pour pouvoir nous imprégner de la culture historique, architecturale et sociale des quartiers. J'ai ainsi pu découvrir de nouveaux modes de vie, où les déplacements urbains se font majoritairement en vélo.

Le premier jour nous avons visité Copenhague, notamment le quartier de Vesterbro dont la moitié des appartements ont été acquis par les habitants grâce à une association coopérative de logements. Nous avons eu la chance de pouvoir visiter une coopérative, les habitants avec qui nous avons discuté ont parfaitement intégré la notion du « Vivre ensemble » et avaient l'air très heureux de partager des espaces mutualisés comme les espaces verts ou encore la laverie. Le second jour nous nous sommes rendus à Malmö où nous avons découvert le quartier écologique Bo01. Ce quartier m'a marqué par sa diversité et sa qualité architecturale. Le temps n'a pas abîmé les bâtiments qui ont déjà pourtant plus de quinze ans. Parmi les démarches environnementales dans le quartier Bo01, je retiendrai le soin apporté à l'optimisation de la gestion des déchets.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

Responsabilité sociétale des entreprises (RSE)

2012 REPORTING RSE GOUVERNANCE – ANF IMMOBILIER

	2012	2011
Gouvernance opérationnelle		
Organes de direction		
Organigramme formalisé et organisation de la délégation des pouvoirs	oui	oui
Membres du Directoire	3	3
Femmes membres du Directoire	1	1
Pourcentage de femmes membres du Directoire	33 %	33 %
Comités opérationnels		
Existence de Comités opérationnels	oui	oui Comité stratégique, immobilier, trésorerie
Gouvernance RSE/Développement durable		
Existence d'un responsable/fonction RSE/Développement durable	oui	oui
Existence d'une politique RSE/Développement durable formalisée	oui	oui
Gestion des risques		
Existence d'un Comité des Risques,	non	non
Existence d'une fonction audit interne	non	non
Existence d'une cartographie des risques incluant les risques RSE	oui	oui
Actions engagées pour prévenir les risques sur la santé, la sécurité des consommateurs/clients	oui	oui Respect du Code du travail sur les chantiers, communication aux preneurs des diagnostics techniques, application du plan de prévention prévu par le décret n° 926158 du 20/02/1992 lors de la réalisation de travaux sur les immeubles
Éthique des affaires		
Existence d'un code éthique/code de valeurs/code de conduite	oui	oui Code de déontologie
Signature du Pacte mondial des Nations unies	non	non
Autres chartes/engagements signés par l'entreprise dans le domaine de la RSE	oui	non Accord senior
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption et améliorer la transparence	oui	- Mention de l'obligation de certification des origines des fonds dans les mandats conclus avec des intermédiaires.
Gouvernance de l'actionnaire		
Distinction des fonctions d'exécution et de contrôle	oui	oui
Nombre de membres au Conseil de Surveillance	12	12
Moyenne du nombre de membres présents au Conseil de Surveillance	11	11
Nombre de Conseil de Surveillance dans l'année	6	6
Femmes membres du Conseil de Surveillance	2	1
Pourcentage de femmes au Conseil de Surveillance	17 %	12 %

	2012	2011
Taux de présence au Conseil de Surveillance	90 %	88 %
Respect de la règle de cumul des mandats selon les recommandations du code AFEP/MEDEF	non	non
Présence d'administrateurs indépendants	oui	oui
Administrateurs indépendants	6	6
Proportion d'administrateurs indépendants	50 %	50 %
Comités spécialisés		
Existence d'un Comité des rémunérations	oui	oui
Existence d'un Comité d'Audit	oui	oui
Existence d'un Comité Financier ou Stratégique	oui	oui
Transparence		
Publication de ces informations dans le ou les rapports de l'entreprise	oui	oui

2012 REPORTING RSE ENVIRONNEMENTAL – ANF IMMOBILIER

a) Politique générale en matière environnementale :	
<ul style="list-style-type: none"> L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ; 	<p>Un groupe de travail a réalisé un guide des bonnes pratiques destiné aux habitants. Il n'a cependant pas encore été distribué. HORS PÉRIMÈTRE : Les nouveaux projets et les projets réhabilités sont certifiés PEQA et HQE. ANF Immobilier s'engage à obtenir les labels validant la performance énergétique de ses bâtiments : THPE, BBC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement ; 	<p>Lors du séminaire Développement Durable organisé en 2012, les collaborateurs ont été sensibilisés à des actions en faveur de la protection de l'environnement. Une formation sur le bail vert a été réalisée auprès de certains collaborateurs. Le voyage d'étude en Scandinavie a lui aussi permis de sensibiliser les collaborateurs invités.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions ; 	<p>Ne correspond pas à l'activité d'ANF</p>
<ul style="list-style-type: none"> le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours ; 	<p>Ne correspond pas à l'activité d'ANF</p>
b) Pollution et gestion des déchets :	
<ul style="list-style-type: none"> les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement ; 	<p>Ne correspond pas à l'activité d'ANF</p>
<ul style="list-style-type: none"> les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets ; 	<p>Le matériel informatique usagé est donné aux associations. En 2011, les anciens écrans d'ordinateurs, toujours fonctionnels, ont été donnés à l'association de la Fondation d'Auteuil. Des actions ponctuelles sont aussi mises en place. HORS PÉRIMÈTRE : Dans le cadre de la rénovation du Milkyway à Lyon, les déchets ont été recyclés/réutilisés sur place ou envoyés dans des centres spécifiques. ANF Immobilier a mis en place un système de tri. Dans le bureau de Marseille, une entreprise vient récupérer le papier collecté dans des bacs une fois tous les 15 jours. Dans les immeubles que possède ANF, à Marseille notamment, il n'existe pas de locaux poubelles dans les immeubles. Le tri sélectif est réalisé dans la rue et il n'est pas possible d'en évaluer la quantité triée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ; 	<p>Lors de chaque rénovation, les fenêtres sont remplacées par du double vitrage permettant de réduire les nuisances sonores.</p>

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

c) Utilisation durable des ressources :	
<ul style="list-style-type: none">la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales ;la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ;la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ;	<p>90 000 m³ Les consommations sur les parties privatives des immeubles de Lyon ne peuvent être obtenues puisque des compteurs individuels existent. L'information communiquée ici intègre les parties privatives des immeubles de Marseille dans lesquels les comptages ne sont pas individualisés.</p> <p>1,5 tonne de consommation de papier (2 tonnes l'année précédente). Ces chiffres ne prennent en compte que le site de Marseille. Le site de Paris faisant partie du siège d'Eurazeo.</p> <p>1 197 MWh « La consommation d'électricité ne peut pas être appréhendée de manière globale car ANF Immobilier ne dispose pas des relevés "privés" des appartements, bureaux et commerces en location. Les modèles permettant d'estimer ces consommations ne sont pas opposables et ne permettent pas de suivre une évolution des progrès (ratios...). Seuls les relevés des cages d'escaliers, des parties communes et des bureaux d'ANF Immobilier (Lyon et Marseille) sont connus sans permettre de généralisation. »</p> <p>Ne correspond pas à l'activité d'ANF</p>
d) Changement climatique :	
<ul style="list-style-type: none">les rejets de gaz à effet de serre ;l'adaptation aux conséquences du changement climatique ;	<p>ANF Immobilier n'est pas soumis à l'article 75 de la loi Grenelle II. Les postes d'émissions prioritaires du siège sont vraisemblablement ceux d'une société de services : consommations d'énergie et déplacements. À noter que les déplacements pendulaires sont vraisemblablement en dessous de la moyenne française, compte tenu de la centralité des bureaux marseillais. Les émissions de GES contrôlées par ANF Immobilier liées à l'exploitation du parc proviennent vraisemblablement principalement du poste Immobilisations, non calculé, et des consommations d'énergie. Les émissions de GES associées à ce poste de consommation d'énergie sont de 93 tCO₂e/an, dont environ 15 tCO₂e à affecter aux émissions du bureau marseillais.</p> <p>Tous les ans, ANF Immobilier procède à la réalisation de travaux de rénovation/réhabilitation dans son patrimoine immobilier, dans ce cadre elle intègre des solutions visant à améliorer la performance énergétique des locaux rénovés.</p>
e) Protection de la biodiversité	
les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Ne correspond pas à l'activité d'ANF

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-102-1 alinéa 6 du Code de commerce, ANF est exemptée, en tant que filiale de la société Eurazeo, de publier les informations sociales, environnementales et relatives à ses engagements sociétaux prévues par l'alinéa 5.

Ces informations relatives à ANF sont présentées dans le document de référence d'Eurazeo, disponible sur le site internet de cette société : [http://www.eurazeo.com/communication-financiere/information-reglementee/\(year\)/2013](http://www.eurazeo.com/communication-financiere/information-reglementee/(year)/2013)

Resources humaines

L'information et la sensibilisation des salariés

En complément au séminaire annuel et à la formation-action *via* le déploiement des actions phares, les collaborateurs reçoivent une information spécifique sur l'actualité du développement durable dans le monde de l'immobilier à travers une newsletter trimestrielle dédiée.

Évolutions réglementaires, pédagogie sur les concepts émergents de la construction durable ou encore bonnes pratiques d'entreprise de tous secteurs sur les enjeux RSE sont ainsi abordés sous la forme d'articles courts et inspirants.

Accords

Depuis fin 2009, ANF Immobilier applique un accord de branche en faveur de l'emploi des seniors.

Un plan d'action spécifique relatif à un accord parité est en cours d'élaboration.

Intéressement

ANF Immobilier a fait le choix d'associer ses salariés aux résultats de l'entreprise.

Un accord d'intéressement renouvelé pour les années 2011 à 2013, permet aux salariés ayant au moins 3 mois d'ancienneté de bénéficier d'une partie des résultats générés par la Société.

Épargne

La mise en place d'un plan épargne entreprise (PEE), d'un compte épargne temps (CET) et d'un plan d'épargne retraite collective (PERCO), permet aux salariés d'ANF Immobilier de se constituer une épargne.

8. Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter aux comptes consolidés 2012.

(En millions d'euros)	2012	2011 pro forma*	2011	% variation/ pro forma	2010
Loyers	71,5	70,0	83,6	2,1 %	69,1
Centre-ville	41,8	40,8	50,5		36,4
B&B	29,7	29,1	33,1		32,7
Loyers récurrents	71,5	70,0	75,7	2,1 %	69,1
Charges nettes d'exploitation	(4,1)	(4,9)	(5,0)		(4,3)
Charges administratives	(11,2)	(9,0)	(9,0)		(8,3)
EBITDA	56,3	56,1	69,6	0,3 %	56,6
EBITDA récurrent	56,3	56,1	61,7	0,3 %	56,6
Frais financiers	(15,8)	(16,8)	(17,8)	-5,8 %	(17,6)
Cash-flow	40,4	39,3	51,8	2,9 %	38,9
Cash-flow récurrent	40,4	39,3	43,9	2,9 %	38,9
Variation de juste valeur et résultat des cessions	(69,6)		44,9		37,1
Autres	(35,9)		(0,9)		(1,2)
Résultat net	(65,1)		95,8		74,9
ICR	3,5		3,90		3,2
Cash-flow par action (en euros)	1,47		1,89		1,43
Cash-flow récurrent par action (en euros)	1,47		1,60		1,43
nombre moyen d'actions (en millions)**	27,4		27,4		27,3

* Comptes 2011 pro forma, retraités des cessions intervenues en novembre 2012 et de l'incidence du loyer rétroactif du Printemps perçu en 2011.

BILAN SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter aux comptes consolidés 2012.

(En millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Patrimoine immobilier	883,9	1 650,2	1 573,4
Centre-ville	855,1	1 137,4	1 081,2
B&B	28,8	512,8	492,2
Dette nette	(291,8)	(482,3)	(459,8)
Autres éléments	(40,0)	(10,1)	(12,9)
ANR	552,1	1 157,9	1 100,7
instruments de couverture	(17,7)	(38,6)	(35,4)
ANR triple net	534,4	1 119,2	1 065,3
Investissement	97,1	73,3	65,0
Loan-To-Value (en %)	33,0	29,2	29,2
ANR par action (en euros)	31,7	42,2	40,3
ANR triple net par action (en euros)	30,7	40,8	39,0
nombre d'actions fin de période (en millions)**	17,4	27,5	27,3

** Ajusté des actions gratuites attribuées en 2012.

9. Historique

≡ Événements importants dans le développement des activités de la Société

La Société telle qu'elle existe aujourd'hui est issue de l'apport à ANF Immobilier des activités immobilières de sociétés aujourd'hui dissoutes. Suite à ces apports, l'activité d'ANF Immobilier a été totalement modifiée pour être exclusivement consacrée à la gestion d'actifs immobiliers.

Origine des activités immobilières de la Société

1854 : Création de la société anonyme Rue Impériale de Lyon, à l'origine de la percée de la rue de la République, alors dénommée Rue Impériale ;

1878 : Fondation de Société Immobilière Marseillaise, qui réunit les sociétés immobilières impliquées dans la percée du Vieux-Port à la Joliette ;

1965 : Les associés de la banque Lazard Frères & Cie acquièrent le contrôle de la société Rue Impériale de Lyon ;

1967 : OPA réussie de la société Rue Impériale de Lyon sur les actions de Société Immobilière Marseillaise ;

Entre 1967 et 2002 : Parallèlement à l'exploitation de leur patrimoine immobilier, la société Rue Impériale de Lyon et sa filiale, la Société Immobilière Marseillaise, ont progressivement diversifié leur champ d'intervention en établissant un programme de cession et d'arbitrage et consacré ainsi une partie de leurs disponibilités à des achats d'actions et à la détention de participations stratégiques. En vertu de cette politique, les deux sociétés sont devenues, au fil des ans, actionnaires d'Eurafrance qui a adopté la dénomination Eurazeo en 2002 à l'issue de l'absorption de sa filiale Azeo (anciennement dénommée Gaz et Eaux) ;

2002 : La société Rue Impériale de Lyon absorbe sa filiale, Société Immobilière Marseillaise et est renommée « Rue Impériale » ;

2004 : Eurazeo, société issue de la fusion des sociétés Eurafiance et Azeo, absorbe sa société-mère, la société Rue Impériale, et intègre son patrimoine immobilier ;

2005 : Eurazeo acquiert auprès de Finaxa, société du groupe AXA, 93 % d'ANF Immobilier et apporte à cette dernière ses actifs immobiliers ;

2006 : ANF Immobilier adopte, le 28 avril, le statut SIIC avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006 ;

2007 : ANF Immobilier achète le 31 octobre un portefeuille de 159 murs d'hôtels exploités en France par groupe B&B Hotels sous les enseignes B&B et Villages Hôtel, pour un montant de 471 millions d'euros ;

2008 : ANF Immobilier achète le 11 avril 2008 quatre ensembles immobiliers et 9 lots de copropriété situés à Lyon, pour un montant de 18 millions d'euros. Cette acquisition a permis notamment à ANF Immobilier de maîtriser la quasi-totalité des immeubles haussmanniens de la place de la République. Développement du partenariat avec B&B. Poursuite des investissements à Lyon et Marseille, Obtention des autorisations administratives sur l'intégralité des projets à Marseille et sur le projet Mansardes à Lyon ;

2009 : ANF Immobilier cède pour près de 50 millions d'euros d'actifs à Lyon et à Marseille dans le cadre de la politique de rotation du patrimoine, 5 hôtels B&B achetés pour un montant de 20 millions d'euros. Poursuite des investissements à Lyon et Marseille et du financement des travaux de certains hôtels B&B ;

2010 : ANF Immobilier poursuit le développement de ses projets à Lyon et à Marseille avec un investissement total de 64,9 millions d'euros. Livraison de deux projets de développement à Marseille et cession de 3 immeubles à Lyon et 7 à Marseille. 1 hôtel B&B acheté et poursuite du programme de travaux pour un montant de 11,3 millions d'euros ;

2011 : ANF Immobilier a poursuivi son programme de rénovation et de développement de projets en investissant durant l'année 2011 plus de 73 millions d'euros. Le bail du Printemps de Lyon a été renouvelé dans des conditions favorables à la Société. Des cessions ont été réalisées pour plus de 41 millions d'euros.

Une première acquisition en dehors des sites historiques de la Société a été réalisée dans le quartier Confluence à Lyon, à proximité de la gare Perrache. Enfin, ANF Immobilier a débuté la croissance dans une nouvelle ville, à Bordeaux.

2012 : ANF Immobilier a poursuivi son programme de rénovation et de développement de projets en investissant durant l'année 2012 plus de 97 millions d'euros.

La Société a cédé près de la moitié de son patrimoine, pour un montant de 793 millions d'euros. Ces cessions ont été suivies d'un remboursement de dette bancaire et d'une distribution aux actionnaires pour 497 millions d'euros.

Événements importants dans le développement d'ANF Immobilier

ANF Immobilier, dont la dénomination sociale initiale était « Ateliers de Construction du Nord de la France » devenue ANF puis ANF Immobilier, a été fondée en 1882.

Durant la première moitié du XX^e siècle, ANF Immobilier a accompagné le développement industriel du pays au travers de la confection de matériel servant à l'établissement et à l'exploitation de chemins de fer, tramways et autres voies de transport ainsi qu'au travers de la fabrication de viaducs, ponts, et engins divers. À cette activité industrielle a succédé une période pendant laquelle ANF Immobilier est devenue une société holding. À l'occasion de l'acquisition du groupe Providence, qui détenait 26 % du capital d'ANF Immobilier, par AXA, la société ANF Immobilier est entrée dans le périmètre du groupe AXA, Fin 1986, AXA détenait, par l'intermédiaire de sa filiale Finaxa, 45 % du capital d'ANF Immobilier qui était alors une holding détenant un portefeuille d'actifs industriels et d'actifs immobiliers, dont notamment des étages de la Tour Aurore dans le quartier de La Défense. En 1990, par différentes opérations sur le marché, auprès d'investisseurs et auprès des filiales d'AXA, Finaxa a porté sa détention à 93 % du capital d'ANF Immobilier. Après la cession de Financière des Terres Rouges (groupe Rivaud) et de 32 % de la Compagnie du Cambodge en 1997 (société cotée dans le giron du groupe Rivaud), les actifs d'ANF Immobilier se limitaient alors aux six étages de la Tour Aurore et à des actions AXA ; En octobre 2004, les étages de Tour Aurore ont été cédés. À cette date, les actifs détenus par ANF Immobilier se limitaient à de la trésorerie et des immobilisations financières (actions AXA notamment).

En mai 2004, Eurazeo a absorbé sa société-mère, Rue Impériale, et a intégré le patrimoine immobilier de cette dernière, diversifiant ainsi ses actifs sous gestion. Eurazeo, dans le prolongement de l'opération de fusion par absorption de Rue Impériale par Eurazeo intervenue en mai 2004, a décidé de réorganiser sa branche immobilière. Afin

de favoriser le développement de cette activité immobilière, Eurazeo a souhaité filialiser cette activité et les actifs correspondants dans une société cotée, dotée de toutes les ressources nécessaires à une pleine exploitation de ces actifs et qui serait ainsi à même d'adopter le statut de SIIC. C'est dans ce contexte qu'Immobilier Bingen, filiale à 99,9 % d'Eurazeo a, le 24 mars 2005, acquis la participation de Finaxa dans ANF Immobilier représentant alors 95,45 % du capital et 94,54 % des droits de vote d'ANF Immobilier et que par la suite, le 4 mai 2005, Eurazeo a apporté à ANF Immobilier sa branche complète d'activités immobilières.

Dans une dernière étape de ces opérations de restructuration, le 9 mai 2005, Eurazeo a fait apport à sa filiale Immobilière Bingen (sous le régime de l'article 210 B bis du CGI) de la totalité des actions ANF Immobilier reçues en rémunération de l'apport de la branche apportée, de telle sorte que la participation d'Eurazeo au capital d'ANF Immobilier soit intégralement détenue au travers de sa filiale Immobilière Bingen.

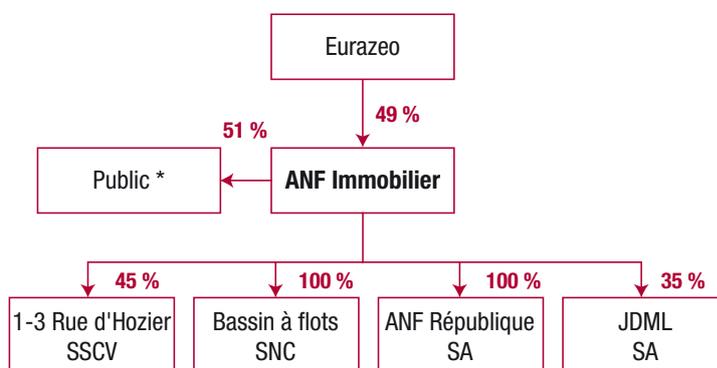
Le patrimoine d'ANF Immobilier est, par conséquent, aujourd'hui constitué d'immeubles historiquement détenus par les sociétés Rue Impériale et Immobilière Marseillaise (absorbée par Rue Impériale en 2002) dont la construction remonte aux années 1850-1870.

ANF Immobilier a conclu le 31 octobre 2007 la réalisation de l'acquisition d'un portefeuille de 159 murs d'hôtels pour un montant de 471 millions d'euros droits et frais inclus. Ces actifs, répartis sur l'ensemble du territoire français, sont exploités par B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique. Cette opération a été financée pour 300 millions d'euros par une partie du produit de l'augmentation de capital réalisée par ANF Immobilier le 25 octobre 2007, d'un montant global de 335,1 millions d'euros et le solde par dette bancaire.

ANF Immobilier a vendu en novembre 2012 pour près de 788 millions d'euros d'actifs.

Organigramme

Se référer à la note 19 des comptes sociaux 2012 pour la liste des filiales et pourcentages de détention.

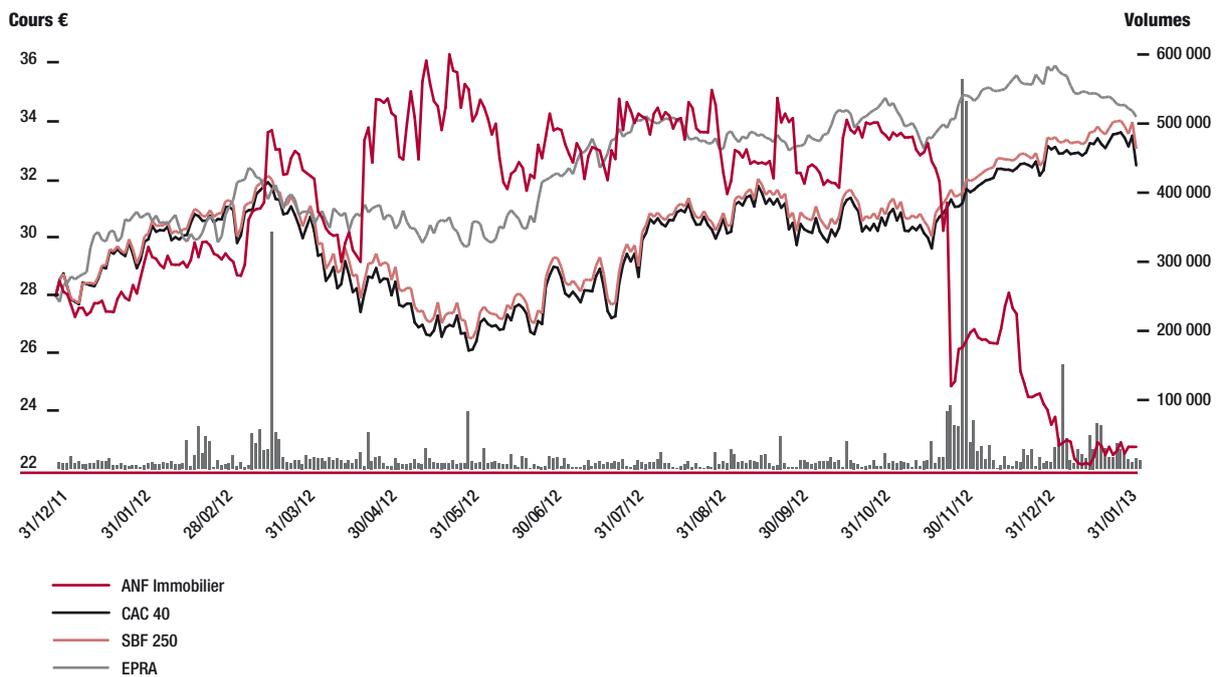


* Voir section 2, chapitre VII.

10. Carnet de l'actionnaire

=== Cours de bourse

Durant l'année 2012, le titre a baissé de 10 % en valeur et la performance du titre a été de +16 % en incluant la distribution de dividende (*total return*). (Source Bloomberg.)



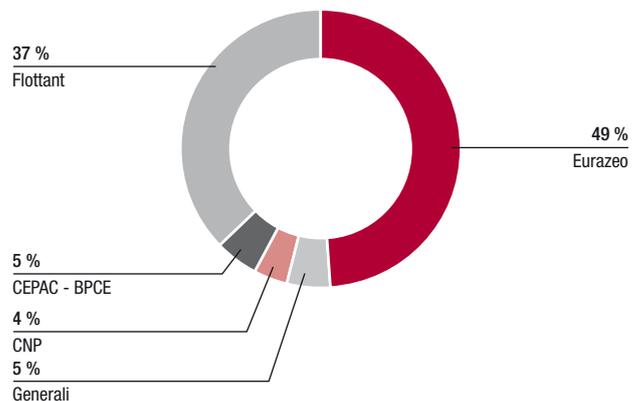
Le cours de bourse à la clôture au 31 décembre 2012 fait ressortir une capitalisation de plus de 400 millions d'euros, ANF Immobilier fait partie des indices CAC-Mid 100 et SBF 250. L'indice CAC-Mid 100 est l'indice représentatif des 100 premières capitalisations moyennes cotées sur la place de Paris.

ANF Immobilier fait partie de l'indice EPRA depuis mars 2012.



=== Actionnariat

À la date du présent Document de Référence, Eurazeo détient 49 % du capital d'ANF Immobilier. Deux autres actionnaires sont également représentés au Conseil de Surveillance, Generali et le groupe BPCE avec chacun 5 % du capital.



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX – EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2012	38	6. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	59
1.1 Membres du Directoire	38	6.1 Principes de Rémunération des mandataires sociaux	59
1.2 Membres du Conseil de Surveillance	40	6.2 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance rémunérés au niveau d'ANF Immobilier	61
2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	53	6.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo	65
3. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	54	6.4 Engagements de toute nature pris par ANF Immobilier pour les mandataires sociaux	68
4. COMITÉS SPÉCIALISÉS	54	6.5 Engagements de retraite et autres avantages	69
4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance	54	6.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance	70
4.2 Comités opérationnels	55	7. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS ET DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	74
5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	55	7.1 Attribution gratuite d'actions	74
5.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance	55	7.2 Options de souscription ou d'achat d'actions	74
5.2 Charte du Comité d'Audit	58	7.3 Détention potentielle de capital dans le cadre des options d'achat d'actions	77
5.3 Charte du Comité du Patrimoine	59	8. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DU DERNIER EXERCICE	78
5.4 Charte du Comité des Rémunérations et de Sélection	59	9. DÉCLARATIONS LIÉES AU GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	79
		10. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À ANF IMMOBILIER OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES	79
		11. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	80

1. Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2012

1.1 Membres du Directoire

Le Directoire d'ANF Immobilier est composé de 3 membres :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012
Keller	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président du Directoire	18 066 ⁽¹⁾
de Lacoste Lareymondie	Xavier	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Directeur Général	-
Seguin	Ghislaine	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Directeur Immobilier	-

(1) Y compris les actions détenues par des personnes étroitement liées au sens de l'instruction AMF du 28 septembre 2006.

Lors de sa séance du 19 mars 2013 le Conseil de Surveillance a renouvelé les mandats des membres du Directoire pour 4 ans.

Prénom, nom et âge	Bruno Keller Président du Directoire 58 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	19 mars 2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire et Directeur Général d'Eurazeo. Président du Directoire d'ANF Immobilier. Administrateur d'Europcar Groupe. Président de La Mothe. Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Société Française Générale Immobilière (SFGI). Gérant de Eurazeo Real Estate Lux SARL (Luxembourg) et Investco 3d Bingen (Société Civile). Directeur Général de Legendre Holding 21, Legendre Holding 22, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 28, Legendre Holding 29 et Legendre Holding 30. Membre du Conseil de Surveillance de Financière Truck (Investissement), Eurazeo PME et Foncia Groupe. Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Membre du Conseil de Surveillance de OFI Private Equity Capital (devenue Eurazeo PME Capital). Administrateur de Legendre Holding 18. Président de Catroux, Rue Impériale Immobilier et Société Immobilière Marseillaise. Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Gérant de Investco 1 Bingen (Société Civile), Investco 2 Bingen (Société Civile) et de EREL Capital SARL (Luxembourg ; devenue APCOA Finance Lux). Directeur Général de LH APCOA, Legendre Holding 12, Legendre Holding 24 et Legendre Holding 25.</p>
Expertise en matière de gestion	Après 14 ans passés dans l'audit, à des postes de Direction financière et dans la gestion pour compte de tiers, Bruno Keller a rejoint le groupe Eurazeo en 1990 comme Directeur Financier puis a été nommé Directeur Général Adjoint d'Eurazeo en juin 1998, puis Directeur Général et Membre du Directoire en 2002. Bruno Keller est notamment Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME, Foncia Groupe et Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Rouen.

Prénom, nom et âge	Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général 59 ans
Date de première nomination	14 décembre 2006
Date d'échéance du mandat	19 mars 2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Administrateur de Sociétés
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Fonctions et mandats actuellement exercés : Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier. Gérant d'ANF Immobilier République et de la SNC Les Bassins à Flots. Administrateur de Foncière Habitat et Humanisme et de Habitat et Humanisme Développement. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant.
Expertise en matière de gestion	Xavier de Lacoste Lareymondie a rejoint ANF Immobilier en 2006 après 12 années passées aux AGF en charge de la valorisation du patrimoine immobilier, des expertises et des participations. Il a également passé près de 10 ans chez des promoteurs comme responsable financier ou opérationnel.

Prénom, nom et âge	Ghislaine Seguin 47 ans
Date de première nomination	9 décembre 2008
Date d'échéance du mandat	19 mars 2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	-
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire d'ANF Immobilier. Fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant.
Expertise en matière de gestion	Ghislaine Seguin a rejoint ANF Immobilier en 2008 en tant que Directeur Immobilier et a été nommée Membre du Directoire le 9 décembre 2008. Elle a débuté sa carrière en 1989 dans la promotion immobilière, puis a passé 13 ans chez AGF Immobilier, chargée de mission aux investissements, puis en charge des arbitrages et des participations. En 2006, elle intègre ING Real Estate comme Directeur Adjoint du Développement. Elle est diplômée d'un DEA de droit privé et d'un DESS de droit immobilier (Paris II Assas). Ghislaine Seguin est également membre de la <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (MRICS).

Le Directoire se réunit en moyenne 2 fois par mois. Il s'est réuni 17 fois en 2012 avec un taux de présence de 100 %.

1.2 Membres du Conseil de Surveillance

1.2.1 Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale du 17 mai 2011 a modifié la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance a adopté une disposition de son règlement intérieur prévoyant un renouvellement échelonné de ses membres et lors de sa séance du 14 décembre 2011, le Conseil a procédé à un tirage au sort afin de déterminer les membres dont le mandat devra être renouvelé en premier.

Pour mémoire, le résultat de ce tirage est le suivant :

- les membres du Conseil de Surveillance suivants mettront fin à leur mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013 :
 - M. Alain Lemaire,

- M. Jean-Luc Bret,
- M. Fabrice de Gaudemar,
- Mme Isabelle Xoual ;
- les membres du Conseil de Surveillance suivants mettront fin à leur mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2014 :
 - M. Patrick Sayer,
 - M. Philippe Audouin,
 - M. Sébastien Bazin,
 - M. Jean-Pierre Richardson.

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012
Lemaire	Alain ⁽¹⁾	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président	173
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Vice-Président	4 324
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris		1 364
Bazin	Sébastien	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe Colomb – 75008 Paris		250
Bret	Jean-Luc ⁽²⁾	C/o La Croissanterie 5, rue Olof Palme – 92587 Clichy Cedex		1 399
de Gaudemar	Fabrice ⁽¹⁾	C/o Eurazeo, 32, rue de Monceau – 75008 Paris		220
Le Gentil	Éric	C/o Generali France Assurances 7/9, boulevard Haussmann – 75309 Paris Cedex 09		262
Monnier	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris		158
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 41917 – 13225 Marseille Cedex 20		279
Roux de Bézieux	Sabine	C/o Fondation Araok 42, rue Edouard Nortier – 92200 Neuilly sur Seine		250
Xoual	Isabelle ⁽¹⁾	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris		151
Zarifi	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 – 13191 Marseille Cedex 20		274

(1) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

(2) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

Prénom, nom et âge	Alain Lemaire * (1) Président du Conseil de Surveillance 63 ans
Date de première nomination	14 mai 2008
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Administrateur de sociétés.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Administrateur de BICEC (Cameroun), BCI (Congo) et de PITCH SA.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président du Conseil d'Administration et du Comité de Rémunération de la Banque Palatine. Président du Conseil d'Administration de Meilleurtaux, BPCE Domaines et d'Oterom. Administrateur et Co-Président du Comité d'Audit de Nexity. Membre du Directoire et Directeur Général de la BPCE et de la CNCE. Président du Directoire de la CEPAC. Président du Conseil de Crédit Foncier de France, Banque Palatine, SOCFIM, CGE Capital, CGE Fidélisation, Erixel, Natixis Asset Management et FLCP. Administrateur/membre du Conseil de Surveillance de Banca Carige (Italie), Crédit Foncier de France, Natixis (représentant permanent de la CNCE), Natixis Epargne Financière Gestion, Eriila, Banque Privée 1818, CNP Assurances, Écureuil Vie Développement, Nexity, GCE Capital, CGE Domaines et SOPASSURE, Caisse d'Épargne Participations (représentant permanent de BPCE), Marseille Aménagement, Banque de la Réunion (représentant permanent de CEP PAC), Banque des Antilles Françaises (représentant permanent de CEP PAC), La Chaîne Marseille – LCM (représentant permanent de CEP PAC), Proxipaca Finance (Conseil de Direction), Financière Océor (représentant permanent de CEP PAC), Viveris Management, Viveris (Conseil de Direction), Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE), Arpège. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Écureuil Gestion et Écureuil Gestion FCP. Gérant de SCF Py & Rotja. Censeur de The Yunus Movie Project Partners.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Détenteur d'une maîtrise de droit public et ancien élève de l'École Nationale des Impôts et de l'ENA, Alain Lemaire démarre sa carrière au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations et au Crédit Local de France.</p> <p>Membre du Directoire du CLF à partir de 1991, il devient membre du Comité Exécutif de la CDC en 1993. Il rejoint le groupe Caisse d'Épargne en 1997 en tant que membre du Directoire du CENCEP (organe ayant donné naissance à la CNCE en 1999).</p> <p>Directeur Général du Crédit Foncier de 1999 à 2002, il est nommé Président du Directoire de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse en 2002.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne depuis 2002, il en est nommé Directeur Général en octobre 2008.</p> <p>En 2009, il est nommé Membre du Directoire et Directeur Général en charge du réseau Caisses d'Épargne à la création de BPCE (organe central issu du rapprochement des réseaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires).</p> <p>Conseiller du Président du Directoire de la BPCE de 2010 à juin 2011.</p>

* Membre indépendant.

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2012

Prénom, nom et âge	Patrick Sayer Vice-Président du Conseil de Surveillance 55 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président du Directoire d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Fonctions et mandats actuellement exercés : Président du Directoire d'Eurazeo. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Président du Conseil d'Administration de Holdelis ^(a) . Administrateur de Gruppo Banca Leonardo (Italie), Accor, Edenred ^(b) , Colyzeo Investment Advisors (Royaume-Uni), Moncler Srl (Italie), Europcar Groupe et Sportswear Industries Srl (Italie). Directeur Général de Legendre Holding 19. Gérant d'Investco 3d Bingen (Société Civile). Président d'Eurazeo Capital Investissement (anciennement Eurazeo Partners). Vice-Président du Conseil de Surveillance de Rexel SA. Membre du Board of Directors de Tech Data Corporation (USA). Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Gérant d'Euraleo Srl (Italie). Représentant Permanent de ColAce SARL au Conseil de Surveillance de Groupe Lucien Barrière. Président du Conseil d'Administration de Legendre Holding 18 et de Europcar Groupe. Président et membre du Conseil de Surveillance de Groupe B&B Hotels. Président du Conseil d'Administration de BlueBirds Participations SA (Luxembourg). Administrateur de Ipsos, RedBirds Participations (Luxembourg) et de la SASP Paris-Saint Germain Football. Directeur Général de Legendre Holding 11, Immobilière Bingen et Legendre Holding 8. Membre du Conseil de Surveillance de Presses Universitaires de France et de la SASP Paris-Saint Germain Football. Associé Gérant de Partena. Gérant d'Investco 1 Bingen (Société Civile). Président de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Président du Supervisory Board de APCOA Parking AG (Allemagne).
Expertise en matière de gestion	Patrick Sayer a été nommé Président du Directoire d'Eurazeo en mai 2002. Précédemment Associé-Gérant de Lazard Frères et Cie à Paris et Managing Director de Lazard Frères & Co. à New York, il était notamment responsable mondial en charge des médias et de la technologie. Son expérience de l'investissement privé remonte à la création de Fonds Partenaires qu'il a appuyé de 1989 à 1993. Patrick Sayer est Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et de Rexel, Administrateur de Accor, Apcoa (Allemagne), Europcar, Gruppo Banca Leonardo (Italie), Moncler (Italie) et Tech Data (USA). Ancien Président (2006-2007) de l'Association Française des Investisseurs en Capital (AFIC), Administrateur du Musée des Arts Décoratifs de Paris, du Grand Théâtre de Provence et Membre du Club des Juristes. Il enseigne la finance à l'Université de Paris Dauphine. Patrick Sayer est diplômé de l'Ecole Polytechnique (1980) et de l'Ecole des Mines de Paris (1982).

(a) Patrick Sayer a démissionné de ses fonctions le 1^{er} mars 2013.

(b) Patrick Sayer a démissionné de ses fonctions le 6 mars 2013.

Prénom, nom et âge	Philippe Audouin 56 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés :</p> <p>Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo. Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Membre du Conseil d'Administration de Holdelis et d'Europcar Groupe. Vice-Président du Supervisory Board de APCOA Parking AG (anciennement AE Holding AG) (Allemagne). Managing Director de Perpetuum MEP Verwaltung GmbH (Allemagne). Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Président de Ray France Investment, LH APCOA, Legendre Holding 19, Legendre Holding 21, Legendre Holding 22, Legendre Holding 27, Legendre Holding 28, Legendre Holding 29 et Legendre Holding 30. Directeur Général de Legendre Holding 25, La Mothe et de Eurazeo Capital Investissement (anciennement Eurazeo Partners). Administrateur Délégué de Eurazeo Services Lux (Luxembourg). Représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration de SFGI.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</p> <p>Vice-Président du Conseil de Surveillance de Groupe B&B Hotels. Directeur Général de Catroux. Administrateur de Legendre Holding 18 et de BlueBirds Participations SA (Luxembourg). Président de Immobilière Bingen, Legendre Holding 8, Rue Impériale Immobilier, Legendre Holding 25, Legendre Holding 11, Legendre Holding 24, Legendre Holding 12, Legendre Holding 23 et Legendre Holding 26. Gérant de Investco 2 Bingen (Société Civile), Legendre Holding 15 et Eurazeo Italia (Italie). Managing Director de APCOA Group GmbH (anciennement Perpetuum Holding Management GmbH) (Allemagne).</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Philippe Audouin a commencé sa carrière en créant et développant sa propre société pendant 10 ans. Après l'avoir cédée, Philippe Audouin a été Directeur Financier et fondé de pouvoir (<i>Prokurist</i>), en Allemagne, de la première JV entre France Télécom et Deutsche Telekom. De 1996 à 2000, Philippe Audouin a occupé le poste de Directeur Financier, des ressources humaines et de l'administration de France Télécom, division Multimédia. Il était également membre du Conseil de Surveillance de PagesJaunes. D'avril 2000 à février 2002, Philippe Audouin était Directeur Financier de Europ@Web (groupe Arnault). Il a également enseigné pendant 5 ans comme chargé de cours puis Maître de Conférences en 3^e année à HEC (option : « Entrepreneurs »). Philippe Audouin a rejoint Eurazeo en 2002.</p> <p>Philippe Audouin est membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo. Il est également Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, Administrateur d'Europcar Groupe, d'Holdelis (Elis) et Vice-Président du Supervisory Board d'APCOA Parking AG (Allemagne).</p> <p>Philippe Audouin est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales. Il est Membre du Comité Consultatif de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) et Vice-Président de la DFCG.</p>

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2012

Prénom, nom et âge	Sébastien Bazin * 51 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Principal & Chief Executive Officer Europe de Colony Capital LLC.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés :</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Société d'Exploitation Sports et Événements SA et de Holding Sports et Événements SA. Président et Administrateur de CIM – Colyzeo Investment Management Ltd. Administrateur de Carrefour, Accor, Edenred, La Tour Réseau de Soins SA (Suisse) et Permanence de la Clinique de Carouge (Suisse). Président de BAZEO EUROPE SAS, Colony Capital SAS, Colfilm SAS, CollllKirch France SAS et DATA 4 SAS. Directeur Général de Toulouse Cancéropôle SAS et COLSPA SAS. Gérant de CC Europe Invest SARL, Société de Savoy à Méribel, Colmed et La Tour SARL. Associé Gérant de Nina SC, Haute Roche, Madeleine Michelis et Ranelagh. Administrateur délégué de Sisters Soparfi SA (Luxembourg). Représentant permanent de Colony Capital SAS, elle-même Président de ColSpa SAS et Gérant de SC George V 302.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de Paris Saint-Germain Football. Vice-Président du Conseil de Surveillance de Buffalo Grill et de Groupe Lucien Barrière. Président du Conseil d'Administration de Château Lascombes. Président de ColWine SAS, Colbison SAS, SAIP, SAS Spazio, Coladria SAS, Front de Seine Participations, Lucia Investissement SAS et de RSI SA (Belgique). Gérant de Colmassy SARL, Colony Santa Maria SNC, Colony Le Chalet EURL, Colony Santa Maria EURL, Colony Pinta SNC, Immobilière Lucia et Compagnie, Lucia 92 et Compagnie et Immobilioisier Serre Chevalier. Président-Directeur Général de Lucia SA. Administrateur de Moonscoop IP SA.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Sébastien Bazin a débuté en tant qu'analyste financier chez Moseley, Hallgarten, Eastbrook & Weeden Inc. à Paris (1982-1984) ; puis il a successivement occupé les fonctions de Directeur, chargé des investissements en actions de sociétés cotées au Frates Group à New York (États-Unis) (1985-1988) ; de Conseiller du Président-Directeur Général et membre du Comité Exécutif de Kaiser Aluminium Inc. à San Francisco (États-Unis) (1987-1988) ; Associé au département fusions et acquisitions de Painewebber Inc. à New York (1988-1989) ; Vice-Président, responsable des activités fusions et acquisitions en Europe de Painewebber International à Londres (Grande-Bretagne) (1989-1990).</p> <p>Il rejoint le groupe Colony en 1997 où il occupe les fonctions de Directeur Général de Colony Capital SAS et depuis 2000, celles de Associé-Gérant de Colony Europe. Il est à ce titre responsable de l'identification et l'évaluation des investissements en Europe.</p> <p>Sébastien Bazin est également Vice-Président du Conseil d'Administration de Carrefour, Vice-Président du Conseil de Surveillance de la Fondation Gustave Roussy de recherche sur le cancer et Directeur Général de Toulouse Cancéropôle. Il détient par ailleurs plusieurs mandats d'administrateur notamment au sein du groupe Accor et Edenred.</p> <p>Il est diplômé d'une Licence d'Économie et d'une Maîtrise de gestion de l'Université de Paris Sorbonne.</p>

* Membre indépendant.

Prénom, nom et âge	Jean-Luc Bret ⁽²⁾ 66 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président de La Croissanterie SA.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés :</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et d'Eurazeo PME. Président de La Croissanterie SA. Président du Directoire de SA Le Goût du Naturel. Président de SAS Les Amis de la Croissanterie. Administrateur unique de La Croissanterie Italia Srl (Italie). Président de PROCOS – Fédération pour l'Urbanisme et le Développement du Commerce spécialisé.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'OFI Private Equity Capital. Gérant de SNC La Croissantière Forum des Halles, La Croissantière La Défense, La Croissantière Saint Michel, La Croissantière Poissonnière, La Croissantière Temple, La Croissantière Brétigny, La Croissantière Rennes Alma, La Croissantière Aquitaine, La Croissantière Poitou Charentes, La Croissantière Centre Loire Nord, La Croissantière Savoie, La Croissantière Jura, La Croissantière Normandie, Saint-Georges, Au Pain Chaud, Croissant Sud-Est, Le Croissant Fourre de Lille, Le Croissant Fourre de Noyelles, Le Croissant Fourre de Valenciennes, Alfio. Gérant de SARL d'Espaces Délices, Portet Délices, King Corner, Labège Délices, Taras, Food Consortium, Brasero et Hank & Co. Président de SAS Café La Croissanterie. Chairman de La Croissanterie Ltd (Irlande), Executive INNS Ltd (Irlande). Président de ADEC – Association pour le Développement de l'Enseignement commercial et de la gestion, gérant l'ISTEC Institut Supérieur des Sciences, Techniques et Économie Commerciales. Vice-Président de CNCC – Conseil National des Centres Commerciaux</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Jean-Luc Bret est Président-Fondateur depuis 1977 de La Croissanterie SA, qui compte à ce jour plus de 200 restaurants en France, Irlande, Italie et Belgique. Avec son concept implanté en centres commerciaux, centres-villes, gares et autoroutes, La Croissanterie accueille chaque jour plus de 100 000 clients pour une pause le matin (viennoiseries, jus de fruits, cappuccino...), au déjeuner (sandwiches, assiettes bien-être, tartines, soupes, desserts...) et à l'heure du thé (pâtisseries, muffins, cookies...).</p> <p>Diplômé en 1968 de l'ISTEC, Institut Supérieur des Sciences, Techniques et Économie Commerciales, il a dirigé jusqu'en 1977 la boulangerie industrielle BLE OR SA.</p> <p>Par ailleurs, Jean-Luc Bret est Président de PROCOS, Fédération pour l'Urbanisme et le Développement du Commerce spécialisé regroupant les 250 plus grandes enseignes en France (37 000 points de vente, 460 000 emplois et 62 milliards d'euros de chiffre d'affaires), signataire de l'accord relatif à la création et l'application de l'ILC ; signataire de l'annexe environnementale Commerce.</p>

(2) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2012

Prénom, nom et âge	Fabrice de Gaudemar ⁽¹⁾ 39 ans
Date de première nomination	6 mai 2010
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire d'Eurazeo. Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration d'Europcar Groupe. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME. Président du Conseil de Surveillance de 3S Photonics. Gérant d'Investcoo 5 Bingen (Société Civile). Président de Legendre Holding 23, Legendre Holding 25 et Legendre Holding 26. Membre du Comité Stratégique de Fonroche Énergie SAS. Membre du Conseil de Surveillance de Tag Technologies SAS. Membre du Board of Directors de I-Pulse (USA). Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Gérant d'Eurazeo Entertainment Lux Sarl (Luxembourg). Administrateur de RedBirds Participations, Legendre Holding 18 et d'Eurazeo Management Lux (Luxembourg). Gérant d'ECIP Elis Sarl (Luxembourg) et de ECIP Agree Sarl (Luxembourg). Membre du Conseil de Surveillance de OFI Private Equity Capital (devenue Eurazeo PME Capital).
Expertise en matière de gestion	Fabrice de Gaudemar est membre du Directoire d'Eurazeo depuis 2010 en charge d'Eurazeo Croissance et de la RSE. Il a lancé et gère Eurazeo Croissance, activité dédiée à l'accompagnement des sociétés à fort potentiel et ayant besoin de capitaux pour accélérer leur croissance. Fabrice de Gaudemar a rejoint Eurazeo en 2000 et a participé à la réalisation ou au suivi des investissements dans Eutelsat, Cegid, Rexel, Europcar, APCOA, Elis et Eurazeo PME, ainsi que Fonroche, 3SPGroup et I-Pulse dans le cadre d'Eurazeo Croissance. Avant de rejoindre Eurazeo, Fabrice de Gaudemar était ingénieur dans le domaine des télécommunications. Fabrice de Gaudemar est notamment Vice-Président du Conseil de Surveillance de Eurazeo PME, Président du Conseil de Surveillance de 3S Photonics et représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration d'Europcar Groupe. Ancien élève de l'École Polytechnique, il est également diplômé de Télécom ParisTech (anciennement ENST).

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

Prénom, nom et âge	Éric Le Gentil * 52 ans
Date de première nomination	17 novembre 2008
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Comité de Direction Générale de Generali France.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Directeur Général de Generali France Assurances. Vice-Président de EuropAssistance Holding. Président du Conseil d'Administration de Generali Reassurance Courtage. Administrateur de L'AMOC (Les Amis et Mécènes de l'Opéra Comique), Generali France Assurances, Generali Vie, Generali IARD, Generali Reassurance Courtage, l'Equité et de Generali Real Estate SpA. Représentant permanent de Generali Iard, au Conseil d'Administration de Europ Assistance Holding. Représentant permanent de Generali France Assurances, au Conseil d'Administration de E-CIE Vie. Représentant permanent de Europ Assistance Holding au Conseil d'Administration de Europ Assistance SA et Europ Assistance France. Président du Comité des Nominations et des Rémunérations et Membre du Comité des Investissements de Mercialys. Représentant permanent de Generali Vie, au Conseil d'Administration de Cofitem Cofimur et de Mercialys. Membre du Management Board de Generali Multinational Pension Solutions Sicav et de Generali Fund Management. Membre et Président du Comité Exécutif de Coffo SAS.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Administrateur et Directeur Général d'Assurance France Generali. Administrateur de GPA-Iard, GPA-Vie, Generali Vie (ex. La Fédération Continentale) et Generali Reassurance Courtage. Représentant permanent de Generali Assurances Iard, au Conseil d'Administration de Europ Assistance Holding et de SICAV Generali Investissement. Représentant permanent de Generali Assurances – Vie, au Conseil d'Administration de Generali Assurances Iard. Représentant permanent de Generali France, au Conseil d'Administration de Generali Assurances – Vie et de Generali Investments France (ex. Generali Finances). Représentant permanent d'Assurance France Generali, au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs. Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil d'Administration de Generali Investments France. Membre du Management Board de Generali Fund Management et de Generali Investments Managers SA. Membre du Conseil de Surveillance de Fonds de Garantie des Assurés contre la Défaillance des Sociétés d'Assurances de Personnes. Membre de l'Investment Advisory Board de Generali Investments SpA.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Éric Le Gentil est, depuis septembre 2002, membre du Comité de Direction Générale de Generali France (société de tête du groupe en France) et mandataire social de Generali France Assurances (holding d'assurance du groupe). Il est responsable des fonctions de pilotage de l'entreprise, de la réassurance et supervise la Direction Innovation et Outils.</p> <p>Éric Le Gentil a débuté sa carrière en tant que Détaché à l'Inspection Générale des Finances (septembre 1985-mai 1996), puis il a successivement occupé les fonctions de Commissaire contrôleur des assurances à la Direction des assurances du Ministère des Finances (juin 1986-janvier 1990) et de Conseiller technique au cabinet de M.P. Beregovoy (février 1990-mars 1992). Il a travaillé au sein du groupe Athena Assurances (avril 1992-juin 1998) et des AGF Assurances (juillet 1998-janvier 1999).</p> <p>Il est diplômé de l'École Polytechnique et de Sciences Po Paris, et actuaire IAF.</p> <p>Éric Le Gentil est membre de la Commission Exécutive de la FFSA, membre du groupe X-Assurances, du groupe Sciences Po Assurance et membre du Club des 17 (Dirigeants de l'Assurance).</p>

* Membre indépendant.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2012

Prénom, nom et âge	Philippe Monnier * 70 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Conseiller auprès de la Direction Générale d'Unibail-Rodamco Développement.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Gérant de SCI La Louvière, SCI IMOFI. Président de PCE SAS, La Roubine SAS et Siagne Nord SAS. Président de SAS PM Conseils. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Gérant Groupe BEG (SARL). Gérant de BEG Technique SARL, CEFIC Gestion (SARL), SCI SOGEP, SARL Foncière Immobilière, SCI Waskim, Bay 1/Bay 2 (SARL), TC Design (SARL), Simon Ivanhoe Services (SARL), BEG Investissements (SARL), Foncière d'Investissement (SARL), CEFIC Jestyion Ticaret Limited Sirketi (Turquie), Erelux Hold SARL (Luxembourg), Erelux Fin SARL (Luxembourg), Le Cannel Développement SARL. Administrateur de SWEM de Wasquehal (Société d'économie mixte). Co-gérant de Simon Ivanhoe France (SARL). Président-Directeur Général de CEFIC (SA). Co-représentant de la société Simon Ivanhoe BV/SARL, co-gérant de Alliance ERE SARL (Luxembourg). Membre du Conseil de la Gérance de Simon Ivanhoe BV/SARL, CEFIC Polska Sp. z o.o. (Pologne), Gdansk Station Shopping Mall Sp.z o.o. (Pologne), Bydgoszcz Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Gliwice Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Katowice Budus Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Lodz Nord Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Polska Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Szczecin Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Wilenska Station Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Wroclaw Garage Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Polskie Domy Handlowe Sp. z o.o. (Pologne), Arkadia Centrum Handlowe Sp. Z o.o., Wilenska Centrum Handlowe Sp. z o.o.
Expertise en matière de gestion	En tant que Directeur Général du groupe Simon Ivanhoe, Philippe Monnier a développé plus de 30 centres commerciaux en France, en Espagne, au Portugal, en Pologne et en Turquie. Avant de rejoindre le groupe en 1988, il a été Président-Directeur Général de SMECI (groupe Weil) de 1975 à 1988, où il a développé et géré de nombreux centres commerciaux en Europe. Philippe Monnier est diplômé de l'ESC Reims.

* Membre indépendant.

Prénom, nom et âge	Jean-Pierre Richardson 74 ans
Date de première nomination	14 mai 2008
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Censeur d'Eurazeo. Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo.
Expertise en matière de gestion	Jean-Pierre Richardson est Président-Directeur Général de la SA Joliette Matériel, holding familial de contrôle et présidente de la SAS Richardson. Il a rejoint en 1962 la société éponyme, dont il a assuré la Direction opérationnelle de 1969 à 2003. Il a été juge au Tribunal de Commerce de Marseille de 1971 à 1979. Il est diplômé de l'École Polytechnique (Promotion 58).

Prénom, nom et âge	Sabine Roux de Bézieux * 48 ans
Date de première nomination	11 mai 2012
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Consultante et Administrateur indépendant.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Administrateur de ABC Arbitrage. Membre du Conseil de Surveillance de Microfinance Solidaire SAS. Administrateur de United Way France. Présidente du Conseil d'Administration d'Entrepreneurs du Monde. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant.
Expertise en matière de gestion	Sabine Roux de Bézieux est diplômée de l'ESSEC 1986. Après deux ans dans la banque d'affaires du CCF (1986-1988), elle passa quatorze ans dans le groupe Arthur Andersen au sein duquel elle mena des missions d'audit et de conseil pendant une dizaine d'années, tant en France qu'à l'international, avant de mettre en place une Direction du marketing, de la communication et du business développement. Elle crée alors en 2005 Advanceo, structure de conseil aux entreprises sur leurs enjeux stratégiques de croissance. Elle est également titulaire du DECF.

* Membre indépendant.

Prénom, nom et âge	Isabelle Xoual * (1) 47 ans
Date de première nomination	17 mai 2011
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Associé-Gérant de Lazard Frères SAS et de Compagnie Financière Lazard Frères SAS.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Associé-Gérant de Lazard Frères SAS et de Compagnie Financière Lazard Frères SAS. Administrateur de Lazard Frères Banque. Managing Director de Lazard Group LLC (Delaware – USA). Membre de LFCM Holdings LLC (Delaware – USA). Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant
Expertise en matière de gestion	Isabelle Xoual rejoint Lazard en 1998, elle est nommée Associé-Gérant en 2002. Elle a été auparavant Conseil en stratégie au sein de Strategic Planning Associates (Londres, puis Paris, 1987-1991) cabinet racheté depuis par Mercer et actuellement dénommé Oliver Wyman puis Conseil en Fusions & Acquisitions chez Rothschild & Cie (1991-1998). Co-responsable de la couverture des Investisseurs Financiers au niveau Européen, elle a plus de 20 ans d'expérience en M&A et une connaissance approfondie du marché français et des fonds d'investissement. Elle a participé à de nombreuses transactions impliquant des investisseurs financiers (Spotless, Rexel, Deutsch, Medica, Novasep, Ceva Santé Animale...) ou des industriels (Areva, Thales, Schneider, PPR...). Isabelle Xoual est diplômée de l'ESSEC.

* Membre indépendant.

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2012

Prénom, nom et âge	Théodore Zarifi 62 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président et Directeur Général de Zarifi Gestion SA
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés :</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président et Directeur Général de Zarifi Gestion SA, Romain Boyer SA. Administrateur de Zarifi & Associés SA, Zarifi Entreprise d'Investissement (filiale Zarifi & Associés), Maydream Luxembourg SA (Luxembourg). Gérant de Romain Immobilier SARL, Irénée SARL, SHN SARL et Olivir SARL. Directeur Général Délégué de Zarifi & Associés et Somagip SA. Président de SAS Z&Z. Représentant permanent de Z&Z au Conseil d'Administration de la Quincaillerie d'Aix.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo. Représentant de Romain Boyer au Comité de Surveillance de SAS Calliscope et au Conseil d'Administration de Chaud Devant Développement SA. Président de SAS HAB. Représentant de HAB au Collège Directorial de SAS CFCA. Représentant de Z&Z au Collège Directorial de SAS CFCA.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Depuis décembre 1988, Théodore Zarifi a été successivement Fondateur puis Directeur Général (mars 1994) de Zarifi & Cie EI., puis Directeur Général délégué (novembre 2002) de la même société devenue Zarifi & Associés SA, holding familial (le 25 septembre 2002 après l'apport partiel d'actifs à la société Oddo M&A, devenue Zarifi EI, de l'ensemble de ses activités réglementées).</p> <p>Il a été Directeur Administratif et Financier de Pennwalt France, division R.S.R (1987-1988), Attaché de Direction, Contrôleur de Gestion, Directeur Financier et Secrétaire du Conseil d'Administration de SA Les Raffineries de Soufre Réunion, Marseille (1976-1987).</p> <p>Il est titulaire d'une Licence en Sciences Économiques (Paris X, 1973) et d'un MBA de l'Université du Texas à Austin, États-Unis (1976).</p>

**1.2.2 Composition du Conseil de Surveillance après l'Assemblée Générale du 6 mai 2013
(sous réserve de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale)**

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction
Lemaire * ⁽¹⁾	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau 75008 Paris	Président du Conseil de Surveillance
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	Vice-Président du Conseil de Surveillance
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	
Bazin *	Sébastien	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe Colomb 75008 Paris	
Didier * ⁽²⁾	Sébastien	C/o Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse Place Estrangin Pastré – BP 108 13254 Marseille Cedex 06	
de Gaudemar ⁽¹⁾	Fabrice	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	
Le Gentil *	Éric	C/o Generali France Assurances 7/9, boulevard Haussmann 75309 Paris Cedex 09	
Monnier *	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer 75016 Paris	
Richardson *	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 13225 Marseille Cedex 20	
Roux de Bézieux *	Sabine	C/o Fondation ARAOK 42, rue Edouard Nortier 92200 Neuilly sur Seine	
Xoual * ⁽¹⁾	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussman 75008 Paris	
Zarifi	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 13191 Marseille Cedex 20	

* Membre indépendant.

(1) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

(2) Membre dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

1.2.3 Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 6 mai 2013

Prénom, nom et âge	Sébastien Didier 41 ans
Date de première nomination	6 mai 2013
Date d'échéance du mandat	2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire de la CEPAC, en charge du Pôle Banque du Développement Régional
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés :</p> <p>Membre du Directoire de la CEPAC. Administrateur de Famille et Provence, Foyer de Provence, Marseille Aménagement, Habitat en Région Services, Midi Foncière 2 et Valoénergie. Membre du Conseil de Surveillance de SOCFIM, SOGIMA, LOGIREM et SINJAB Immobilier. Président du Conseil d'Administration de Fonds de dotation Objectif Métropole, Objectif Métropole et Vivéris Odyssée. Membre du Comité de Surveillance de Vivéris Holding. Membre du Comité de Direction de CEPAC Investissement et Développement et Clesud Terminal. Censeur de Soleam et Treize Développement. Président du Comité d'Audit de SOGIMA. Président du Comité d'Investissement de Connect Invest. Membre du Comité d'Investissement de Tertium.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</p> <p>Administrateur de SACOGIVA, OPCI Silvertstone, Citadis et Marseille Habitat. Membre du Conseil de Surveillance de Vivéris Management et GCE Habitat. Membre du Directoire de la Caisse d'Epargne de Picardie. Représentant permanent de la CEP en qualité de membre du Conseil d'Administration au sein de Amiens Aménagement (SEM), Picardie Avenir, Picardie Investissement, SA HLM du Beauvaisis, SA HLM du Département de l'Oise, SEMOISE (SEM), Office Public d'HLM d'Abbeville, SA HLM Picardie Habitat – Cilova, SCR Picardie Energie Développement Durable, SAS du Mont de Courmelles et OPSOM.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Sébastien Didier est membre du Directoire de la CEPAC en charge du pôle Banque du Développement Régional depuis mai 2010. Outre son mandat social à la CEPAC, il est également membre du Conseil de Surveillance de la SOCFIM, LOGIREM, SOGIMA, Censeur de Treize Développement et Administrateur dans différentes structures.</p> <p>Entré dans le groupe à la Caisse d'Epargne de Picardie en 2000, au sein du pôle Finances, il a occupé diverses fonctions : responsable de la gestion financière, Directeur Financier, Directeur du Projet d'Entreprise « Convergence Client » et par la suite membre du Directoire en charge de la Banque du Développement Régional.</p> <p>Auparavant, Sébastien Didier a suivi une carrière internationale au sein de la société Dresdner Kleinwort Benson à Paris et Tokyo où il a développé des modélisations financières et géré des portefeuilles.</p> <p>Il est diplômé de l'Université de Technologie de Compiègne en génie informatique.</p>

Le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 a revu l'indépendance de ses membres. Conformément aux dispositions du Règlement Intérieur et des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF, un membre du Conseil de Surveillance est *a priori* considéré comme indépendant, lorsque, directement ou indirectement, il n'entretient aucune relation, de quelque nature qu'elle soit, avec la Société, son groupe ou sa Direction, qui puisse affecter ou compromettre sa liberté de jugement.

Ainsi, est *a priori* considéré comme indépendant tout membre du Conseil de Surveillance qui :

1. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de la Société, de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide ;
2. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social d'une société dans laquelle la Société, ou un de ses préposés désigné en tant que tel, détient ou a détenu un mandat d'administrateur ;
3. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, Commissaire aux comptes de la Société ou d'une de ses filiales ;
4. n'est, directement ou indirectement, et de manière significative, ni client, ni fournisseur, ni banquier d'affaires ou de financement de la Société ou d'une de ses filiales ;
5. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
6. n'a pas été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans.

L'application de l'ensemble de ces critères a conduit le Conseil de Surveillance à retenir comme membres indépendants à compter de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013 :

- Monsieur Alain Lemaire ;
- Monsieur Sébastien Bazin ;
- Monsieur Sébastien Didier ;
- Monsieur Éric Le Gentil ;
- Monsieur Philippe Monnier ;
- Monsieur Jean-Pierre Richardson ;

- Madame Sabine Roux de Bézieux ;
- Madame Isabelle Xoual.

En conséquence, à compter de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, huit seront des membres indépendants. Ces derniers représentant au moins la moitié de la composition du Conseil de Surveillance, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF (article 8.2).

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 6 fois en 2012 avec un taux de présence de 90,28 %.

2. Déclarations concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et les membres du Directoire. Un membre du Conseil de Surveillance (Monsieur Patrick Sayer) est le beau-frère d'un autre membre du Conseil de Surveillance (Monsieur Jean-Luc Bret), lequel n'a pas demandé le renouvellement de son mandat lors de la prochaine Assemblée Générale.

À la connaissance d'ANF Immobilier, au cours des cinq dernières années :

- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre de l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance ;
- aucun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, ou liquidation

en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ; et

- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance, par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur, au cours des cinq dernières années.

3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale

Messieurs Keller, Sayer, Audouin, de Gaudemar et Richardson, membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, exercent également des mandats au sein d'Eurazeo actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier.

À la connaissance d'ANF Immobilier, Messieurs Keller, Sayer, Audouin, de Gaudemar et Richardson ne sont pas en situation de conflits d'intérêts relativement à l'exercice de leur mandat social au sein d'ANF Immobilier.

À la date de dépôt du présent Document de Référence et à la connaissance d'ANF Immobilier, il n'existe pas d'autre situation pouvant donner lieu à un conflit entre les devoirs des membres du Conseil de Surveillance et/ou du Directoire à l'égard d'ANF Immobilier et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

Se reporter également au « Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » de la section 9 pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 du chapitre IX du Document de Référence.

4. Comités Spécialisés

4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance

(a) Comité d'Audit

Ce Comité est composé de 3 membres du Conseil : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Éric Le Gentil ⁽¹⁾. Ce Comité comprend un membre indépendant.

Le Comité d'Audit a pour mission d'examiner les comptes annuels, semestriels et trimestriels de la Société avant qu'ils ne soient présentés au Conseil de Surveillance. Le Comité d'Audit :

- est associé au choix des Commissaires aux comptes d'ANF Immobilier et des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement. Il s'assure de leur indépendance, examine et valide en leur présence leurs programmes d'interventions, les résultats de leurs vérifications, leurs recommandations et leurs suites ;
- est informé des règles comptables applicables au sein de la Société, est saisi des éventuelles difficultés rencontrées dans la bonne application de ces règles, et examine tout projet de changement de référentiel comptable ou de modification des méthodes comptables ;
- est saisi par le Directoire ou par les Commissaires aux comptes de tout événement exposant la Société à un risque significatif ;
- peut demander la réalisation de tout audit interne ou externe sur tout sujet qu'il estime relever de sa mission. En ce cas, son Président en informe aussitôt le Conseil de Surveillance et le Directoire ;

- est informé des procédures de contrôle interne et du programme de l'audit interne chaque fois que nécessaire ;
- se voit présenter chaque semestre par le Directoire une analyse des risques auxquels la Société peut être exposée.

(b) Comité des Rémunérations et de Sélection

Ce Comité est composé de 3 membres du Conseil : Messieurs Philippe Monnier (Président), Sébastien Bazin et Madame Isabelle Xoual. Les trois membres du Comité des Rémunérations et de Sélection sont des membres indépendants.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection a pour mission de :

- proposer au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire, ainsi que le montant des jetons de présence à proposer à l'Assemblée Générale et l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société, et l'attribution gratuite d'actions, aux membres du Directoire ;
- formuler des recommandations pour la nomination, le renouvellement ou la révocation des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire. Il est informé des recrutements et des rémunérations des principaux cadres de la Société.

(1) Membre indépendant.

(c) Comité du Patrimoine

Ce Comité est composé de 4 membres du Conseil : Messieurs Patrick Sayer (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾, Jean-Luc Bret et Philippe Monnier ⁽¹⁾. Le Président du Conseil de Surveillance participe également aux travaux de ce Comité.

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée Générale qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance et qui nécessite l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

4.2 Comités opérationnels

(a) Comité Immobilier

Le Comité Immobilier, présidé par le Président du Directoire et le Directeur Général, est composé des membres du Directoire et des cadres d'ANF Immobilier.

Il se réunit au moins une fois par semestre pour ajuster la politique à suivre et rendre compte de son exécution. La politique ainsi définie est mise en œuvre par l'équipe immobilière. La tenue des Comités Immobiliers permet à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre.

Le Comité Immobilier examine également le reporting préparé par les Directions comptable et financière rendant compte de l'activité de la Société et notamment de l'exécution des travaux et de l'analyse des écarts éventuels avec le budget.

qui examine mensuellement le reporting préparé par les Directions comptable et financière et l'activité opérationnelle des différents services d'ANF Immobilier.

(c) Comité de Coordination

Il a été créé en juin 2006 un Comité de Coordination par site, présidé chacun par le Directeur Général. Ils sont composés des principaux cadres des équipes immobilières de chaque site.

Ils se réunissent de manière régulière pour traiter des sujets courants et veiller à l'application des décisions prises par le Directoire.

(b) Comité Stratégique

Depuis 2008, les principaux cadres d'ANF Immobilier se réunissent au moins 1 fois par mois sous la forme d'un Comité Stratégique

(d) Comité de Direction

Un Comité de Direction a été mis en place au début de l'exercice 2008. À la date du présent Document de Référence, il comprend les membres du Directoire, le Directeur Financier ainsi qu'un cadre de la Société. Le Directeur Financier et ledit cadre participent régulièrement aux réunions du Directoire.

5. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

5.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a adopté le 4 mai 2005 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la Société.

Ce règlement intérieur, prévu par l'article 13 des statuts de la Société, peut être modifié à tout moment par une délibération du Conseil de Surveillance.

Article 1 : Composition du Conseil.

1. Conformément à l'article 11 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance est composé de 3 à 18 membres nommés par l'Assemblée Générale des Actionnaires pour une durée de quatre années.
2. Le Conseil de Surveillance s'assure qu'il est mis en place et maintenu un renouvellement échelonné de ses membres par fractions aussi égales que possible. Au besoin, le Conseil peut inviter un ou plusieurs de ses membres à démissionner afin de mettre en place un tel renouvellement échelonné.

(1) Membre indépendant.

Article 2 : Participation au Conseil. Indépendance.

1. Chaque membre du Conseil doit consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de son mandat, et participer avec assiduité aux réunions du Conseil et du ou des Comités dont il est membre.

Est réputé souhaiter la fin de son mandat et invité à présenter sa démission tout membre du Conseil qui, sauf motif exceptionnel, n'a pas assisté à la moitié au moins des séances tenues dans l'année du Conseil et du ou des Comités dont il est membre.

2. Le Conseil de Surveillance définit, et revoit chaque année la qualification de ses membres au regard de leur indépendance. Il statue après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection.

Un membre du Conseil de Surveillance est indépendant, lorsque, directement ou indirectement, il n'entretient aucune relation, de quelque nature qu'elle soit, avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse affecter ou compromettre sa liberté de jugement.

Est *a priori* considéré comme indépendant tout membre du Conseil qui :

- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social d'une société ou salarié de la Société, ou d'une société qu'elle consolide ;
- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social d'une société dans laquelle la Société, ou un de ses préposés désigné en tant que tel, détient ou a détenu un mandat d'administrateur ;
- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, Commissaire aux comptes de la Société ou d'une de ses filiales ;
- n'est, directement ou indirectement, et de manière significative, ni client, ni fournisseur, ni banquier d'affaires ou de financement de la Société ou d'une de ses filiales ;
- n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société.

Le Conseil peut estimer qu'un de ses membres satisfaisant ces critères ne doit pas être qualifié d'indépendant à raison d'une situation particulière, ou inversement qu'un de ses membres ne satisfaisant pas tous ces critères doit être qualifié d'indépendant.

Article 3 : Réunions du Conseil de surveillance

1. En application du paragraphe 3 de l'article 12 des statuts, sur la proposition de son Président, le Conseil désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors de ses membres.
2. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois chaque trimestre. Les convocations sont faites par lettre, télégramme, télécopie, message électronique, ou verbalement. Elles peuvent être transmises par le secrétaire du Conseil.

Il est convoqué par le Président, qui arrête son ordre du jour, lequel peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

En cas d'empêchement du Président, il est remplacé dans toutes ses attributions par le Vice-Président.

Le Président doit réunir le Conseil dans les quinze jours, lorsque le tiers au moins de ses membres ou le Directoire le lui demandent de façon motivée. Si la demande est restée sans suite, ses

auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

Les réunions se tiennent au lieu fixé par la convocation.

3. Un membre du Conseil de Surveillance peut, par lettre, télégramme, télécopie ou message électronique, donner mandat à un autre membre du Conseil de le représenter à une séance, chaque membre du Conseil ne pouvant disposer au cours d'une même séance que d'une seule procuration.

Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale.

Les délibérations du Conseil de Surveillance ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

4. Sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du Directoire, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur.
5. Le Conseil de Surveillance peut autoriser des personnes extérieures à participer à ses réunions, y compris par visioconférence ou par télécommunication.
6. Il est tenu au siège social un registre des présences signé par les membres du Conseil participant à la séance.

Article 4 : Procès-verbaux

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque séance du Conseil, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le procès-verbal fait mention de l'utilisation des moyens de visioconférence ou de télécommunication, et du nom de chaque personne ayant participé à la réunion par ces moyens.

Le secrétaire du Conseil est habilité à délivrer et à certifier des copies ou extraits de procès-verbal.

Article 5 : Exercice des pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. Il exerce à cette fin les pouvoirs prévus par la loi et les statuts.

1. Communications au Conseil de Surveillance

À toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Président se fait notamment communiquer mensuellement par le Directoire un état des participations, de la trésorerie et de l'endettement éventuel de la Société, et des opérations réalisées.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente au Conseil de Surveillance un rapport reprenant ces mêmes éléments, et décrivant les activités et la stratégie de la Société.

Le Directoire présente en outre au Conseil, une fois par semestre, ses budgets et plans d'investissement.

2. Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

- a. Conformément à l'article 14.5 des statuts, le Conseil de Surveillance fixe, par une délibération écrite communiquée au Directoire, la durée, les montants et les conditions auxquelles il l'autorise d'avance à accomplir une ou plusieurs opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts.
- b. Par délégation du Conseil et sur avis conforme du Comité du Patrimoine, le Président peut, entre deux séances du Conseil et en cas d'urgence, autoriser le Directoire à réaliser les opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts, seulement lorsque leur montant (tel que pris en compte pour l'appréciation du seuil, conformément à l'article 14 paragraphe 4 des statuts) est compris entre 20 000 000 et 50 000 000 euros pour les opérations visées au dernier et à l'avant-dernier tirets du b).

Cette autorisation doit prendre une forme écrite. À sa prochaine réunion, le Président en rend compte au Conseil qui la ratifie.

- c. Par délégation du Conseil de Surveillance, son Président autorise la désignation de tout nouveau représentant de la Société au sein de tous conseils de toutes sociétés françaises ou étrangères dans lesquelles la Société détient une participation d'une valeur au moins égale à 20 000 000 euros.
- d. Le Président du Conseil de Surveillance peut à tout moment émettre un avis auprès du Directoire sur toute opération qu'il a réalisée, réalise ou projette.
- e. Les accords ou autorisations préalables donnés au Directoire en application de l'article 14 des statuts et du présent article sont mentionnés par les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance et du Directoire.

Article 6 : Création de Comités – Dispositions communes

- 1. En application du paragraphe 6 de l'article 14 des statuts, le Conseil de Surveillance décide de créer en son sein un Comité d'Audit, un Comité du Patrimoine et un Comité des Rémunérations et de Sélection. Ces trois Comités spécialisés sont permanents. Leurs missions et leurs règles particulières de fonctionnement sont définies par leurs chartes constituant les annexes 1, 2 et 3 au présent règlement.
- 2. Chaque Comité comprend de trois à sept membres, nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'ils comprennent des membres indépendants.
- 3. La durée du mandat d'un membre de Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.
- 4. Le Conseil peut également nommer un ou plusieurs censeurs dans un ou plusieurs des Comités pour la durée qu'il détermine. Conformément aux statuts, les censeurs ainsi nommés prennent part aux délibérations du Comité concerné, avec voix consultative seulement. Ils ne peuvent se substituer aux membres du Conseil de Surveillance et émettent seulement des avis.

- 5. Le Conseil nomme le Président du Comité parmi ses membres, pour la durée de son mandat de membre de ce Comité.
- 6. Chaque Comité rend compte de l'exécution de sa mission à la prochaine séance du Conseil de Surveillance.
- 7. Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions, qui se tiennent au siège social ou en tout autre lieu décidé par le Président, qui détermine l'ordre du jour de chaque réunion.

Le Président d'un Comité peut décider d'inviter l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance à assister à une ou plusieurs de ses séances. Seuls les membres du Comité prennent part à ses délibérations. Chaque Comité peut inviter à ses réunions toute personne de son choix.
- 8. Le procès-verbal de chaque réunion est établi, sauf disposition particulière, par le secrétaire de séance désigné par le Président du Comité, sous l'autorité du Président du Comité. Il est transmis à tous les membres du Comité. Le Président du Comité décide des conditions dans lesquelles il rend compte au Conseil de ses travaux.
- 9. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.
- 10. La rémunération des membres de chaque Comité est fixée par le Conseil de Surveillance, et prélevée sur le montant global annuel des jetons de présence.

Article 7 : Rémunération du Conseil de surveillance

- 1. Le Président et le Vice-Président peuvent percevoir une rémunération dont le Conseil de Surveillance détermine la nature, le montant et les modalités sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection.
- 2. Le montant des jetons de présence fixé par l'Assemblée Générale en application de l'article 15 des statuts est réparti par le Conseil de Surveillance entre le Conseil, ses différents Comités spécialisés, et éventuellement les censeurs, selon les principes suivants :
 - le Conseil de Surveillance détermine le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance, et le montant de ceux qui sont alloués pour chaque Comité à son Président et à chacun de ses membres ;
 - les jetons de présence attribués aux membres du Conseil et aux membres des Comités sont répartis à concurrence de moitié de manière uniforme et pour l'autre à proportion de leurs présences effectives aux séances du Conseil et des Comités ;
 - le Conseil de Surveillance peut décider qu'une partie des jetons de présence qu'il détermine sera allouée aux censeurs dans des conditions qu'il détermine.

Article 8 : Déontologie

- 1. Les membres du Conseil de Surveillance et des Comités, ainsi que toute personne assistant à ses réunions et à celles de ses Comités, sont tenus à une obligation générale de confidentialité sur ses délibérations et celles de ses Comités, ainsi que sur toutes informations à caractère confidentiel ou présentées comme telles par son Président ou celui du Directoire.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

2. En particulier, si le Conseil de Surveillance a reçu une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sur le cours du titre de la Société ou d'une société qu'elle contrôle, les membres du Conseil doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique.
3. Chaque membre du Conseil de Surveillance est tenu d'informer la Société, sous pli confidentiel, par l'intermédiaire du Président du Conseil de Surveillance, du nombre de titres qu'il détient dans la Société et, dans les cinq jours ouvrables de sa réalisation, de toute opération que lui-même ou les personnes avec qui il a des liens étroits effectuent sur ces titres. Il informe en outre la Société du nombre de titres qu'il détient, au 31 décembre de chaque année et lors de toute opération financière, pour permettre la diffusion de cette information par la Société.
4. La Société peut en outre demander à chaque membre du Conseil de fournir toutes les informations, relatives notamment à des opérations sur des titres de sociétés cotées, qui lui sont nécessaires pour satisfaire à ses obligations de déclaration à toutes autorités, notamment boursières, de certains pays.
5. Lorsqu'il existe un projet de transaction auquel un membre du Conseil de Surveillance ou un censeur est directement ou indirectement intéressé (par exemple lorsqu'un membre du Conseil est affilié : à la banque conseil ou à la banque de financement du vendeur, à la banque conseil ou à la banque de financement d'un concurrent d'ANF Immobilier pour la transaction en question, à un fournisseur ou client significatif d'une société dans laquelle ANF Immobilier envisage de prendre une participation), le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu d'informer le Président du Conseil de Surveillance dès qu'il a connaissance d'un tel projet, et de lui signaler qu'il est directement ou indirectement intéressé et à quel titre. Le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu de s'abstenir de participer à la partie de la séance du Conseil de Surveillance ou d'un de ses Comités concernant le projet en question. En conséquence, il ne participe pas aux délibérations du Conseil ni au vote relatif au projet en question et la partie du procès-verbal de la séance relative au projet en question ne lui est pas soumise.

Article 9 : Notification

Le présent règlement intérieur sera notifié au Directoire, qui en prendra acte par une délibération spéciale.

5.2 Charte du Comité d'Audit

ARTICLE 1 : MISSION

Le Comité d'Audit a pour mission d'examiner les comptes annuels et semestriels de la Société avant qu'ils soient présentés au Conseil de Surveillance.

ARTICLE 2 : MOYENS

Le Comité d'Audit :

- est associé au choix des Commissaires aux comptes de la Société et des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement. Il contrôle leur indépendance, examine et valide en leur présence leur programme d'intervention, les résultats de leurs vérifications, leurs recommandations et leurs suites ;
- est informé des règles comptables applicables au sein de la Société, est saisi des éventuelles difficultés rencontrées dans la bonne application de ces règles, et examine tout projet de changement de référentiel comptable ou de modification des méthodes comptables ;
- est saisi par le Directoire ou par les Commissaires aux comptes de tout événement exposant la Société à un risque significatif ;

- peut demander la réalisation de tout audit interne ou externe sur tout sujet qu'il estime relever de sa mission. En ce cas, son Président en informe aussitôt le Conseil de Surveillance et le Directoire ;
- est informé des procédures de contrôle interne et du programme de l'audit interne chaque fois que nécessaire ;
- se voit présenter chaque semestre par le Directoire une analyse des risques auxquels la Société peut être exposée.

ARTICLE 3 : RÉUNIONS

Le Comité se réunit au moins quatre fois par an sur convocation de son Président. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Comité d'Audit qui participent à la réunion du Comité au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur pour les réunions du Conseil de Surveillance.

5.3 Charte du Comité du Patrimoine

ARTICLE 1 : MISSION

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance, notamment dans le cadre de l'article 2.2 du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

ARTICLE 2 : RÉUNIONS

Le Comité du Patrimoine se réunit sur convocation de son Président chaque fois que cela est nécessaire. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Comité du Patrimoine qui participent à la réunion du Comité au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur pour les réunions du Conseil de Surveillance.

5.4 Charte du Comité des Rémunérations et de Sélection

ARTICLE 1 : MISSION

Le Comité des Rémunérations et de Sélection :

- propose au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire, ainsi que le montant des jetons de présence à proposer à l'Assemblée Générale, et les attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société aux membres du Directoire ;
- il formule en outre des recommandations pour la nomination, le renouvellement, ou la révocation des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire. Il est informé des recrutements et des rémunérations des principaux cadres de la Société.

ARTICLE 2 : RÉUNIONS

Le Comité se réunit au moins une fois par an sur convocation de son Président. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Comité des Rémunérations et de Sélection qui participent à la réunion du Comité au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur pour les réunions du Conseil de Surveillance.

6. Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux d'ANF Immobilier par ANF Immobilier et Eurazeo⁽²⁾ s'établissent comme indiqué ci-après selon la présentation définie par les Recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 intégrées dans le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés

cotées AFEP/MEDEF (révisé en avril 2010) (tableaux 1 à 7) et par la Recommandation de l'AMF du 22 décembre 2008 relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux (tableaux 8 et 9).

6.1 Principes de Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des membres du Directoire composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction, est fixée individuellement par le Conseil

de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui en arrête les principes. Le Comité des Rémunérations et de Sélection fixe également chaque année, pour chacun des

(2) ANF Immobilier est une société contrôlée, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la société Eurazeo.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

membres du Directoire, le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que le nombre d'actions qui leur seront attribuées gratuitement.

Rémunération 2012 (partie fixe 2012 et partie variable 2011 due en 2011 et versée en 2012)

La rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 14 décembre 2011, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 décembre 2011.

La rémunération fixe de chacun des membres du Directoire est restée identique à celle de l'année 2011.

La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé.

La détermination de cette partie variable a été établie en tenant compte notamment de l'atteinte d'objectifs (critères qualitatifs), de la performance globale de la Société (critères quantitatifs) et de l'appréciation discrétionnaire du Président du Directoire (pour les membres du Directoire hors le Président du Directoire) et du Comité des Rémunérations et de Sélection pour le Président du Directoire.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire due au titre de l'année 2011 et versée en 2012 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 16 février 2012, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012.

Le calcul de cette partie variable a été effectué de la façon suivante :

- à partir d'un variable de base fixé individuellement par membre du Directoire selon sa fonction et sa responsabilité ;
- des critères quantitatifs calculés en fonction de l'évolution de l'ANR hors droits et de l'EBITDA pouvant représenter entre 0 % et 100 % de la partie variable de base ;
- l'atteinte de critères qualitatifs communs à tous les membres du Directoire, pouvant représenter entre 0 % et 25 % de la partie variable de base. Ces critères qualitatifs, pour des raisons de confidentialité, ne peuvent être détaillés ;
- l'appréciation discrétionnaire du Comité des Rémunérations pour le Président du Directoire, et du Président du Directoire pour les autres membres du Directoire, pouvant représenter entre 0 % et 25 % de la partie variable de base ;
- il a été également décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2011, de limiter, comme en 2010, la partie variable à 150 % du variable de base assigné à chacun des membres du Directoire.

Rémunération 2013 (partie fixe 2013 et partie variable 2012 due en 2012 et versée en 2013)

La rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2012.

La rémunération fixe de chacun des membres du Directoire est restée identique à celle de l'année 2012.

La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé.

Le Conseil de Surveillance du 16 février 2012 avait décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2012, calculée en fonction de certains critères quantitatifs et qualitatifs.

La détermination de cette partie variable a été établie en tenant compte notamment de l'atteinte d'objectifs (critères qualitatifs), de la performance globale de la Société (critères quantitatifs) et de l'appréciation discrétionnaire du Président du Directoire (pour les membres du Directoire hors le Président du Directoire) et du Comité des Rémunérations et de Sélection pour le Président du Directoire.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection, dans sa séance du 28 novembre 2012, a toutefois souhaité apporter exceptionnellement pour l'année 2012 et à la suite des cessions d'actifs intervenues en 2012 (cessions des murs d'hôtels B&B et d'une partie du patrimoine Lyonnais) des modifications aux critères quantitatifs et qualitatifs applicables à la rémunération variable 2012 telle que décidée par le Conseil de Surveillance du 16 février 2012.

Sur cette base, le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2012, que la rémunération variable, pour l'exercice 2012, serait calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs (ANR ⁽¹⁾ et EBITDA) ;
- 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de quatre critères qualitatifs ;
- 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Comité des Rémunérations et de Sélection pour le Président du Directoire, et par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2012 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013.

Le calcul de cette partie variable a donc été effectué de la façon suivante :

- à partir d'un variable de base fixé individuellement par membre du Directoire selon sa fonction et sa responsabilité ;
- des critères quantitatifs calculés en fonction de l'évolution de l'ANR hors droits et de l'EBITDA pouvant représenter entre 0 % et 100 % de la partie variable de base ;
- l'atteinte de critères qualitatifs communs à tous les membres du Directoire, pouvant représenter entre 0 % et 20 % de la partie variable de base. Ces critères qualitatifs, pour des raisons de confidentialité, ne peuvent être détaillés ;
- l'appréciation discrétionnaire du Comité des Rémunérations pour le Président du Directoire, et du Président du Directoire pour les autres membres du Directoire, pouvant représenter entre 0 % et 30 % de la partie variable de base ;

(1) Hors droits.

- il a été également décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012, de limiter, comme en 2010 et 2011, la partie variable à 150 % du variable de base assigné à chacun des membres du Directoire.

Rémunération exceptionnelle

Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, peut être amené à décider l'attribution aux mandataires sociaux de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

Dans ce cadre, au titre de la réalisation des cessions d'actifs susmentionnées, intervenues en 2012, ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer aux membres du Directoire les primes suivantes :

- (a) une première prime exceptionnelle liée à ces cessions d'un montant de 604 324 euros pour Monsieur Bruno Keller, de 396 863 euros pour Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et de 247 414 euros pour Madame Ghislaine Seguin ;
- (b) une seconde prime exceptionnelle d'un montant de 954 786 euros pour Monsieur Bruno Keller, de 460 026 euros pour Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et de 102 238 euros pour Madame Ghislaine Seguin, en leur qualité de titulaire de stock-options au titre des plans 2009, 2010 et 2011 et afin de compenser l'absence d'ajustement automatique des plans de stock-options pour une partie de la distribution exceptionnelle des plus-values des cessions susmentionnées faite sous forme d'acompte sur dividende (3,58 euros par action).

À cet égard, afin de fidéliser les mandataires sociaux, Président du Directoire et Directeur Général de la Société, l'acquisition définitive et le versement d'une partie des primes visées ci-dessus ne seront réalisés que sous conditions de présence des intéressés au moment des versements échelonnés comme suit :

- (a) pour la première prime, les versements ont été et seront étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %) ;

- (b) pour la seconde prime, les versements seront étalés par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015.

Les versements seront effectués de façon anticipée en cas de départ de la Société du bénéficiaire si ce départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

En ce qui concerne les montants dus à Madame Ghislaine Seguin comme indiqué ci-dessus, ceux-ci ont été acquis définitivement sans condition de présence.

Cas particulier de Monsieur Bruno Keller – Président du Directoire

Il est tout d'abord rappelé que, depuis sa nomination au poste de Président du Directoire, la rémunération perçue par Monsieur Bruno Keller chez Eurazeo était refacturée à ANF Immobilier à hauteur de 60 %. Comme cela avait été demandé lors du Comité des Rémunérations du 9 décembre 2010, il est nécessaire que la rémunération de Monsieur Bruno Keller soit maintenant scindée en deux afin que ANF Immobilier d'une part, et Eurazeo d'autre part, puissent y apporter les évolutions nécessaires.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2011 a décidé, sa part variable de base et l'application sur celle-ci de l'atteinte des critères quantitatifs et qualitatifs ainsi que l'appréciation discrétionnaire se rapportant à son activité sur ANF Immobilier seraient intégralement déterminés, comme pour les autres membres du Directoire par le Comité des Rémunération et de Sélection d'ANF Immobilier.

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 a approuvé ces décisions et c'est donc à partir de l'exercice 2012 que la rémunération de Monsieur Bruno Keller est matériellement scindée en deux entre Eurazeo et ANF Immobilier.

Il est indiqué à la section 6.4 du chapitre II du Document de Référence les différents engagements de toute nature dont bénéficie Bruno Keller.

6.2 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance rémunérés au niveau d'ANF Immobilier

TABLEAU 1 : SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES PAR LA SOCIÉTÉ À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	295 324	685 954
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	165 422	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	460 746	685 954

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	400 865	493 084
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	79 748	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	480 613	493 084

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	248 521	570 578
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	17 782	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	266 303	570 578

(1) Jusqu'à la fin de l'exercice 2011, Monsieur Bruno Keller a été rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo et une partie de sa rémunération a été refacturée à ANF Immobilier. Depuis l'exercice 2012, Monsieur Bruno Keller perçoit directement une rémunération par ANF Immobilier.

(2) Les options d'achat d'actions attribuées ont été valorisées selon un modèle de valorisation tenant compte des caractéristiques des plans d'attribution et notamment de la durée de vie des options, d'un taux d'intérêt sans risque de 2,56 % et de la volatilité de l'action ANF Immobilier de 21 %.

TABLEAU 2 : RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Les tableaux ci-dessous présentent les rémunérations brutes versées aux membres du Directoire durant les exercices clos les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2012, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	-	-	309 000	309 000
Rémunération variable ⁽²⁾	295 324	-	225 873	295 324
Rémunération exceptionnelle ⁽³⁾	-	-	151 081	151 081
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	295 324	-	685 954	755 405

(1) Jusqu'à la fin de l'exercice 2011, Monsieur Bruno Keller a été rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo et une partie de sa rémunération a été refacturée à ANF Immobilier. Depuis l'exercice 2012, Monsieur Bruno Keller perçoit directement une rémunération par ANF Immobilier. Voir section 6.3 « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo » du chapitre II du Document de Référence.

(2) Sur proposition des Comités des Rémunérations d'ANF Immobilier et d'Eurazeo, les Conseils de Surveillance des deux sociétés ont décidé qu'à compter de 2012, la rémunération de Bruno Keller serait scindée entre ANF Immobilier et Eurazeo et ne ferait plus l'objet, comme auparavant, de refacturation. La rémunération variable due au titre de l'exercice 2011 correspondait uniquement à celle calculée selon les critères d'ANF Immobilier (voir ci-dessus paragraphe cas particulier de M. Bruno Keller). Elle a été versée en 2012, contrairement aux années précédentes, directement par ANF Immobilier. Rappelons que la part variable due en 2010, versée en 2011 par Eurazeo qui a été refacturée à hauteur à ANF Immobilier représentait 294 019 €. De même, les rémunérations fixes dues et versées au titre des exercices 2010 et 2011 par Eurazeo ont été refacturées à ANF Immobilier par l'intermédiaire du contrat de prestations de services pour, respectivement 300 000 € et 309 000 € – montant fixé par le Comité des Rémunérations d'ANF Immobilier.

(3) Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des rémunérations et de sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Monsieur Bruno Keller notamment une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable dont les versements ont été et seront étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %), l'acquisition définitive et le versement des montants correspondant aux exercices 2014 et 2015 se faisant sous certaines conditions de présence.

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N – 1.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	247 200	247 200	247 200	247 200
Rémunération variable	124 663	136 860	140 543	124 663
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	25 000	-	99 216	124 216
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (voiture)	4 002	4 002	6 125	2 125
TOTAL	400 865	388 062	493 084	502 204

(1) Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des rémunérations et de sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie notamment une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable dont les versements ont été et seront étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %), l'acquisition définitive et le versement des montants correspondant aux exercices 2013, 2014 et 2015 se faisant sous certaines conditions de présence.

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N - 1.

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	154 500	154 500	154 500	154 500
Rémunération variable	77 914	82 613	62 743	77 914
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	15 000	-	349 652	262 414
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	1 107	1 107	3 683	3 683
TOTAL	248 521	238 220	570 578	498 511

(1) Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros et de sa qualité de titulaire d'options d'achat d'actions, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des rémunérations et de sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Madame Ghislaine Seguin (1) une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable ainsi que (2) une prime exceptionnelle de 102 238 euros dont le versement est intervenu en 2013.

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N - 1.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

TABLEAU 3 : JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros versés en 2012 au titre de l'exercice 2011	Montants en euros versés en 2013 au titre de l'exercice 2012
Alain Hagelauer ⁽¹⁾	Jetons de présence	13 333	-
	Autres rémunérations	-	-
Patrick Sayer ⁽²⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Audouin ⁽²⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Bazin	Jetons de présence	10 083	12 083
	Autres rémunérations	-	-
Bruno Bonnell ⁽³⁾	Jetons de présence	5 833	1 042
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Luc Bret	Jetons de présence	11 000	13 125
	Autres rémunérations	-	-
Fabrice de Gaudemar ⁽²⁾⁽⁵⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Éric Le Gentil ⁽⁴⁾	Jetons de présence	-	15 104
	Autres rémunérations	-	-
Alain Lemaire ⁽³⁾	Jetons de présence	10 000	23 542
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Monnier	Jetons de présence	12 000	13 333
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Pierre Richardson ⁽³⁾	Jetons de présence	10 000	12 500
	Autres rémunérations	-	-
Sabine Roux de Bézieux ⁽⁷⁾	Jetons de présence	-	10 417
	Autres rémunérations	-	-
Henri Saint Olive ⁽¹⁾	Jetons de présence	7 853	-
	Autres rémunérations	-	-
Isabelle Xoual ⁽⁶⁾	Jetons de présence	9 167	13 750
	Autres rémunérations	-	-
Théodore Zarifi	Jetons de présence	-	15 625
	Autres rémunérations	-	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	112 417	130 521
	AUTRES RÉMUNÉRATIONS	-	-

(1) Membres du Conseil de Surveillance jusqu'au 17 mai 2011.

(2) Membres du Conseil de Surveillance rémunérés uniquement au niveau d'Eurazeo, ayant renoncé à leurs jetons de présence au niveau d'ANF Immobilier.

(3) Membres du Conseil de Surveillance jusqu'au 3 mai 2012.

(4) Membre du Conseil de Surveillance depuis le 17 novembre 2008.

(5) Membre du Conseil de Surveillance depuis le 6 mai 2010.

(6) Membre du Conseil de Surveillance depuis le 17 mai 2011.

(7) Membre du Conseil de Surveillance depuis le 3 mai 2012.

Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés au prorata de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance ne perçoivent pas de rémunération autre que les jetons de présence.

Pour information, le montant total des jetons de présence dus au titre de l'exercice 2012 et versés en 2013 s'est élevé à 130 521 euros.

6.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo

Monsieur Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier et Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar respectivement Vice-Président et membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier sont également membres du Directoire d'Eurazeo.

La rémunération des membres du Directoire d'Eurazeo est fixée de façon individuelle. La rémunération variable est déterminée par le Comité des Rémunérations et de Sélection sur la base de l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 décembre 2011 a proposé les rémunérations fixes 2012 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 14 Décembre 2011 qui les a approuvées. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 février 2013 a proposé les rémunérations variables 2012 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 qui les a approuvées.

Lors de sa réunion du 9 décembre 2008, le Conseil de Surveillance de la société Eurazeo a pris connaissance des recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Ces recommandations

s'inscrivent dans la démarche de Gouvernement d'entreprise d'Eurazeo, mise en œuvre de longue date.

Il est rappelé que les membres du Directoire bénéficient, au même titre que les cadres hors classe de la société Eurazeo, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à leur procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

Les membres du Directoire ont été autorisés à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.

Ils bénéficient, en cas de cessation forcée des fonctions, avant l'expiration du délai de quatre ans à compter de la date de leur nomination ou renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2010, d'une indemnité compensatoire représentant respectivement deux ans de rémunération pour Monsieur Patrick Sayer, dix-huit mois pour Messieurs Bruno Keller et Philippe Audouin. Le versement de ces indemnités est soumis à des critères de performance des intéressés.

TABLEAU 1 BIS : SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL AU NIVEAU D'EURAZEO

Bruno Keller, Président du Directoire (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	654 436	438 012
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	268 636	104 976
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 562	115 910
TOTAL	925 634	658 898

(1) Valorisation des options reçues au titre d'Eurazeo uniquement.

Sur proposition des Comités des Rémunérations d'ANF Immobilier et d'Eurazeo, les Conseils de surveillance de ces deux sociétés ont décidé, qu'à compter de 2012, la rémunération de Bruno Keller serait scindée entre ANF Immobilier et Eurazeo et ne ferait plus

l'objet, comme auparavant, de refacturation (se référer au rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés).

Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 239 278	1 632 106
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	1 634 779	638 821
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 562	692 525
TOTAL	2 876 619	2 963 452

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	530 661	732 823
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	180 405	140 957
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	188 318	154 788
TOTAL	899 384	1 028 568

Fabrice de Gaudemar, membre du Conseil de Surveillance ⁽¹⁾ (en euros)	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	518 085	776 725
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	300 943	132 986
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice		
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 562	146 169
TOTAL	821 590	1 055 880

(1) Monsieur Fabrice de Gaudemar, Directeur Investissement, est entré au Directoire d'Eurazeo le 22 mars 2010.

TABEAU 2 BIS : RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL AU NIVEAU D'EURAZEO

	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)				
Rémunération fixe	550 000	550 000	241 000	241 000
Rémunération variable	100 140	490 032	191 424	100 140
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (voiture)	4 296	4 296	5 588	5 588
TOTAL	654 436	1 044 328	438 012	346 728

(1) Il s'agit de rémunérations dues et versées par la société-mère Eurazeo. Ces rémunérations étaient refacturées à hauteur de 60 % de ce montant à ANF Immobilier jusqu'en 2012.

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N - 1. La rémunération variable qui était due au titre de l'exercice 2011 et qui a été versée en 2012 correspond à la part spécifique Eurazeo (séparation des rémunérations à compter de 2012).

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable	427 392	746 676	816 984	427 392
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	11 886	11 886	15 122	15 122
TOTAL	1 239 278	1 558 562	1 632 106	1 242 514

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N - 1.

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	375 000	375 000	410 000	410 000
Rémunération variable	150 570	361 548	317 049	150 570
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 091	5 091	5 774	5 774
TOTAL	530 661	741 639	732 823	566 344

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N - 1.

Fabrice de Gaudemar ⁽¹⁾, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	325 000	325 000	365 000	365 000
Rémunération variable	189 670	314 078	406 866	189 670
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	3 415	3 415	4 859	4 859
TOTAL	518 085	642 493	776 725	559 529

* La rémunération variable due au titre d'un exercice N est versée sur l'exercice N + 1.

** La rémunération variable versée au titre d'un exercice N est celle due au titre de l'exercice N - 1.

(1) Monsieur Fabrice de Gaudemar, Directeur Investissement, est entré au Directoire d'Eurazeo le 22 mars 2010.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

TABLEAU 3 BIS : JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU NIVEAU D'EURAZEO

Membres du Conseil de Surveillance	Montants en euros versés en 2010 au titre de l'exercice 2011	Montants en euros versés en 2011 au titre de l'exercice 2012
Bruno Bonnell ⁽¹⁾	Jetons de présence	-
	Autres rémunérations	-
Jean-Pierre Richardson ⁽²⁾	Jetons de présence	40 000
	Autres rémunérations	-
Henri Saint Olive ⁽³⁾	Jetons de présence	-
	Autres rémunérations	-
Théodore Zarifi ⁽⁴⁾	Jetons de présence	-
	Autres rémunérations	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	40 000
	AUTRES RÉMUNÉRATIONS	-

(1) Monsieur Bonnell a été membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo jusqu'au 14 mai 2008.

(2) Monsieur Richardson a été membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo jusqu'au 14 mai 2008, il est maintenant Censeur d'Eurazeo.

(3) Monsieur Henri Saint Olive a été membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo jusqu'au 7 mai 2010.

(4) Monsieur Théodore Zarifi a été membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo jusqu'au 7 mai 2010.

Messieurs Henri Saint Olive et Théodore Zarifi, membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ont été membres du Conseil de Surveillance d'Eurazeo jusqu'au 7 mai 2010. Monsieur Jean-Pierre Richardson, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier

est Censeur d'Eurazeo. Monsieur Bruno Bonnell, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a été membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo jusqu'au 14 mai 2008.

6.4 Engagements de toute nature pris par ANF Immobilier pour les mandataires sociaux

Monsieur Bruno Keller

En cas de cessation forcée de ses fonctions de Président du Directoire, Monsieur Bruno Keller percevra une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération, calculée sur la base de la rémunération (fixe + variable) versée au titre des douze derniers mois précédant la date de cessation forcée de ses fonctions.

De par sa nature, le versement de cette indemnité est exclu en cas de faute. Il est également exclu s'il quitte à son initiative la Société pour exercer de nouvelles fonctions ou change de fonctions à l'intérieur du Groupe ou s'il a la possibilité de faire valoir à brève échéance ses droits à la retraite.

Lors du Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, il a été décidé que les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus sont ceux définis par le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011.

Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements est proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires devant se tenir le 6 mai 2013.

Les critères d'application de l'indemnité retenus subordonnent le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'actif net réévalué (ANR), qui ne sera versé que si la progression de l'ANR (hors droits) atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 a également convenu qu'en cas de départ contraint, les options non acquises accordées à Monsieur Bruno Keller, dans le cadre du plan d'options 2010, deviendraient exerçables par anticipation à la date de la cessation forcée de ses fonctions, en appliquant les conditions de performance indiquées dans le règlement de stock-options et précisées à la section 6.6 du chapitre II du présent Document de Référence.

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

En cas de cessation forcée de ses fonctions de Directeur Général, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie percevra une indemnité d'un montant égal à la rémunération qu'il aura perçue au titre des douze derniers mois précédant sa cessation forcée.

Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements est proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires devant se tenir le 6 mai 2013.

Les critères d'application de l'indemnité retenus subordonnent le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'actif net réévalué (ANR), qui ne sera versé que si la progression de l'ANR (hors droits) atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

Cette indemnité ne se cumule pas avec celle due au titre du contrat de travail.

L'indemnité de départ dont bénéficie Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont il bénéficie intervienne en cas de cessation forcée de son mandat de Directeur Général.

Au sein d'ANF Immobilier, les autres membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ne bénéficient pas d'indemnités, avantages ou rémunérations de quelque nature que ce soit, à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

6.5 Engagements de retraite et autres avantages

Monsieur Bruno Keller

Monsieur Bruno Keller bénéficie, au même titre que les cadres hors classe de la société ANF Immobilier et de la société Eurazeo, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo. Monsieur Bruno Keller bénéficie, au 31 décembre 2012, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 22 ans et 2 mois.

Le montant global du complément de retraite attribué à Monsieur Bruno Keller réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits, comprend les éléments suivants, à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au titre des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe. L'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de sa carrière dans l'entreprise.

Les cadres hors classe, licenciés après l'âge de 55 ans pourront, en application du règlement de retraite, continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.

Monsieur Bruno Keller a été autorisé à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, a également autorisé Monsieur Bruno Keller, à bénéficier au même titre que les autres

salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

- Contrat de retraite à cotisations définies (2,30 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;
- Contrat de prévoyance ;
- Contrat de Remboursement des frais de santé ;
- Contrat d'assurance accident.

D'autre part, Monsieur Bruno Keller n'est assujéti à aucune obligation de non-concurrence et non-sollicitation en cas de cessation de ses fonctions.

Enfin, le Conseil de Surveillance a autorisé Monsieur Bruno Keller à bénéficier dès l'exercice 2012, d'une couverture de type Garantie Sociale des Chefs d'entreprise (dite GSC), à laquelle la Société cotise pour son compte.

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficie, au même titre que les cadres hors classe de la société ANF Immobilier et de la société Eurazeo, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier. Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficie, au 31 décembre 2012, d'une ancienneté totale de 6 ans et 7 mois.

Le montant global du complément de retraite attribué à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits, comprend donc les éléments suivants, à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au titre des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe. L'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de sa carrière dans l'entreprise.

Les cadres hors classe, licenciés après l'âge de 55 ans, pourront, en application du règlement de retraite, continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie a été autorisé à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.

Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009, a également autorisé Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, à bénéficier au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

- Contrat de retraite à cotisations définies (2,30 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;

- Contrat de prévoyance ;
- Contrat de Remboursement des frais de santé.

Dans le cadre de la mise en œuvre des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF, le régime collectif applicable à l'ensemble des cadres hors classe de la Société a été modifié afin de prévoir une condition supplémentaire d'ancienneté de quatre ans dans l'entreprise et la prise en compte, s'agissant de la rémunération de référence pour le calcul de la pension de retraite, de la rémunération brute moyenne (part fixe et variable) des 36 derniers mois, selon les modalités prévues par le règlement de retraite.

Sur avis du Comité des Rémunérations et de Sélection, le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 a pris la décision de fermer le régime à tout nouveau bénéficiaire potentiel. Les engagements de la Société seront cependant respectés vis-à-vis des personnes qui en sont déjà bénéficiaires, et ceci dans le respect du règlement actuellement en vigueur.

Les autres membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ne bénéficient, au titre de leurs fonctions, d'aucune pension, retraite supplémentaire à prestations définies, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit au niveau d'ANF Immobilier.

6.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance

TABLEAU 4 : OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PARTOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant ⁽¹⁾						

(1) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, et dans l'attente des textes définitifs liés à la loi de finances rectificative 2012, il n'a été attribué ni stock-options, ni action de performance. Cette attribution a été reportée au Conseil de Surveillance de Mars 2013.

TABLEAU 5 : OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant ⁽¹⁾			

(1) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, et dans l'attente des textes définitifs liés à la loi de finances rectificative 2012, il n'a été attribué ni stock-options, ni action de performance. Cette attribution a été reportée au Conseil de Surveillance de Mars 2013.

TABLEAU 6 : ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES

durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant⁽¹⁾						

(1) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, et dans l'attente des textes définitifs liés à la loi de finances rectificative 2012, il n'a été attribué ni stock-options, ni action de performance. Cette attribution a été reportée au Conseil de Surveillance de Mars 2013.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, aucune attribution d'actions de performance n'a été décidée par le Directoire.

TABLEAU 7 : ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

TABLEAU 8 : HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

	Plan 2007 ⁽¹⁾	Plan 2008 ⁽²⁾	Plan 2009 ⁽³⁾	Plan 2010 ⁽⁴⁾	Plan 2011 ⁽⁵⁾
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005	14 mai 2008	14 mai 2008	14 mai 2008	17 mai 2011
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007	19 décembre 2008	14 décembre 2009	15 décembre 2010	22 décembre 2011
Nombre total d'actions pouvant être achetées	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075
Dont le nombre pouvant être achetées par les mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
Dont mandataires sociaux :					
• Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092
• Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592
• Brigitte Perinetti*	4 160	-	5 671	-	-
• Ghislaine Seguin	-	7 047	12 048	11 904	11 728
Dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	43 313	39 473
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	17 décembre 2017	19 décembre 2018	14 décembre 2019	15 décembre 2020	22 décembre 2021

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

	Plan 2007 ⁽¹⁾	Plan 2008 ⁽²⁾	Plan 2009 ⁽³⁾	Plan 2010 ⁽⁴⁾	Plan 2011 ⁽⁵⁾
Prix de souscription ou d'achat	29,73 euros Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 16 novembre 2007 au 13 décembre 2007 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions et tient compte des ajustements réalisés par le Directoire le 1 ^{er} décembre 2008.	19,42 euros Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 21 novembre au 18 décembre 2008 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	22,55 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 16 novembre au 11 décembre 2009 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	23,72 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 18 novembre au 14 décembre 2010 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,53 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 24 novembre au 21 décembre 2011 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.
Modalités d'exercice		Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 19 décembre 2010 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 19 décembre 2011 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 19 décembre 2012. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2008 est soumis à certaines conditions de performance	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 14 décembre 2011 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 14 décembre 2012 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 14 décembre 2013. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2009 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 15 décembre 2012 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 15 décembre 2013 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2010 est soumis à certaines conditions de performance	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 22 décembre 2013 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2011 est soumis à certaines conditions de performance
Nombre d'actions achetées - au 31 décembre 2012		36 227	-	-	-

	Plan 2007 ⁽¹⁾	Plan 2008 ⁽²⁾	Plan 2009 ⁽³⁾	Plan 2010 ⁽⁴⁾	Plan 2011 ⁽⁵⁾
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques		-	-	-	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075

* Il est précisé que Madame Brigitte Perinetti a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire avec effet au 19 mars 2010.

(1) Les caractéristiques du plan 2007 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 1er décembre 2008, le 27 juillet 2009, le 19 juillet 2010, le 17 octobre 2011, le 21 mai 2012 et le 21 janvier 2013.

(2) Les caractéristiques du plan 2008 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 27 juillet 2009, le 19 juillet 2010, le 17 octobre 2011, le 21 mai 2012 et le 21 janvier 2013.

(3) Les caractéristiques du plan 2009 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 19 juillet 2010, le 17 octobre 2011, le 21 mai 2012 et le 21 janvier 2013.

(4) Les caractéristiques du plan 2010 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 17 octobre 2011, le 21 mai 2012 et le 21 janvier 2013.

(5) Les caractéristiques du plan 2011 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 21 mai 2012 et le 21 janvier 2013.

Les attributions des options d'achat d'actions sont effectuées à la même période calendaire et sans décote et sans recours aux instruments de couverture. Pour l'ensemble des Plans d'options d'achat d'actions mis en place, le Directoire a procédé à une attribution desdites options au cours de la séance du mois de

décembre ayant suivi la décision du Conseil de Surveillance s'étant prononcé sur ce sujet. De plus, il est précisé que les options, valorisées aux normes IFRS, ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

Présentation des informations requises dans le cadre des recommandations AFEP/MEDEF

TABLEAU 9 : PRÉSENTATION DES INFORMATIONS REQUISES DANS LE CADRE DES RECOMMANDATIONS AFEP/MEDEF

Le tableau ci-dessous présente, conformément à la Recommandation AMF du 22 décembre 2008, les informations requises dans le cadre des recommandations AFEP/MEDEF relatives à l'existence, au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, s'il y a lieu (i) d'un contrat de travail en sus du mandat social, (ii) de régimes supplémentaires

de retraite, (iii) d'engagements pris par la Société correspondant à des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions de dirigeant mandataire social ou postérieurement à celles-ci et (iv) d'indemnités de non-concurrence.

Nom du dirigeant mandataire social	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Bruno Keller Président du Directoire Début de mandat : 4 mai 2005 Fin de mandat : 25 mars 2013		X	X		X			X
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général Début de mandat : 14 décembre 2006 Fin de mandat : 25 mars 2013	X		X		X			X
Ghislaine Seguin Membre du Directoire Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 25 mars 2013	X			X		X		X

7. Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

7.1 Attribution gratuite d'actions

Le Directoire, sur proposition du Conseil de Surveillance, agissant en vertu de la 9^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006, a décidé, le 24 juillet 2006, d'attribuer gratuitement des actions aux membres du Directoire ainsi qu'aux membres du personnel répondant aux critères définis par la résolution.

Le règlement du plan d'attribution gratuite d'actions prévoit notamment une « période d'acquisition » de trois ans à compter de la décision du Directoire du 24 juillet 2006, au terme de laquelle l'acquisition ne devient définitive que si le bénéficiaire est demeuré salarié ou mandataire social d'ANF Immobilier (ou de ses filiales), sauf cas de décès, de retraite ou d'invalidité.

La « période d'acquisition » est suivie d'une « période de conservation » de deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition, pendant laquelle le bénéficiaire ne peut pas céder les actions qui lui ont été attribuées.

Au total, 52 584 actions, d'une valeur unitaire de 38,26 euros (cours au 24 juillet 2006) et représentant un peu moins de 0,32 % du capital de la Société, ont été initialement attribuées gratuitement à douze bénéficiaires, tous souscripteurs de bons de souscription d'actions.

Suite aux ajustements réalisés par le Directoire conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, le nombre d'actions attribuées gratuitement et qui ont été définitivement acquises en 2009, s'établit comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions gratuites après ajustement
Membres du Directoire	
Bruno Keller, Président	24 998,55
Xavier de Lacoste Lareymondie	13 750,10
Brigitte Perinetti ⁽¹⁾	2 188,39
Richard Odent ⁽²⁾	2 812,68
Attribution aux salariés	15 505,77

(1) Il est précisé que Madame Brigitte Perinetti a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire avec effet au 19 mars 2010.

(2) Il est précisé que Monsieur Richard Odent a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire avec effet au 31 janvier 2008.

Actions attribuées gratuitement par Eurazeo durant l'exercice et soumises à conditions de performance

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Bruno Keller	3 868	14/05/2014	14/05/2016
Patrick Sayer	23 536	14/05/2014	14/05/2016
Philippe Audouin	5 194	14/05/2014	14/05/2016
Fabrice de Gaudemar	4 900	14/05/2014	14/05/2016

7.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

(I) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR ANF IMMOBILIER

Au cours des exercices clos le 31 décembre 2007, le 31 décembre 2008, le 31 décembre 2009, le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011, le Directoire a procédé, à l'attribution d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques sont présentées au tableau 8 de la section 6.6 « Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance » du chapitre II du Document de Référence.

En 2012, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé à l'ajustement des modalités d'exercice des options afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement aux opérations suivantes :

la distribution de réserve réalisée dans le cadre de la mise en paiement du dividende décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 (la « **Distribution de Réserve 2012** ») ;

la distribution exceptionnelle de réserves décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 novembre 2012 réalisée suite à la cession par la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers (la « **Distribution Exceptionnelle** ») ;

l'offre publique de rachat (« OPRA ») portant sur les actions propres de la Société en vue de la réduction du capital social.

Ajustement pour tenir compte de l'incidence de la Distribution de Réserve 2012

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à la Distribution de Réserves 2012, le Directoire a procédé, le 21 mai 2012, à l'ajustement des modalités de chacun des plans d'options comme suit :

Ajustement du prix d'achat des actions en le multipliant par le facteur d'ajustement suivant :

$$\frac{1 - \text{Montant par action de la distribution}}{\text{Valeur de l'action avant distribution}}$$

Où :

« Montant par action de la distribution » signifie un montant en euro égal au rapport suivant :

$$\frac{22\,249\,180,73}{27\,774\,794}$$

« Valeur de l'action avant distribution » signifie, conformément à l'article R. 228-91 du Code de commerce, la moyenne pondérée des cours de l'action ANF IMMOBILIER des trois dernières séances de bourse qui ont précédé le jour de la distribution, soit 34,03 euros.

Ajustement du nombre actuel d'actions sous Option en le multipliant pour chacun des bénéficiaires par le facteur d'ajustement suivant :

$$\frac{\text{Prix d'achat des actions sous Option}}{\text{Prix d'achat des actions sous Option ajusté}}$$

Ajustement pour tenir compte de l'incidence de la Distribution Exceptionnelle

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à la Distribution Exceptionnelle, le Directoire a procédé, le 21 janvier 2013, à l'ajustement du prix d'achat des actions, tel qu'il résulte de l'ajustement visé au point 1 ci-dessus, en le multipliant par le facteur d'ajustement suivant :

$$\frac{1 - \text{Montant par action de la distribution}}{\text{Valeur de l'action avant distribution}}$$

Où :

« Montant par action de la distribution » signifie un montant en euro égal au rapport suivant :

$$\frac{84\,001\,534,92}{27\,774\,794}$$

« Valeur de l'action avant distribution » signifie, conformément à l'article R. 228-91 du Code de commerce, la moyenne pondérée des cours de l'action ANF IMMOBILIER des trois dernières séances de bourse qui ont précédé le jour de la distribution, soit 25,14 euros.

Ajustement du nombre d'actions sous option, tel qu'il résulte de l'ajustement visé au point 1 ci-dessus, en le multipliant pour chacun des bénéficiaires par le facteur d'ajustement suivant :

$$\frac{\text{Prix d'achat des actions sous Option}}{\text{Prix d'achat des actions sous Option ajusté}}$$

Ajustement pour tenir compte de l'incidence de l'OPRA

Enfin, consécutivement à l'OPRA, le Directoire a procédé, le 21 janvier 2013, à l'ajustement des modalités d'exercice des options comme suit :

L'ajustement du nombre d'actions sous option, tel qu'il résulte des deux ajustements précédents, a été effectué en multipliant ce nombre d'actions sous Options par le facteur d'ajustement suivant pour déterminer le nombre d'actions supplémentaires auxquelles donnent droit les options :

$$\text{Facteur d'ajustement} = P \times \frac{D}{M}$$

Où

P = Pourcentage de capital racheté

D = Différence entre le Prix de Rachat égal à 31,10 € et M

M = 24,41 €

Avec :

$$\text{Pourcentage de capital racheté} = \frac{\text{Nombre d'actions rachetées}}{\text{Nombre total d'actions}}$$

Soit :

$$\frac{10\,044\,224}{27\,774\,794}$$

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011
Date d'attribution	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011
Prix d'achat des actions	38,05	24,86	28,86	30,34	27,54
Prix d'achat des actions sous options ajusté	29,73	19,42	22,55	23,72	21,53
Nombre d'actions sous option	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

Nom du bénéficiaire					
Bruno Keller, Président du Directoire	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592
Brigitte Perinetti, membre du Directoire ⁽¹⁾	4 160	-	5 671	-	-
Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Immobilier	-	7 047	12 048	11 904	11 728
Salariés	33 599	0	39 017	43 313	42 663

(1) Il est précisé que Madame Brigitte Perinetti a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire avec effet au 19 mars 2010.

(II) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR EURAZEO

L'attribution individuelle de stock-options aux dirigeants et l'attribution globale de stock-options aux salariés d'Eurazéo font également l'objet d'un examen par le Comité des Rémunérations et de Sélection au sein d'Eurazéo. Dans le cadre d'une politique de fidélisation des

principaux cadres de la Société, Eurazéo a mis en place une politique régulière d'attribution de stock-options. Le montant fixé par individu s'appuie sur un rapport entre la plus-value potentielle liée à l'exercice des options et le salaire annuel des personnes concernées, après consultation avec un conseil externe spécialisé.

Options Eurazéo consenties en 2008

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	22 131	20/05/2018	68,31 €
Patrick Sayer	138 294	20/05/2018	68,31 €
Philippe Audouin	29 453	20/05/2018	68,31 €

Options Eurazéo exercées en 2008

	Nombre	Dates de levée	Prix
			Néant

Options Eurazéo consenties en 2009

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	11 403	01/06/2019	27,70 €
Patrick Sayer	139 000	01/06/2019	27,70 €
Philippe Audouin	30 444	01/06/2019	27,70 €

Options Eurazéo exercées en 2009

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Patrick Sayer	Plan 2002	15 723	36,00 €	2002
Bruno Keller	Plan 2004	13 000	37,32 €	2004

Options Eurazéo consenties en 2010

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	22 762	10/05/2020	43,42 €
Patrick Sayer	138 704	10/05/2020	43,42 €
Philippe Audouin	30 376	10/05/2020	43,42 €
Fabrice de Gaudemar	23 915	10/05/2020	43,42 €

Options Eurazeo exercées en 2010

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Bruno Keller	2004	26 039	35,54 €	2004

Options Eurazeo consenties en 2011

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	22 823	31/05/2021	50,54 €
Patrick Sayer	138 887	31/05/2021	50,54 €
Philippe Audouin	15 327	31/05/2021	50,54 €
Fabrice de Gaudemar	25 568	31/05/2021	50,54 €

Options Eurazeo exercées en 2011

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Néant				

Options Eurazeo consenties en 2012

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	11 603	14/05/2022	35,48 €
Patrick Sayer	70 609	14/05/2022	35,48 €
Philippe Audouin	15 580	14/05/2022	35,48 €
Fabrice de Gaudemar	14 699	14/05/2022	35,48 €

Options Eurazeo exercées en 2012

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Néant				

7.3 Détention potentielle de capital dans le cadre des options d'achat d'actions

En tenant compte de l'attribution d'options d'achat d'actions, le nombre maximum d'actions ANF Immobilier pouvant être acquises par les bénéficiaires est le suivant :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions	Total
Membres du Directoire :		
Bruno Keller, Président	508 390	508 390
Xavier de Lacoste Lareymondie	243 289	243 289
Ghislaine Seguin	42 727	42 727
Salariés et anciens salariés	168 423	168 423

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société au cours du dernier exercice

8. Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société au cours du dernier exercice

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 223-22 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, au cours du dernier exercice ⁽¹⁾

Nom et Fonction	Description de l'instrument financier	Nature de l'opération	Nombre de titres
Bruno Keller Président du Directoire	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA ⁽¹⁾	11 797
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général	Actions	Cession ⁽¹⁾	21 561
Alain Lemaire Président du Conseil de Surveillance	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA	100
Patrick Sayer Vice-Président du Conseil de Surveillance	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA ⁽¹⁾	12 092
Philippe Audouin Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA ⁽¹⁾	1 038
Jean-Luc Bret Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Restitution de prêt à la consommation	275
	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA	912
Fabrice de Gaudemar Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA ⁽¹⁾	156
Philippe Monnier Membre du Conseil de surveillance	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA	104
Sabine Roux de Bézieux Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Acquisition	250
Isabelle Xoual Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Apport de titres suite à l'OPRA	99

(1) Y compris les opérations effectuées par des personnes étroitement liées au sens de l'instruction de l'AMF du 28 septembre 2006.

9. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

Ainsi que cela a été décidé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 décembre 2008 et porté à la connaissance du public par communiqué en date du 12 décembre 2008, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008 (révisé en avril 2010 sur le renforcement de la présence des femmes dans les Conseils) disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr) (le « Code de gouvernement d'entreprise »). Le Code de gouvernement d'entreprise, constitué du rapport AFEP/MEDEF d'octobre 2003 sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, et des recommandations sur la rémunération des dirigeants de janvier 2007 et octobre 2008, recommande un certain nombre de principes de bon fonctionnement propres à améliorer la gestion et l'image des sociétés cotées auprès des investisseurs et du public (se reporter à la section 7 « Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques » du chapitre IX du Document de Référence).

ANF Immobilier se réfère au Code de gouvernement d'entreprise, comme indiqué ci-dessus. Toutefois, certaines dispositions de ce

Code ont dû être aménagées ou interprétées compte tenu de la situation de la Société. La liste ci-dessous présente la synthèse des dispositions du Code que la Société a écarté :

- Indépendance des membres du Comité d'Audit : il compte un seul membre indépendant. Au regard de la qualité des travaux produits par le Comité d'Audit, de la compétence et des connaissances particulières de ses membres, le Conseil de Surveillance estime qu'il n'est pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permet au Comité d'Audit de fonctionner de façon efficace ;
- Indemnités de départ : l'indemnité de départ dont bénéficient Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont ils bénéficient intervienne en cas de cessation forcée de leurs mandats.

10. Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance à ANF Immobilier ou à l'une quelconque de ses filiales

Il n'existe pas de convention de services conclue entre les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et ANF Immobilier ou sa filiale et prévoyant l'octroi d'avantages particuliers à l'exception d'une convention de prestation de service entre Eurazeo et ANF Immobilier décrite à la section 3.2 « Contrat de prestation

de services » du chapitre X du Document de Référence et des avantages accordés à certains membres du Directoire décrits à la section 6.3 « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo » du chapitre II du Document de Référence.

11. Opérations avec les apparentés

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2012 sous le numéro D. 12-0322 (chapitre VIII, paragraphe 9) et dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le numéro D. 11-0319 (chapitre II, paragraphe 6.8.2).

Voir la section 9 du « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » du chapitre IX du Document de Référence.

Voir également la note 14 de l'annexe aux comptes consolidés ainsi que la note 20 de l'annexe aux comptes annuels figurant respectivement au chapitre V et au chapitre VI du Document de Référence.

GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES

1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	82	3. RISQUE DE LIQUIDITÉ – CAPACITÉ D'ENDETTEMENT	88
1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société	82		
1.2 Risques liés à l'exploitation	83		
1.3 Risques liés aux litiges significatifs	84	4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	89
1.4 Risques liés aux actifs	84	4.1 Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société	89
2. RISQUES DE MARCHÉ	87	5. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES	89
2.1 Risques de taux d'intérêt	87	5.1 Présentation générale de la politique de la Société en matière d'assurances	89
2.2 Risque sur actions	87	5.2 Les couvertures d'assurances	89
2.3 Risque de change	87		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

Ces risques sont, à la date de dépôt du présent Document de Référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, 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 de

dépôt du présent Document de Référence et qui sont susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours de ses actions, peuvent exister.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

1. Risques liés à l'activité de la Société

1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société

1.1.1 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 à Lyon, ainsi que de murs d'hôtels situés en France. Compte tenu de la composition de ce patrimoine, une évolution défavorable de la conjoncture économique française et/ou 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 ») de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (« ILC ») ou encore de l'indice des loyers des activités tertiaires (« ILAT ») 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.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché immobilier, particulièrement des marchés immobiliers régionaux de Marseille et Lyon. Toutefois, ANF Immobilier bénéficie d'une localisation en centre-ville, avec une dominante de baux commerciaux dans des villes à fort potentiel et une diversité de locataires qui rend les loyers d'ANF Immobilier particulièrement défensifs face à une éventuelle baisse de la consommation. Enfin, concernant le programme de projets étalé sur les années 2008-2014, le développement d'un nouveau projet ne commence que lorsqu'il est totalement sécurisé (locataire final trouvé et financement sécurisé), ce qui est particulièrement adapté dans un contexte économique difficile.

1.1.2 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 en parallèle 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.

1.1.3 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, de l'ILAT 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 la Société 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 recours aux instruments de couverture qui lui semblent adaptés (voir également la section 2.1 « Risques de taux d'intérêts » au paragraphe 2 du chapitre III du Document de Référence).

1.1.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Un changement de stratégie des propriétaires d'immeubles voisins de ceux d'ANF Immobilier pourrait avoir une influence sur la mise en œuvre de sa stratégie de restructuration des ensembles immobiliers situés rue de la République à Lyon et à Marseille.

Dans le cadre de sa stratégie de développement par croissance externe, ANF Immobilier peut être confrontée à une concurrence provenant de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux, dont certains ont notamment (i) la possibilité de procéder à des acquisitions d'actifs à des conditions, notamment de prix, ne correspondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs que ANF Immobilier s'est fixés, et/ou (ii) disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

Dans le cas où ANF Immobilier ne serait pas en mesure de défendre ses parts de marché ou de gagner les parts de marché escomptées et de maintenir ou renforcer sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

1.2 Risques liés à l'exploitation

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

La législation française relative aux baux (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (droit des baux commerciaux), du chapitre X du Document de Référence) est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les règles applicables en matière de durée, résiliation, renouvellement ou indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires d'augmenter les loyers.

En outre, il ne peut être exclu qu'au cours ou à l'échéance de ces baux, ANF Immobilier soit confrontée à un contexte de marché 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.

1.2.2 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 de la Société dépend de la solvabilité de ses locataires (voir la note 2 intitulée « Échéances des créances » de l'annexe aux comptes consolidés d'ANF Immobilier du Document de Référence). 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.

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

ANF Immobilier a mis en place une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et susceptibles d'être assurés. ANF Immobilier a ainsi souscrit différentes couvertures d'assurance (voir section 5.2 « Les couvertures d'assurance » du chapitre III du Document de Référence).

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 soient 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.

1.2.4 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. Un processus de sélection des sous-traitants est mis en œuvre et s'accompagne d'un suivi des encours par fournisseurs, visant à accroître le nombre de sous-traitants afin de protéger la Société contre un risque de dépendance envers l'un d'entre eux. En cas de rupture de contrat, ANF Immobilier estime qu'elle serait par ailleurs à même de retrouver rapidement des sous-traitants ou fournisseurs de qualité.

1.2.5 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.

1.2.6 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 est en conséquence exposée à un risque de défaillance, d'interruption et/ou de piratage de ces logiciels ou progiciels. 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 de la Société et sa situation financière.

1.3 Risques liés aux litiges significatifs

Concernant l'information relative à l'ensemble des litiges auxquels la Société doit faire face, voir section 4 « Procédures judiciaires et d'arbitrage » du chapitre X du Document de Référence.

1.4 Risques liés aux actifs

1.4.1 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)

La Société 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 exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location ou sous-location d'immeubles et de certaines plus-values (voir section 2.1 « Régime fiscal » du chapitre X du Document de Référence).

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. Aucun actionnaire de la Société 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 la Société a acquis 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 la Société 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 de la Société et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, sous réserve de certaines exceptions (voir section 2.1 « Régime fiscal » du chapitre X du Document de Référence). En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié de ces distributions (voir les droits attachés aux actions de la section 6.2 du chapitre X du Document de Référence).

1.4.2 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 (voir section 2.2

« Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre X du Document de Référence). 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 tertiaires, 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.

1.4.3 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 (voir la section 3 « Expertises du patrimoine » du chapitre I du présent Document de Référence ainsi que la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés figurant du présent Document de Référence). 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.

Afin de leur permettre de valoriser ses actifs, ANF Immobilier transmet aux experts une quantité importante d'informations relatives aux baux et à la situation locative du patrimoine. Compte tenu de l'exhaustivité des informations échangées, ANF Immobilier estime que l'existence d'anomalies serait détectée rapidement et que leurs éventuels impacts resteraient marginaux au regard de la valeur globale du patrimoine. Par ailleurs, au regard de la valeur communiquée par les experts, ANF Immobilier pourrait être amenée à constituer des

provisions pour dépréciation de ses actifs, 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 (voir la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X du Document de Référence) et pourrait avoir une incidence sur les résultats de la Société (voir l'analyse de sensibilité figurant à la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société). Il est rappelé qu'au 31 décembre 2012, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 33 % et que les covenants inclus dans les contrats de prêt conclus par ANF Immobilier font référence à un ratio LTV inférieur ou égal à 50 %. 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.

1.4.4 Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

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 de croissance externe 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.

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

L'activité d'investissement immobilier de la Société 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.

1.4.6 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 sécurité ou à la santé publiques, concernant notamment l'amiante, la légionelle, les termites ou le plomb.

1.4.7 Risques liés à l'amiante

La fabrication, l'importation et la mise en vente de produits contenant de l'amiante ont été interdites par le décret n° 96-1133 du 24 décembre 1996. ANF Immobilier est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre X du Document de Référence).

1.4.8 Risques liés aux installations classées

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre X du Document de Référence). Ces installations sont susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé publiques. À la date de dépôt du Document de Référence, ANF Immobilier n'exploite pas d'Installations Classées et n'est donc pas exposée aux risques liés à ces installations.

1.4.9 Risques liés au traitement de l'eau

Voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre X du Document de Référence.

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.

1.4.10 Risques naturels et technologiques

Les actifs immobiliers d'ANF Immobilier peuvent également être exposés à des risques naturels (tels que des inondations et/ou effondrements) et/ou technologiques. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d'ANF Immobilier, son activité et ses résultats.

En effet, depuis le 1^{er} juin 2006, les bailleurs sont tenus, lors de la signature d'un bail, de fournir à leurs locataires une information relative à l'existence de certains risques environnementaux (article L. 125-5 et articles R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement). Un état des risques naturels et technologiques doit ainsi être annexé au contrat de bail. À défaut, le locataire peut demander la résolution du bail ou obtenir du juge une diminution de loyer.

2. Risques de marché

2.1 Risques de taux d'intérêt

Sur la base des états financiers au 31 décembre 2012, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève à 314,1 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.

À cet effet, ANF Immobilier a conclu 31 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe (voir la note 20 intitulée « Expositions aux risques de taux » de l'annexe aux comptes consolidés).

Le tableau figurant ci-dessous présente l'exposition nette au risque de taux, avant et après opération de couverture :

(En milliers d'euros) 31/12/2012	Actifs financiers* (a)		Passifs financiers* (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (a) – (b)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (c) + (d)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	-	22 257	-	27 678	-	(5 421)	-	-	-	(5 421)
De 1 an à 5 ans	-	-	-	272 515	-	(272 515)	-	221 950	-	50 565
Plus de 5 ans	-	-	-	13 862	-	(13 862)	-	-	-	(13 862)
TOTAL	-	22 257	-	314 055	-	291 980	-	221 950	-	(69 848)

* Les actifs financiers sont la trésorerie et les équivalents de trésorerie qui figurent au bilan consolidé ; les passifs financiers sont les dettes financières figurant au passif du bilan consolidé.

Le tableau figurant ci-dessous présente la sensibilité au risque de taux sur les actifs et passifs financiers :

(En milliers d'euros)	Exercice 2012	
	Impact en résultat avant impôt	Impact en capitaux propres avant impôts
Impact d'une variation de + 1,0 % des taux d'intérêt	5 162	7 751
Impact d'une variation de - 0,2 % des taux d'intérêt	(1 052)	(1 599)

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

Voir le paragraphe « Gestion des risques de marché » figurant dans les notes annexes aux comptes consolidés.

2.2 Risque sur actions

Au 31 décembre 2012, ANF Immobilier détient 323 312 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité), des SICAV et des billets de trésorerie pour

22 millions d'euros. Compte tenu de ces éléments, ANF Immobilier considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

2.3 Risque de change

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

3. Risque de liquidité – 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.

Le tableau figurant ci-dessous présente une ventilation des passifs financiers par échéance contractuelle :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2013		Entre 1 et 5 ans		Supérieur à 5 ans		Total	
		Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	313 770	27 393	2 593	272 515	5 075	13 862	941	313 770	8 609
Dettes de location financement	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Banques créditrices	285	285	-	-	-	-	-	285	-
Instruments dérivés	17 613	-	-	-	10 846	-	132	-	17 878
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	331 688	27 678	9 493	272 515	15 921	13 682	1 073	314 055	26 487

Le tableau figurant à la note 3 annexée aux comptes consolidés de la Société présente les échéances des dettes à la fin de la période.

En matière de risques de liquidités, ANF Immobilier veille à faire en sorte que le montant des loyers soit, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation et les charges d'intérêts.

La politique de gestion des risques de liquidités 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 à la section 2 du chapitre I et 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X du Document de Référence et à la note 10 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

4. Risques liés à la Société

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

À la date de dépôt du Document de Référence, Eurazeo est l'actionnaire principal, avec près de 49 % du capital et des droits de vote d'ANF Immobilier. En conséquence, Eurazeo est donc susceptible d'exercer une influence significative sur ANF Immobilier et sur la conduite de son activité.

Toutefois, le Directoire assure la gestion de la Société de manière autonome, sous le contrôle du Conseil de Surveillance conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 1^{er} du Code de commerce et aux dispositions statutaires de la Société. Afin d'éviter un contrôle abusif de son actionnaire principal, la Société a mis en place des Comités spécialisés, émanant du Conseil de Surveillance, comportant par ailleurs des membres indépendants.

5. Assurances et couvertures des risques

5.1 Présentation générale de la politique de la Société en matière d'assurances

ANF Immobilier a adopté une politique d'assurances qui vise notamment à la protection de son patrimoine et une couverture optimale contre les risques liés à une mise en cause de sa responsabilité.

Les immeubles d'ANF Immobilier bénéficient d'une couverture contre les dommages aux biens en valeur de reconstruction à neuf et les pertes de loyers à hauteur de trois ans. Dans un souci d'optimisation de ces couvertures, l'ensemble du portefeuille d'ANF Immobilier est évalué semestriellement par des experts indépendants.

D'une manière générale, ANF Immobilier estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie à la date de dépôt du Document de

Référence sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru. Le degré de couverture retenu vise à atteindre, dans le respect des objectifs précités et sous réserve des contraintes propres au marché des assurances, une protection significative à l'égard des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et à leur probabilité.

À la date de dépôt du présent Document de Référence, aucun sinistre significatif susceptible de modifier tant les conditions futures des couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

5.2 Les couvertures d'assurances

ANF Immobilier a souscrit des assurances couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers, la perte de loyers et les pertes et indemnités consécutives.

Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre. La limite contractuelle d'indemnité par sinistre est de 60 millions d'euros.

ANF Immobilier a également souscrit des assurances responsabilité civile exploitation, responsabilité civile professionnelle, défense et recours. La limite contractuelle d'indemnité varie en fonction du sinistre en cause et peut atteindre un maximum de 9 millions d'euros.

Le programme d'assurances des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération, conformément à la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

1. FACTEURS AYANT UN IMPACT SUR LES RÉSULTATS	92	3. RÉSULTAT SOCIAL	99
1.1 Taux d'occupation	92	3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011	99
1.2 Conditions de renouvellement des baux	92	3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010	100
1.3 Livraison des projets	92		
1.4 Indexation	93	4. STRUCTURE FINANCIÈRE	102
1.5 Résultat de cessions	94	4.1 Capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)	102
1.6 Contexte macroéconomique	94	4.2 Flux de trésorerie	103
1.7 Charges sur immeubles	94	4.3 Structure du financement et sources de financement	103
1.8 Frais de structure	94		
1.9 Frais financiers nets	94	5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	104
2. RÉSULTAT CONSOLIDÉ	95	6. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	104
2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011 (comptes consolidés normes IFRS)	95		
2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010 (comptes consolidés normes IFRS)	97		

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

1. Facteurs ayant un impact sur les résultats

Les principaux facteurs dont ANF Immobilier estime qu'ils ont une incidence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

1.1 Taux d'occupation

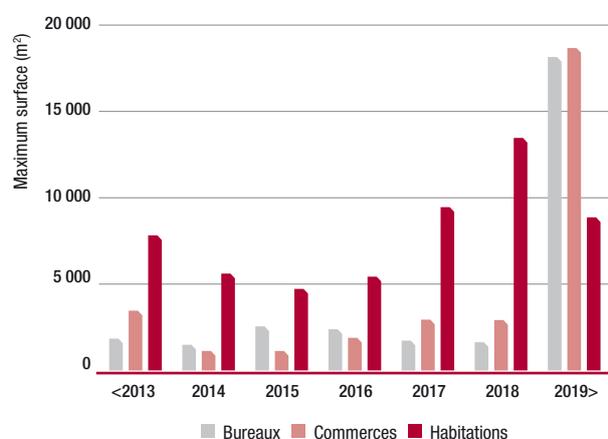
L'évolution du taux d'occupation des actifs immobiliers d'ANF Immobilier a une influence directe sur ses revenus locatifs et sur la quote-part de charges locatives restant à la charge du propriétaire. Le niveau de taux d'occupation pourrait être affecté par les difficultés rencontrées, voire la cessation d'activité de

certain locataires, si une dégradation importante de la conjoncture économique générale se produisait. Néanmoins, malgré les départs de locataires, ANF Immobilier a pour objectif de maintenir un taux d'occupation élevé, notamment du fait de sa politique de gestion locative active.

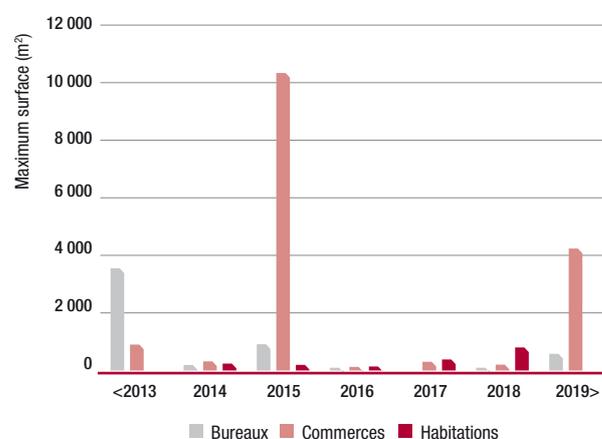
1.2 Conditions de renouvellement des baux

À Marseille et Lyon, l'échéancier des renouvellements des baux commerciaux, résidentiels et de bureaux est le suivant :

MARSEILLE



LYON



1.3 Livraison des projets

La livraison des projets constitue généralement le point de départ de la facturation des loyers. La date de livraison a, en conséquence, un impact direct sur les résultats.

1.4 Indexation

L'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction (« ICC ») ou sur l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de commerces ou encore sur l'indice des loyers des activités tertiaires (« ILAT ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de bureaux commerciaux, d'activités logistiques ou utilisés par les professions libérales et sur l'indice de référence des loyers (« IRL ») s'agissant des baux d'habitation permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de la variation de l'indice applicable.

1.4.1 L'ICC

L'ICC est un indice trimestriel, calculé par l'INSEE. Il mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage d'habitation et est couramment utilisé pour l'indexation des loyers à usage de commerces et de bureaux.

Le principe du calcul de cet indice consiste, pour chaque opération de construction, à en rapporter le prix de marché à un prix fictif obtenu en valorisant chaque élément de la construction par son prix, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charges foncières, frais annexes de promotion, frais financiers...) à une date de référence. Le calcul est effectué chaque trimestre à partir d'un échantillon représentatif retraçant l'évolution des prix de la construction des logements neufs.

Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle du loyer au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de cet indice. Les baux les plus anciens comprennent une clause de révision triennale.

1.4.2 L'ILC

La Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, dite « Loi LME », permet aux parties à un bail commercial d'utiliser soit l'ILC, soit l'ICC pour indexer le loyer ou pour calculer le loyer du bail renouvelé.

L'ILC a été établi à partir de trois indices préexistants et est calculé comme suit : 50 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'IPC (indice des prix à la consommation) + 25 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur) + 25 % de la moyenne sur 4 trimestres consécutifs de l'ICC.

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national des loyers commerciaux permettant l'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant la révision et l'indexation des loyers commerciaux

issus de la Loi LME est venu confirmer que l'ILC s'applique aux locaux commerciaux à l'exception des locaux à usage exclusif de bureaux.

Cet indice est applicable aux baux conclus depuis la date d'entrée en vigueur du décret du 4 novembre 2008, soit le 7 novembre 2008. Pour les baux en cours à cette date, à défaut de clause prévoyant expressément la substitution automatique de l'ILC dès son entrée en vigueur à l'indice retenu, les parties peuvent convenir par voie d'avenant au bail d'indexer le loyer du bail sur la variation de l'ILC.

1.4.3 L'ILAT

La Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 relative à la simplification et à l'amélioration du droit, permet aux parties à un bail commercial d'utiliser l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) pour indexer le loyer des baux pour lesquels l'ILC ne peut être retenu, à savoir les loyers des baux portant sur des locaux à usage de bureaux commerciaux, d'activité logistique ou encore les locaux utilisés par les professions libérales.

Le décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires est venu préciser les modalités de calcul et de publication du nouvel indice.

L'ILAT a été établi à partir de trois indices préexistants et est calculé comme suit : 50 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'indice des prix à la consommation + 25 % de la moyenne sur 4 trimestres consécutifs de l'ICC + 25 % de la moyenne sur 4 trimestres consécutifs de l'indice du produit intérieur brut en valeur.

Ce nouvel indice est applicable aux baux conclus depuis la date d'entrée en vigueur du décret du 29 décembre 2011, soit le 30 décembre 2011. Pour les baux en cours à cette date, à défaut de clause prévoyant expressément la substitution automatique de l'ILAT dès son entrée en vigueur à l'indice retenu, les parties peuvent convenir par voie d'avenant au bail d'indexer le loyer du bail sur la variation de l'ILAT.

1.4.4 L'IRL

L'IRL est un indice trimestriel, calculé par l'INSEE.

L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'IRL créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998.

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

1.5 Résultat de cessions

Les plus-values (ou éventuellement les moins-values) dégagées lors de la cession d'actifs correspondent à la différence entre les produits de cessions diminués des frais liés à la vente et les valeurs nettes comptables des actifs.

La réalisation de cessions d'actifs immobiliers dépend notamment de la capacité d'ANF Immobilier à trouver des acquéreurs potentiels pour les actifs qu'elle envisage de céder.

1.6 Contexte macroéconomique

Le secteur de l'immobilier résidentiel et tertiaire est directement influencé par la conjoncture économique générale. Les principaux indicateurs économiques, notamment la croissance du produit intérieur brut, le niveau des créations d'emploi, le niveau des taux d'intérêt, le niveau de l'inflation, l'indice du coût de la construction et l'indice de référence des loyers, sont susceptibles d'avoir à plus ou moins long terme, une incidence sur l'activité et les résultats d'ANF Immobilier ainsi que sur la valeur de ses immeubles.

Le niveau des taux d'intérêt a une incidence importante sur le marché de l'immobilier, dans la mesure où des taux d'intérêt

faibles contribuent généralement à soutenir d'une part la valeur des portefeuilles d'actifs immobiliers et d'autre part, la capacité financière des locataires. Une augmentation significative des taux d'intérêt est susceptible au contraire de peser sur la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers et d'augmenter les frais financiers en cas de recours à l'endettement. Le maintien à un niveau bas des taux d'intérêt à long terme et du coût de la construction facilite également le financement des opérations d'investissements des propriétaires immobiliers et diminue les coûts liés à la réalisation de leurs projets.

1.7 Charges sur immeubles

Les charges sur immeubles comprennent notamment les charges d'entretien, les charges d'exploitation (qui regroupent principalement les fournitures de consommables, les contrats de maintenance et les frais de gardiennage, les assurances) et les impôts fonciers. Une partie de ces charges est refacturée aux locataires.

En outre, ANF Immobilier encourt des dépenses de rénovation et de grosses réparations qui sont immobilisées et ne sont donc pas comprises dans les charges sur immeubles.

1.8 Frais de structure

Les frais de structure comprennent principalement les frais de personnel (salariés et détachés), les coûts de fonctionnement (locaux, achats informatiques, fournitures) et les honoraires.

1.9 Frais financiers nets

L'évolution des frais financiers dépend du niveau d'endettement moyen et de l'évolution des taux d'intérêt auxquels ANF Immobilier peut se financer ou se refinancer, et de la trésorerie générée par l'activité.

2. Résultat consolidé

2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011 (comptes consolidés normes IFRS)

2.1.1 Comparaison des postes du bilan

Postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 2012 à 921,2 millions d'euros contre 1 696,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette diminution d'un montant de 774,9 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

ACTIFS NON COURANTS

Le total des Actifs non courants atteint 860,6 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 645,4 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une baisse de 784,8 millions d'euros. Cette baisse des Actifs non courants résulte principalement des cessions intervenues en novembre 2012. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 848,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 641,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une diminution de 793,1 millions d'euros ; celle-ci s'explique par les cessions intervenues en novembre 2012 ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,6 million d'euros au 31 décembre 2012, contre 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles s'élèvent à 1,5 million d'euros au 31 décembre 2012, contre 1,0 million d'euros au 31 décembre 2011 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 9,2 millions d'euros au 31 décembre 2012, en augmentation de 8,8 millions d'euros sur l'exercice 2011. Cette augmentation est due à l'investissement réalisé dans la Société JDML, laquelle est consolidée par mise en équivalence chez ANF Immobilier.

ACTIFS COURANTS ET IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Le total des Actifs courants s'élève à 27,6 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 15,6 millions d'euros. Les Actifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 1,8 million d'euros contre 1,4 million d'euros au 31 décembre 2011 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 6,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 ;

- le poste Instruments financiers dérivés est nul (comme au 31 décembre 2011). Il reprend la juste valeur des couvertures financières de la Société. La juste valeur de la totalité des instruments financiers est négative et figure au passif du bilan au poste Instruments financiers dérivés ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 22,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 37,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 33,1 millions d'euros au 31 décembre 2012 (5,6 millions d'euros au 31 décembre 2011), il comprend 7 hôtels faisant l'objet d'une promesse de vente et 4 ensembles immobiliers à Marseille destinés à être vendus en 2013.

Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2012 à 921,2 millions d'euros contre 1 696,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette baisse d'un montant de 774,9 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2012, les Capitaux propres s'élèvent à 533,5 millions d'euros contre 1 118,6 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Cette diminution de 585,1 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, négatif de 65,1 millions d'euros ;
- la distribution d'un dividende ordinaire de 46,3 millions d'euros ;
- la distribution de réserves et d'un acompte sur dividende intervenue en novembre 2012 pour 182,3 millions d'euros ;
- le rachat d'actions de la Société, suivi de leur annulation en décembre 2012, pour un montant de 312,4 millions d'euros ;
- la mise à juste valeur des instruments financiers pour un montant positif de 20,9 millions d'euros.

PASSIFS NON COURANTS

Les Passifs non courants, qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2012 à 286,4 millions d'euros contre 518,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une diminution de 232,1 millions d'euros qui résulte principalement de remboursements d'emprunts intervenus en fin d'année 2012.

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

PASSIFS COURANTS

Le total des Passifs courants s'élève à 101,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 58,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 42,4 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2012 à 13,9 millions d'euros (contre 11,0 millions d'euros pour l'exercice 2011) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1,5 million d'euros au 31 décembre 2011 ;
- le montant des Instruments financiers dérivés est de 39,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 38,4 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette augmentation de 1,0 million d'euros résulte de la mise à juste valeur de ces instruments financiers dans une période de baisse des taux d'intérêt ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2011 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 14,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2011. Au 31 décembre 2012, ce montant comprend notamment la nouvelle taxe de 3 % sur les distributions payable en mars 2013, d'un montant de 5,6 millions d'euros ;
- les Autres dettes s'élèvent à 1,3 million d'euros au 31 décembre 2012, contre 0,7 million d'euros en 2011 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,2 million d'euros pour l'exercice 2012 contre 0,3 million d'euros en 2011.

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2012, ainsi qu'au 31 décembre 2011, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

2.1.2 Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2012, le total des Produits d'exploitation s'élève à 78,6 millions d'euros contre 90,2 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une diminution de 11,6 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 71,5 millions d'euros (en diminution de 12,1 millions d'euros par rapport à l'exercice 2011) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 7,1 millions d'euros. Les loyers 2011 tenaient compte de 7,8 millions d'euros de rappel sur exercice antérieur lié au litige avec Le Printemps. Cet élément n'était pas récurrent.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 10,7 millions d'euros, en diminution de 0,1 million d'euros par rapport au 31 décembre 2011, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 9,9 millions d'euros et 0,8 million d'euros (contre respectivement 10,1 millions d'euros et 0,7 million d'euros pour l'exercice 2011).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2012 à 67,9 millions d'euros (contre 79,3 millions d'euros au 31 décembre 2011) et à 14,0 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 81,6 millions d'euros au 31 décembre 2011).

Au 31 décembre 2012, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 0,8 million d'euros contre 70,7 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une diminution de 69,9 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2012 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 9,8 millions d'euros contre 7,9 millions d'euros en 2011 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 3,6 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,7 million d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2011 ;
- les Autres charges ont atteint 1 million d'euros contre 0,5 million d'euros pour l'exercice 2011 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,5 million d'euros contre 0,4 million d'euros au 31 décembre 2011 ;
- après prise en compte de la Variation négative de la valeur des immeubles, soit 15,7 millions d'euros (ce poste s'étant établi à variation positive de 42,7 millions d'euros en 2011), le Résultat opérationnel est négatif de 14,9 millions d'euros, pour un résultat positif de 113,4 millions d'euros en 2011.

Les Frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2012 à 15,8 millions d'euros (contre 17,8 millions d'euros au 31 décembre 2011) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 23,1 millions d'euros en 2012 (il était négatif de 0,2 million d'euros en 2011).

Au cours de l'exercice, l'impôt sur les sociétés s'élève à 11,3 millions d'euros. Il est composé principalement de la nouvelle taxe de 3 % sur les distributions. La Société ayant opté pour le statut SIIC, elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour son activité principale (d'où un montant d'imposition quasi-nul au 31 décembre 2011).

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2012 déficitaire de 65,1 millions d'euros contre un résultat net bénéficiaire de 95,8 millions d'euros au 31 décembre 2011.

2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010 (comptes consolidés normes IFRS)

2.2.1 Comparaison des postes du bilan

Postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 2011 à 1 696,1 millions d'euros contre 1 605,8 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation d'un montant de 90,3 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

ACTIFS NON COURANTS

Le total des Actifs non courants atteint 1 645,4 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 1 537,9 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 107,5 millions d'euros. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 1 641,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 1 534,4 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 107,1 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par une évolution positive du marché immobilier se traduisant par une variation de valeur des immeubles positive de 42,7 millions d'euros, une plus-value de cessions de 2,3 millions d'euros, par des investissements de 73,3 millions d'euros et partiellement compensés par des cessions et transferts aux postes Immeubles destinés à la vente pour 11,2 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles s'élèvent à 1,0 million d'euros au 31 décembre 2011, contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 0,4 million d'euros au 31 décembre 2011, en augmentation de 0,3 million d'euros sur l'exercice 2010.

ACTIFS COURANTS ET IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Le total des Actifs courants s'élève à 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 31,9 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 13,2 millions d'euros. Les Actifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 1,4 million d'euros contre 1,0 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 6,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation de 3,4 millions d'euros résulte principalement d'avances fournisseurs accordées dans le cadre de marchés de travaux ;
- les Charges constatées d'avance s'élèvent à 0,06 million d'euros au 31 décembre 2011 (contre 0,1 million au 31 décembre 2010) ;
- le poste Instruments financiers dérivés est nul (comme au 31 décembre 2010). Il reprend la juste valeur des couvertures

financières de la Société. La juste valeur de la totalité des instruments financiers est négative et figure au passif du bilan au poste Instruments financiers dérivés ;

- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 37,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2011 (35,9 millions d'euros au 31 décembre 2010), il comprend 3 immeubles à Marseille et un ensemble immobilier destiné à être vendu par lots à Lyon.

Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2011 à 1 696,1 millions d'euros contre 1 605,8 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette progression d'un montant de 90,3 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2011, les Capitaux propres s'élèvent à 1 118,6 millions d'euros contre 1 064,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Cette progression de 53,7 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, positif de 95,8 millions d'euros ;
- la diminution des réserves liées au paiement du dividende, soit 42,1 millions d'euros ;
- Une augmentation de capital de 9,1 millions d'euros et des achats d'actions propres pour 6,4 millions d'euros ;
- la mise à juste valeur des instruments financiers pour 3,3 millions d'euros.

PASSIFS NON COURANTS

Les Passifs non courants, qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2011 à 518,5 millions d'euros contre 483,1 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 35,4 millions d'euros.

PASSIFS COURANTS

Le total des Passifs courants s'élève à 58,9 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 57,7 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 1,2 million d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2011 à 11,0 millions d'euros (contre 9,3 millions d'euros pour l'exercice 2010) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 1,5 million d'euros au 31 décembre 2011 contre 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

- le montant des Instruments financiers dérivés est de 38,4 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 35,0 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation de 3,4 millions d'euros résulte de la mise à juste valeur de ces instruments financiers dans une période de baisse des taux d'intérêt ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales reste stable à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres dettes diminuent de 1,4 million d'euros, pour atteindre 0,7 million d'euros en 2011 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,3 million d'euros pour l'exercice 2011, soit une diminution de 0,15 million d'euros par rapport à l'exercice 2010.

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2011, ainsi qu'au 31 décembre 2010, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

2.2.2 Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2011, le total des Produits d'exploitation s'élève à 90,2 millions d'euros contre 76,0 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 14,2 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 83,6 millions d'euros (en augmentation de 14,5 millions d'euros par rapport à l'exercice 2010) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 6,6 millions d'euros. Les loyers tiennent compte de 7,8 millions d'euros de rappel sur exercice antérieur lié au litige avec Le Printemps. Cet élément n'est pas récurrent.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 10,8 millions d'euros, en progression de 0,1 million d'euros par rapport au 31 décembre 2010, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 10,1 millions d'euros et 0,7 million d'euros (contre respectivement 9,9 millions d'euros et 0,7 million d'euros pour l'exercice 2010).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2011 à 79,3 millions d'euros (contre

65,3 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 21 %) et à 81,6 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 67 millions d'euros au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2011, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 70,7 millions d'euros contre 57,1 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 13,6 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2011 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,9 millions d'euros contre 7,4 millions d'euros en 2010 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 3,5 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,75 million d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres charges ont atteint 0,5 million d'euros contre 0,1 million d'euros pour l'exercice 2010 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,45 million d'euros contre 0,4 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres provisions d'exploitation (net de reprises) ont légèrement diminué pour atteindre 0,2 million d'euros contre 0,4 million d'euros pour l'exercice 2010 ;
- après prise en compte de la Variation positive de valeur des immeubles, soit 42,7 millions d'euros (ce poste s'étant établi à 35,5 millions d'euros au 31 décembre 2010), le Résultat opérationnel est positif de 113,4 millions d'euros, pour 92,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les Frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2011 à 17,8 millions d'euros (contre 17,6 millions d'euros au 31 décembre 2010) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier.

Au cours de l'exercice, l'impôt sur les sociétés s'élève à 0,06 million d'euros, correspondant à la CVAE. La Société ayant opté pour le statut SIIC, elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour son activité principale (d'où un montant d'imposition nul au 31 décembre 2010).

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2011 bénéficiaire de 95,8 millions d'euros contre un résultat net bénéficiaire de 74,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

3. Résultat social

3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011

3.1.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2012 s'élève à 608,5 millions d'euros, il était de 1 146,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une diminution de 537,8 millions d'euros. Cette diminution résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 12,2 millions d'euros, passant de 12,5 millions d'euros à 0,3 million d'euros au 31 décembre 2012, du fait principalement de cessions de contrats de crédits baux immobiliers sur le patrimoine hôtelier ;
- les terrains diminuent de 207,6 millions d'euros, passant ainsi à 364,1 millions d'euros en 2011 à 156,5 millions d'euros en 2012. Cela résulte uniquement de ventes ;
- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2012 à 275,2 millions d'euros, contre 652,8 millions d'euros en 2011. Cette diminution de 377,6 millions d'euros est due à des cessions pour une valeur nette de 380,7 millions d'euros et à des dotations aux amortissements pour 35,5 millions d'euros, compensées par des mises en service et acquisitions pour 38,6 millions d'euros ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 152,0 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 110,3 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette augmentation de 41,7 millions d'euros s'explique par des investissements ou acquisitions pour 87,1 millions d'euros. Parallèlement les mises en service se sont élevées à 38,7 millions d'euros et les cessions à 6,6 millions d'euros.

Les Immobilisations financières (25,4 millions d'euros) sont principalement constituées d'une part de la participation dans la SNC des Bassins à Flots, société dont ANF Immobilier possède 100 % et qui a été acquise au cours de l'exercice 2011 et d'autre part dans la société JDML acquise en 2012 dont ANF Immobilier possède 35 %. La SNC des Bassins à Flots a acquis un immeuble de bureaux à Bordeaux, tandis que la société JDML va développer un ensemble immobilier à Marseille.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 6,4 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (4,3 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (2,0 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,1 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 46,1 millions d'euros au 31 décembre 2011, représentent 29,1 millions d'euros au 31 décembre 2012. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 6,8 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en Sicav de trésorerie à court terme.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2012 à 273,8 millions d'euros contre 663,8 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'élèvent à 184,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 283,5 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Les primes d'émission, de fusion, d'apport s'élèvent à 12,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 323,1 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Les Provisions pour risques et charges représentent 23,5 millions d'euros au 31 décembre 2012. Ils comprennent la valeur négative des instruments financiers de *trading* pour 21,8 millions d'euros.

Le montant des Dettes est de 346,6 millions d'euros contre 534,6 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 313,8 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 12,3 millions d'euros ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 2,6 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 2,1 millions d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 14,3 millions d'euros.

3.1.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2012 constate un bénéfice de 151,5 millions d'euros contre 24,1 millions d'euros pour l'exercice 2011. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 20,9 millions d'euros (33,5 millions d'euros en 2011) ;
- un Résultat financier négatif de 18,0 millions d'euros (- 18,9 millions d'euros en 2011) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 159,7 millions d'euros (9,5 millions d'euros en 2011) ;
- un impôt sur les sociétés de 11,1 millions d'euros composé principalement de la nouvelle taxe de 3 % sur les distributions.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 80,0 millions d'euros (92,0 millions d'euros en 2011) : les loyers atteignent 70,9 millions d'euros contre 83,5 millions d'euros en 2011 (à périmètre constant les loyers progressent de 3 %) et les remboursements de charges

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat social

locatives et autres produits ont représenté 9,1 millions d'euros (contre 8,5 millions d'euros en 2011). Les loyers 2011 tenaient compte de 7,8 millions d'euros de rappel sur exercice antérieur lié au litige avec Le Printemps. Cet élément n'était pas récurrent.

Les charges d'exploitation s'élevaient à 59,0 millions d'euros contre 58,5 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 2 % à 8,5 millions d'euros contre 8,7 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 35,4 millions d'euros à 33,7 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (9,1 millions d'euros à comparer à

7,3 millions d'euros en 2011) et les Impôts et taxes (7,0 millions d'euros à comparer à 6,6 millions d'euros payés en 2011).

Le Résultat financier est négatif de 18,0 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les produits financiers (2,6 millions) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (20,6 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 159,7 millions d'euros correspond principalement aux plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles.

3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010

3.2.1 Bilan

La variation de l'Actif immobilisé d'ANF Immobilier entre les exercices 2011 et 2010 s'élève à 8,0 millions d'euros et résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 10,7 millions d'euros, passant de 23,2 millions d'euros à 12,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, du fait de levées d'options de crédits baux immobiliers sur le patrimoine hôtelier ;
- les terrains diminuent de 8,6 millions d'euros, passant ainsi à 364,1 millions d'euros en 2011. Cela résulte de ventes pour 10,4 millions d'euros et de mises en services et acquisitions pour 1,8 million d'euros ;
- les constructions et agencements s'élevaient au 31 décembre 2011 à 652,8 millions d'euros, contre 659,6 millions d'euros en 2010. Cette diminution de 6,8 millions d'euros est due à des cessions pour une valeur nette de 21,3 millions d'euros et à des dotations aux amortissements pour 35,4 millions d'euros, compensées par des mises en service et acquisitions pour 49,8 millions d'euros ;
- les immobilisations en cours s'élevaient à 110,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 81,1 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation de 29,2 millions d'euros s'explique par des investissements ou acquisitions pour 70,6 millions d'euros. Parallèlement les mises en service se sont élevées à 41,1 millions d'euros et les cessions à 0,3 million d'euros.

Les Immobilisations financières (6,5 millions d'euros) sont principalement constituées par la participation dans la SNC des Bassins à Flots, société dont ANF Immobilier possède 99 % et qui a été acquise au cours de l'exercice 2011. La SNC des Bassins à Flots a vocation à développer un projet de bureaux à Bordeaux.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 6,6 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (2,7 millions d'euros) et

des Créances clients et comptes rattachés (1,4 million d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (2,6 millions d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 30,2 millions d'euros au 31 décembre 2010, représentent 46,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 8,4 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en Sicav de trésorerie à court terme.

Au passif, les Capitaux propres s'élevaient au 31 décembre 2011 à 663,8 millions d'euros contre 672,9 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'élevaient à 283,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 301,5 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les primes d'émission, de fusion, d'apport s'élevaient à 323,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 321,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,4 million d'euros au 31 décembre 2011.

Le montant des Dettes est de 534,6 millions d'euros contre 498,4 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 516,1 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (7,7 millions d'euros) ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 4,1 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 3,1 millions d'euros.

3.2.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2011 constate un bénéfice de 24,1 millions d'euros contre 16,7 millions d'euros pour l'exercice 2010. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 33,5 millions d'euros (22,6 millions d'euros en 2010) ;
- un Résultat financier négatif de 18,9 millions d'euros (- 15,4 millions d'euros en 2010) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 9,5 millions d'euros (9,5 millions d'euros en 2010).

Les produits d'exploitation se sont élevés à 92,0 millions d'euros (77,9 millions d'euros en 2010) : les loyers ont progressé de 20,9 % (11,9 % à périmètre constant) atteignant 83,5 millions d'euros (69,1 millions d'euros en 2010) et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8,5 millions d'euros (contre 8,7 millions d'euros en 2010). Les loyers tiennent compte de 7,8 millions d'euros de rappel sur exercice antérieur lié au litige avec Le Printemps. Cet élément n'est pas récurrent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 58,5 millions d'euros contre 55,2 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 8 % à 8,7 millions d'euros contre 9,5 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 32,6 millions d'euros à 35,4 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (7,3 millions d'euros à comparer à 6,6 millions d'euros en 2010) et les Impôts et taxes (6,6 millions d'euros à comparer à 6,1 millions d'euros payés en 2010).

Le Résultat financier est négatif de 18,9 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les produits de placements (0,85 million) et par des intérêts de retards facturés au Printemps (0,4 million d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (18,8 millions d'euros) et par une provision pour dépréciation des actions propres (1,6 million d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 9,5 millions d'euros correspond principalement aux plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Structure financière

4. Structure financière

4.1 Capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)

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	-	-	-	71 668	24 145	-	(95 813)	-
Dividendes	-	(8 257)	-	-	(38 075)	-	-	(46 332)
OPRA	(10 044)	(302 331)	-	-	-	-	-	(312 375)
Acompte sur dividende et distribution de réserve	-	-	-	-	(182 278)	-	-	(182 278)
Actions propres	-	-	(402)	-	-	-	-	(402)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	20 920	-	20 920
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	518	-	-	-	518
Autres régularisations	-	(1)	1	1	-	-	-	1
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	(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

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 2010	27 454	321 863	(4 281)	375 980	304 334	(35 354)	74 863	1 064 859
Affectation de résultat	-	-	-	58 147	16 716	-	(74 863)	-
Dividendes	-	(7 570)	-	-	(34 553)	-	-	(42 123)
Dividendes en action	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	321	8 782	-	-	-	-	-	9 103
Actions propres	-	-	(6 416)	-	-	-	-	(6 416)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(3 278)	-	(3 278)
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	666	-	-	-	666
Autres régularisations	-	-	-	7	-	-	-	7
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	95 813	95 813
Capitaux propres 31 décembre 2011	27 775	323 075	(10 697)	434 800	286 497	(38 632)	95 813	1 118 631

Voir également le chapitre V « États financiers consolidés au 31 décembre 2012 » du Document de Référence.

4.2 Flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	(65 145)	95 813	74 863
Dotation aux amortissements et provisions	1 927	577	513
Plus et moins value de cessions	53 929	(2 240)	(1 621)
Variation de valeur sur les immeubles	15 705	(42 709)	(35 523)
Variation de valeur des instruments financiers	23 066	189	3
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	518	666	722
Impôts et frais liés aux distributions	11 626	-	-
Marge brute d'autofinancement	41 626	52 297	38 859
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	(836)	(1 449)	4 315
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	9 416	277	(10)
Flux de trésorerie liés à l'activité	50 205	51 125	43 263
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(91 547)	(75 258)	(69 984)
Cessions d'immeubles	793 526	41 437	37 055
Paiement de l' <i>exit tax</i>	-	-	(14 112)
Variation des immobilisations financières	(8 709)	(306)	893
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(693 270)	(34 127)	(46 148)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(228 610)	(42 123)	(34 599)
Incidences des variations de capital	(312 375)	9 103	-
Impôt et frais liés aux distributions	(11 626)	-	-
Achat actions propres	(402)	(6 416)	(20)
Souscription d'emprunts et dettes financières	48 834	39 927	37 888
Remboursements des emprunts et dettes financières	(254 709)	(6 933)	(3 366)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	(758 888)	(6 502)	(97)
Variation de trésorerie	(15 413)	10 496	(2 981)
Trésorerie d'ouverture	37 385	26 889	29 869
Trésorerie de clôture	21 972	37 385	26 889

4.3 Structure du financement et sources de financement

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2012 à 291,9 millions d'euros, est couverte à plus de 95 % à taux fixe. En 2012, le coût moyen de la dette était de 4,09 %. La dette nette se décompose en une dette brute de 314,1 millions d'euros (dont 286,4 millions à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie de 22,2 millions d'euros.

Les *covenants* applicables à cette dette sont respectés au 31 décembre 2012. Les lignes de crédit permettent de faire face aux engagements fermes qu'ANF Immobilier a pu prendre en matière de développement de nouveaux projets, à la date de dépôt du Document de Référence.

Se reporter à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X du Document de Référence.

5. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2012.

6. Activités des principales filiales

ANF Immobilier a acquis au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009 une participation de 45 % dans la société SCCV 1-3 rue d'Hozier (« **SCCV** »), société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé chez Constructa Promotion, 29 boulevard de Dunkerque, Cœur Méditerranée, 13002 Marseille. La SCCV est enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 499 063 352. Elle a été créée pour développer le programme de logements de Fauchier.

ANF Immobilier détient 100 % du capital de la société ANF République, une société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé au 32, rue de Monceau, 75008 Paris, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 508 999 281. La société ANF République développe une activité de location en meublé.

ANF Immobilier a acquis en décembre 2011, 100 % du capital de la SNC Bassins à Flots, société en nom collectif au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 26 rue de la République à Marseille et enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 483 709 465. La SNC Bassins à Flots développe à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m².

ANF Immobilier a acquis en février 2012, 35 % du capital de la SAS JDML, société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé 26, rue de la République, 13001 Marseille, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 750 034 035. La SAS JDML est propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille qui va être restructuré.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

En application de l'article 28 du Règlement CE n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie III aux pages 124 à 154 et 155 à 156 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le n° D.11-0319, ainsi que les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre V aux pages 107 à 136 et 137 à 138 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2012 sous le n° D.12-0322.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

106

Bilan actif consolidé	106
Bilan passif consolidé	107
Compte de résultat consolidé	108
Résultat global consolidé	109
Tableau de variation des capitaux propres	110
Tableau de flux de trésorerie	111

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

139

I - Opinion sur les comptes consolidés	139
II - Justification des appréciations	139
III - Vérification spécifique	140

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

112

Événements significatifs de l'exercice	113
Événements postérieurs à la clôture	113
Changement de méthode	114
Principes et méthodes de consolidation	114
Gestion des risques de marché	120
Informations complémentaires (<i>en milliers d'euros</i>)	121

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2012

États financiers consolidés au 31 décembre 2012

≡ Bilan actif consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Actifs non courants				
Immeubles de placement	1	848 385	1 641 492	1 534 423
Immeubles d'exploitation	1	1 602	2 540	2 691
Immobilisations incorporelles	1	267	384	450
Immobilisations corporelles	1	1 190	571	253
Actifs financiers non courants	1	8 891	440	132
Titres mis en équivalence		246	0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		860 580	1 645 428	1 537 949
Actifs courants				
Clients et comptes rattachés	2	1 792	1 364	958
Autres créances	2	3 481	5 973	2 532
Charges constatées d'avance	5	55	63	134
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	22 257	37 718	28 325
TOTAL ACTIFS COURANTS		27 585	45 119	31 949
Immeubles destinés à la vente	1	33 064	5 591	35 863
TOTAL ACTIFS		921 229	1 696 137	1 605 761

== Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres				
Capital	12	17 731	27 775	27 454
Primes d'émission, de fusion, d'apport		12 486	323 075	321 863
Actions propres	8	(11 098)	(10 697)	(4 281)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(17 712)	(38 632)	(35 354)
Réserves sociales		90 289	286 497	304 334
Réserves consolidées		506 987	434 800	375 980
Résultat de l'exercice		(65 145)	95 813	74 863
Total capitaux propres part du Groupe		533 538	1 118 631	1 064 859
Intérêts minoritaires		0	0	0
Total capitaux propres		533 538	1 118 631	1 064 859
Passifs non courants				
Dettes financières	3	286 378	518 520	483 136
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	57
Total passifs non courants		286 434	518 577	483 193
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	13 863	10 979	9 259
Part à court terme des dettes financières	3	27 677	1 458	5 012
Instruments financiers dérivés	9	39 434	38 449	34 982
Dépôts de garantie	3	2 972	4 154	3 526
Provisions à court terme	7	1 577	330	208
Dettes fiscales et sociales	3	14 242	2 554	2 174
Autres dettes	3	1 276	678	2 071
Produits constatés d'avance	6	215	325	478
Total passifs courants		101 256	58 929	57 710
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0
TOTAL PASSIFS		921 229	1 696 137	1 605 761

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2012

Compte de résultat consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires : loyers	71 472	83 576	69 133
Autres produits d'exploitation	7 091	6 585	6 895
Total des produits d'exploitation	78 562	90 161	76 029
Charges sur immeubles	(9 901)	(10 112)	(9 952)
Autres charges d'exploitation	(757)	(709)	(729)
Total des charges d'exploitation	(10 658)	(10 821)	(10 681)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	67 904	79 340	65 348
Résultat de cession des actifs	(53 929)	2 240	1 621
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	13 975	81 579	66 968
Charges de personnel	(9 830)	(7 941)	(7 395)
Autres frais de gestion	(3 574)	(3 505)	(3 306)
Autres produits et transferts de charges	1 723	1 754	1 695
Autres charges	(1 030)	(532)	(103)
Amortissements	(508)	(454)	(386)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	40	(224)	(406)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	797	70 677	57 068
Variation de valeur des immeubles	(15 705)	42 709	35 523
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	(14 908)	113 386	92 591
Frais financiers nets	(15 822)	(17 785)	(17 641)
Amortissements et provisions à caractère financier	(19)	(1)	38
Résultat sur instruments financiers	(23 066)	(189)	(3)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	5	457	(121)
Résultat avant impôt	(53 809)	95 868	74 863
Impôts courants	(11 336)	(55)	0
Impôts différés	0	0	0
Résultat net consolidé	(65 145)	95 813	74 863
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	(65 145)	95 813	74 863
Résultat net consolidé part du Groupe par action	(2,38)	3,50	2,74
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	(2,38)	3,50	2,74

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

== Résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net consolidé	(65 145)	95 813	74 863
Impact des instruments financiers	20 920	(3 278)	(5 709)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	20 920	(3 278)	(5 709)
Résultat global consolidé	(44 225)	92 535	69 154
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	(44 225)	92 535	69 154

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2012

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 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 fin.de couverture	0	0	0	0	0	20 920	0	20 920
Stocks 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

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 2010	27 454	321 863	(4 281)	375 980	304 334	(35 354)	74 863	1 064 859
Affectation de résultat	0	0	0	58 147	16 716	0	(74 863)	0
Dividendes	0	(7 570)	0	0	(34 553)	0	0	(42 123)
Dividendes en action	0	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital	321	8 782	0	0	0	0	0	9 103
Actions Propres	0	0	(6 416)	0	0	0	0	(6 416)
Variation de la juste valeur des instruments fin. de couverture	0	0	0	0	0	(3 278)	0	(3 278)
Stocks options, BSA, actions gratuites	0	0	0	666	0	0	0	666
Autres régularisations	0	0	0	7	0	0	0	7
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	0	0	0	0	0	0	95 813	95 813
Capitaux propres 31 décembre 2011	27 775	323 075	(10 697)	434 800	286 497	(38 632)	95 813	1 118 631

Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	(65 145)	95 813	74 863
Dotation aux amortissements et provisions	1 927	577	513
Plus et moins value de cessions	53 929	(2 240)	(1 621)
Variation de valeur sur les immeubles	15 705	(42 709)	(35 523)
Variation de valeur des instruments financiers	23 066	189	3
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	518	666	722
Impôts et frais liés aux distributions	11 626	0	0
Marge brute d'autofinancement	41 626	52 297	38 958
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	(836)	(1 449)	4 315
Dettes d'exploitation hors dettes option SIC	9 416	277	(10)
Flux de trésorerie liés à l'activité	50 205	51 125	43 263
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(91 547)	(75 258)	(69 984)
Cessions d'immeubles	793 526	41 437	37 055
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	0	(14 112)
Variation des immobilisations financières	(8 709)	(306)	893
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	693 270	(34 127)	(46 148)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(228 610)	(42 123)	(34 599)
Incidences des variations de capital	(312 375)	9 103	0
Impôt et frais liés aux distributions	(11 626)		
Achat actions propres	(402)	(6 416)	(20)
Souscription d'emprunts et dettes financières	48 834	39 927	37 888
Remboursements des emprunts et dettes financières	(254 709)	(6 993)	(3 366)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	(758 888)	(6 502)	(97)
Variation de trésorerie	(15 413)	10 496	(2 981)
Trésorerie d'ouverture	37 385	26 889	29 869
Trésorerie de clôture	21 972	37 385	26 889

Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	113	GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ	120
Investissements	113	Les risques de marché	120
Cessions	113	Le risque de contrepartie	120
Exploitation	113	Le risque de liquidité	120
Évaluation du patrimoine	113	Le risque de taux d'intérêt	120
Financement	113	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	121
Distributions	113	Note 1 Immobilisations	121
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	113	Note 2 Échéances des créances	124
CHANGEMENT DE MÉTHODE	114	Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période	125
PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION	114	Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	125
Référentiel	114	Note 5 Comptes de régularisation actif	125
Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2011 et du 1 ^{er} janvier 2012	114	Note 6 Comptes de régularisation passif	125
Principes de consolidation	115	Note 7 Provisions pour risques et charges	126
Information sectorielle	115	Note 8 Actions propres	127
Patrimoine Immobilier	115	Note 9 Instruments financiers	127
Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)	116	Note 10 Clauses de défaut (« covenants »)	130
Créances de location simple	117	Note 11 Engagements hors bilan	130
Disponibilités et valeurs mobilières	117	Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres	131
Actions propres (IAS 32)	117	Note 13 Impôts différés actif et passif	131
Dettes financières (IAS 32-39)	117	Note 14 Tableau des parties liées	132
Instruments dérivés (IAS 39)	117	Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	133
Actualisation des différés de paiement	117	Note 16 Résultat par action	134
Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)	117	Note 17 Actif net par action (ANR)	134
Contrats de location (IAS 17)	118	Note 18 Cash-flow par action	135
Avantages au personnel (IAS 19)	118	Note 19 Preuve d'impôt	136
Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)	118	Note 20 Exposition au risque de taux	137
Résultat par action (IAS 33)	120	Note 21 Risque de crédit	138
		Note 22 Personnel	138

Événements significatifs de l'exercice

Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élèvent à 25,8 millions d'euros à Lyon et à 59,2 millions à Marseille.

En 2011, un immeuble de bureaux de 4 366 m² a été acheté en état futur d'achèvement à Lyon pour un montant hors taxe de 16,8 millions d'euros. Sa livraison est prévue en janvier 2013, 8,7 millions d'euros ont été dépensés en 2012 pour ce projet.

En 2011, le groupe 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 a été livrée en septembre 2012. En 2012, 10,1 millions d'euros ont été dépensés au titre de cet 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.

Cessions

En novembre 2012, la Société a cédé à des fonds gérés par Grosvenor une partie de son patrimoine lyonnais pour un prix net vendeur de 309,6 millions d'euros, en décembre des parkings situés à Lyon ont été cédés aux mêmes fonds pour un prix de 1,9 million d'euros.

Après déduction de l'ensemble des frais associés à cette transaction, le résultat de cession s'est élevé à - 41,9 millions d'euros.

Par ailleurs, plusieurs appartements avaient été cédés à Lyon au premier semestre pour un prix de 3,2 millions d'euros.

En novembre 2012, 158 hôtels exploités par l'enseigne B&B ont été vendus à un consortium mené par Foncière des Murs pour un prix net vendeur de 476,6 millions d'euros. Après déduction de l'ensemble des frais associés à cette transaction, le résultat de cession s'est élevé à - 12,1 millions d'euros. Par ailleurs des options d'achat ont été consenties au même consortium portant sur 7 hôtels.

Cinq immeubles, ainsi que plusieurs appartements ont été vendus à Marseille, pour un montant total de 16,8 millions d'euros, dégagant une plus-value par rapport à la dernière valeur d'expertise de 0,1 million d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élèvent à 71,5 millions d'euros.

À périmètre constant et en retraçant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps en 2011, les loyers progressent de 3,7 % par rapport à décembre 2011, dont 4,6 % sur le patrimoine de centre-ville.

L'EBITDA s'élève à 56,2 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le Cash-flow courant est de 40,4 millions d'euros.

Évaluation du patrimoine

Le marché immobilier à Marseille s'est tendu avec une augmentation du taux de vacance et une légère diminution des valeurs locatives. Cela s'est traduit par une variation de valeur des immeubles négative de 12,5 millions d'euros.

Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 99 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 4,09 %. L'endettement brut s'élève à 314 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 33 %.

Le produit des cessions a été affecté à hauteur de 253 millions d'euros au remboursement de la dette.

L'essentiel de la dette sécurisée a été remboursée. Au 31 décembre 2012 la dette hypothécaire s'élève à 12,8 millions d'euros.

Distributions

L'Assemblée Générale du 21 novembre 2012 a décidé :

- de procéder à une distribution de réserve de 3,06 euros par action.
- de procéder à une réduction de capital de 10 044 224 actions par la voie de rachat par la Société de ses propres actions suivi de leur annulation. Les actions ont été rachetées au prix de 31,10 euros par action.

Le même jour le Directoire a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 3,58 euros par action.

Au total la Société aura ainsi distribué à ses actionnaires 494,7 millions d'euros.

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2012.

== Changement de méthode

Les méthodes comptables utilisées pour l'exercice sont identiques à celles utilisées pour les deux exercices antérieurs.

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du premier janvier 2012 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier et sont décrites dans la note qui suit intitulée « Principes et méthodes de consolidation ».

== Principes et méthodes de consolidation

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 29 janvier 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 2012.

Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêt 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 2011 et du 1^{er} janvier 2012

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010.

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2011 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011 :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS adoptée par l'union européenne le 18 février 2011, sans impact sur les comptes ;
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à compter du 1^{er} février 2010, sans impact sur les comptes ;
- Amendement IFRIC 14, « paiement d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, sans impact sur les comptes ;
- IAS 24 révisée, relative aux informations à fournir au titre des transactions avec les parties liées, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2011 ;
- IFRIC 19, « extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres », applicable aux exercices ouverts à compter du 30 juin 2010, sans impact sur les comptes.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2012 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012 :

- IFRS 7, Informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers, obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2011, sans incidence sur les comptes,

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 2012. Il s'agit des normes et interprétations :

- Amendement IAS 12, « recouvrement des actifs sous-jacents », applicable à partir du 1^{er} janvier 2012 ;
- IFRS 10, « états financiers consolidés », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 11, « partenariats », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 12, « informations à fournir sur les participations dans d'autres entités », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2014 ;
- IAS 27R, « états financiers individuels », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2014 ;
- IAS 28R, « participations dans des entreprises associées et des co-entreprises », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2014 ;
- Amendements IFRS 1, hyperinflation grave, applicables à partir du 1^{er} juillet 2011 ;
- Amendements IAS 1, présentation des autres éléments de résultat global, applicables à partir du 1^{er} juillet 2012 ;
- Amendements IAS 19, avantages au personnel, applicables à partir du 1^{er} juillet 2013 ;
- Amendements IFRS 1, subventions publiques, application à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptés par l'Union européenne ;
- Amendements IFRS 7, informations en annexe, compensation des actifs et passifs financiers, applicable à partir du 1^{er} janvier 2013 ;
- Amendements IAS 32, compensation des actifs et passifs financiers, applicable à partir du 1^{er} janvier 2012.

Principes de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- les filiales (sociétés dans lesquelles le groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- les sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Selon cette méthode, le groupe enregistre sur une ligne spécifique du compte de résultat consolidé la « part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ».

Le groupe ANF Immobilier a consolidé ses filiales ANF République et SNC Bassins à Flots, qu'elle détient à 100 %.

Ces deux sociétés ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le 28 février 2012, ANF Immobilier a pris une participation de 35 % dans la société JDML, propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille. Cette société a été consolidée par mise en équivalence au 31 décembre 2012.

Pour mener à bien le projet de construction-vente de logements Fauchier, ANF Immobilier a constitué avec plusieurs partenaires la

SCCV 1-3 rue d'Hozier, dans laquelle elle détient 45 % du capital. N'exerçant pas de contrôle dans cette société, celle-ci a été consolidée par mise en équivalence.

Toutes les transactions et positions internes ont été éliminées en consolidation à concurrence de la quote-part d'intérêt du groupe ANF Immobilier dans ses filiales.

Information sectorielle

La norme IFRS 8 impose aux entités dont les titres de capitaux propres ou d'emprunts sont négociés sur un marché organisé ou sont en cours d'émission sur un marché public de valeur mobilière de présenter une information par secteur d'activité et par secteur géographique.

L'information sectorielle est établie selon les critères liés à l'activité et à la zone géographique. 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'exploitation des immeubles de centre-ville ;
- Activité d'exploitation des hôtels.

Le deuxième niveau d'information à fournir se décline en zone géographique, il s'applique aux immeubles de centre-ville uniquement (les hôtels étant dispersés sur l'ensemble du territoire français une répartition géographique est peu pertinente) :

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

La norme IFRS 8 « Secteurs Opérationnels » impose que les informations publiées par une entité doivent permettre aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer la nature et l'impact financier des activités dans lesquelles l'entité est engagée et, l'environnement économique dans lequel l'entité évolue.

La Société a décidé de continuer à intégrer une information sectorielle selon les modalités antérieures : répartition secteurs d'activité (Hôtels et Patrimoine de centre-ville) et répartition géographique du patrimoine de centre-ville (Lyon, Marseille et Bordeaux).

Patrimoine Immobilier

Immeubles de placement (IAS 40)

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Les biens acquis en crédit-bail correspondent à des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondants sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe.

Le groupe ANF Immobilier a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. Cette option ne s'applique pas aux immeubles d'exploitation qui sont évalués au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

La juste valeur des actifs immobiliers est déterminée à chaque arrêté comptable par deux experts immobiliers indépendants (Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable. Cette juste valeur correspond à la valeur d'expertise hors droits.

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 M. Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat.

Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Le compte de résultat enregistre sur le semestre la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Variation de Juste Valeur = Valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N]

L'ensemble des immeubles de placement, y compris les projets de restructuration, est comptabilisé à la juste valeur. La quasi-totalité du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier est comptabilisée en immeubles de placement. Demeurent également dans la catégorie immeubles de placement les immeubles en cours de construction destinés à être reloués par la suite.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a entrepris de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le modèle de la juste valeur.

Le classement en « actifs destinés à être cédés » doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- une disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel ;
- une vente hautement probable, formalisée par une information du Comité du Patrimoine, une décision du Directoire ou du Conseil de Surveillance et une offre ferme d'achat.

Les immeubles répondant à ces critères sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

Au 31 décembre 2012, 11 immeubles, évalués à 33 millions d'euros, étaient destinés à la vente.

L'amortissement des immeubles d'exploitation évalués au coût amorti cesse à compter de la date du classement de ces immeubles en actifs destinés à la vente.

Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation du groupe sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations.

Par ailleurs, les autres immobilisations corporelles correspondent aux matériels informatiques et aux mobiliers.

Les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- Gros œuvre : 50 à 75 ans ;
- Façades, étanchéité : 20 ans ;
- Installations générales techniques (dont ascenseurs) : 15 à 20 ans ;
- Agencements : 10 ans ;
- Diagnostics amiante, plomb et énergétique : 5 à 9 ans ;
- Mobilier, matériel de bureau et informatique : 3 à 10 ans.

Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels. Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

- Concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans.

La norme IAS 36 : « dépréciation d'actifs s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux actifs financiers et aux goodwill non affectés ».

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable, une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif. Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles.

Les coûts liés à l'acquisition des licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis pour une durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois à cinq ans).

Créances de location simple

Les créances de location simple sont évaluées au coût amorti et font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Une analyse individuelle est réalisée lors de chaque arrêté de compte afin d'apprécier au plus juste le risque de non-recouvrement des créances et les provisions nécessaires.

Disponibilités et valeurs mobilières

Les valeurs mobilières de placement sont essentiellement constituées de sicav monétaires et figurent au bilan pour leur juste valeur. L'ensemble de ces valeurs mobilières de placement a été considéré comme des équivalents de trésorerie.

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 323 312 actions propres au 31 décembre 2012. 43 547 actions propres ont été acquises au cours de l'exercice et 36 227 actions ont été cédées à la suite de l'exercice d'options d'achats.

Dettes financières (IAS 32-39)

Les dettes financières comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts. Ils sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en norme IFRS en moins du nominal des emprunts. La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste des dettes financières courantes.

Dans le cadre des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'immobilisation corporelle est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Instruments dérivés (IAS 39)

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (« fair value hedge »)
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« cash-flow hedge ») qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Conformément à la norme IAS 39, seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés,

mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat.

Le groupe ANF Immobilier utilise des instruments financiers dérivés (swaps), de type Cash-flow hedge, pour couvrir son exposition au risque provenant de la fluctuation des flux futurs d'intérêts.

Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme du groupe sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- les dépôts de garantie reçus ne font pas l'objet d'actualisation étant donné le caractère non significatif de l'effet d'actualisation et l'absence d'un échéancier fiable d'actualisation ;
- les provisions de passif à long terme relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)

Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, en contrepartie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Cet impôt est entièrement payé au 31 décembre 2012.

Régime de droit commun et impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposerait de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourraient être imputées. Les impôts différés actif et passif sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôts et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Tous les immeubles détenus par ANF Immobilier ont été incorporés dans le périmètre du régime SIIC. L'activité locative d'ANF Immobilier est donc totalement exonérée d'IS et aucun impôt différé n'est constaté à ce titre.

Contrats de location (IAS 17)

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine. Du côté du preneur les actifs sont comptabilisés en immobilisations avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location financement.

Traitement des paliers et des franchises

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

Indemnités de résiliation et d'éviction

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation. Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

- remplacement d'un locataire : si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer, donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge ;
- rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place : si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Nous avons procédé à une estimation de l'incidence de l'étalement des paliers, franchises et droits d'entrée identifiés dans la base locative en 2010, 2011 et 2012 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement n'a été comptabilisé dans les comptes 2010, 2011 et au 31 décembre 2012.

Les contrats de location résidentiels peuvent être résiliés à l'initiative du preneur à tout moment, avec un préavis de trois ou un mois. Les contrats de location portant sur des bureaux ou des commerces peuvent, pour la plupart, être résiliés à l'initiative du preneur tous les trois ans, avec un préavis de six mois. Les contrats de location conclus avec B&B et portant sur des hôtels ont une durée ferme de 12 ans arrivant à échéance en 2019.

Avantages au personnel (IAS 19)

Pour les régimes à cotisations définies, les paiements du groupe sont constatés en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Pour les régimes à prestations définies concernant les avantages postérieurs à l'emploi, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

Selon cette méthode, les droits à prestation sont affectés aux périodes de service en fonction de la formule d'acquisition des droits du régime, en prenant en compte un effet de linéarisation lorsque le rythme d'acquisition des droits n'est pas uniforme au cours des périodes de service ultérieures.

Les montants des paiements futurs correspondant aux avantages accordés aux salariés sont évalués sur la base d'hypothèse d'évolution des salaires, d'âge de départ, de mortalité, puis ramenés à leur valeur actuelle sur la base des taux d'intérêt des obligations à long terme des émetteurs de première catégorie. Les écarts actuariels de la période sont directement reconnus dans les capitaux propres consolidés.

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 1 million d'euros a été comptabilisée au cours de l'exercice, elle couvre notamment les engagements estimés au 31 décembre 2012.

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 intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale mixte du

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

3 mai 2012, le Directoire, en sa séance du 21 mai 2012, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans d'options d'achat d'actions 2007 à 2011.

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.

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	4/05/2005	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

Il est précisé que dès lors que le bénéficiaire des options d'achat d'actions ne justifierait pas de quatre années d'ancienneté à la date d'expiration de l'une des périodes d'acquisition visées ci-dessus, les options correspondant à cette période d'acquisition ne seront définitivement acquises par le bénéficiaire qu'à compter du moment où ledit bénéficiaire justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

En conséquence, suite aux ajustements ci-dessus, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

	Plan 2007 stock-options	Plan 2008 stock-options	Plan 2009 stock-options	Plan 2010 stock-options	Plan 2011 stock-options
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728
Mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663
TOTAL	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net part du Groupe de la période attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début

de la période, ajusté au nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet de dilution des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

=== 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 300 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 900 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, 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.

Informations complémentaires *(en milliers d'euros)*

Note 1 Immobilisations

Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles	1 134	128	0	1 262	144	(82)	1 324
Immeubles d'exploitation	3 209	0	(129)	3 080	0	(688)	2 392
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 122	457	(67)	1 512	1 223	(716)	2 019
TOTAL	5 465	585	(196)	5 854	1 367	(1 486)	5 735

Amortissements	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles	684	194	0	878	179	0	1 057
Immeubles d'exploitation	518	147	(125)	540	134	116	790
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	869	113	(41)	941	184	(296)	829
TOTAL	2 071	454	(166)	2 359	497	(180)	2 676
VALEURS NETTES	3 394	131	(30)	3 495	870	(1 306)	3 059

Immeubles de placement

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hotels B&B	Solde au 31/12/2012
Immeubles de placement	136 155	691 418	15 501	5 310	848 384
Immeubles destinés à la vente	0	9 564	0	23 500	33 064
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DESTINÉS À LA VENTE	136 155	700 982	15 501	28 810	881 448
Immeubles d'exploitation	0	2 470	0	0	2 470
VALORISATION DU PATRIMOINE	136 155	703 452	15 501	28 810	883 918

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Solde au 31/12/2010	434 077	643 969	0	492 240	1 570 286
Investissements	24 925	42 556	5 089	751	73 321
Produit des cessions	(22 739)	(18 761)	0	0	(41 500)
Variation de valeur	21 909	3 196	0	19 869	44 974
Solde au 31/12/2011	458 172	670 960	5 089	512 860	1 647 081
Investissements	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Produit des cessions	(306 916)	(16 770)	0	(469 448)	(793 134)
Variation de valeur	(40 897)	(12 375)	343	(16 705)	(69 634)
Solde au 31/12/2012	136 134	700 981	15 502	28 832	881 449

La variation de valeur comprend un résultat de cession de - 53 929 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de - 15 705 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Acquisitions	8 342	0	5 089	445	13 876
Travaux	16 583	42 556	0	306	59 445
Total 2011	24 925	42 556	5 089	751	73 321
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

À l'exception des immeubles sous promesse de vente, 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 euros/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 déplafonnement 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	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Lyon			
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,00 % à 5,75 %	5,10 % à 6,00 %
Bureaux	6,00 % à 6,75 %	6,00 % à 6,75 %	6,25 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,00 % à 4,30 %	4,25 % à 4,65 %
Marseille			
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,50 % à 7,45 %	5,50 % à 7,35 %
Bureaux	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,25 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,15 % à 4,75 %	4,25 % à 5,15 %

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.

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	- 0,20 %	- 0,10 %	0,10 %	0,20 %
Incidence sur la valeur				
Patrimoine de centre-ville	4,78 %	2,32 %	- 2,32 %	- 4,51 %

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Contrat de Liquidité	0	298	0	298	0	(73)	225
Autres prêts	122	11	0	133	8 546	(3)	8 676
Dépôts & cautionnements	16	0	0	16	0	(7)	9
TOTAL BRUT	138	309	0	447	8 546	(83)	8 910
Provisions sur le contrat de liquidité	0	(1)	0	(1)	(11)	0	(12)
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0	0	0	0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(6)	0	0	(6)	(7)	6	(7)
TOTAL NET	132	308	0	440	8 528	(77)	8 891

Les apports en compte courant dans la société JDML se sont élevés à 8,6 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 31/12/2012	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	3 734	3 734	0	0
Autres créances	3 481	3 481	0	0
TOTAL BRUT	7 215	7 215	0	0
Provisions	1 942	1 942	0	0
TOTAL NET	5 273	5 273	0	0

Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2012	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	314 055	27 677	272 516	13 862
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 554	11 554	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 309	2 309	0	0
Dettes fiscales et sociales	14 242	14 242	0	0
Dépôts de garantie locataires	2 972	2 972	0	0
Dettes diverses	1 276	1 276	0	0
TOTAL	346 408	60 031	272 516	13 862

Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	1 978	36 082	27 820
Comptes courants bancaires	20 279	1 636	505
Disponibilités et valeurs mobilières brut	22 257	37 718	28 325
Découverts bancaires	(7)	0	(1 250)
Intérêts bancaires à payer	(278)	(333)	(186)
Disponibilités et valeurs mobilières net	21 972	37 385	26 889

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.

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 215 milliers d'euros.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 7 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
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	208	228	(106)	330	1 477	(230)	1 577
TOTAL	265	228	(106)	387	1 477	(230)	1 634
Passifs courants	208	228	(106)	330	1 477	(230)	1 577
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'homales 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.

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)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2009
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	11 098	10 697	4 281
Nombre d'actions	323 312	315 992	115 992
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	17 730 570	27 774 794	27 453 778
Autodétention en %	1,82 %	1,14 %	0,42 %

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.

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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux 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 actif 31/12/2012	Justes valeurs passif 31/12/2012	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
24/07/2006	24/07/2012	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois/3,945 %, nominal 22 000	échu		0	338		338
15/12/2006	15/12/2012	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois/3,980 %, nominal 28 000	échu		0	781		781
11/08/2008	30/06/2014	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	28 000	0	(1 818)	565	0	565
11/08/2008	30/06/2014	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	10 000	0	(649)	202	(2)	204
8/10/2008	30/06/2014	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois/4,2 %	9 500	0	(573)	164	(3)	167
10/10/2008	30/06/2014	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois/4,1 %	12 800	0	(752)	208	(16)	224
14/11/2008	30/06/2014	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois/3,6 %	5 700	0	(292)	64	(5)	69
24/12/2008	30/06/2014	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois/3,19 %	6 350	0	(286)	47	0	47
13/03/2009	30/06/2014	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois/2,68 %	11 700	0	(436)	26	(6)	31
4/01/2010	30/06/2014	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois/2 358 %	23 900	0	(774)	(19)	(27)	8
3/01/2011	30/06/2014	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois/2,50 %	64 000	0	(2 212)	40	0	40
17/12/2012	30/06/2014	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois/3 159 %	50 000	0	(2 226)	(656)	0	(656)
30/06/2014	30/06/2017	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	0	(2 285)	(1 643)	(5)	(1 638)
30/06/2014	30/06/2016	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	0	(1 509)	(1 074)	(2)	(1 071)
30/06/2014	30/06/2016	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,24 %	20 000	0	(688)	(534)	(1)	(534)
30/06/2014	30/06/2018	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,54 %	20 000	0	(1 311)	(1 079)	(3)	(1 077)
30/06/2014	29/06/2017	2,0000 %	Swap Euribor 3 mois/2,00 %	20 000	0	(779)	(779)	33	(812)
1/07/2014	30/06/2018	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,18 %	20 000	0	(1 023)	(1 023)	(47)	(976)
Instruments financiers de couverture				381 950	0	(17 613)	(4 375)	(83)	(4 291)
31/10/2007	31/12/2014	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois/4,4625 %	65 000	0	(5 555)	901	(5 555)	6 456
11/04/2008	31/03/2015	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,2775 %	11 000	0	(1 003)	95	(1 003)	1 097
20/08/2007	30/06/2014	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois/4,455 %	18 000	0	(1 154)	352	(1 154)	1 506

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Date d'effet	Date d'échéance	taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif 31/12/2012	Justes valeurs passif 31/12/2012	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
28/09/2007	31/12/2014	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois/4,5450 %	65 000	0	(5 668)	972	(5 668)	6 640
31/10/2007	30/12/2014	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois/4,3490 %	14 000	0	(1 163)	179	(1 163)	1 342
16/06/2008	31/12/2014	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois/4,8350 %	6 700	0	(623)	118	(623)	741
4/08/2008	30/06/2014	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois/4,72 %	10 000	0	(681)	222	(681)	903
1/07/2008	31/12/2014	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois/4,8075 %	2 300	0	(213)	40	(213)	253
11/08/2008	30/12/2014	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois/4,509 %	28 000	0	(2 416)	404	(2 416)	2 820
11/08/2008	30/12/2014	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois/4,504 %	10 167	0	(876)	146	(876)	1 022
6/10/2008	31/12/2014	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois/4,35 %	5 046	0	(420)	66	(420)	486
23/12/2008	31/12/2014	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois/3,25 %	5 821	0	(355)	13	(355)	369
6/02/2009	31/12/2014	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois/2,97 %	3 300	0	(182)	(2)	(182)	180
26/06/2009	31/12/2014	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois/2,88 %	11 435	0	(612)	(14)	(612)	598
4/01/2010	31/12/2014	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois/2 475 %	19 861	0	(900)	(102)	(900)	798
Instruments financiers de trading				275 629	0	(21 821)	3 391	(21 821)	25 212
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS				657 579	0	(39 434)	(984)	(21 904)	20 921

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des cash-flows futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2012.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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.

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 au titre du Contrat.

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.

Pour l'emprunt souscrit auprès de Crédit Agricole CIB ce ratio est également calculé sur le patrimoine haussmannien excluant les murs des hôtels B&B.

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011	Ratios au 31/12/2010
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,5	3,9	3,2
Ratio LTV (dettes financières nettes/ valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	33,0 %	29,2 %	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)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Avals, cautions et garanties reçus	6 294	6 564	2 753
Autres engagements reçus	106 228	172 164	99 542
TOTAL	112 522	178 728	102 295

Les principaux engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. À ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 98 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)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	15 965	261 568	263 132
Avals, cautions et garanties donnés	21 826	22 044	0
Promesses de vente	31 508	6 147	0
Autres engagements donnés	5 024	6 267	9 007
TOTAL	74 323	296 026	272 139

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, 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 22 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble Milkyway à Lyon et en garantie des paiements dus au titre du marché de travaux portant sur l'îlot 34 à Marseille ;

Des promesses de vente ont été signées portant sur 7 hôtels B&B et plusieurs immeubles à 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.

L'Assemblée Générale du 21 novembre 2012 a décidé de procéder à une réduction de capital de 10 044 224 actions par la voie de rachat par la Société de ses propres actions suivi de leur annulation. Les actions ont été rachetées au prix de 31,10 euros par action.

Cette réduction de capital a été constatée à l'issue de l'Offre Publique de Rachat d'Actions, par le Directoire du 27 décembre 2012.

Note 13 Impôts différés actif et passif

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

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 14 Tableau des parties liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	Eurazeo	SCCV 1-3, rue d'Hozier	SAS JDML
Autres créances	0	394	8 421
Fournisseurs et comptes rattachés	464	0	0
Autres Dettes	3	0	0
Frais financiers nets	0	0	208
Charges de personnel	236	0	0
Autres frais de gestion	350	0	0
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	5

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

Rémunérations versées aux membres du Directoire (€)	31/12/2012	31/12/2011
Bruno Keller		
Rémunération fixe	309 000	0
Rémunération variable	295 324	0
Prime exceptionnelle	151 081	0
Avantages en nature	0	0
Xavier de Lacoste Lareymondie		
Rémunération fixe	247 200	247 200
Rémunération variable	124 663	136 860
Prime exceptionnelle	124 216	0
Avantages en nature	6 125	4 002
Ghislaine Seguin		
Rémunération fixe	154 500	154 500
Rémunération variable	77 914	82 613
Prime exceptionnelle	262 414	0
Avantages en nature	3 683	1 107

Le versement des primes exceptionnelles, qui ont été attribuées à la suite des opérations de cession réalisées en fin d'année, sera étalé 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)	31/12/2012	Non affecté	Hôtels B&B	Total Patrimoine de centre-ville	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	71 472	0	29 657	41 815	23 592	17 921	302
Autres produits d'exploitation	7 091	0	2 751	4 340	2 856	1 480	4
Total des produits d'exploitation	78 562	0	32 408	46 155	26 448	19 401	306
Charges sur immeubles	(9 901)	0	(2 453)	(7 448)	(5 398)	(2 020)	(30)
Autres charges d'exploitation	(757)	0	0	(757)	(630)	(127)	0
Total des charges d'exploitation	(10 658)	0	(2 453)	(8 205)	(6 027)	(2 148)	(30)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	67 904	0	29 955	37 950	20 420	17 254	276
Résultat de cession des actifs	(53 929)	0	(12 143)	(41 786)	100	(41 886)	0
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	13 975	0	17 812	(3 836)	20 520	(24 632)	276
Charges de personnel	(9 830)	0	(1 966)	(7 864)	(4 915)	(2 458)	(492)
Autres frais de gestion	(3 574)	0	(715)	(2 860)	(1 787)	(894)	(179)
Autres produits et transferts de charges	1 723	0	345	1 379	862	431	86
Autres charges	(1 030)	(503)	(49)	(478)	(367)	(99)	(12)
Amortissements	(508)	0	(102)	(407)	(254)	(127)	(25)
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	40	0	32	8	(130)	130	8
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	797	(503)	15 357	(14 057)	13 929	(27 649)	(338)
Variation de valeur des immeubles	(15 705)	0	(4 562)	(11 143)	(12 475)	989	343
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	(14 908)	(503)	(10 795)	(25 200)	1 454	(26 660)	5
Frais financiers nets	(15 822)	0	(9 457)	(6 365)	(4 186)	(2 132)	(47)
Amortissements et provisions à caractère financier	(19)	(19)	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	(23 066)	(1 161)	(19 986)	(1 919)	(84)	(1 835)	0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	5	0	0	5	5	0	0
Résultat avant impôt	(53 809)	(1 683)	(18 648)	(33 479)	(2 811)	(30 627)	(42)
Impôts courants	(11 336)	(11 336)	0	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net consolidé	(65 145)	(13 019)	(18 648)	(33 479)	(2 811)	(30 627)	(42)

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 16 Résultat par action

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net pour le résultat de base par action	(65 145)	95 813	74 863
Résultat net pour le résultat dilué par action	(65 145)	95 813	74 863
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	17 407 258	27 458 802	27 337 786
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	27 428 008	27 387 175	27 300 388
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué*	17 407 258	27 458 802	27 337 786
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	27 428 008	27 387 175	27 300 388
<i>(En euros)</i>			
Résultat net par action	(3,74)	3,49	2,74
Résultat dilué par action	(3,74)	3,49	2,74
Résultat net pondéré par action	(2,38)	3,50	2,74
Résultat dilué pondéré par action	(2,38)	3,50	2,74

* Nombre d'actions en 2010 après prise en compte des actions gratuites (1 pour 20) attribuées en 2010.

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>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Capital et réserves consolidées	533 538	1 118 631	1 064 859
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	868	587	447
Actif net réévalué triple net	534 406	1 119 218	1 065 306
Neutralisation de la mise à juste valeur des swaps	17 712	38 632	35 354
Actif net réévalué	552 118	1 157 850	1 100 660
Nombre total d'actions*	17 730 570	27 774 794	27 453 778
Actions propres	(323 312)	(315 992)	(115 992)
Actions hors autocontrôle	17 407 258	27 458 802	27 337 786
ANR par action (euros)	31,7	42,2	40,3
ANR triple net par action (euros)	30,7	40,8	39,0
Valorisation des actions propres	6 643		
ANR triple net EPRA (euros)	30,5		

* Corrigé de la distribution en 2010 d'une action gratuite pour vingt détenues.

Note 18 Cash-flow par action

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variations	31/12/2010	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	797	70 677		57 068	
Amortissements	508	454		386	
Résultat de cession des actifs	53 929	(2 240)		(1 621)	
Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession	55 234	68 892		55 833	
Annulation Impact IFRS 2 (stock-options, inscrit en frais de personnel)	518	666		722	
Frais associés aux distributions exceptionnelles	503				
EBITDA	56 255	69 558	- 19,1 %	56 555	23,0 %
Frais financiers nets	(15 822)	(17 785)		(17 641)	
Cash-flow courant avant impôt	40 433	51 773	- 21,9 %	38 913	33,0 %
Nombre moyen de titres dans l'exercice	27 428 008	27 387 175		27 300 388	
CASH-FLOW COURANT PAR ACTION	1,47	1,89	- 22,0 %	1,43	32,6 %

Le nombre d'actions en 2010 a été corrigé pour tenir compte de l'attribution en 2010 d'une action gratuite pour 20 détenues.

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 et des cessions des patrimoines de Lyon et de B&B intervenues en fin d'année 2012, l'EBITDA récurrent *pro forma* 2011 s'établit à 56 081 milliers d'euros et le Cash-flow récurrent 2011 à 39 290 milliers d'euros.

L'EBITDA progresse ainsi de 0,3 % par rapport à l'EBITDA *pro forma* 2011 et le Cash-flow courant progresse de 2,9 % par rapport au Cash-flow courant *pro forma* 2011.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 19 Preuve d'impôt

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Impôts courants	(11 336)	(55)	0
Impôts différés	0	(0)	(0)
TOTAL	(11 336)	(55)	(0)
Résultat net part du Groupe	(65 145)	95 813	74 863
Correction IS/CVAE et impôt distribution	11 336	55	0
Résultat avant impôt	(53 809)	95 868	74 863
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	(38 104)	53 159	39 340
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	(15 705)	42 709	35 523
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 et impôt de distribution	11 336	55	0
Impôt théorique attendu	11 336	55	0
CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE	11 336	55	0

Note 20 Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2012	Remboursements < 1 an	Solde 31/12/2013	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2017	Remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	0	0	0	0	0	0
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Dettes à taux variable	314 055	(27 678)	286 377	(272 515)	13 862	(13 862)
Emprunts à taux variables et révisibles	313 770	(27 393)	286 377	(272 515)	13 862	(13 862)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	7	(7)	0	0	0	0
Intérêts courus	278	(278)	0	0	0	0
Dettes brutes	314 055	(27 678)	286 377	(272 515)	13 862	(13 862)
Trésorerie	22 257	(22 257)	0	0	0	0
Sicav et placements	1 978	(1 978)	0	0	0	0
Disponibilités	20 279	(20 279)	0	0	0	0
DETTES NETTES	291 798	(5 421)	286 377	(272 515)	13 862	(13 862)
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	291 798	(5 421)	286 377	(272 515)	13 862	(13 862)
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					

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 21 Risque de crédit

Contrepartie <i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
	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	211
BNP Paribas	80	0	80	0	0	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	41	23	41	0	41	0
Groupe Crédit Agricole	25	25	25	0	10	0
Autres banques	0	0	18	0	6	5

Note 22 Personnel

Effectifs au 31 décembre 2012	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	11	30
Non cadres	8	12	20
TOTAL	27	23	50

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Immeubles de placement (IAS 40) », le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe relative aux informations complémentaires intitulée « Immobilisations ». Nos travaux ont notamment consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé était déterminée sur la base de ces expertises.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Instruments financiers (IAS 39) », le groupe ANF Immobilier a recours à des instruments financiers comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie IV aux pages 158 à 180 et 181 à 182 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le n°D.11-0319, ainsi que les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie VI aux pages 139 à 161 et 162 à 163 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2012 sous le n°D.12-0322.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2012

142

Bilan actif au 31 décembre 2012	142
Bilan passif au 31 décembre 2012	143
Compte de résultat	144

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

I - Opinion sur les comptes annuels	163
II - Justification de nos appréciations	163
III - Vérifications et informations spécifiques	164

NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

145

Événements significatifs de l'exercice	146
Changement de méthodes comptables	146
Événements postérieurs à la clôture	146
Principes et méthodes comptables	147
Informations complémentaires	149

États financiers annuels au 31 décembre 2012

== Bilan actif au 31 décembre 2012

Actif (en euros)	Note	Montant brut	Amortissements ou provisions	31/12/2012	31/12/2011
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	1	1 319 243	1 057 813	261 430	12 519 398
Immobilisations corporelles					
Terrains	1	156 456 410	0	156 456 410	364 079 081
Constructions & agencements	1	374 087 869	98 884 982	275 202 887	652 783 034
Autres immobilisations corporelles	1	803 970	698 918	105 052	164 356
Immobilisations en cours	1	152 027 923	0	152 027 923	110 269 457
Immobilisations financières					
Participations	1 et 19	294 383	0	294 383	154 356
Autres immobilisations financières	1	24 221 011	19 870	24 201 141	6 363 650
TOTAL I		709 210 809	100 661 583	608 549 226	1 146 333 332
Actif circulant					
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	125 786	0	125 786	2 551 993
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	3 921 859	1 941 920	1 979 939	1 382 791
Autres créances	2, 3 et 4	4 299 334	0	4 299 334	2 653 256
Valeurs mobilières de placement	5	12 748 643	3 890 143	8 858 500	44 389 484
Disponibilités		20 216 381	0	20 216 381	1 715 587
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	6	45 197		45 197	63 202
TOTAL II		41 357 200	5 832 063	35 525 136	52 756 312
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		750 568 008	106 493 646	644 074 362	1 199 089 644

== Bilan passif au 31 décembre 2012

Passif (en euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres			
Capital	7 et 8	17 730 570	27 774 794
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	12 486 498	323 074 861
Réserve légale	8	2 777 479	2 745 378
Réserves Réglementées	8	184 190 956	283 465 575
Report à nouveau	8	2 754 413	285 889
Résultat de l'exercice	8	151 503 464	24 144 646
Acompte sur dividendes		(99 433 763)	0
Subventions d'investissement	8	1 801 831	2 283 826
TOTAL I		273 811 448	663 774 968
Provisions pour risques et charges	9	23 454 852	386 852
TOTAL II		23 454 852	386 852
Dettes			
Dettes financières			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	313 770 383	516 148 723
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	278 317	334 375
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	2 604 697	4 124 374
Dettes d'exploitation			
Avances locataires	10 et 11	356 952	312 886
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	12 269 559	7 680 709
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	2 143 806	3 080 752
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	14 253 086	2 555 287
Dettes diverses	10 et 11	915 894	365 226
TOTAL III		346 592 693	534 602 332
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	12	215 369	325 493
TOTAL IV		215 369	325 493
TOTAL GÉNÉRAL (I A IV)		644 074 362	1 199 089 644

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

États financiers annuels au 31 décembre 2012

Compte de résultat

Compte de Résultat (en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires (loyers facturés)	70 892 371	83 508 953
Autres produits (charges facturées, subventions...)	9 063 098	8 471 196
Total I : Produits d'exploitation	79 955 469	91 980 149
Achats et charges externes	(8 529 072)	(8 743 987)
Impôts et taxes	(6 970 335)	(6 552 465)
Frais de personnel	(9 144 265)	(7 314 540)
Autres charges d'exploitation	(456 792)	(449 388)
Amortissements sur immobilisations	(33 749 272)	(35 374 988)
Provisions sur actif circulant	(119 212)	(102 471)
Provisions pour risques et charges	(77 000)	43 376
Total II : charges d'exploitation	(59 045 947)	(58 494 464)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	20 909 522	33 485 685
Produits financiers	2 596 099	1 521 618
Frais financiers	(20 594 556)	(20 379 808)
Résultat financier	(17 998 457)	(18 858 190)
Produits exceptionnels	807 647 044	45 271 429
Charges exceptionnelles	(647 930 940)	(35 769 638)
Résultat exceptionnel	159 716 104	9 501 790
Impôt sur les bénéfices	(11 123 705)	15 360
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	151 503 464	24 144 646

Notes annexes aux comptes annuels

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	146	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	149
Investissements	146	Note 1 Immobilisations	149
Cessions	146	Note 2 Échéances des créances	152
Exploitation	146	Note 3 Produits à recevoir	152
Financement	146	Note 4 Provision sur actif	153
Distributions	146	Note 5 Valeurs mobilières de placement	153
CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES	146	Note 6 Comptes de régularisation actif	153
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	146	Note 7 Capital social	153
PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	147	Note 8 Variation de la situation nette	154
Immobilisations incorporelles	147	Note 9 Provisions pour risques et charges	154
Immobilisations corporelles	147	Note 10 Échéances des dettes	155
Réévaluation légale	148	Note 11 Charges à payer	156
Variation de valeur des immeubles	148	Note 12 Comptes de régularisation passif	156
Titres de participation	148	Note 13 Engagements hors bilan	156
Créances clients et comptes rattachés	148	Note 14 Clauses de défaut (« covenants »)	157
Société consolidante	148	Note 15 Risque de taux	157
		Note 16 Effectif	159
		Note 17 Rémunérations des dirigeants	159
		Note 18 Paiements fondés sur des actions	160
		Note 19 Tableau des filiales et participations	161
		Note 20 Tableau des entreprises liées	161
		Note 21 Chiffre d'affaires	161
		Note 22 Résultat exceptionnel	162
		Note 23 Tableau de financement	162

Événements significatifs de l'exercice

Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élevaient à 25,8 millions d'euros à Lyon et à 59,2 millions à Marseille.

En 2011, un immeuble de bureaux de 4 366 m² a été acheté en état futur d'achèvement à Lyon pour un montant hors taxe de 16,8 millions d'euros. Sa livraison est prévue en janvier 2013, 8,7 millions d'euros ont été dépensés en 2012 pour ce projet.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux, par l'intermédiaire de sa filiale SNC des Bassins à Flots, 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 a été livrée en septembre 2012. En 2012, 10,1 millions d'euros ont été dépensés au titre de cet 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.

Cessions

En novembre 2012, la Société a cédé à des fonds gérés par Grosvenor une partie de son patrimoine lyonnais pour un prix net vendeur de 309,6 millions d'euros, en décembre des parkings situés à Lyon ont été cédés aux mêmes fonds pour un prix de 1,9 million d'euros.

Après déduction de l'ensemble des frais liés à la cession, la plus-value de cession s'est élevée à 142,5 millions d'euros.

Par ailleurs, plusieurs appartements avaient été cédés à Lyon au premier semestre pour un prix de 3,2 millions d'euros.

En novembre 2012, 158 hôtels exploités par l'enseigne B&B ont été vendus à un consortium mené par Foncière des Murs pour un prix net vendeur de 476,6 millions d'euros. Après déduction de l'ensemble des frais liés à la cession, la plus-value s'est élevée à 48,8 millions d'euros. Par ailleurs des options d'achat ont été consenties au même consortium portant sur 7 hôtels.

Cinq immeubles, ainsi que plusieurs appartements ont été vendus à Marseille, pour un montant total de 16,8 millions d'euros, dégageant une plus-value de 1,9 million d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élevaient à 70,9 millions d'euros.

À périmètre constant et en retraçant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps en 2011, les loyers progressent de 3,7 % par rapport à décembre 2011, dont 4,6 % sur le patrimoine de centre-ville.

L'EBITDA s'élève à 56,2 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le Cash-flow courant est de 40,4 millions d'euros.

Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 99 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 4,09 %. L'endettement brut s'élève à 314 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 33 %.

Le produit des cessions a été affecté à hauteur de 253 millions d'euros au remboursement de la dette.

L'essentiel de la dette sécurisée a été remboursée. Au 31 décembre 2012 la dette hypothécaire s'élève à 12,8 millions d'euros.

Distributions

L'Assemblée Générale du 21 novembre 2012 a décidé :

- de procéder à une distribution de réserves de 3,06 euros par action.
- de procéder à une réduction de capital de 10 044 224 actions par la voie de rachat par la Société de ses propres actions suivi de leur annulation. Les actions ont été rachetées au prix de 31,10 euros par action.

Le même jour le Directoire a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 3,58 euros par action.

Au total la Société aura ainsi distribué à ses actionnaires 494,7 millions d'euros.

Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2012.

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2012 sont présentés conformément au plan comptable 1999 et aux principes généralement admis en France.

L'exercice comptable a une durée de douze mois du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ceux-ci sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques augmentés de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

Immobilisations incorporelles

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmentés de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la Société est propriétaire ainsi que les coûts supportés dans le cadre de la reprise de contrats de crédit-bail immobilier. Ces coûts, ne font pas l'objet de dépréciation jusqu'à la levée de l'option d'achat, ils seront intégrés au prix de revient des ensembles immobiliers en cas de levée de l'option.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

Concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans

Immobilisations corporelles

ANF Immobilier a adopté le règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

Cette option a conduit à appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles « décomposables », à l'exception des dispositions prévues dans celui-ci en matière de dépréciation ; en particulier, l'élément d'une immobilisation corporelle remplaçable ou correspondant aux dépenses de gros entretien ou grandes révisions, inscrit en tant que tel à l'actif, est amorti selon les critères propres à son utilisation.

Les postes concernés par l'application de ces dispositions sont les constructions ainsi que les agencements des constructions.

Patrimoine haussmannien

L'approche par composants a donc été appliquée dans les comptes de la Société. Ainsi, six composants ont été définis, pour lesquels des durées d'amortissement ont été retenues sur la base d'études

internes à la Société et sur la base d'études réalisées par les différents organismes reconnus sur le marché immobilier :

Composant	Durée d'amortissement
• Terrain	
• Gros œuvre :	50 à 75 ans,
• Façades, étanchéité :	20 ans,
• Installations générales techniques (dont ascenseurs) :	15 à 20 ans,
• Agencements :	10 ans,
• Diagnostic amiante, plomb et énergétique :	5 à 9 ans,
• Mobilier, matériel de bureau et informatique :	3 à 10 ans.

Patrimoine hôtelier

Pour les hôtels B&B, cinq composants ont été définis :

Composant	Durée d'amortissement
• Terrain	
• Gros œuvre :	40 ans,
• Façades Toitures :	20 ans,
• Installations techniques :	25 ans,
• Agencements intérieurs :	10 ans.

Le poste du bilan Construction, installations et agencements reprend les composants gros œuvre, façades toitures, installations techniques, agencements et diagnostics.

Le terrain a été présenté sur une ligne distincte du bilan.

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmentés de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable. Le coût d'un immeuble acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables (les honoraires juridiques, droits de mutation et autres coûts de transaction).

Les frais financiers liés aux opérations de construction, et les honoraires de commercialisation sont immobilisés et intégrés dans le coût de revient des installations générales et techniques.

Les coûts internes directement imputables à la production des projets en cours ont été capitalisés dans le prix de revient de ces projets.

Les indemnités d'éviction sont également immobilisées, lorsqu'elles permettent d'envisager une création de valeur, par une augmentation des loyers notamment.

Les indemnités d'éviction et honoraires de commercialisation sont amortis sur une durée de douze ans.

Réévaluation légale

Dans le cadre du passage au régime SIIC au 1^{er} janvier 2006, la société ANF a procédé à la réévaluation comptable des actifs pour lesquels l'option a été réalisée. Cette réévaluation a été réalisée sur la base des expertises du cabinet Jones Lang LaSalle et a donné lieu à la constatation d'un écart de réévaluation de 409,6 millions d'euros du patrimoine de la société ANF Immobilier.

Cet écart a également été constaté dans les capitaux propres. Il a été imputé sur ce montant l'*exit tax* de 16,50 % correspondant, soit 68,8 millions d'euros.

La réévaluation a été affectée aux composants terrain et gros œuvre. Le bâti réévalué est amorti sur 75 ans.

Variation de valeur des immeubles

La variation de valeur des immeubles sur une période donnée est égale à la différence entre la juste valeur des immeubles détenus par la Société à la fin de la période considérée et la valeur nette comptable.

Si la valeur expertisée hors droits est notablement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation temporaire est comptabilisée lorsque la diminution est jugée durable et significative après une étude au cas par cas.

Des options d'achats ont été consenties sur 7 hôtels exploités par B&B, pour un prix global de 23,5 millions d'euros. Ce prix étant inférieur à la valeur nette comptable, une dépréciation exceptionnelle a été constatée, d'un montant de 2 millions d'euros.

Aucune autre dépréciation n'a été constatée à la clôture de l'exercice.

Titres de participation

Au 31 décembre 2012, ANF Immobilier détient :

- 100 % de la société ANF République Sarl, créée en novembre 2008. La société ANF République Sarl développe une activité de location meublée ;
- 99 % de la SNC Bassins à Flots, cette société développe un immeuble de bureaux à Bordeaux ;
- 45 % de la SCCV 1-3 rue d'Hozier, société créée pour développer le programme de logements de Fauchier ;
- 35 % de la SAS JDML, société constituée pour acquérir et redéveloppé un ensemble immobilier situé boulevard des Dames à Marseille.

Au 31 décembre 2012, ANF Immobilier a établi des comptes consolidés en normes IFRS intégrant les sociétés ANF République et Bassins à Flots selon la méthode de l'intégration proportionnelle et la SCCV 1-3 rue d'Hozier et JDML selon la méthode de mise en équivalence.

Créances clients et comptes rattachés

Le compte clients locataires correspond essentiellement aux loyers échus. Toutefois, pour certains baux dont les loyers et charges sont facturés semestriellement ou trimestriellement d'avance, les produits postérieurs au 31 décembre 2012 ont été comptabilisés en produits constatés d'avance.

Les droits d'entrée sur les baux commerciaux sont pris en compte sur la durée ferme du bail, soit généralement trois ans.

La Société revoit les créances individuellement lors de chaque clôture, estime le risque de non-recouvrement éventuel et comptabilise une provision pour couvrir ce risque.

Société consolidante

ANF est contrôlée à 49,8 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2012. En conséquence, à la même date, ANF est intégrée globalement dans les comptes consolidés du groupe Eurazeo.

Informations complémentaires

Note 1 Immobilisations

Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2012
Concessions, brevets et droits similaires	13 398	15	(12 238)	144	1 319
Terrains	364 079	0	(207 623)	0	156 456
Constructions & Agencements	821 702	0	(486 191)	38 577	374 088
Autres	833	0	(43)	14	804
Immobilisations en cours	110 269	87 138	(6 644)	(38 735)	152 028
TOTAL	1 310 281	87 153	(712 739)	0	684 695

Amortissements <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2012
Concessions, brevets et droits similaires	879	179	0	0	1 058
Terrains	0	0	0	0	0
Constructions, Installations & Agencements	168 918	35 471	(105 504)	0	98 885
Autres	669	66	(35)	0	699
TOTAL	170 466	35 715	(105 539)	0	100 642

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la Société est propriétaire ainsi que les coûts supportés dans le cadre de la reprise de contrats de crédit-bail immobilier lors du rachat des hôtels B&B en 2007. Ces contrats de crédit-bail immobilier ont été cédés en novembre 2012, dans le cadre de la transaction portant sur les hôtels B&B.

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains et les constructions à leur valeur réévaluée suite au passage au régime SIIC, les installations et agencements et le mobilier, le matériel de bureau et informatique.

Les investissements de l'exercice sont principalement constitués de travaux de construction ou de rénovation. Ainsi, 59,2 millions d'euros ont été investis à Marseille et 25,8 millions d'euros à Lyon. Par ailleurs 2,1 millions d'euros ont été investis dans le patrimoine B&B.

Les encours regroupent les projets et les rénovations non encore achevés au 31 décembre 2012. Ils sont évalués suivant la méthode de l'avancement réel.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Le détail par composants du patrimoine immobilier (terrains et constructions, installations et agencements) est le suivant :

Valeurs brutes par composants (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2012
Terrains	364 079	0	(207 623)	0	156 456
Gros œuvre	357 363	0	(194 129)	20 305	183 539
Façades et étanchéité	113 029	0	(77 956)	6 083	41 156
Agencements	138 200	0	(85 961)	3 615	55 854
Diagnostics	2 047	0	(314)	233	1 965
Installations générales diverses	211 063	0	(127 830)	8 341	91 573
TOTAL	1 185 781	0	(693 813)	38 577	530 544

Amortissements par composants (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2012
Gros œuvre	32 522	8 480	(20 508)	0	20 495
Façades et étanchéité	19 892	5 366	(17 201)	0	8 057
Agencements	68 924	9 973	(39 580)	0	39 318
Diagnostics	1 132	249	(106)	0	1 275
Installations générales diverses	46 448	11 402	(28 109)	0	29 741
TOTAL	168 918	35 471	(105 504)	0	98 885

Le patrimoine de la Société a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise au 31 décembre 2012, à l'exception des immeubles faisant l'objet d'une promesse de vente. La valeur du patrimoine s'établit à un montant de 884 millions, réparti entre :

- le patrimoine de Lyon : 136 millions d'euros ;
- le patrimoine de Marseille : 703 millions d'euros ;
- le patrimoine de Bordeaux : 16 millions d'euros ;
- le patrimoine hôtelier : 29 millions d'euros.

Cette valorisation a été réalisée selon plusieurs approches différentes :

- la méthode de la capitalisation des revenus locatifs pour les patrimoines haussmanniens de Lyon et de Marseille ;
- la méthode de l'approche par comparaison pour les patrimoines haussmanniens 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 euros/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 déplafonnement 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	31/12/2012	31/12/2011
Lyon		
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,00 % à 5,75 %
Bureaux	6,00 % à 6,75 %	6,00 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,00 % à 4,30 %
Marseille		
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,50 % à 7,45 %
Bureaux	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,50 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,15 % à 4,75 %

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 haussmannien est ainsi exprimée, 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 redévelopper :

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.

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

variation de taux	- 0,20 %	- 0,10 %	0,10 %	0,20 %
Incidence sur la valeur				
Patrimoine haussmannien	4,78 %	2,32 %	- 2,32 %	- 4,51 %

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.

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 termes 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 %.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Immobilisations financières

Valeurs brutes (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Solde au 31/12/2012
Filiales et participations	154	140			294
Actions propres, contrat de liquidité	298		(73)		225
Créances rattachées à des participations	5 924	21 580	(3 647)		23 857
Prêts	133		(4)		129
Dépôts et cautionnements	16		(7)		9
TOTAL	6 525	21 720	(3 730)	0	24 515

La SNC Bassins à Flots a été acquise en décembre 2011, les titres sont valorisés 0,1 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 15,4 millions d'euros.

La SAS JDML a été acquise en février 2012, les titres sont valorisés 0,1 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 8,4 millions d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat est géré depuis 2008 par Rothschild.

Note 2 Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	23 996	23 867	7	122
Créances d'exploitation				
Avances et acomptes sur commandes	126	126		
Créances clients et comptes rattachés	3 922	3 922		
Autres créances	4 299	4 299		
TOTAL	32 343	32 214	7	122

Note 3 Produits à recevoir

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	413
Autres créances	273
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	0
TOTAL	686

Note 4 Provison sur actif

Provisions/dépréciation (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2012
Actifs immobilisés					
Filiales et participations	0				0
Actions propres, contrat de liquidité	1	12	(1)		12
Dépôts et cautionnements	7	7	(8)		8
Actifs circulants					
Clients	1 823	662	(543)		1 942
Valeurs mobilières de placement	2 252	3 005	(1 367)		3 890
TOTAL	4 083	3 687	(1 919)	0	5 852

Une provision de 3 890 milliers d'euros a été constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

Note 5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent 323 312 actions propres de la Société acquises à un cours moyen de 33,31 euros soit un prix de revient de 10 771 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2012, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 25,99 euros. Les actions propres ont été acquises dans l'intention de servir les plans d'option d'achat d'actions.

La moins-value latente par rapport au cours de bourse, ou lorsqu'il est inférieur au prix d'exercice des plans d'option d'achat, a fait l'objet d'une provision de 3 890 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Les autres composants des valeurs mobilières de placement sont des Sicav de trésorerie (869 milliers d'euros) et des certificats de dépôts (1 109 milliers d'euros), placés auprès de banques de premier rang. Les certificats de dépôts ont une échéance de moins de trois mois ou peuvent être remboursés par anticipation sans perte en capital.

Note 6 Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des honoraires et diverses charges se rapportant aux exercices futurs.

Note 7 Capital social

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.

L'Assemblée Générale du 21 novembre 2012 a décidé de procéder à une réduction de capital de 10 044 224 actions par la voie de rachat par la Société de ses propres actions suivi de leur annulation. Les actions ont été rachetées au prix de 31,10 euros par action.

Cette réduction de capital a été constatée à l'issue de l'Offre Publique de Rachat d'Actions, par le Directoire du 27 décembre 2012.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 8 Variation de la situation nette

La situation nette a évolué comme suit au cours de la période :

(En milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserve légale	Réserves réglementées	Report à nouveau	Résultat	Acomptes sur dividendes	Subventions d'investissement	Total
À nouveau	27 775	323 075	2 745	283 466	286	24 145	0	2 284	663 775
Diminution de capital	(10 044)	(302 331)	0	0	0				(312 375)
Affectation du résultat	0	(8 257)	32	(14 284)	322	(24 145)			(46 332)
Distribution exceptionnelle				(84 991)	989				(84 002)
Acompte sur dividende					1 157		(99 434)		(98 276)
Subventions								(482)	(482)
Résultat de l'exercice						151 503			151 503
TOTAL	17 731	12 486	2 777	184 191	2 754	151 503	(99 434)	1 802	273 811

Au 31 décembre 2012, la Société détenait 323 312 actions propres.

Note 9 Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Provision pour impôt	0			0
Provision pour médaille du travail	12			12
Provision pour retraites	45			45
Provision pour instruments financiers de trading	0	21 821		21 821
Autres provisions pour risques	330	1 477	(230)	1 577
TOTAL	388	23 298	(230)	23 456

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

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.

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 provisionnée.

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 :

- 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 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'homales et commerciales, ANF 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-dessus 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 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 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.

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 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 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.

Le 19 juin 2006, ANF suite 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 devant le Tribunal de Commerce de Paris le 16 février 2007.

ANF 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 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.

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.

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 10 Échéances des dettes

Échéance des dettes (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	314 049	27 671	272 515	13 862
Emprunts et dettes financières diverses	2 605	2 605		
Dettes d'exploitation				
Avances locataires	357	357		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 270	12 270		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 144	2 144		
Dettes fiscales et sociales	14 253	14 253		
Dettes diverses	916	916		
TOTAL	346 593	60 215	272 515	13 862

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 11 Charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	277
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 723
Dettes fiscales et sociales	12 578
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 028
Autres dettes	790
TOTAL	31 397

Note 12 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 215 milliers d'euros des loyers et charges facturés d'avance.

Note 13 Engagements hors bilan

Engagements reçus

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

Engagements reçus <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Avals, cautions et garanties reçus	6 294	6 564
Autres engagements reçus	106 228	172 164
TOTAL	112 522	178 728

Les principaux engagements sont les suivants :

ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits, à ce titre les ouvertures de crédit non encore tirées s'élèvent à 99 millions d'euros.

Engagements donnés

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

Engagements donnés <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	15 965	261 568
Avals, cautions et garanties donnés	37 830	48 942
Crédits baux		2 960
Promesses de vente	31 508	6 147
Autres engagements donnés	5 024	6 267
TOTAL	90 327	325 884

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 « Daily » des primes d'assurance des immeubles.

Des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 22 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble

Milkyway à Lyon et en garantie des paiements dus au titre du marché de travaux portant sur l'îlot 34 à Marseille. ANF Immobilier s'est porté caution solidaire de sa filiale SNC Bassins à Flots, à hauteur de 16 millions d'euros, pour les paiements dus au titre du contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'un immeuble à Bordeaux.

Des promesses de vente ont été signées portant sur 7 hôtels B&B et plusieurs immeubles à Marseille.

Note 14 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.

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 au titre du Contrat.

Le Ratio LTV sera calculé semestriellement à chaque Date de Test, sur la base des comptes annuels consolidés 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 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,5	3,9
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	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 15 Risque de taux

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.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

La société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les engagements minimum de couverture à taux sans risques :

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

À cet effet, 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.

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 provisionnée.

Le tableau ci après détaille ces contrats :

Date d'effet	Date d'échéance	taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif 31/12/2012	Justes valeurs passif 31/12/2012
11/08/2008	30/06/2014	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	28 000	0	(1 818)
11/08/2008	30/06/2014	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	10 000	0	(649)
8/10/2008	30/06/2014	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois/4,2 %	9 500	0	(573)
10/10/2008	30/06/2014	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois/4,1 %	12 800	0	(752)
14/11/2008	30/06/2014	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois/3,6 %	5 700	0	(292)
24/12/2008	30/06/2014	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois/3,19 %	6 350	0	(286)
13/03/2009	30/06/2014	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois/2,68 %	11 700	0	(436)
4/01/2010	30/06/2014	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois/2 358 %	23 900	0	(774)
3/01/2011	30/06/2014	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois/2,50 %	64 000	0	(2 212)
17/12/2012	30/06/2014	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois/3 159 %	50 000	0	(2 226)
30/06/2014	30/06/2017	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	0	(2 285)
30/06/2014	30/06/2016	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	0	(1 509)
30/06/2014	30/06/2016	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,24 %	20 000	0	(688)
30/06/2014	30/06/2018	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,54 %	20 000	0	(1 311)
30/06/2014	29/06/2017	2,0000 %	Swap Euribor 3 mois/2,00 %	20 000	0	(779)
1/07/2014	30/06/2018	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,18 %	20 000	0	(1 023)
Instruments financiers de couverture				381 950	0	(17 613)
31/10/2007	31/12/2014	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois/4,4625 %	65 000	0	(5 555)
11/04/2008	31/03/2015	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,2775 %	11 000	0	(1 003)
20/08/2007	30/06/2014	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois/4,455 %	18 000	0	(1 154)
28/09/2007	31/12/2014	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois/4,5450 %	65 000	0	(5 668)
31/10/2007	30/12/2014	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois/4,3490 %	14 000	0	(1 163)
16/06/2008	31/12/2014	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois/4,8350 %	6 700	0	(623)
4/08/2008	30/06/2014	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois/4,72 %	10 000	0	(681)
1/07/2008	31/12/2014	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois/4,8075 %	2 300	0	(213)
11/08/2008	30/12/2014	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois/4,509 %	28 000	0	(2 416)
11/08/2008	30/12/2014	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois/4,504 %	10 167	0	(876)
6/10/2008	31/12/2014	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois/4,35 %	5 046	0	(420)
23/12/2008	31/12/2014	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois/3,25 %	5 821	0	(355)
6/02/2009	31/12/2014	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois/2,97 %	3 300	0	(182)
26/06/2009	31/12/2014	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois/2,88 %	11 435	0	(612)
4/01/2010	31/12/2014	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois/2 475 %	19 861	0	(900)
Instruments financiers de trading				275 629	0	(21 821)
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS				657 579	0	(39 434)

Note 16 Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2012 se répartit de la manière suivante :

Effectifs au 31 décembre 2012	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	11	30
Non cadres	8	12	20
TOTAL	27	23	50

Note 17 Rémunérations des dirigeants

Le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer les membres du Directoire au titre de leurs mandats. Ils conservent en revanche leur rémunération au titre des contrats de travail.

Les rémunérations versées au titre des exercices 2011 et 2012 sont les suivantes :

(En euros)	31/12/2012	31/12/2011
Bruno Keller		
Rémunération fixe	309 000	
Rémunération variable	295 324	
Prime exceptionnelle	151 081	
Avantages en nature	0	
Xavier de Lacoste Lareymondie		
Rémunération fixe	247 200	247 200
Rémunération variable	124 663	136 860
Prime exceptionnelle	124 216	
Avantages en nature	6 125	4 002
Ghislaine Seguin		
Rémunération fixe	154 500	154 500
Rémunération variable	77 914	82 613
Prime exceptionnelle	262 414	
Avantages en nature	3 683	1 107

En 2011, Bruno Keller, Président du Directoire, était rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo.

Le versement des primes exceptionnelles, qui ont été attribuées à la suite des opérations de cession réalisées en fin d'année, sera étalé sur une période de trois ans pour le Président et le Directeur Général.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 18 Paiements fondés sur des actions

Plans d'options d'achat d'action

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 intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale mixte du

3 mai 2012, le Directoire, en sa séance du 21 mai 2012, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans options d'achat d'actions 2007 à 2011.

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.

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	4/05/2005	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 ^o 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 ^o 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 ^o 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

En conséquence, suite aux ajustements ci-dessus, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

	Plan 2007 stock-options	Plan 2008 stock-options	Plan 2009 stock-options	Plan 2010 stock-options	Plan 2011 stock-options
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728
Mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663
TOTAL	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075

Note 19 Tableau des filiales et participations

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur des titres	% de détention	Capital social	Capitaux propres	Résultat net	Chiffre d'affaires
SNC des Bassins à Flots	155	99,0 %	0	229	229	302
ANF République	10	100,0 %	10	30	46	776
JDML	129	35,0 %	10	20	10	880
SCCV 1-3, rue d'Hozier	0	45,0 %	1	2	1	2
TOTAL	294		21	281	286	1 960

Note 20 Tableau des entreprises liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	Immobilisations financières	Autres créances	Fournisseurs	Autres dettes	Produits financiers	Autres achats et charges externes	Charges financières
SNC des Bassins à Flots	15 591	0	0	0	392	0	0
ANF République	10	1 148	0	0	16	0	0
JDML	8 550	271	0	0	208	0	0
SCCV 1-3, rue d'Hozier	0	394	0	0	0	0	0
TOTAL	24 151	1 813	0	0	616	0	0

Note 21 Chiffre d'affaires

Ventilation des loyers

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Lyon	17 870	27 162
Marseille	23 364	23 252
Total du patrimoine de centre-ville	41 234	50 414
Hôtels B&B	29 658	33 095
TOTAL DES LOYERS	70 892	83 509

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 22 Résultat exceptionnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Plus-values de cession d'immeubles	199 678	9 559
dotations aux amortissements et provisions	(25 187)	(528)
autres produits et charges exceptionnels	(14 775)	471
TOTAL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	159 716	9 502

Note 23 Tableau de financement

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Emplois		
Dividendes payés	46 332	42 123
Distributions exceptionnelles	182 278	0
Rachat d'actions	312 375	0
Impôt et frais de distribution	11 626	0
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	87 153	70 652
Investissements en immobilisations financières	21 720	6 381
Remboursement d'emprunts	251 268	5 194
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	(15 392)	17 456
TOTAL DES EMPLOIS	897 360	141 805
Ressources		
Augmentation des capitaux propres	0	9 103
Capacité d'autofinancement	38 280	51 498
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	792 080	41 499
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	3 764	1 702
Augmentation des dettes financières	48 834	39 927
Subventions d'investissement reçues	7	48
Variation de l'excédent de fonds de roulement	14 396	(1 972)
TOTAL DES RESSOURCES	897 360	141 805

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à la date d'arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 1 « Immobilisations » de l'annexe aux états financiers. Il est en outre indiqué dans le paragraphe « Principes et méthodes comptables – Variation de valeur des immeubles », que la Société peut être amenée, le cas échéant, à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur expertisée hors droits s'avère inférieure, de façon durable et significative, à la valeur nette comptable. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent, et à vérifier la correcte application de ce traitement comptable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

INFORMATIONS FINANCIÈRES *PRO FORMA* AU 31 DÉCEMBRE 2012

COMPTES *PRO FORMA*

Bilan

166

Compte de résultat

166

Annexe

168

169

RAPPORT DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES
SUR LES INFORMATIONS
FINANCIÈRES
CONSOLIDÉES *PRO FORMA*

170

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

Comptes *pro forma*

Les comptes *pro forma* ont été établis afin de permettre la comparabilité future des informations financières du fait de la cession de l'essentiel des portefeuilles B&B et Lyon en novembre 2012 et des distributions et rachats d'actions intervenus en novembre et décembre 2012.

Les cessions d'immeubles comprennent 158 hôtels B&B vendus à un prix net vendeur de 477 millions d'euros et 35 immeubles situés à Lyon vendus à un prix net vendeur de 311 millions d'euros.

Les distributions comprennent un acompte sur dividende de 99 millions d'euros, une distribution exceptionnelle de réserves de 85 millions d'euros et une Opération Publique de Rachat d'actions pour un montant de 312 millions d'euros.

Des informations financières pro forma au 30 juin 2012 et pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012 avaient été établies dans le cadre du document « Autres informations », préparé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et de l'instruction 2006-07 du 25 juillet 2006.

Les informations financières *pro forma* sont présentées à titre d'illustration et ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs du groupe ANF Immobilier. Elles ne sont pas non plus représentatives des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du groupe ANF Immobilier.

Le bilan *pro forma* a été préparé comme si les cessions et les distributions avaient pris effet au 1^{er} janvier 2012.

Le compte de résultat *pro forma* couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

Les informations financières *pro forma* ont été établies à partir :

- des états financiers consolidés du groupe ANF Immobilier au 31 décembre 2012 ;
- des actes de cession ;
- des informations issues de la comptabilité par immeuble de la Société.

== Bilan

Bilan actif

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Retraitement des cessions	31/12/12 retraité des cessions	Retraitement des distributions	31/12/12 <i>pro forma</i>
Actifs non courants					
Immeubles de placement	848 385	0	848 385		848 385
Immobilisations en-cours	0				
Immeubles d'exploitation	1 602	0	1 602		1 602
Immobilisations incorporelles	267	0	267		267
Immobilisations corporelles	1 190	0	1 190		1 190
Actifs financiers non courants	8 891	0	8 891		8 891
Titres mis en équivalence	246	0	246		246
Impôts différés actifs	0				
Total actifs non courants	860 580	0	860 580	0	860 580
Actifs courants					
Stocks et encours					
Clients et comptes rattachés	1 792	0	1 792		1 792
Autres créances	3 481	0	3 481		3 481
Charges constatées d'avance	55	0	55		55
Instruments financiers dérivés	0	0	0		0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 257	0	22 257		22 257
Total actifs courants	27 585	0	27 585	0	27 585
Immeubles destinés à la vente	33 064	0	33 064		33 064
TOTAL ACTIFS	921 229	0	921 229	0	921 229

INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2012

Comptes pro forma

Bilan passif

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	Retraitement des cessions	31/12/12 retraité des cessions	Retraitement des distributions	31/12/12 pro forma
Capitaux propres					
Capital	17 731	0	17 731		17 731
Primes d'émission, de fusion, d'apport	12 486	0	12 486		12 486
Actions propres	(11 098)	0	(11 098)		(11 098)
Réserve de couverture sur instruments financiers	(17 712)	0	(17 712)		(17 712)
Réserves sociales	90 289	0	90 289		90 289
Réserves consolidées	506 987	(52 378)	454 608	(11 632)	442 976
Résultat de l'exercice	(65 145)	52 378	(12 766)	11 632	(1 135)
Total capitaux propres part du Groupe	533 538	0	533 538	0	533 538
Intérêts minoritaires	0	0	0		0
Total capitaux propres	533 538	0	533 538	0	533 538
Passifs non courants					
Dettes financières	286 378	0	286 378	0	286 378
Provisions à long terme	0	0	0	0	0
Provisions pour engagements de retraite	57	0	57		57
Dettes fiscales et sociales	0				
Impôts différés passifs	0				
Total passifs non courants	286 434	0	286 434	0	286 434
Passifs courants					
Fournisseurs et comptes rattachés	13 863	0	13 863		13 863
Part à court terme des dettes financières	27 677	0	27 677		27 677
Instruments financiers dérivés	39 434	0	39 434		39 434
Dépôts de garantie	2 972	0	2 972		2 972
Provisions à court terme	1 577	0	1 577		1 577
Dettes fiscales et sociales	14 242	0	14 242		14 242
Autres dettes	1 276	0	1 276		1 276
Produits constatés d'avance	215	0	215		215
Total passifs courants	101 256	0	101 256	0	101 256
Passifs sur immeubles destinés à la vente	0	0	0		0
TOTAL PASSIFS	921 229	0	921 229	0	921 229

INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2012

Comptes pro forma

Compte de résultat

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Retraitement des cessions	31/12/12 retraité des cessions	Retraitement des distributions	31/12/12 pro forma
Chiffre d'affaires : loyers	71 472	(40 850)	30 622		30 622
Autres produits d'exploitation	7 091	(3 469)	3 622		3 622
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	78 562	(44 319)	34 243	0	34 243
Charges sur immeubles	(9 901)	3 729	(6 172)		(6 172)
Autres charges d'exploitation	(757)	119	(638)		(638)
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	(10 658)	3 848	(6 810)	0	(6 810)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	67 904	(40 471)	27 433	0	27 433
Résultat de cession des actifs	(53 929)	53 886	(43)		(43)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES APRÈS CESSIONS	13 975	13 415	27 390	0	27 390
Charges de personnel	(9 830)	1 400	(8 430)		(8 430)
Autres frais de gestion	(3 574)	1 135	(2 439)		(2 439)
Autres produits et transferts de charges	1 723	(6)	1 717		1 717
Autres charges	(1 030)	12	(1 018)	505	(513)
Amortissements	(508)	0	(508)		(508)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	40	(62)	(22)		(22)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (AVANT VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)	797	15 894	16 691	505	17 196
Variation de valeur des immeubles	(15 705)	3 574	(12 131)		(12 131)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (APRÈS VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)	(14 908)	19 468	4 560	505	5 065
Frais financiers nets	(15 822)	9 927	(5 895)		(5 895)
Amortissements et provisions à caractère financier	(19)	0	(19)		(19)
Résultat sur instruments financiers	(23 066)	22 983	(83)		(83)
Actualisation des créances et des dettes	0	0	0		0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	5	0	5		5
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	(53 809)	52 378	(1 431)	505	(926)
Impôts courants	(11 336)	0	(11 336)	11 127	(209)
RÉSULTAT PRO FORMA		52 378	(12 766)	11 632	(1 134)
			0	(11 632)	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	(65 145)	52 378	(12 766)	0	(1 134)
Dont intérêts minoritaires	0	0	0		0
Dont résultat net part du Groupe	(65 145)	52 378	(12 766)	0	(1 134)
Résultat net consolidé part du Groupe par action	(2,38)		(0,47)		(0,04)
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	(2,38)		(0,47)		(0,04)

Annexe

Principes et méthodes comptables

Les comptes *pro forma* ont été établis selon les mêmes principes et méthodes comptables que les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2012.

Ils ont été établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Hypothèses retenues

Pour apprécier l'incidence des cessions évoquées plus haut sur les comptes *pro forma*, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Les cessions d'immeubles décrites plus haut ont été réputées réalisées au 1^{er} janvier 2012 ;
- Conformément à la norme IAS 39, les instruments financiers non débouclés couvrant la dette remboursée ont été reclassés en instruments de trading. Leur juste valeur, qui avait été constatée en capitaux propres est constatée en résultat. Ce reclassement en résultat étant réputé réalisé au 1^{er} janvier 2012, il est retraité contre le poste Réserves consolidées. La variation de valeur et les flux futurs liés à ces instruments étant difficilement prévisible, aucun impact n'a été repris dans le résultat *pro forma* au titre de ces instruments financiers ;
- Le résultat des cessions de - 53,9 millions d'euros, ainsi que la variation de valeur des immeubles cédés ou sous promesse, soit - 3,6 millions d'euros, ont été réputés constatés au 1^{er} janvier et ont impacté les capitaux propres ;
- Le résultat des instruments financiers ayant couvert la dette remboursée, estimé sur la base des valorisations au 31 décembre 2012 est négatif de 23 millions d'euros, il a été réputé constaté au 1^{er} janvier et a impacté les capitaux propres ;
- Les réserves consolidées ont été retraitées de 52,4 millions. Ce montant comprend, d'une part les résultats des cessions et des instruments financiers évoqués ci-dessus pour 80,5 millions

d'euros, d'autre part le résultat pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 relatif aux immeubles cédés, qui a été retraité du résultat *pro forma*, soit 28,1 millions d'euros.

Pour apprécier l'incidence des distributions sur les comptes *pro forma*, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Les frais et taxes associés aux distributions, soit 11,7 millions d'euros, qui comprennent des frais d'intervenants divers de 0,5 million d'euros et la taxe de 3 % sur les distributions pour 11,1 millions d'euros, ont été réputés constatés au 1^{er} janvier et ont impacté les capitaux propres.

Le résultat *pro forma* a été établi sur la base des hypothèses suivantes :

- Les postes constituant l'Excédent Brut d'Exploitation des Immeubles ont été retraités afin d'éliminer les montants directement imputables aux immeubles cédés ;
- Une quote-part d'économie de charges de personnel et de frais de gestion affectable aux immeubles cédés a fait l'objet d'une estimation et a été constatée en diminution des postes correspondants ;
- La variation de valeur négative constatée dans les comptes consolidés et relative aux immeubles cédés, ou faisant l'objet d'une option d'achat, s'élève à - 3,6 millions d'euros. La cession de ces immeubles étant réputée réalisée au 1^{er} janvier 2012 dans les comptes *pro forma*, cette variation de valeur a été retraitée ;
- Les frais financiers afférents à la dette remboursée suite aux cessions ont été éliminés ;
- Au total, le résultat afférent aux immeubles dont la cession a été réputée intervenir le 1^{er} janvier 2012 s'élève à - 52,4 millions d'euros. Ce montant a été retraité du résultat *pro forma* et a impacté les réserves consolidées au 1^{er} janvier 2012.

Les autres postes du bilan et du compte de résultat n'ont pas fait l'objet d'un retraitement du fait de l'incidence non significative ou difficilement quantifiable des cessions et des distributions.

Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières consolidées *pro forma*

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Monsieur le Président,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du Règlement CE N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières consolidées pro forma de la société ANF Immobilier relatives à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

Ces informations financières consolidées pro forma ont été préparées aux seuls fins d'illustrer l'effet que l'opération de cession d'un portefeuille de murs d'hôtels et d'un portefeuille d'actifs immobiliers situés à Lyon aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de la société ANF Immobilier au 31 décembre 2012 si l'opération avait pris effet au 1^{er} janvier 2012. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations financières consolidées pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du Règlement CE N° 809/2004.

Il nous appartient, d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du Règlement CE N° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations financières consolidées pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces diligences qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières consolidées pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations financières consolidées pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans les notes annexes explicatives à l'information financière pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société ANF Immobilier pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

À notre avis :

- les informations financières consolidées pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'AMF du Document de Référence 2012 et, le cas échéant, de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant ce Document de Référence, visé par l'AMF, serait notifié, et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	172	5. PACTES D'ACTIONNAIRES	176
2. ACTIONNARIAT DU GROUPE	172	5.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF	176
2.1 Identité des principaux actionnaires	172	5.2 Pactes conclus par ANF Immobilier	176
2.2 Évolution du capital	174	5.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société	176
2.3 Droit de vote des principaux actionnaires	174	6. OPÉRATIONS AFFÉRENTES AUX TITRES DE LA SOCIÉTÉ	177
2.4 Contrôle de la Société	174	6.1 Programme de rachat 2012	177
3. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	175	6.2 Offre de rachat par la Société de ses propres titres en vue de leur annulation	179
3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société	175	6.3 Description du programme de rachat 2013 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2013 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	179
3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	175	7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	180
4. CAPITAL SOCIAL	175		
4.1 Nombre d'actions	175		
4.2 Titres donnant accès au capital	175		
4.3 Titres non représentatifs du capital	175		
4.4 Acquisition par la Société de ses propres actions	176		
4.5 Capital social autorisé, mais non émis	176		
4.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	176		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

1. Informations relatives au capital

Au 31 décembre 2012, le capital social d'ANF Immobilier s'élevait à 17 730 570 euros divisé en 17 730 570 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

2. Actionnariat du Groupe

2.1 Identité des principaux actionnaires

Le capital social était, à la connaissance d'ANF Immobilier, réparti aux 31 décembre 2012, 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 comme suit :

	2012				
	Droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote*	Actions	% du capital
Eurazeo	8 675 095	49,65 %	48,73 %	8 675 095	48,93 %
Generali	792 629	4,54 %	4,45 %	792 629	4,47 %
CNP Assurances	747 317	4,28 %	4,20 %	747 317	4,21 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	500 653	2,87 %	2,81 %	500 653	2,82 %
Cardif	354 838	2,03 %	1,99 %	354 838	2,00 %
BPCE	333 881	1,91 %	1,88 %	333 881	1,88 %
Autodétention	-	-	1,87 %	332 112	1,87 %
Autres	6 066 348	34,72 %	34,08 %	5 994 045	33,81 %
TOTAL	17 470 761	100 %	100 %	17 730 570	100 %

* Sur la base de l'ensemble des actions, y compris les actions privées de droit de vote conformément à l'article L. 233-8-II du Code de commerce.

- Par courrier reçu le 2 janvier 2013 (Avis AMF n° 213C0038), la société Eurazeo a déclaré avoir franchi en baisse, le 27 décembre 2012, le seuil de 50 % du capital de la société ANF Immobilier et avoir franchi en baisse, le 29 décembre 2012, le seuil de 50 % des droits de vote de ANF Immobilier et détenir 8 675 095 actions représentant autant de droits de vote, soit 48,93 % du capital et 48,73 % des droits de vote de la société ANF Immobilier.

Ces franchissements de seuil résultent de l'apport par la société Immobilière Bingen de 5 662 083 actions ANF Immobilier dans le

cadre de l'offre publique de rachat par la société ANF Immobilier de ses propres actions et de l'annulation des actions ANF Immobilier dans le cadre de la réduction de capital de la Société (cf. notamment D&I 212C1512 du 14 novembre 2012 et 212C1704 du 18 décembre 2012) puis de la réalisation, le 29 décembre 2012, de la dissolution sans liquidation de la société Immobilière Bingen et de la transmission universelle de son patrimoine à son associé unique, la société Eurazeo dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil.

	2011			
	Droits de vote	% des droits de vote	Actions	% du capital
Eurazeo*	14 910 230**	51,99 %	14 336 903	51,62 %
Generali	1 309 962	4,57 %	1 309 962	4,72 %
Taube Hodson Stonex	705 588	2,46 %	705 588	2,54 %
CNP Assurances	1 235 076	4,31 %	1 235 076	4,45 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	827 418	2,88 %	827 418	2,98 %
Shy LLC	744 447	2,60 %	744 447	2,68 %
Cardif	586 435	2,04 %	586 435	2,11 %
BPCE	1 103 592	3,85 %	551 796	1,99 %
Autodétention	-	0,00 %	326 661	1,18 %
Autres	7 257 506	25,30 %	7 150 508	25,73 %
TOTAL	28 680 254	100 %	27 774 794	100 %

* Par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, société détenue à 99,9 % par Eurazeo.

** 13 763 576 actions détenues par la société Immobilière Bingen étaient privées de droit de vote double.

- Par courrier du 8 novembre 2012 (Avis AMF n° 212C1512), l'Autorité des marchés financiers a été informée, à titre de régularisation, que la société Immobilière Bingen a manqué à son obligation de déclarer le franchissement, à la hausse, le 16 décembre 2011, du seuil légal de 2/3 des droits de vote, suite à une attribution de droits de vote double statutaire, ainsi que le franchissement de seuils statutaires à compter de 52 % des droits de vote.

Elle a pris acte que la société Immobilière Bingen s'est trouvée privée de 13 763 576 de ses droits de vote sur son total théorique de 28 673 806 droits de vote liés à 14 336 903 actions. Elle

a également relevé que l'opération de dissolution suivie de la transmission universelle du patrimoine de la société Immobilière Bingen au profit de la société Eurazeo, prévue immédiatement après la réalisation de l'offre public de rachat d'actions, conduisant au transfert à la société Eurazeo de la participation détenue par la société Immobilière Bingen au sein d'ANF Immobilier, aura pour effet d'emporter la disparition immédiate de l'ensemble des droits de vote double détenus par la société Immobilière Bingen ; à cette occasion, la société Eurazeo viendra à détenir directement sa participation dans ANF Immobilier au lieu de la détenir indirectement par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen.

	2010			
	Droits de vote	% des droits de vote	Actions	% du capital
Eurazeo*	16 209 040	59,19 %	16 208 228	59,04 %
Generali	1 309 962	4,78 %	1 309 962	4,77 %
Taube Hodson Stonex	705 588	2,58 %	705 588	2,57 %
CNP Assurances	1 235 076	4,51 %	1 235 076	4,50 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	827 418	3,02 %	827 418	3,01 %
Mainz Holding LLC ⁽¹⁾	744 447	2,72 %	744 447	2,71 %
Cardif	586 435	2,14 %	586 435	2,14 %
BPCE	551 796	2,02 %	551 796	2,01 %
Autodétention	-	0,00 %	115 992	0,42 %
Autres	5 213 640	19,04 %	5 168 836	18,83 %
TOTAL	27 383 402	100 %	27 453 778	100 %

* Par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, société détenue à 99,9 % par Eurazeo.

(1) Le 1^{er} janvier 2011, la société SHY LLC s'est vue transférer par la société Mainz Holding LLC, 744 447 actions de la Société, représentant 2,71 % de son capital et 2,72 % de ses droits de vote.

2.2 Évolution du capital

Ci-dessous figure le tableau d'évolution du capital d'ANF Immobilier au cours des trois derniers exercices :

Date	Opérations	Montant de la variation de capital en euros	Nombre cumulé d'actions	Montant cumulé du capital social en euros
07/06/2010	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions.	75 610	26 146 456	26 146 456
11/06/2010	Augmentation du capital social par attribution gratuite d'une action nouvelle pour 20 anciennes (création de 1 307 322 actions, jouissance 01/01/2010)	1 307 322	27 453 778	27 453 778
31/12/2010	-	-	27 453 778	27 453 778
16/05/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 6 046 BSA.	7 315	27 461 093	27 461 093
30/05/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 63 663 BSA.	77 032	27 538 125	27 538 125
27/06/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 135 558 BSA.	168 091	27 706 216	27 706 216
21/07/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 52 116 BSA.	64 623	27 770 839	27 770 839
14/11/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 3 192 BSA.	3 955	27 774 794	27 774 794
31/12/2011	-	-	27 774 794	27 774 794
27/12/2012	Réduction du capital social par annulation des actions rachetées dans le cadre de l'OPRA	10 044 224	17 730 570	17 730 570
31/12/2012	-	-	17 730 570	17 730 570

2.3 Droit de vote des principaux actionnaires

Voir tableau de la section 2.1 ci-dessus.

À chaque action d'ANF Immobilier est attaché un droit de vote.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions

nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.

2.4 Contrôle de la Société

À la date de dépôt du Document de Référence, ANF Immobilier est contrôlée par Eurazeo qui détient directement environ 49 % du capital social et environ 49 % des droits de vote de la Société.

Dans le cadre de sa politique de gouvernance, la Société a mis en place des Comités spécialisés, émanant du Conseil de Surveillance, comportant des membres indépendants (voir la section 4 « Comités Spécialisés » du chapitre II du Document de Référence).

Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

À la connaissance d'ANF Immobilier, il n'existe, à la date de dépôt du Document de Référence, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

ANF Immobilier entend poursuivre sa politique de distribution régulière de dividendes en conformité avec son statut SIIC.

3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Exercice concerné	Date d'Assemblée Générale ayant décidé la distribution	Montant (en euros)	Montant par action (en euros)
Exercice clos le 31 décembre 2009	6 mai 2010	37 281 309,78	1,43
Exercice clos le 31 décembre 2010	17 mai 2011	42 408 712,50	1,54
Exercice clos le 31 décembre 2011	3 mai 2012	46 939 401,86	1,69
Exercice clos le 31 décembre 2012 ⁽¹⁾	6 mai 2012	99 433 762,52 ⁽²⁾ 17 730 570,00 ⁽³⁾	3,58 1,00

(1) Il est rappelé qu'une distribution exceptionnelle d'un montant de 84 990 869,64 euros, représentant un montant brut par action de 3,06 euros, a été décidée par l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012. Cette distribution était intégralement éligible à l'abattement de 40 %.

(2) Un acompte sur dividende de 3,58 euros par action, à valoir sur le dividende de l'exercice 2012, a été versé le 28 novembre 2012.

(3) Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 6 mai 2013 de distribuer un solde sur dividende à hauteur de 1,00 euro par action.

4. Capital social

4.1 Nombre d'actions

Au 31 décembre 2012, le capital social est de 17 730 570 (dix-sept millions sept cent trente mille cinq cent soixante-dix) euros. Il est divisé en 17 730 570 (dix-sept millions sept cent trente mille cinq cent soixante-dix) actions, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

4.2 Titres donnant accès au capital

Se reporter au paragraphe 7 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre II du Document de Référence.

4.3 Titres non représentatifs du capital

Néant.

4.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

Voir paragraphe 7 « Opérations afférentes aux titres de la Société » du chapitre VIII du Document de Référence.

Il est précisé qu'un contrat de liquidité a été conclu le 16 juin 2008 avec l'établissement de crédit Rothschild & Cie Banque. Pour la mise en œuvre de ce contrat, 1 027 963,18 euros ont été affectés au compte de liquidité.

4.5 Capital social autorisé, mais non émis

Se reporter au tableau récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée

Générale dans le domaine des augmentations de capital qui se trouve au paragraphe 2 du chapitre IX du Document de Référence.

4.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

À la date de dépôt du Document de Référence, à la connaissance d'ANF Immobilier, aucune personne autre que les personnes visées au paragraphe 7 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le

capital social » du chapitre II du Document de Référence n'est titulaire d'options d'acquisition ou de souscription d'actions d'ANF Immobilier.

5. Pactes d'actionnaires

5.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

Néant.

5.2 Pactes conclus par ANF Immobilier

Néant.

5.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société

Néant.

6. Opérations afférentes aux titres de la Société

L'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 (12^e résolution) a autorisé le Directoire à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions (le « Programme de rachat »), conforme aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003. Au cours de l'exercice 2012, ce programme de rachat a été mis en œuvre par le Directoire d'ANF Immobilier, qui a réalisé des achats dont les modalités sont décrites ci-dessous (6.1).

L'Assemblée Générale Mixte du 21 novembre 2012 (2^e résolution) a autorisé le Directoire à mettre en œuvre une opération de rachat par la Société d'un nombre maximum de 10 044 224 de ses propres actions dans le cadre d'offre publique, en vue de réduire le capital de la Société par annulation de ces titres. Cette opération, suivie de la réduction de capital, a été mise en œuvre par le Directoire durant l'année 2012 dont les modalités sont décrites ci-après (6.2).

Enfin, le programme de rachat 2013 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2013 est décrit ci-après (6.3).

6.1 Programme de rachat 2012

Le Programme de rachat a été adopté pour une période de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée, soit jusqu'au 3 novembre 2013. En vertu de cette autorisation, le prix maximal d'achat est fixé à 70 euros (hors frais d'acquisition).

Le Directoire est autorisé à acheter un nombre d'actions représentant 10 %, au maximum, du capital d'ANF Immobilier à la date de réalisation de ces achats, étant précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Conformément à la réglementation en vigueur et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, les différents objectifs du Programme de Rachat sont les suivants :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; dans cette hypothèse, le nombre d'actions acquises par la Société à ces fins ne pourra excéder 5 % du capital ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers, ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 (13^e résolution) a autorisé le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de vingt-quatre mois, le capital social de la Société, par annulation des actions acquises en application de la 12^e résolution de la même Assemblée et/ou de la 14^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011.

6.1.1 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2012 et jusqu'au 28 février 2013

ANF Immobilier a acheté 372 235 actions au cours de l'exercice 2012 au cours moyen (frais inclus) de 31,28 euros, soit un coût total de 11 643 124 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2013, ANF Immobilier a acheté 21 200 actions au cours moyen (frais inclus) de 22,65 euros, soit un coût total de 480 243 euros.

6.1.1.1 Rachats effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Rothschild & Cie Banque a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 328 688 actions au cours de l'exercice 2012 au cours moyen de 31,53 euros, soit un coût total de 10 361 964 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2013, Rothschild & Cie Banque a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 21 200 actions au cours moyen de 22,65 euros, soit un coût total de 480 243 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

6.1.1.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Au cours de l'exercice 2012 et jusqu'au 28 février 2013, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

Opérations afférentes aux titres de la Société

6.1.1.3 Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Au cours de l'exercice 2012, ANF Immobilier a acheté 43 547 actions au cours moyen de 29,42 euros, soit un coût total de 1 281 160 euros, en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2013, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

6.1.1.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance

Au cours de l'exercice 2012 et jusqu'au 28 février 2013, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance.

6.1.1.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de l'exercice 2012 et jusqu'au 28 février 2013, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe.

6.1.2 Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2012 et jusqu'au 28 février 2013

ANF Immobilier a cédé 366 784 actions au cours de l'exercice 2012 au cours moyen de 30,94 euros, soit un coût total de 11 348 235 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2013, ANF Immobilier n'a pas cédé d'action.

6.1.2.1 Cessions d'actions effectuées en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de l'exercice 2012, Rothschild & Cie Banque a cédé, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 330 557 actions au prix moyen de 31,67 euros par action, pour un coût total de 10 468 643 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2013, aucune action n'a été cédée dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché.

6.1.2.2 Cessions d'actions effectuées en vue de leur remise lors de l'exercice d'options d'achat

Au cours de l'exercice 2012, ANF Immobilier a cédé 36 227 actions au cours moyen de 24,28 euros, soit un coût total de 879 592 euros dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2013 jusqu'au 28 février 2013, ANF Immobilier n'a pas cédé d'action dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

6.1.3 Modalités des rachats d'actions

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2012 au 28 février 2013, ANF Immobilier a racheté des actions par achats directs sur le marché, ainsi que dans le cadre d'un contrat de liquidité en vue de l'animation du marché.

Au cours de cette période, ANF Immobilier n'a pas eu recours à des produits dérivés pour réaliser ses achats.

6.1.4 Annulations d'actions par ANF Immobilier

ANF Immobilier n'a procédé à aucune annulation d'actions au cours des vingt-quatre derniers mois.

Conformément à l'article L. 225-209 al. 4 du Code de commerce, qui énonce que les actions ne peuvent être annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par périodes de vingt-quatre mois.

6.1.5 Réallocations éventuelles

Les actions achetées par ANF Immobilier dans le cadre de l'autorisation conférée par la 12^e résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 ou dans le cadre de toute autre autorisation antérieure n'ont pas été réallouées à d'autres objectifs que les objectifs initiaux qui leur avaient été assignés lors de leurs rachats.

6.2 Offre de rachat par la Société de ses propres titres en vue de leur annulation

L'Assemblée Générale Mixte du 21 novembre 2012 (2^e résolution) a autorisé l'offre publique de rachat par la Société d'un nombre maximum de 10 044 224 de ses propres actions en vue d'une réduction de capital et fixé le prix unitaire de rachat à 31,1 euros. L'offre de rachat était conditionnée à la réalisation préalable des cessions du portefeuille B&B au consortium mené par la société Foncière des Murs et du portefeuille de Lyon à la société Grosvenor.

L'offre de rachat a permis de distribuer une partie significative du produit des cessions aux actionnaires qui souhaiteraient bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder leurs titres à un prix comportant une prime significative. Elle a permis également d'extérioriser la juste valeur de la Société, dans un contexte de décote du titre sur le marché boursier par rapport aux valeurs d'expertise de ses actifs en portefeuille.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8 du Code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son Règlement

général, l'Autorité des marchés financiers a, en application de sa décision de conformité de l'offre publique du 14 novembre 2012, apposé le visa n° 12-552 en date du 14 novembre 2012 sur la note d'information établie par la Société.

L'offre publique de rachat a porté sur le nombre maximum d'actions ANF Immobilier, à savoir 10 044 224 actions ANF Immobilier, soit 36,16 % du capital sur la base d'un nombre total de 27 774 794 actions de la Société au prix de 31,10 euros par action, soit un montant total de 312 375 366 euros. L'offre a été ouverte à tous les actionnaires du 23 novembre 2012 au 12 décembre 2012, soit 20 jours calendaires. Le paiement du prix aux actionnaires ayant participé à l'offre est intervenu le 27 décembre 2012. Lors de sa réunion du 27 décembre 2012, le Directoire a procédé à l'annulation des 10 044 224 actions rachetées conformément à l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 novembre 2012 (2^e résolution).

6.3 Description du programme de rachat 2013 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2013 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

L'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 6 mai 2013 est appelée, dans sa 12^e résolution, à adopter un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 12^e résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 6 mai 2013 sont les suivants :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale extraordinaire ;
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- attribution ou cession d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;

- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation de rachat à conférer au Directoire dans le cadre du programme de rachat porte sur un maximum de 10 % du capital à la date de réalisation de ces achats. Sur la base d'un capital de 17 730 570 euros au 6 mai 2013, date de l'Assemblée Générale Mixte, ce maximum serait de 1 773 057 actions.

Le prix de rachat maximal prévu par le programme de rachat d'actions est de 60 euros par action.

Le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 6 novembre 2014.

ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Les rachats d'actions effectués par la Société dans le cadre du précédent programme de rachat d'actions sont résumés dans le tableau ci-après.

TABLEAU DE DÉCLARATION SYNTHÉTIQUE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES TITRES DU 1^{ER} JANVIER 2012 AU 28 FÉVRIER 2013 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au 28 février 2013			
			Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
	Achats	Ventes	Options d'achats achetées	Achats à terme	Options d'achats vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	393 435	366 784	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (<i>en euros</i>)	30,81	30,94	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (<i>en euros</i>)	-	-	-	-	-	-
Montants (<i>en euros</i>)	12 123 367	11 348 235	-	-	-	-

7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Se reporter à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X du Document de Référence, s'agissant des contrats de prêt comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

1. TABLEAUX DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	182	7. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	193
2. RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES ET DES AUTORISATIONS EN COURS DE VALIDITÉ	183	Rapport du Président du Conseil de Surveillance établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce	193
3. ORDRE DU JOUR ET PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	185	8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ ANF IMMOBILIER	203
3.1 Présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 mai 2013	185	Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	203
3.2 Ordre du jour	187	Autres informations	204
4. PROJET DE RÉSOLUTIONS	188	9. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	205
Résolutions ordinaires	188	I - Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale	205
Résolutions extraordinaires	191	II - Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale	207
5. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE	192	10. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTIONS ACHETÉES	212
Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013	192		
6. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS	192		

1. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2008	2009	2010	2011	2012
Capital en fin d'exercice					
Capital social	24 956 675	26 070 846	27 453 778	27 774 794	17 730 570
Nombre d'actions ordinaires existantes	24 956 675	26 070 846	27 453 778	27 774 794	17 730 570
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA	283 921	297 061	318 092	-	-
Opérations et résultat de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	58 520 353	65 388 402	69 932 687	84 006 481	71 351 923
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	28 642 037	45 590 696	49 650 999	61 334 762	223 179 896
Impôt sur les bénéfices	718 675	(15 360)	-	15 360	(11 123 705)
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	5 592 038	16 000 307	16 715 728	24 144 646	151 503 464
Résultat distribué	5 592 038	16 000 307	16 715 728	24 144 646	117 164 333
Distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	26 851 639	21 281 003	25 563 090	22 794 756	84 990 870
Résultat par action					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	1,18	1,75	1,81	2,21	11,96
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	0,22	0,61	0,61	0,87	8,54
Dividende net global revenant à chaque action	1,30	1,43	1,54	1,69	7,64 ⁽¹⁾
Dont distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	1,08	0,82	0,93	0,82	3,06
Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	53	53	54	54	53
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 386 517	3 233 279	3 411 307	3 898 669	5 203 641
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	2 118 973	2 185 932	2 222 200	2 175 813	3 650 674

(1) Incluant 1,00 euro par action proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 6 mai 2013.

2. Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité

Nature de la délégation	Date de l'AGM (n° de la résolution)	Durée (date d'expiration)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital	Montant nominal maximum en cas d'émissions de titres de créance	Utilisation en 2012
Augmentation du capital social					
Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport.	3 mai 2012 (Résolution 14)	26 mois (2 juillet 2014)	25 millions d'euros ⁽¹⁾	-	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.	3 mai 2012 (Résolution 15)	26 mois (2 juillet 2014)	25 millions d'euros ⁽²⁾	100 millions d'euros ⁽³⁾	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange.	3 mai 2012 (Résolution 16)	26 mois (2 juillet 2014)	25 millions d'euros ⁽²⁾	100 millions d'euros ⁽³⁾	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	3 mai 2012 (Résolution 17)	26 mois (2 juillet 2014)	20 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois ⁽²⁾	100 millions d'euros ⁽³⁾	Néant
Autorisation de fixer librement le prix d'émission en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, sans droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital social.	3 mai 2012 (Résolution 18)	26 mois (2 juillet 2014)	10 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois (avec une décote maximale de 20 %) ⁽²⁾	10 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois (avec une décote maximale de 20 %) ⁽³⁾	Néant
Augmentation du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.	3 mai 2012 (Résolution 19)	26 mois (2 juillet 2014)	15 % de l'émission initiale ⁽²⁾	15 % de l'émission initiale ⁽³⁾	Néant

(1) Plafond autonome.

(2) Avec un plafond nominal global d'augmentation de capital de 25 millions d'euros pour les émissions d'actions autorisées par les 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e résolutions (21^e résolution).

(3) Avec un plafond nominal global de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances autorisées par les 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e résolutions (21^e résolution).

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité

Nature de la délégation	Date de l'AGM (n° de la résolution)	Durée (date d'expiration)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital	Montant nominal maximum en cas d'émissions de titres de créance	Utilisation en 2012
Augmentation du capital social					
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.	3 mai 2012 (Résolution 20)	26 mois (2 juillet 2014)	10 % du capital social au moment de l'émission ⁽²⁾	10 % du capital social au moment de l'émission ⁽³⁾	Néant
Stock-options, Attributions gratuites d'actions et Épargne salariale					
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital réservées aux adhérents d'un PEE.	3 mai 2012 (Résolution 22)	26 mois (2 juillet 2014)	100 000 euros	-	Néant
Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées.	3 mai 2012 (Résolution 23)	38 mois (2 juillet 2015)	2 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire	-	Néant
Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées.	17 mai 2011 (Résolution 17)	38 mois (16 juillet 2014)	3 % du capital de la Société à la date du 17 mai 2011	-	Néant
Réduction du capital par annulation d'actions					
Réduction de capital par annulation d'actions ⁽⁴⁾	3 mai 2012 (Résolution 13)	24 mois (2 mai 2014)	10 % du capital social par période de 24 mois		Néant
Programme de rachat par ANF Immobilier de ses propres actions					
Rachat d'actions ⁽⁵⁾	3 mai 2012 (Résolution 12)	18 mois (2 novembre 2013)	10 % du capital à la date de réalisation des achats Montant maximum de 194 423 530 euros Prix maximum de rachat : 70 euros		Utilisation : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre du contrat de liquidité aux fins d'animation du marché ; • en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux (43 547 actions)

(2) Avec un plafond nominal global d'augmentation de capital de 25 millions d'euros pour les émissions d'actions autorisées par les 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e résolutions (21^e résolution).

(3) Avec un plafond nominal global de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances autorisées par les 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e résolutions (21^e résolution).

(4) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013 pour une période de 26 mois.

(5) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013, avec un montant maximum global de 106 383 420 euros et un prix maximum d'achat par action de 60 euros dans le cadre du programme de rachat par ANF Immobilier de ses propres actions.

3. Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

3.1 Présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 mai 2013

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte, le 6 mai 2013, pour soumettre à votre approbation 15 résolutions. Ces résolutions sont pour certaines de la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire et pour d'autres de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Les projets de résolutions ont pour objet :

- L'approbation des comptes sociaux et consolidés de la société ANF Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- L'affectation du résultat pour l'exercice 2012 et la distribution du dividende ;
- L'approbation de conventions réglementées ;
- Le renouvellement en tant que membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Alain Lemaire et Fabrice de Gaudemar et de Madame Isabelle Xoual ;
- La nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Sébastien Didier ;
- L'approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à Messieurs Bruno Keller, Président du Directoire et Xavier de

Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général suite au renouvellement de leurs mandats ;

- La nomination de Madame Anik Chaumartin en qualité de Commissaire aux comptes suppléant ;
- Le renouvellement des autorisations relatives au rachat par la Société de ses propres actions et à la réduction du capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions ;
- La modification de l'article 8 des statuts de la Société concernant l'information sur la détention du capital social.

Approbation des comptes sociaux et consolidés et affectation du résultat de l'exercice 2012/Approbation de conventions réglementées

Nous vous proposons, par le vote des 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e résolutions, d'approuver :

- i. les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- ii. l'affectation du résultat de l'exercice 2012.

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2012 qui s'élève à 151 503 463,50 euros serait affecté de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2012 :	151 503 463,50 €
Report à nouveau antérieur :	2 754 412,59 €
Soit un bénéfice distribuable de :	154 257 876,09 €
Dividendes 2012 :	117 164 332,52 €
• Acompte sur dividende versé le 28 novembre 2012 à valoir sur le dividende de l'exercice 2012 :	99 433 762,52 €
• Solde sur dividende à distribuer au titre de l'exercice 2012 :	17 730 570,00 €
Le montant total du dividende distribué au titre de l'exercice 2012, soit :	117 164 332,52 €
sera prélevé sur le bénéfice de l'exercice 2012 à hauteur de :	117 164 332,52 €

L'Assemblée Générale fixerait en conséquence le dividende pour l'exercice 2012 à 4,58 euros par action, soit un montant total de dividende de 117 164 332,52 euros.

Compte tenu de l'acompte sur dividende de 3,58 euros par action, versé le 28 novembre 2012, à valoir sur le dividende de l'exercice 2012 et correspondant au nombre d'actions rémunérées à cette date, soit 27 774 794 actions, le solde du dividende à distribuer au titre de l'exercice 2012 s'élève à 1 euro par action, soit un total

pour le solde du dividende à distribuer de 17 730 570 euros, étant précisé que ce montant est basé sur le nombre d'actions existantes au 31 décembre 2012, soit 17 730 570 actions.

Ce dividende sera mis en paiement le 13 mai 2013, avec une date de détachement du dividende au 8 mai 2013.

Le solde du bénéfice distribuable (après déduction du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012), soit 37 093 543,57 euros, sera affecté en report à nouveau.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Pour les trois derniers exercices, il a été mis en distribution les montants suivants de dividende par action :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2009	Exercice clos le 31/12/2010	Exercice clos le 31/12/2011
Montant du dividende versé par action.	1,43	1,54	1,69
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %.	1,31	0,71	0,54
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %.	0,12	0,83	1,15

Il est également rappelé qu'une distribution exceptionnelle d'un montant de 84 990 869,64 euros, représentant un montant brut par action de 3,06 euros, a été décidée par l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012. Cette distribution était intégralement éligible à l'abattement de 40 %.

iii. les conventions mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance/Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

Les 5^e à 7^e résolutions ont pour objet le renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance, pour la durée statutaire de 4 ans, de Messieurs Alain Lemaire et Fabrice de Gaudemar et de Madame Isabelle Xoual. Leurs mandats viendraient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2017 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'ensemble des informations relatives à ces membres du Conseil de Surveillance figure dans le Document de Référence 2012, dans la section « Gouvernement d'entreprise ».

Par le vote de la 8^e résolution, il vous est proposé de nommer Monsieur Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 4 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2017 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les renseignements concernant Monsieur Sébastien Didier figurent dans le Document de Référence 2012, dans la section « Gouvernement d'entreprise ».

Le Conseil de Surveillance a par ailleurs examiné la situation de Monsieur Sébastien Didier au regard des recommandations du Code de gouvernance AFEP/MEDEF et a conclu que Monsieur Sébastien Didier pouvait être considéré comme indépendant.

Approbation des conventions réglementées visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatives à Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie

À la suite du renouvellement du mandat de Président du Directoire de Monsieur Bruno Keller et de membre du Directoire et de Directeur Général de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, le Conseil de Surveillance a confirmé les engagements contractuels existants relatifs aux éléments de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions (9^e et 10^e résolutions).

Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant

Suite à la démission, effective à l'Assemblée Générale du 6 mai 2013, de Monsieur Patrick Frotée de ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant, nous vous proposons de nommer, Madame Anik Chaumartin, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire se tenant en 2019 (11^e résolution).

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'autorisation, accordée par l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 au Directoire d'opérer sur les titres de la Société, arrivant à échéance le 3 novembre 2013, nous vous proposons, dans la 12^e résolution, d'autoriser le Directoire, pour une durée de 18 mois, à intervenir sur les actions de la Société à un prix maximum d'achat de 60 euros par action, soit un montant global affecté au programme de rachat d'actions de 106 383 420 euros sur la base d'un nombre total de 17 730 570 actions composant le capital au 31 décembre 2012.

Cette autorisation permettrait au Directoire d'acquérir un nombre d'actions représentant au maximum 10 % du capital de la Société.

La Société pourra utiliser cette autorisation en vue des affectations suivantes :

- leur annulation,
- l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité,
- leur attribution ou cession au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables,
- leur remise ou échange lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- leur conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, et
- leur utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe (de fusion, de scission ou d'apport) ne peut excéder 5 % de son capital.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, offres publiques, par le recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation applicable.

Modification de l'article 8 des statuts

La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives (dite loi *Warsmann*) a modifié les dispositions du Code de commerce relatives aux obligations de déclarations des franchissements de seuils et d'intentions. Elle est venue renforcer le régime applicable aux franchissements de seuils en incluant dans le régime d'assimilation les instruments dérivés à dénouement en espèces, au même titre que les instruments dérivés à dénouement physique. Désormais, une exposition économique « *similaire à la possession desdites actions* » peut donc entraîner le franchissement d'un seuil et en conséquence une obligation d'information du marché.

Nous vous proposons, par le vote de la 13^e résolution, d'aligner le régime des franchissements de seuils statutaires sur celui des franchissements de seuils légaux en insérant une référence aux articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce pour le calcul du seuil et de modifier en conséquence l'article 8 des statuts – Information sur la détention du capital social.

Cette référence permettra d'inclure, dans le calcul des seuils statutaires, les instruments dérivés à dénouement physique et monétaire et les cas d'assimilation prévus à l'article L. 233-9 du Code de commerce.

Les autres dispositions de l'article 8 des statuts restent inchangées.

Réduction du capital par annulation d'actions

Nous vous demandons, par le vote de la 14^e résolution, de bien vouloir renouveler l'autorisation accordée au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, de réduire le capital social par l'annulation de tout ou partie des actions que la Société détient ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'Assemblée générale des actionnaires, dans la limite de 10 % du capital par 24 mois.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale.

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

La 15^e résolution qui vous est proposée est destinée à conférer les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des formalités consécutives à la tenue de votre Assemblée Générale.

Enfin, nous vous rappelons que la marche des affaires sociales de la Société, au cours de l'exercice 2012 ainsi que depuis le début de l'exercice 2013, vous est présentée dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

3.2 Ordre du jour

I. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

- Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende,
- Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Alain Lemaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Fabrice de Gaudemar en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Nomination de Monsieur Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance,

- Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Bruno Keller suite au renouvellement de son mandat de Président du Directoire – lecture du Rapport spécial des Commissaires aux comptes,
- Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie suite au renouvellement de son mandat de membre du Directoire et de Directeur Général – lecture du Rapport spécial des Commissaires aux comptes,
- Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant,
- Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

II. De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire

- Modification de l'article 8 des statuts – Information sur la détention du capital social,
- Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

4. Projet de résolutions

=== Résolutions ordinaires

1^{re} résolution : *Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire, des observations

du Conseil de Surveillance, des rapports des Commissaires aux comptes ainsi que des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

2^e résolution : *Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance et du Rapport général des Commissaires aux comptes, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2012 qui s'élève à 151 503 463,50 euros de la manière suivante, étant précisé qu'il n'y a pas lieu de doter la réserve légale qui atteint déjà le dixième du capital social :

Bénéfice de l'exercice 2012 :	151 503 463,50 €
Report à nouveau antérieur :	2 754 412,59 €
Soit un bénéfice distribuable de :	154 257 876,09 €
Dividendes 2012 :	117 164 332,52 €
• Acompte sur dividende versé le 28 novembre 2012 à valoir sur le dividende de l'exercice 2012 :	99 433 762,52 €
• Solde sur dividende à distribuer au titre de l'exercice 2012 :	17 730 570,00 €
Le montant total du dividende distribué au titre de l'exercice 2012, soit :	117 164 332,52 €
sera prélevé sur le bénéfice de l'exercice 2012 à hauteur de :	117 164 332,52 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le dividende pour l'exercice 2012 à 4,58 euros par action, soit un montant total de dividende distribué de 117 164 332,52 euros.

Compte tenu de l'acompte sur dividende de 3,58 euros par action, versé le 28 novembre 2012, à valoir sur le dividende de l'exercice 2012 et correspondant au nombre d'actions rémunérées à cette date soit 27 774 794 actions, le solde du dividende à distribuer au titre de l'exercice 2012 s'élève à 1 euro par action, soit un total pour le solde du dividende à distribuer de 17 730 570 euros, étant précisé que ce montant est basé sur le nombre d'actions existantes au 31 décembre 2012, soit 17 730 570 actions.

Le solde du bénéfice distribuable (après déduction du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012), soit 37 093 543,57 euros, sera affecté en report à nouveau.

Le dividende sera détaché le 8 mai 2013 et mis en paiement le 13 mai 2013.

Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement sera porté en report à nouveau.

Il est précisé que la totalité du dividende pour l'exercice 2012 de 117 164 332,52 euros, qui représente un dividende de 4,58 euros par action avant prélèvements sociaux et prélèvement obligatoire non libératoire de 21 % prévu à l'article 117 *quater* du Code général des impôts, est prélevée sur un résultat exonéré d'impôt sur les sociétés et n'est donc pas éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2^e du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 *bis* du Code général des impôts, que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents et les revenus éligibles à l'abattement visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, ont été, par action, les suivants :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2009	Exercice clos le 31/12/2010	Exercice clos le 31/12/2011
Montant du dividende versé par action.	1,43	1,54	1,69
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %.	1,31	0,71	0,54
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %.	0,12	0,83	1,15

Il est également rappelé qu'une distribution exceptionnelle d'un montant de 84 990 869,64 euros, représentant un montant brut par action de 3,06 euros, a été décidée par l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012. Cette distribution était intégralement éligible à l'abattement de 40 %.

3^e résolution : Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance, des rapports des Commissaires aux comptes, ainsi que des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

4^e résolution : Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve les conventions conclues, modifiées ou résiliées qui y sont mentionnées.

5^e résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Alain Lemaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Monsieur Alain Lemaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

6^e résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Fabrice de Gaudemar en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Monsieur Fabrice de Gaudemar en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

7^e résolution : Renouvellement du mandat de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

8^e résolution : Nomination de Monsieur Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, nomme Monsieur Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

9^e résolution : Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Bruno Keller suite au renouvellement de son mandat de Président du Directoire — lecture du Rapport spécial des Commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport spécial des Commissaires aux comptes visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce, approuve les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce pris en faveur de Monsieur Bruno Keller dont il est fait état dans ce Rapport.

10^e résolution : *Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie suite au renouvellement de son mandat de membre du Directoire et de Directeur Général — lecture du Rapport spécial des Commissaires aux comptes.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport spécial des Commissaires aux comptes visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce, approuve les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce pris en faveur de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie dont il est fait état dans ce Rapport.

11^e résolution : *Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, nomme Commissaire aux comptes suppléant, Madame Anik Chaumartin, pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant en 2019 sur les comptes du dernier exercice clos.

12^e résolution : *Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003,

- met fin, avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 3 mai 2012 par le vote de sa 12^e résolution, autorisant le Directoire à acheter des actions de la Société,
- autorise le Directoire à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital de la Société.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 60 euros (hors frais d'acquisition), soit un montant maximum global affecté au programme de rachat d'actions de 106 383 420 euros sur la base d'un nombre total de 17 730 570 actions composant le capital au 31 décembre 2012. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus sera ajusté en conséquence.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de

blocs, offres publiques, par le recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation applicable.

La Société pourra utiliser la présente autorisation en vue des affectations suivantes, dans le respect des textes susvisés et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale extraordinaire,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- attribution ou cession d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe (de fusion, de scission ou d'apport) ne peut excéder 5 % de son capital.

La présente autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

Les opérations d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société pourront intervenir à tout moment dans le respect des dispositions légales et réglementaires, y compris en période d'offre publique d'achat ou d'offre publique d'échange initiée par la Société ou visant les titres de la Société.

La Société devra informer, conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers des achats, cessions et transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation telle que définie par l'article L. 225-209 alinéa 3 du Code de commerce, pour décider la mise en œuvre de la présente autorisation et en fixer les modalités, notamment pour ajuster le prix d'achat susvisé en cas d'opérations modifiant les capitaux propres, le capital social ou la valeur nominale des actions, passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations et formalités et généralement faire tout le nécessaire.

== Résolutions extraordinaires

13^e résolution : Modification de l'article 8 des statuts — Information sur la détention du capital social.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide d'aligner le régime des franchissements de seuils statutaires sur celui des franchissements de seuils légaux en insérant une référence aux articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce pour le calcul du seuil et modifie en conséquence l'article 8 des statuts qui est désormais libellé comme suit :

« Article 8 – Information sur la détention du capital social.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à un pour cent (1 %) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil ou chaque fois qu'elle augmente sa participation, en capital ou en droits de vote, d'un pour cent (1 %) au moins du capital ou du total des droits de vote, porter à la connaissance de la Société les informations prévues au I de l'article L. 233-7 du Code de commerce, notamment le nombre total d'actions, de droits de vote, de titres donnant accès à terme aux actions à émettre et les droits de vote qui y seront attachés qu'elle détient. (...) »

Les autres dispositions de l'article 8 des statuts restent inchangées.

14^e résolution : Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du Rapport spécial

des Commissaires aux comptes, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société, par annulation de tout ou partie des actions rachetées dans le cadre d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
2. décide que l'excédent éventuel du prix d'achat des actions sur leur valeur nominale sera imputé sur les postes de primes d'émission, de fusion ou d'apports ou sur tout poste de réserve disponible, y compris sur la réserve légale dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée ;
3. décide que la présente autorisation est donnée pour une période de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
4. donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, pour réaliser cette (ou ces) réduction(s) de capital, et notamment constater la (ou les) réduction(s) de capital, apporter aux statuts les modifications nécessaires en cas d'utilisation de la présente autorisation ainsi que pour procéder à toutes informations, publications et formalités y afférentes ;
5. décide que cette autorisation annule avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, toute autorisation précédente ayant le même objet.

15^e résolution : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Président du Directoire, à son ou ses mandataires, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

5. Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

au capital de 17 730 570 euros

32, rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

=== Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013

Mesdames, Messieurs,

Vu l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance estime qu'il n'a aucune observation à formuler tant sur le rapport du Directoire que sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et engage l'Assemblée Générale à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont proposées par le Directoire.

6. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

au capital de 17 730 570 euros

32 rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, votre Directoire vous informe, par son rapport spécial, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce concernant les options de souscription et d'achat d'actions.

Il convient de se référer aux sections 5.6 « Attribution d'options de souscription ou d'actions et attribution d'actions de performance » et 6.2 « Options de souscription ou d'achat d'actions » du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013, étant précisé qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés ou mandataires sociaux par ANF Immobilier.

7. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

ANF Immobilier

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

au capital de 17 730 570 euros

32 rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

== Rapport du Président du Conseil de Surveillance établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce

Conformément à la loi, le Président du Conseil de Surveillance rend compte dans le présent rapport :

- de la composition du Conseil de Surveillance et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des principes appliqués par la Société en terme de gouvernement d'entreprise ;
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales ;
- des principes et règles arrêtés par le Conseil de Surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, ainsi que la publication des éléments visés à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.

Concernant le dispositif de contrôle interne mis en place, il a pour objet de répondre aux cinq grandes composantes suivantes et d'en améliorer leur mise en œuvre :

- une organisation appropriée ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes et fiables ;
- un système de recensement, d'analyse et de gestion des risques ;
- des activités de contrôle ;
- une surveillance permanente du dispositif.

Ce dispositif de contrôle interne permet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations, ainsi que les comportements des personnels,

s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;

- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

L'analyse des risques fait par ailleurs l'objet de développement dans le rapport annuel devant être présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le présent rapport a été préparé à partir des procédures internes en vigueur et d'une analyse effectuée auprès des différents services concernés. En outre, il a été établi sur la base du cadre de référence établi par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») en date du 25 février 2008. Il a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 19 mars 2013.

Ainsi que cela a été décidé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 décembre 2008 et porté à la connaissance du public par communiqué en date du 12 décembre 2008, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr) (le « Code de gouvernement d'entreprise »).

Conformément aux dispositions de l'alinéa 8 de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le présent rapport précise les dispositions du Code de gouvernement d'entreprise qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été.

Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance

La composition et les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance s'inscrivent dans le cadre défini par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés anonymes à Directoire et Conseil de Surveillance, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance (le « Règlement Intérieur »).

Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, sauf la faculté pour le Conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers du nombre des membres du Conseil de Surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de Surveillance, le Président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de deux cent cinquante (250) actions au moins.

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance n'excède pas quatre (4) ans et que les mandats soient échelonnés dans le temps. Conformément aux préconisations du Code de gouvernement d'entreprise, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de quatre (4) ans. De plus, afin d'échelonner dans le temps le renouvellement des mandats, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa réunion du 14 décembre 2011, de telle sorte que le sort désigne quatre (4) membres sortants par an pour les trois (3) années 2012, 2013 et 2014.

L'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise préconise que la part des administrateurs indépendants soit d'au moins un tiers dans les sociétés pourvues d'un actionnariat de contrôle et de la moitié dans les autres. À la date du présent rapport, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, six sont des

membres indépendants. Ces derniers représentant au moins le tiers de la composition du Conseil de Surveillance, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise.

En vertu de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, le Conseil de Surveillance doit être composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Par ailleurs, conformément au Code de gouvernement d'entreprise, il appartient au Conseil de s'interroger sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des Comités qu'il constitue en son sein, notamment dans la représentation entre les femmes et les hommes et la diversité des compétences, en prenant des dispositions propres à garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires. À la date du présent rapport, conformément aux dispositions législatives applicables et à l'article 6.3 du Code de gouvernement d'entreprise, le Conseil de Surveillance comprend deux membres féminins.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À LA DATE DU PRÉSENT RAPPORT

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 mai 2008 a nommé Messieurs Alain Lemaire, et Jean-Pierre Richardson en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de six années venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Monsieur Fabrice de Gaudemar a été nommé comme membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2010. L'Assemblée Générale des Actionnaires du 17 mai 2011 a nommé Madame Isabelle Xoual et renouvelé Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin, Sébastien Bazin et Jean-Luc Bret en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre années venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos de 31 décembre 2015. L'Assemblée Générale des Actionnaires du 3 mai 2012 a nommé Madame Sabine Roux de Bézieux ainsi que Messieurs Éric Le Gentil, Philippe Monnier et Théodore Zarifi en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de quatre années venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Afin d'échelonner dans le temps le renouvellement des mandats, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa réunion du 14 décembre 2011, de telle sorte que le sort désigne quatre membres du Conseil de Surveillance sortants par an pour les trois prochaines années (2012, 2013 et 2014). À l'issue de ce tirage au sort, les quatre membres sortants en 2013 sont Madame Isabelle Xoual et Messieurs Alain Lemaire, Jean-Luc Bret et Fabrice de Gaudemar. Les quatre membres sortants en 2014, sont Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin, Sébastien Bazin et Jean-Pierre Richardson.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

Nom	Âge	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Année d'expiration du mandat
Alain Lemaire* ⁽¹⁾ Président	63 ans	14/05/2008	2013
Patrick Sayer Vice-Président	55 ans	04/05/2005	2014
Philippe Audouin	56 ans	04/05/2005	2014
Sébastien Bazin*	51 ans	04/05/2005	2014
Sabine Roux de Bézieux*	48 ans	03/05/2012	2015
Jean-Luc Bret ⁽²⁾	66 ans	04/05/2005	2013
Fabrice de Gaudemar ⁽¹⁾	39 ans	06/05/2010	2013
Éric Le Gentil*	52 ans	17/11/2008	2015
Philippe Monnier*	70 ans	04/05/2005	2015
Jean-Pierre Richardson	74 ans	14/05/2008	2014
Isabelle Xoual* ⁽¹⁾	47 ans	17/05/2011	2013
Théodore Zarifi	62 ans	04/05/2005	2015

* Membre indépendant.

(1) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

(2) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2013.

Définition des membres indépendants

Conformément aux dispositions du Règlement Intérieur, un membre du Conseil de Surveillance est *a priori* considéré comme indépendant, lorsque, directement ou indirectement, il n'entretient aucune relation, de quelque nature qu'elle soit, avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse affecter ou compromettre sa liberté de jugement.

Ainsi, est *a priori* considéré comme indépendant tout membre du Conseil de Surveillance qui :

1. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de la Société, de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide ;
2. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social d'une société dans laquelle la Société, ou un de ses préposés désigné en tant que tel, détient ou a détenu un mandat d'administrateur ;
3. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, Commissaire aux comptes de la Société ou d'une de ses filiales ;
4. n'est, directement ou indirectement, et de manière significative, ni client, ni fournisseur, ni banquier d'affaires ou de financement de la Société ou d'une de ses filiales ;
5. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
6. n'a pas été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans.

Il est précisé que dans sa séance du 25 mars 2009, le Conseil de Surveillance a revu les critères d'indépendance prévus dans son Règlement Intérieur et a décidé de compléter ceux-ci avec les critères prévus au Code de gouvernement d'entreprise selon lesquels pour être qualifié d'indépendant, le membre concerné ne doit pas être ni

avoir été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de sa société-mère (premier critère visé ci-dessus), ni avoir été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans (sixième critère visé ci-dessus).

Tel que préconisé par le Code de gouvernement d'entreprise et prévu par le Règlement Intérieur, le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres satisfaisant ces critères ne doit pas être qualifié d'indépendant à raison d'une situation particulière, ou inversement qu'un de ses membres ne satisfaisant pas tous ces critères doit être qualifié d'indépendant.

Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Le Règlement Intérieur détermine ses règles de fonctionnement et traite plus particulièrement de la participation au Conseil de Surveillance, des critères d'indépendance, de la tenue des réunions, des communications au Conseil de Surveillance, des autorisations préalables du Conseil de Surveillance pour certaines opérations, de la création des Comités, de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et de la déontologie.

À toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance peut opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil de Surveillance d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les informations financières trimestrielles et semestrielles.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

Après la clôture de chaque semestre, dans les délais réglementaires, le Directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes.

Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le Conseil de Surveillance ou par ses membres.

Le Conseil de Surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des statuts d'ANF Immobilier.

Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolutions proposant à l'Assemblée Générale des Actionnaires la désignation des Commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Il s'est réuni six fois en 2012, avec un taux de présence de 90 %.

Au cours de l'exercice, le Conseil de Surveillance a notamment traité les points suivants :

- séance du 16 février 2012 : rapport du Directoire sur la gestion et l'activité, examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2011, valeurs d'expertise au 31 décembre 2011, préparation de l'Assemblée Générale et arrêté du projet de résolutions, autorisation préalable de constitution d'hypothèque, plan de cession et projet d'acquisition à Marseille ;
- séance du 14 juin 2012 : revue des offres présentées à l'occasion du processus de cession à Lyon et des hôtels ;
- séance du 20 juin 2012 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, projet d'acquisition et avancement des projets, examen des comptes du 1^{er} trimestre 2012, modification du règlement intérieur, répartition des jetons de présence ;
- séance du 27 août 2012 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, point sur le processus de cession à Lyon et des hôtels, expertises au 30 juin 2012, examen des comptes au 30 juin 2012 ;
- séance du 15 octobre 2012 : rapport du Directoire sur les projets de cession à Lyon et des hôtels, réflexions stratégiques de la Société à moyen terme, modalité de distribution des produits de cessions, autorisation et délégation de pouvoirs, compte rendu du Comité des Rémunérations et de Sélection ;
- séance du 5 décembre 2012 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille et les processus de cessions, examen des comptes au 30 septembre 2012, compte rendu du Comité des Rémunérations et de Sélection.

Les Commissaires aux comptes ont été régulièrement convoqués et ont assisté à toutes les réunions du Conseil de Surveillance.

Les Comités spécialisés, émanation du Conseil de Surveillance, ont été régulièrement saisis des sujets relevant de leur compétence et le Conseil de Surveillance a suivi leurs recommandations. Les informations et documents nécessaires aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités spécialisés pour l'exercice de leurs missions ont été donnés de la façon la plus diligente et dans la plus grande transparence par le Directoire.

Évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a mis en place en 2009, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, un mécanisme d'autoévaluation afin de faire le point sur son fonctionnement. Chaque administrateur a eu l'occasion de remplir un questionnaire afin d'établir leur appréciation du fonctionnement du Conseil de Surveillance et leurs suggestions pour améliorer celui-ci. Parmi les sujets traités figuraient, la gouvernance de la Société, la qualité, la clarté et l'exhaustivité de l'information communiquée au Conseil ainsi que les améliorations à apporter pour perfectionner les travaux du Conseil. Les réponses à ce questionnaire ont été débattues lors de la réunion du Conseil du 19 mars 2010.

Les Comités du Conseil de Surveillance

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que :

- l'examen des comptes ;
- le suivi de l'audit interne ;
- la sélection des Commissaires aux comptes ;
- la politique de rémunération ; et
- les nominations des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux ;

fassent l'objet d'un travail préparatoire par un Comité spécialisé du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance a, en application du paragraphe 6 de l'article 14 des statuts de la Société, créé en son sein un Comité d'Audit, un Comité du Patrimoine, et un Comité des Rémunérations et de Sélection qui, chacun dans son domaine de compétence, a pour mission de traiter des sujets visés par le Code de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil de Surveillance fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité. Ces trois Comités spécialisés sont permanents. Leurs missions et leurs règles particulières de fonctionnement sont définies par des chartes.

Chaque Comité comprend de trois à sept membres, nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'il comprenne des membres indépendants.

La durée du mandat d'un membre d'un Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.

Les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise préconisent que les différents Comités du Conseil de Surveillance comportent une certaine fraction de membres indépendants, à savoir :

- deux tiers pour le Comité d'Audit (article 14.1) ;
- la majorité pour le Comité des Rémunérations et de Sélection (article 16.1).

Au sein d'ANF Immobilier, les Comités spécialisés émanation du Conseil de Surveillance comprennent chacun des membres qualifiés d'indépendants, selon les critères rappelés ci-dessus, dont le nombre

est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise. À ce jour, le Comité d'Audit compte un seul membre indépendant.

Au regard de la qualité des travaux produits par le Comité d'Audit, de la compétence et des connaissances particulières de ses membres, le Conseil de Surveillance estime qu'il n'est pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permet au Comité d'Audit de fonctionner de façon efficace.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.

LE COMITÉ D'AUDIT

Ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Éric Le Gentil ⁽¹⁾. Ce Comité comprend un membre indépendant. Néanmoins, il n'a pas été jugé nécessaire de nommer plus de membres indépendants dans la mesure où les trois membres composant ledit Comité ont des compétences comptables et financières leur permettant d'accomplir au mieux leur mission au sein dudit Comité.

Le Comité d'Audit a pour mission d'examiner les comptes annuels, semestriels et trimestriels de la Société avant qu'ils soient présentés au Conseil de Surveillance.

Le Comité d'Audit :

- est associé au choix des Commissaires aux comptes de la Société et des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement. Il contrôle leur indépendance, examine et valide en leur présence leurs programmes d'interventions, les résultats de leurs vérifications, leurs recommandations et leurs suites ;
- est informé des règles comptables applicables au sein de la Société, est saisi des éventuelles difficultés rencontrées dans la bonne application de ces règles, et examine tout projet de changement de référentiel comptable ou de modification des méthodes comptables ;
- est saisi par le Directoire ou par les Commissaires aux comptes de tout événement exposant la Société à un risque significatif ;
- peut demander la réalisation de tout audit interne ou externe sur tout sujet qu'il estime relever de sa mission. En ce cas, son Président en informe aussitôt le Conseil de Surveillance et le Directoire ;
- est informé des procédures de contrôle interne et du programme de l'audit interne chaque fois que nécessaire ;
- se voit présenter chaque semestre par le Directoire une analyse des risques auxquels la Société peut être exposée.

Ses membres se sont réunis à trois reprises en 2012, avec un taux de présence de 100 %. Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- réunion du 2 février 2012 : point sur les expertises 2011, situation de trésorerie et *covenants* bancaires, résultats de l'exercice 2011,

revue des engagements hors bilan, programme d'audit interne, processus de clôture juin 2012, projet de rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne, questions diverses ;

- réunion du 19 juillet 2012 : revue des expertises au 30 juin 2012, résultats du 1^{er} semestre 2012, situation de trésorerie et *covenants* bancaires, prévention des entreprises en difficulté, point d'avancement du projet de cession, questions diverses ;
- réunion du 26 novembre 2012 : résultats au 30 septembre 2012, prévisions de résultat au 31 décembre 2012, point sur la trésorerie et les *covenants* bancaires, avancement des projets de cession, budget 2013, risque client.

LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

À la date du Document, ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Monnier ⁽¹⁾ (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾ et de Madame Isabelle Xoual ⁽¹⁾.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection a pour mission de :

- proposer au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire, ainsi que le montant des jetons de présence à proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires, l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société, et l'attribution gratuite d'actions de la Société, aux membres du Directoire ;
- formuler des recommandations pour la nomination, le renouvellement ou la révocation des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire. Il est informé des recrutements et des rémunérations des principaux cadres de la Société.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est réuni trois fois au cours de l'année 2012, le 7 février 2012, le 9 octobre 2012 et le 28 novembre 2012, avec un taux de présence de 89 %. Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est prononcé sur les rémunérations des membres du Directoire, la fixation des bonus objectifs et des critères quantitatifs et qualitatifs pour 2012 et l'attribution de primes exceptionnelles liées aux cessions à Lyon et des hôtels au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société.

LE COMITÉ DU PATRIMOINE

Ce Comité est composé de quatre membres du Conseil : Messieurs Patrick Sayer (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾, Jean-Luc Bret et Philippe Monnier ⁽¹⁾. Monsieur Alain Lemaire, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, participe également aux Comités du Patrimoine.

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée des Actionnaires qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance et qui nécessite l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

Le Comité du Patrimoine ne s'est pas réuni en 2012, les opérations de cession de Lyon et de B&B intervenues en novembre 2012 ont été examinées par le Conseil de Surveillance.

(1) Membre indépendant.

Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Les procédures de contrôle interne appliquées chez ANF Immobilier répondent à deux objectifs essentiels :

- la conformité de l'ensemble des opérations et des comportements aux orientations définies par le Conseil de Surveillance et le Directoire, aux dispositions législatives et réglementaires applicables et aux règles de l'entreprise ;
- la sincérité et l'exactitude des informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux, aux actionnaires et au public, au regard de l'activité et de la situation de la Société.

Le système de contrôle interne a ainsi pour mission de réduire et, si possible, de prévenir et de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société et les risques d'erreurs ou de fraude, en particulier dans les domaines comptable et financier.

Au cours de l'exercice 2009, la Société a mis en œuvre une cartographie quantitative et qualitative des différents risques auxquels elle est exposée. Cette analyse a consisté en une identification précise des situations possibles lesquelles ont été classées à la fois par probabilité d'occurrence et par niveau de significativité. Ce classement a permis de caractériser la totalité des cas envisagés sur une échelle allant de « modéré » à « sévère ».

À partir de cette cartographie, ANF Immobilier a, durant les exercices 2010, 2011 et 2012, travaillé pour réduire son exposition aux risques qui avaient été qualifiés de « sévères ». En particulier, la correction de certaines failles de sécurité informatique a permis de rabaisser le niveau de risque.

Il convient de distinguer d'une part les procédures de contrôle interne relatives à l'activité d'acquisition, de cession de patrimoine ou d'endettement et d'autre part les procédures de contrôle interne relatives au fonctionnement de la Société.

Les procédures de contrôle relatives à l'activité d'acquisition, de cession ou d'investissement du patrimoine existant, ainsi qu'à l'endettement

AU NIVEAU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

En application de la loi, la cession d'immeubles par nature est soumise à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance ainsi que la cession totale ou partielle de participations, la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.

D'autre part, les statuts imposent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance notamment pour les opérations suivantes :

- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour un montant d'investissement par la Société supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse 20 millions d'euros.

Pour l'appréciation du seuil de 20 millions d'euros, sont pris en compte :

- le montant de l'investissement effectué par la Société tel qu'il apparaîtra dans ses comptes sociaux, que ce soit sous forme de

capital, ou instruments assimilés, ou de prêts d'actionnaires ou instruments assimilés ;

- les dettes et instruments assimilés dès lors que la Société accorde une garantie ou caution expresse pour ce financement. Les autres dettes, souscrites au niveau de la filiale ou participation concernée ou d'une société d'acquisition *ad hoc*, et pour lesquelles la Société n'a pas donné de garantie ou de caution expresse ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de ce seuil.

Lors de sa séance du 16 février 2012, le Conseil de Surveillance a décidé de renouveler, pour une durée d'un an, l'autorisation donnée au Directoire par le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, à l'effet de :

- constituer des sûretés d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros et pour un montant maximum de 75 millions d'euros par opération ;
- consentir des engagements de caution, aval et garantie d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros.

AU NIVEAU DU COMITÉ DU PATRIMOINE

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance.

AU NIVEAU DES SERVICES ASSURANT UNE RESPONSABILITÉ DANS LE CONTRÔLE INTERNE

La Direction financière est chargée de procéder aux paiements matérialisant notamment les décisions d'investissement, de placer la trésorerie disponible et de suivre ces placements.

Les équipes juridiques assistent le Directoire dans l'étude des opérations et dans leur suivi. Un membre du Directoire est chargé de la coordination des relations entre le Directoire, les équipes juridiques et les différents services de la Société.

L'interaction entre ces différentes Directions est décrite au paragraphe ci-dessous relatif au contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

Les procédures de contrôle relatives au fonctionnement de la Société

AU NIVEAU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Certaines opérations, qui ne concernent pas directement l'activité d'acquisition, de cession du patrimoine ou d'endettement, sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire ;
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titre ;
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions ;

- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende.

AU NIVEAU DU DIRECTOIRE

Tous les sujets relatifs à la vie de la Société sont traités collégialement par le Directoire, qui se réunit en moyenne deux fois par mois. Le Directoire s'entoure régulièrement des membres du Comité Direction. Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

AU NIVEAU DES COMITÉS STRATÉGIQUE ET IMMOBILIER

Le Comité Stratégique, présidé par le Président du Directoire, est composé des membres du Directoire et des chefs de service pour ajuster la politique à suivre et rendre compte de son exécution. La tenue des Comités Stratégiques permet à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre.

Les principaux cadres de la Société se réunissent également au moins une fois par semestre sous la forme d'un Comité Immobilier. La tenue des Comités Immobiliers, en alternance avec les Comités Stratégiques, permet non seulement à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre par l'équipe immobilière, mais également à l'ensemble des cadres d'avoir une information régulière sur cette politique et son application.

AU NIVEAU DES DIFFÉRENTS SERVICES

Les procédures relatives à la gestion immobilière en recouvrent l'ensemble des aspects et s'appuient largement sur l'outil informatique :

- enregistrement des baux (entrées et départs, révisions, renouvellements, cessions) ;
- émission des avis d'échéance ;
- règlements, suivi de l'encours et relances ;
- charges locatives, avec régularisation annuelle des provisions versées en fonction des charges réelles ;
- dépôt de garantie (révision, restitution au départ du locataire après état des lieux et contrôle de son relevé de compte) ;
- travaux d'entretien ou d'investissement.

Un contrôle des tâches est régulièrement exercé lors des différentes phases résumées ci-dessus.

La Direction comptable est chargée de préparer les comptes. Elle s'assure également du respect des procédures internes relatives à l'engagement des dépenses.

La préparation de toute communication financière est assurée par une équipe Relations Investisseurs, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » (rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF).

Le Directoire définit la stratégie de communication financière. Tout communiqué de presse est validé au préalable par les membres du Directoire et par le Comité d'Audit. En complément, les communiqués

relatifs à l'annonce des résultats semestriels et annuels sont soumis au Conseil de Surveillance. Sur certains sujets *ad hoc*, les Comités du Conseil de Surveillance peuvent être consultés pour avis avant diffusion de l'information.

Avant l'annonce des résultats semestriels et annuels, ANF Immobilier s'astreint à une *quiet period* de un mois pendant laquelle la Société s'abstient de contacts avec les analystes et les investisseurs. Cette période est de 15 jours avant les publications trimestrielles.

La Société a mis en place un système de gestion électronique des données. Ce système a permis à la Société d'améliorer la qualité et la gestion de ses engagements par un processus de validation électronique des factures et des commandes. Par ailleurs, un nouvel outil comptable a également été mis en place au travers d'un logiciel comptable dédié. Ces nouveaux outils, complémentaires des systèmes existants, contribuent à l'amélioration de l'information financière.

Les procédures de gestion des risques mises en place par la Société

Les principaux risques identifiés figurent au chapitre III « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du Document de Référence 2012 de la Société.

Hormis le risque de type conjoncturel (situation économique générale, cycle de l'immobilier) qui est limité par la diversité du patrimoine immobilier détenu (habitation, commercial, professionnel) et sa répartition géographique, l'activité immobilière génère deux risques majeurs qu'encadrent les procédures de contrôle interne.

ANF Immobilier est soucieuse de la qualité et de la solvabilité de ses locataires. La maîtrise du risque d'impayé est assurée par un suivi permanent des encours et des encaissements avec envoi systématique de lettres de relance dont la première est envoyée dès le premier retard de règlement constaté (quatre jours) puis, s'il y a lieu, recours aux services d'un huissier à défaut de règlement amiable.

Par ailleurs, la maîtrise des risques liés à l'exploitation et à la conservation des immeubles (entretien, rénovation, mise aux normes, sécurité physique) est assurée par l'attention prêtée aux obligations légales du propriétaire d'immeubles, par les garanties souscrites en dommages et en responsabilité professionnelle et par les clauses contractuelles imposant aux locataires des obligations d'entretien des lieux loués et d'information du bailleur.

Soucieuse non seulement de respecter les contraintes légales, mais également de réduire au minimum les risques relatifs à son patrimoine, la Société a pris les mesures pour appliquer les normes actuellement en vigueur.

Organisation du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement des informations comptables et financières

La Direction de la fonction administrative et comptable est confiée à un Directeur Financier, rattaché au Directeur Général, et exerçant une autorité hiérarchique sur les services administratifs et comptables. Chaque responsable comptable dispose de l'autonomie nécessaire pour l'enregistrement et la vérification des opérations quotidiennes.

Une attention particulière a été accordée à la prévention des erreurs et des fraudes. La Société a mis en place diverses règles, en complément des modalités courantes de contrôle et de vérification.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

Ces règles reposent sur le principe général de la dissociation des tâches, notamment entre les fonctions de commande (de travaux immobiliers d'entretien ou d'investissement, par exemple), de vérification, d'enregistrement et de mise en paiement. Il est précisé, en tant que de besoin, que lesdites règles sont indépendantes des procédures spécifiques aux décisions de politique d'entreprise, susceptibles de porter sur l'acquisition, la construction, l'exploitation, la vente ou l'arbitrage de biens du patrimoine.

Dans ce cadre, la Société a mis en place à compter du 1^{er} trimestre 2007, un processus d'audit interne permettant de revoir et valider périodiquement les procédures.

Les comptes semestriels et annuels sont soumis, avant leur présentation au Directoire, au Comité d'Audit et au Conseil de Surveillance, à un contrôle de second niveau et à une révision systématique opérée par la Direction financière.

Le Comité Stratégique examine mensuellement le tableau de bord préparé par la Direction financière rendant compte de l'activité de la Société et notamment de l'exécution des travaux et de l'analyse des écarts éventuels avec le budget.

Organisation du contrôle interne relatif aux engagements pris par la Société

CONTRÔLE DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ ET DES DÉLÉGATIONS DE POUVOIR – CONTRÔLE DES DÉPENSES – SIGNATURES BANCAIRES.

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les statuts aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, en exécution des engagements pris en son nom par le Président du Directoire ou du Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

Les membres du Directoire peuvent, avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de Direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du Directoire, et de chacun de ses membres.

Tous les contrats et documents ne peuvent matériellement être signés par le Président du Directoire ou le Directeur Général. Il a par conséquent été mis en place des procédures précises pour les engagements de dépenses (limitation des montants par personnes, analyse régulière du chiffre d'affaires par fournisseur...), et leur paiement (non-attribution de la signature bancaire aux personnes autorisées à engager des dépenses...). Par ailleurs, l'outil de suivi de la rentabilité prévisionnelle et réelle, précédemment mis en place, est utilisé pour les décisions d'investissement relatives aux rénovations de lot ou aux opérations de construction.

Le Président du Directoire est habilité à signer des règlements sans limite de montant, le Directeur Général à concurrence d'un million d'euros ; des délégations de pouvoirs ont été données à certains

salariés en signature seule ou conjointe pour les dépenses d'un montant maximum de 100 000 euros.

DÉONTOLOGIE

Les membres du Conseil de Surveillance doivent respecter, outre les dispositions légales en vigueur, et notamment celles relatives aux obligations d'abstention d'opérations sur les titres de la Société, les dispositions définies par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 4 mai 2005 et visées à l'article 7 du Règlement Intérieur relatif à la déontologie des membres du Conseil de Surveillance.

De plus, le règlement intérieur en vigueur dans l'entreprise impose aux salariés les règles concernant le respect de l'intégrité du marché (obligation d'abstention d'intervenir sur le marché, obligation de discrétion...).

Par ailleurs, une note de service est remise à chaque nouveau collaborateur, rappelant les dispositions légales relatives aux infractions boursières (délit d'initié, délit de communication d'information privilégiée, manipulations de cours...) et apportant des précisions légales et déontologiques que l'ensemble des collaborateurs de la Société doit respecter. Il y est notamment rappelé aux collaborateurs qu'ils ne doivent pas se livrer ou prêter leur concours à des opérations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient être considérées comme ayant faussé le fonctionnement normal du marché et qu'au-delà du simple respect des interdictions légales, ils doivent adopter un comportement qui ne puisse pas prêter au simple soupçon.

Il a également été décidé lors de la séance du Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 que, conformément à la règle édictée par le Directoire d'Eurazeo, les membres du Directoire et les salariés d'Eurazeo, nommés mandataires sociaux de filiales d'Eurazeo (cas d'ANF Immobilier), à la demande d'Eurazeo ou de par leurs fonctions chez Eurazeo, renoncent au versement des jetons de présence à percevoir en cette qualité.

Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Il est renvoyé à l'article 23 des statuts de la Société s'agissant des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales de la Société.

Modalités de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux membres du Directoire ⁽¹⁾

RÉMUNÉRATION FIXE ET VARIABLE

La rémunération des membres du Directoire est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui arrête les principes concernant les rémunérations et avantages accordés aux membres du Directoire.

(1) Le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux de la Société est présenté au chapitre II « Gouvernement d'entreprise » du Document de Référence 2012 de la Société, selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, précisées et complétées par la recommandation de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux.

Une fois par an, le Comité des Rémunérations et de Sélection examine la rémunération des membres du Directoire de façon exhaustive et recommande au Conseil de Surveillance les évolutions nécessaires. En particulier, il procède à l'appréciation des éléments qualitatifs déterminants de la rémunération.

La rémunération des membres du Directoire est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction. Ils peuvent également bénéficier d'attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions.

La rémunération fixe des membres du Directoire pour l'année 2013 a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2012.

La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2012 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013, en tenant compte notamment de la performance globale de la Société (critères quantitatifs communs à l'ensemble des membres du Directoire), de critères qualitatifs communs et d'une appréciation discrétionnaire individuelle.

Le Conseil de Surveillance du 16 février 2012 avait décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2012, calculée en fonction de certains critères quantitatifs et qualitatifs.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection, dans sa séance du 28 novembre 2012, a toutefois souhaité apporter exceptionnellement pour l'année 2012 et à la suite des cessions d'actifs intervenues en 2012 (cessions des murs d'hôtels B&B et d'une partie du patrimoine Lyonnais) des modifications aux critères quantitatifs et qualitatifs applicables à la rémunération variable 2012 telle que décidée par le Conseil de Surveillance du 16 février 2012.

Sur cette base, le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2012, que la rémunération variable, pour l'exercice 2012, serait calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs (ANR ⁽¹⁾ et EBITDA) ;
- 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de quatre critères qualitatifs ;
- 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Comité des Rémunérations et de Sélection pour le Président du Directoire, et par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.

Les avantages en nature dont bénéficient les membres du Directoire se rapportent exclusivement à l'utilisation d'une voiture de fonction.

RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE

Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des rémunérations et de sélection, peut être amené à décider l'attribution aux mandataires sociaux de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

(1) Hors droits.

Dans ce cadre, au titre de la réalisation des cessions d'actifs susmentionnées, intervenues en 2012, ayant généré un produit net de 557 millions d'euros et de leur qualité de titulaire d'options d'achat d'actions, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des rémunérations et de sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer aux membres du Directoire une prime exceptionnelle liée aux cessions et une prime pour compenser l'absence d'ajustement des stock-options consécutif à la distribution des plus-values de cession.

À cet égard, afin de fidéliser les mandataires sociaux, Président du Directoire et Directeur Général de la Société, l'acquisition définitive et le versement d'une partie de ces primes ne seront réalisés que sous conditions de présence des intéressés au moment des versements. Les versements seront effectués de façon anticipée en cas de départ de la Société du bénéficiaire si ce départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

Enfin, le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer deux des membres du Directoire au titre de leur mandat. Ils ont conservé en revanche leur rémunération au titre de leur contrat de travail (Messieurs Xavier de Lacoste Lareymondie et Madame Ghislaine Seguin en tant que salariés d'ANF Immobilier.)

OPTION D'ACHAT D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2012, aucune option d'achat d'actions n'a été décidée par le Directoire.

ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2012, aucune attribution gratuite d'actions n'a été décidée par le Directoire.

BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2012, aucune attribution de bons de souscription d'actions (« BSA ») n'a été décidée par le Directoire.

ABSENCE DE CUMUL D'UN CONTRAT DE TRAVAIL ET D'UN MANDAT SOCIAL

Selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, le Président du Directoire ne doit pas être lié à la Société par un contrat de travail. À cet égard, Monsieur Bruno Keller, Président du Directoire, n'est pas lié à la Société par un contrat de travail.

INDEMNITÉS DE DÉPART

Au sein d'ANF Immobilier, les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient pas d'indemnités, avantages ou rémunérations de quelque nature que ce soit, à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions, à l'exception de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et de Monsieur Bruno Keller.

À cet égard, en cas de cessation forcée de son mandat de Directeur Général, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie percevra une indemnité d'un montant égal à la rémunération (fixe et variable) qu'il aura perçue au titre des douze derniers mois précédant sa cessation de mandat. Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

En cas de cessation forcée de son mandat de Président du Directoire, Monsieur Bruno Keller percevra une indemnité d'un montant égal à dix-huit mois de la rémunération fixe et variable qu'il aura perçue au titre des douze mois précédant sa cessation de mandat. Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011.

L'indemnité de départ dont bénéficient Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont ils bénéficient intervienne en cas de cessation forcée de leurs mandats.

Le critère d'application de l'indemnité retenu subordonne le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'actif net réévalué (ANR) ; il ne sera versé que si la progression de l'ANR ⁽¹⁾ atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

Par ailleurs, il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, l'approbation des engagements visés ci-dessus sera soumise à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société devant se tenir le 6 mai 2013 à l'occasion de la proposition de renouvellement des mandats de Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie.

En ce qui concerne Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, cette indemnité ne se cumule pas avec celle due au titre du contrat de travail. Monsieur Bruno Keller, Président du Directoire, n'est pas lié à la Société par un contrat de travail.

RÉGIMES DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRES À PRESTATIONS DÉFINIES

Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficient, au même titre que les cadres hors classe de la société ANF Immobilier, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs

fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à leur procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie ont été autorisés à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.

Les autres membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ne bénéficient, au titre de leurs fonctions, d'aucune pension, retraite supplémentaire à prestations définies, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit au niveau d'ANF Immobilier.

Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance détermine les règles de répartition entre ses membres des jetons de présence alloués par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Chaque membre du Conseil de Surveillance a perçu pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 un montant fixe et un montant variable versés *au prorata* de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance.

Il est rappelé que certains membres du Conseil de Surveillance (à la date du présent rapport Messieurs Patrick Sayer Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar) sont rémunérés au niveau d'Eurazeo et ne reçoivent pas de jetons de présence.

Publication des éléments visés à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce/ éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce font l'objet d'une communication appropriée au chapitre II « Informations relatives à la Société » du Document de Référence 2012 de la Société qui sera déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet de la Société (www.anf-immobilier.com).

(1) Hors droits.

8. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier

Exercice clos le 31 décembre 2012

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Aux actionnaires

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

≡ Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L

≡ **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I - Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

1.1 Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Avantages accordés à Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, Président du Directoire et M. Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 a autorisé le renouvellement des mandats des membres du Directoire et la conservation, à l'identique, des mêmes engagements de toute nature, de retraite et autres avantages pris par ANF Immobilier et dont ils bénéficiaient jusqu'à présent (ces avantages sont décrits dans les conventions approuvées au cours d'exercices précédents).

Rémunérations variables des membres du Directoire d'ANF Immobilier

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, Président du Directoire, M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2013 au titre de l'exercice 2012 en application des critères quantitatifs et qualitatifs modifiés lors du Conseil de surveillance du 5 décembre 2012.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

M. Bruno Keller :

Une rémunération variable d'un montant brut de 225 873 euros.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération variable d'un montant brut de 140 543 euros.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération variable d'un montant brut de 62 743 euros.

1.2 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

a. Conventions avec les actionnaires

Néant.

b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC EURAZEO (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 5 DÉCEMBRE 2012)

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer (Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier jusqu'au 16 février 2012, puis Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012 a autorisé, dans le cadre d'un contrat de prestation de services conclu entre Eurazeo et ANF Immobilier en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005, la facturation d'un montant complémentaire de 150 000 euros HT au titre de prestations liées aux cessions de certains actifs par ANF Immobilier et aux distributions subséquentes ; un montant global de 386 900 euros HT a ainsi été facturé par Eurazeo à ANF Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

CONVENTION DE PRÉFINANCEMENT DU PASSIF SOCIAL RETRAITE À PRESTATIONS DÉFINIES ENTRE EURAZEO ET ANF IMMOBILIER (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 5 DÉCEMBRE 2012)

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer (Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012 a autorisé la signature d'une convention de préfinancement du passif social retraite à prestations définies entre Eurazeo et ANF Immobilier. Cette convention a pour objet d'organiser les modalités de répartition entre Eurazeo et ANF Immobilier de la charge du passif social relatif aux engagements du régime de retraite à prestations définies pour Bruno Keller : à compter du 1^{er} janvier 2012, le financement de la retraite de Bruno Keller sera pris en charge par Eurazeo et ANF Immobilier au prorata de la rémunération versée par chacune de ces sociétés. En conséquence, la charge d'ANF Immobilier relative aux engagements du régime de retraite à prestations définies pour Bruno Keller s'élève à 366 060 euros en ce compris la contribution de 30 % dans les comptes au 31 décembre 2012.

c. Conventions autres avec les dirigeants

PRIMES SUR CESSIONS ET PRIMES COMPENSATOIRES VERSÉES AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS DE CESSIONS DES ACTIFS DE LYON ET DE B&B (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 15 OCTOBRE 2012)

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, Président du Directoire, M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Le Conseil de Surveillance a autorisé le versement d'une prime exceptionnelle à l'ensemble des salariés et des membres du Directoire.

Les membres concernés ainsi que le montant de la prime exceptionnelle sont :

M. Bruno Keller :

Une prime exceptionnelle d'un montant brut de 604 324 euros.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une prime exceptionnelle d'un montant brut de 396 863 euros.

Mme Ghislaine Seguin :

Une prime exceptionnelle d'un montant brut de 247 414 euros.

Le Conseil de Surveillance a également autorisé le versement d'une prime compensatoire représentant 3,58 euros par stock-option ; dans le cadre des distributions résultant des cessions, l'absence d'ajustement sur le dividende ordinaire pénalisait en effet les attributaires.

Pour les mandataires sociaux, un échelonnement obligatoire des versements de ces primes compensatoires a été prévu de 2013 à 2015.

Afin de fidéliser les mandataires sociaux, Président et Directeur Général à la Société, ces versements ne seront réalisés que sous condition de présence des intéressés au moment des versements.

Cependant, les versements seront effectués de façon anticipée en cas de départ de la Société du bénéficiaire si ce départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

II - Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

a. Conventions avec les actionnaires

Néant

b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC EURAZEO

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazéo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazéo), Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazéo).

- Nature :

Votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a autorisé la modification de la rémunération versée à Eurazéo en vertu du contrat de prestation de services entre votre société et Eurazéo. À ce titre, le montant de la rémunération a été fixé à 236 900 euros pour l'exercice 2012, ANF Immobilier prenant dorénavant directement en charge la rémunération de Bruno Keller qui était antérieurement refacturée à votre société par Eurazéo.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

CONVENTION RELATIVE À L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE SNCM ET RÉMUNÉRATION DU CONTRAT AVEC COLONY CAPITAL SAS

- Personnes concernées :

Monsieur Sébastien Bazin, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et représentant légal de Colony Capital SAS.

Il s'agit d'une convention dans laquelle votre société, actionnaire qui détient plus de 10 % des droits de vote de la SCCV, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Votre Conseil de Surveillance a autorisé en date du 16 février 2012 le projet d'acquisition par une SCCV détenue in fine par ANF Immobilier et Eiffage Immobilier de l'immeuble appartenant à la SNCM situé 61, boulevard des Dames à Marseille faisant l'objet d'une promesse de vente consentie à la société Gaston Holding en date du 6 octobre 2011 prorogée dans sa durée le 21 décembre 2011 jusqu'au 28 février 2012 selon les modalités suivantes :

- constitution d'une société sous la forme d'une société civile de construction vente (la SCCV) entre Eiffage Immobilier, ANF Immobilier et Gaston Holding ; Eiffage Immobilier et ANF Immobilier détenant une participation majoritaire du capital de cette SCCV ;
- la SCCV exerce la faculté de substitution réservée par Gaston Holding aux termes de la Promesse de Vente ;
- dans le cadre de l'exercice de la faculté de substitution, sont transférés à la SCCV trois contrats conclus précédemment par Gaston Holding avec :
 - (a) Colony Capital France SAS : contrat d'asset management aux termes duquel cette dernière a accompli plusieurs missions dans le cadre du développement du projet immobilier. La charge afférente à ce contrat serait d'un million d'euros hors taxes et correspondrait pour partie à la rémunération due à l'asset manager et pour autre partie au montant de l'indemnité de résiliation anticipée du contrat d'asset management qui interviendra lors de la cession des parts détenues par Gaston Holding dans le capital de la SCCV tel qu'indiqué ci-après,
 - (b) Wolls & Retail : contrat d'intermédiation d'un montant de huit cent mille euros hors taxes (800 000 euros HT),
 - (c) Ares, Cabinet d'Avocats : la charge afférente aux honoraires des avocats conseils de Gaston Holding serait de trois cent mille euros hors taxes (300 000 euros HT) ;
- au plus tard le 28 février 2012 à 18 heures, la SCCV se porte acquéreur de l'immeuble, objet de la Promesse de Vente en application de celle-ci ;
- aussitôt après l'acquisition de l'immeuble, Eiffage Immobilier et ANF Immobilier se portent acquéreurs des parts détenues par Gaston Holding dans le capital de la SCCV pour un prix d'un million d'euros acte en mains. Les droits d'enregistrement au taux de 5 % assis sur cette valeur sont supportés par Gaston Holding.

Dans le cadre de cette opération, votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a également autorisé la rémunération, au titre du contrat d'asset management, de la société Colony Capital France SAS pour un montant d'un million d'euros.

Le 27 février 2012, ANF Immobilier, Gaston Holding SARL et Eiffage Immobilier ont constitué la SAS JDML avec un capital de 10 000 euros (35 % ANF Immobilier, 35 % Eiffage et 30 % Gaston Holding).

Le 27 février 2012, une promesse unilatérale de vente a été conclue dans laquelle Gaston Holding s'engage à céder ses parts à ANF Immobilier et Eiffage pour un montant global d'1 million d'euros. Le capital de la SAS JDML sera donc également réparti entre les deux sociétés dès obtention du permis de construire pour les travaux de réhabilitation et de développement.

Le 28 février 2012, la SAS JDML a acquis auprès de la SNCM deux bâtiments à usage de bureaux dans le 2^e arrondissement de Marseille pour un montant global de 15 millions d'euros.

c. Conventions autres avec les dirigeants

RÉMUNÉRATIONS VARIABLES DES MEMBRES DU DIRECTOIRE D'ANF IMMOBILIER AU TITRE DE 2011 VERSÉES EN 2012

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, Président du Directoire, M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2012 au titre de l'exercice 2011 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis lors du Conseil de Surveillance du 16 juin 2011.

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

M. Bruno Keller :

Une rémunération variable d'un montant brut de 295 324 euros.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération variable d'un montant brut de 124 663 euros.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération variable d'un montant brut de 77 914 euros.

Compte tenu de la bonne finalité du litige Printemps, votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a également autorisé l'octroi d'une prime exceptionnelle de 40 000 euros, ventilée de la manière suivante :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie : 25 000 euros

Mme Ghislaine Seguin : 15 000 euros.

2.2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

A – Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs ayant produit un effet au cours de l'exercice

A. CONVENTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES

Néant

B. CONVENTIONS AVEC DES SOCIÉTÉS AYANT DES DIRIGEANTS COMMUNS

Néant

C. CONVENTIONS AUTRES AVEC LES DIRIGEANTS

Rémunération des membres du Directoire qui bénéficient d'un contrat de travail avec la Société (Conseils de Surveillance des 14 décembre 2011 et 16 février 2012).

- Personnes concernées :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

- Nature et modalités :

Cette convention a continué de produire ses effets.

Les membres concernés ainsi que les rémunérations dues au titre de l'exercice 2012 sont (étant entendu que les rémunérations variables ont été fixées par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013) :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération fixe d'un montant brut de 247 200 euros

Une rémunération variable d'un montant brut de 140 543 euros.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération fixe d'un montant brut de 154 500 euros

Une rémunération variable d'un montant brut de 62 743 euros.

B – Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas produit d'effet au cours de l'exercice écoulé

A. CONVENTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES

Néant

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

B. CONVENTIONS AVEC DES SOCIÉTÉS AYANT DES DIRIGEANTS COMMUNS

Néant

C. CONVENTIONS AUTRES AVEC LES DIRIGEANTS

Conditions de rémunération et avantages accordés à M. Bruno Keller

- Personne concernée :

Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire de la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de surveillance, en date du 24 mars 2011, sur proposition du Comité des Rémunérations qui s'est tenu le 22 mars 2011, a autorisé les éléments suivants relatifs aux rémunérations et avantages accordés à M. Bruno Keller :

- régime de retraite supplémentaire et de prévoyance complémentaire

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier du régime de retraite à prestations définies de type additif, qui a pour objet de procurer un complément de retraite calculé en fonction de la rémunération de référence (fixe et variable, dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe du bénéficiaire) et de l'ancienneté. Ce régime est financé par les sociétés Eurazeo et ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat d'assurance souscrit auprès de la société Allianz ;

- régime collectif de retraite à cotisations définies

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier du régime collectif de retraite à cotisations définies catégoriels, couvrant l'ensemble du personnel de votre société, sur la base de la rémunération versée par ANF Immobilier. Les cotisations sont fixées de la manière suivante :

- 2,30 % sur la Tranche A des salaires,
- 11 % sur la Tranche C des salaires ;

- régime de prévoyance et remboursement des frais de santé

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier dans les mêmes conditions (de cotisations et de prestations) que celles applicables aux salariés d'ANF Immobilier, des régimes de prévoyance (incapacité, invalidité et décès), de remboursement de frais de santé et d'assurance accident, collectifs et à adhésion obligatoire, mis en place au profit de l'ensemble du personnel ;

- indemnités en cas de cessation forcée des fonctions

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier d'une indemnité, en cas de cessation forcée de ses fonctions ou de départ contraint, selon les modalités suivantes :

Le versement de cette indemnité est soumis à l'application des critères de performance tels qu'ils ont été définis par votre Conseil de surveillance du 25 mars 2009.

En cas de cessation forcée de ses fonctions ou de départ contraint avant l'expiration de son mandat, Monsieur Bruno Keller aura droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération, calculée sur la base de la rémunération totale (fixe et variable) versée au titre des douze derniers mois précédant la date de cessation de ses fonctions de mandataire.

Le versement de cette indemnité est exclu en cas de faute, de départ de la Société pour exercer de nouvelles fonctions ou de changement de fonctions à l'intérieur du Groupe ou pour faire valoir à brève échéance ses droits à la retraite ;

- options d'achat ou de souscription d'actions

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier de l'avantage suivant : les options non acquises accordées à M. Bruno KELLER, dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions 2010, deviendraient exerçables par anticipation à la date de la cessation forcée de ses fonctions, en appliquant les conditions de performance indiquées dans le règlement des stock-options sur une période courant entre la date à laquelle les options ont été consenties (soit le 15 décembre 2010) et la date de cessation forcée des fonctions

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

(c'est-à-dire la date de la réunion du Conseil de surveillance ayant mis fin au mandat), après mise en œuvre de la procédure prévue à l'article L. 225-90-1 du Code de commerce.

Avantages consentis à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

Indemnité de révocation du Directeur Général

- Personne concernée

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Nature

Votre Conseil de surveillance en date 9 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations qui s'est tenu le 5 décembre 2008, a autorisé le versement à M. Xavier de Lacoste Lareymondie, d'une indemnité compensatoire en cas de révocation sans juste motif avant l'expiration du délai de quatre ans à compter de la date de nomination ou de renouvellement. Cette indemnité compensatoire correspond à la rémunération annuelle brute (fixe et variable) versée au cours des douze mois précédant la révocation.

- Modalités

Les critères d'application de cette indemnité déterminés par le Conseil de surveillance du 9 décembre 2008 sont restés inchangés :

- les deux tiers (2/3) seront versés sans condition de performance,
- le dernier tiers (1/3) sera versé si la progression de l'ANR atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

Contrat de retraite supplémentaire

- Personne concernée :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Nature et objet :

Votre Conseil de surveillance en date du 9 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations qui s'est tenu le 5 décembre 2008, a adapté le régime collectif de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, mis en place au profit des cadres hors classe et dont le bénéfice est lié à l'achèvement de la carrière des bénéficiaires dans l'entreprise. Le Conseil de surveillance en date du 25 mars 2009 a autorisé le Directeur Général à bénéficier de ce régime collectif ainsi que des régimes collectifs de prévoyance et de santé.

- Modalités

Les modalités de ce régime collectif de retraite supplémentaire à prestations définies sont :

- la fixation d'un critère d'ancienneté de quatre ans,
- une période de référence plus longue pour le calcul du complément de retraite, à savoir ; la moyenne de la rémunération perçue au titre de 36 derniers mois précédant le départ en retraite,
- une assiette de référence, pour le calcul du complément de retraite, prenant en compte la rémunération brute moyenne (fixe et variable) des 36 derniers mois, et ce dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe annuelle du bénéficiaire.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

10. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013 – 14^e résolution

ANF Immobilier

32, rue de Monceau
75008 Paris

Aux actionnaires

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 al. 7 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre Société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale au titre de la 12^e résolution et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer avec faculté de subdélégation, pour une période de 26 mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % les actions ainsi achetées.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre Société, de ses propres actions.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. EXPERTISES	214	8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	229
Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt	214	8.1 Commissaires aux comptes titulaires	229
2. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	218	8.2 Commissaires aux comptes suppléants	229
2.1 Régime fiscal	218	8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	230
2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	219	9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	230
3. CONTRATS IMPORTANTS	220	10. CALENDRIER DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE	231
3.1 Contrats de financement	220	11. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	231
3.2 Contrat de prestation de services	221	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE I DU RÈGLEMENT (CE) N° 809/2004 DE LA COMMISSION DU 29 AVRIL 2004 METTANT EN ŒUVRE LA DIRECTIVE 2003/71/ CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL	232
3.3 Accord stratégique avec le groupe B&B	221	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL PRÉVU À L'ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER ET À L'ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS	235
4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	221		
5. DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES BREVETS OU LICENCES	222		
6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	222		
6.1 Renseignements sur la Société	222		
6.2 Statuts	222		
7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	228		

1. Expertises

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt



Real value in a changing world

ANF

Portefeuille de 82 actifs

Estimation de la juste valeur

Rapport condensé – Expertises & Actualisations sur pièces

Date de valeur 31 décembre 2012

1. Contexte général de la mission

1.1 CADRE GÉNÉRAL

1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 6 avril 2011, signée par Monsieur Xavier De Lacoste Lareymondie de la société ANF, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de 82 actifs situés à Lyon et Marseille. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2012. Il s'agit d'un contrat de quatre ans se terminant en décembre 2014.

1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et indépendant.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part d'ANF représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2012.

1.1.3 Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

1.1.4 Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

1.2 MISSION ACTUELLE

1.2.1 Type de mission

L'ensemble des immeubles expertisés par Jones Lang LaSalle Expertises a fait l'objet d'une visite (l'extérieur, certains lots et les parties communes) en décembre 2007 lors de la première expertise puis aux mois de juin 2011 et juin 2012 pour les nouveaux actifs entrants dans notre périmètre d'étude. Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Par la suite, à chaque campagne semestrielle, un ensemble d'immeuble est revisité. Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2012, nous avons revisité les immeubles ayant fait l'objet de transformations significatives : fin de travaux, libération de locaux... Cela représente une dizaine d'immeubles.

1.2.2 Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (4^e édition, parue au mois d'octobre 2012), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;

- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

1.2.3 Date des valeurs

Il s'agit de valeurs en date du 31 décembre 2012. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 21 décembre 2012 et par conséquent, ces valeurs ont été arrêtées avant le 31 décembre 2012.

Certaines valeurs ayant été finalisées avant la date de valeur. Nous pouvions nous réserver le droit de revoir nos valeurs en cas d'événements significatifs pouvant avoir une incidence sur la valeur. Avec le recul, nous estimons que les valeurs arrêtées avant le 31 décembre 2012 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2012.

1.2.4 Périmètre

Il s'agit de biens situés à Lyon (2 immeubles) et principalement à Marseille à usage principal de commerce, bureau et habitation. Ces immeubles mixtes de style « haussmannien » sont loués à plusieurs locataires. Tous ces immeubles sont détenus en tant qu'immeubles de placement.

2. Conditions de réalisation

2.1 ÉLÉMENTS D'ÉTUDE

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- étudier les informations fournies par notre mandant ;
- visiter les biens immobiliers (uniquement ceux ayant fait l'objet de transformations ou bien ceux étant en travaux) ;
- collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné ;
- préparer nos estimations de valeur et ensuite les communiquer à notre client en forme de rapport.

2.2 RÉFÉRENTIELS

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,

- la Charte de l'expertise en Évaluation Immobilière,
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;
- au plan international :
 - les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
 - ainsi que les standards du red book de la Royal Institution of Chartered Surveyors,
 - les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Council).

2.3 MÉTHODOLOGIE RETENUE

Nous avons utilisé deux méthodes, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue dans la presque majorité des cas correspond à la somme arithmétique de 50 % de celle obtenue par la méthode par capitalisation plus 50 % de celle obtenue par la méthode par comparaison.

3. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif

Valeur vénale : 320 797 000 euros hors frais et droits de mutation.

(Trois cent vingt millions et sept cent quatre-vingt-dix-sept mille euros, hors frais et hors droits de mutation).

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur (cf. section 1.2.3.).

4. Observations

Le portefeuille ANF étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement ou à la location stables ou positives (notamment pour les immeubles non obsolètes, et notamment pour les locaux commerciaux, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés, immeubles qui composent le cœur du patrimoine d'ANF). Pour tenir compte du contexte économique relatif au logement résidentiel, nous avons tenu compte d'une légère baisse des prix sur cette catégorie d'actifs.

Les immeubles ANF étudiés ont bénéficié en sus d'un important travail des services de gestion d'ANF visant à améliorer les revenus locatifs par le biais de renouvellement de baux et la mise sur le marché de lots vacants. D'importants travaux d'amélioration du patrimoine sont menés depuis plusieurs années.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris, le 11 janvier 2013.

Michael Morris

Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Expertises



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Rapport condensé

(société cotée)

Contexte général de la mission d'expertise

CADRE GÉNÉRAL

La Société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée de 4 ans en date du 18/03/2011, à la signature de M. Xavier DE LACOSTE LAREYMONDIE, représentant en sa qualité de Direct Général, de la société **ANF IMMOBILIER**.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention sus mentionnée.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,43 % du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

MISSION

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sauf cas particuliers (travaux, nouveaux baux...)

de 98 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société ANF IMMOBILIER, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2012.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis le 31/12/2007.

Depuis cette date, le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, a été porté de 135 biens immobiliers à 98, dont, 90 immeubles de placement et 8 immeubles en développement.

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ou ans.

Chaque année une partie du patrimoine fait l'objet d'une visite ; sont notamment concernés les immeubles en développement mais aussi les actifs qui ont évolué significativement sur la période observée (travaux, nouvelle location commerciale...).

Mode détention	Nombre d'actifs
Toute propriété	98
Copropriété	0
Concession	0

Classe d'actifs	Nombre d'actifs
Bureaux	5
Commerces	3
Habitation	2
Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	86
Parkings	2

Situation géographique	Nombre d'actifs
Rhône-Alpes (Lyon)	11
Sud-Est (Marseille)	87

Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis en date du 09/10/2012, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGOVA (The European Group of Valuers'Associations) ;
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par le revenu ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

Valeur vénale globale au 31/12/2012

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

459 905 224	Euros Hors Frais et Droits de Mutation
486 094 364	Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

Mode détention	% de valeur
Toute propriété	98
Copropriété	0
Concession	0

Classe d'actifs	% de valeur
Bureaux	8,63
Commerces	7,50
Habitation	1,55
Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	77,01
Parkings	5,31

Situation géographique	% de valeur
Rhône-Alpes (Lyon)	20,05
Sud-Est (Marseille)	79,95

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

Observations

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 25 février 2013.

Jean-Claude DUBOIS

Président

2. Environnement réglementaire

2.1 Régime fiscal

La Société a opté le 28 avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») avec effet au 1^{er} janvier 2006.

2.1.1 Conséquences de l'option pour le régime SIIC

L'option pour le régime SIIC a entraîné une cessation partielle d'entreprise dans la mesure où la Société a cessé d'être assujettie à l'impôt sur les sociétés. Cette cessation d'entreprise s'est traduite notamment par l'imposition immédiate (*exit tax*) d'un montant de 65,2 millions d'euros⁽¹⁾, payé par quart les 15 décembre 2006, 2007, 2008 et 2009.

2.1.2 Régime SIIC

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- des opérations de location d'immeubles, de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou de sous-location d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sous condition de distribution de 85 % de ces bénéfices avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values de cessions d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ou de titres de filiales ayant opté pour le régime SIIC, sous condition de leur distribution à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre SIIC dont la Société détient au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant deux ans au moins, sous condition de leur distribution intégrale au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les distributions effectuées à l'extérieur du groupe constitué par une SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime SIIC au profit d'actionnaires personnes physiques ou personnes morales sont en principe soumises à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3 % au titre des montants distribués. Sont toutefois exonérées de la contribution de 3 % les distributions effectuées par les SIIC pour satisfaire à leurs obligations de distribution et mises en paiement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice par la Société à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à son objet principal telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est donc pas susceptible de lui faire perdre le bénéfice du régime.

(1) Correspondant à 16,5 % de la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers détenus à la date de l'option pour le régime SIIC (soit 395,1 millions d'euros).

2.1.3 Détention du capital des SIIC

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le capital ou les droits de vote de la Société ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Ce plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations limitativement énumérées (OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), à condition que le taux de détention soit de nouveau ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice.

Le non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, une seule fois au cours d'une période de dix ans, n'entraînerait qu'une suspension du régime SIIC à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté à la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu. Durant la période de suspension, la Société serait imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (sous réserve d'une règle particulière pour les plus-values de cession d'immeubles), mais ne perdrait pas son statut SIIC. Le retour dans le régime SIIC entraînerait l'imposition au taux de 19 % des plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

Le non-respect du plafond de détention après la clôture de l'exercice de dépassement, ou un nouveau dépassement du plafond au titre d'un autre exercice dans les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes (pour un motif autre qu'une OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), entraîneraient une sortie du régime SIIC.

Au 31 décembre 2012, Eurazeo, par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, détient 48,93 % du capital et 48,73 % des droits de votes d'ANF Immobilier.

2.1.4 Prélèvement de 20 %

Depuis le 1^{er} juillet 2007, lorsque des produits sont distribués par une SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital et que les produits perçus ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la SIIC distributrice doit acquitter un prélèvement de 20 % du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet actionnaire et prélevées sur des produits exonérés en application du régime SIIC.

En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement de 20 %, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié

des distributions qui ont donné lieu au prélèvement de 20 % (voir les droits attachés aux actions à la section 6.3 « Statuts » du chapitre X du Document de Référence).

2.1.5 Perte du bénéfice du régime SIIC

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime ou, dans certains cas, du plafond de détention de 60 %, entraînerait la sortie de la Société du régime SIIC, et en conséquence des filiales qui ont opté.

La sortie de la Société du régime SIIC avant le 31 décembre 2015 (c'est-à-dire dans les dix ans de son option pour ce régime) entraînerait (i) l'exigibilité d'un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5 % lors de l'option pour le régime SIIC ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime, (ii) la réintégration dans le résultat fiscal de l'exercice de sortie des sommes exonérées pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective, (iii) l'imposition au taux de 25 % des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminués d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération. Si la Société sortait du

régime SIIC consécutivement à une période de suspension, elle serait, en plus des sanctions évoquées ci-dessus, redevable de l'imposition au taux de 19 % sur les plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

2.1.6 Cessions à une SIIC ou une filiale de SIIC

L'article 210 E du Code général des impôts permettait jusqu'au 31 décembre 2011 de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les plus-values de cession d'immeubles, de certains droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière lorsque la cession était effectuée notamment au profit d'une société bénéficiant du régime SIIC ou une filiale détenue à 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ayant opté pour le régime SIIC.

L'application du régime prévu à l'article 210 E du Code général des impôts était soumise notamment à la souscription d'un engagement de conservation par l'acquéreur des biens ainsi acquis pendant cinq ans. En cas de non-respect de cet engagement de conservation, le taux réduit appliqué chez le cédant n'est pas remis en cause, mais la société cessionnaire devient redevable d'une amende égale à 25 % de la valeur d'acquisition des biens.

2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

- **droit de la santé publique :**

- la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-7 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- la Société est tenue, en cas de vente ou de mise en location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant 1949 dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet de département, d'annexer au contrat de vente un constat de risque d'exposition au plomb (articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique) ;

- **droit de l'environnement :** dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société serait tenue, aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs. Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- **respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public :** les immeubles dont la Société est propriétaire et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant de prévenir les risques d'incendie et de panique et par les articles R. 111-19 et suivants du même Code ainsi que le décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009 organisant l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques de contrôle et inopinées par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité ;
- **diagnostic performance énergétique :** à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique est produit tel qu'il est prévu aux articles R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation introduits par l'article 1 du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 ;
- **diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité :** à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 à R. 134-9 (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 à R. 134-13 (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;

- **état relatif à la présence de termites** : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
- **droit des baux commerciaux** : la Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce ;
- **droit des baux d'habitation** (baux de droit commun) : les locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ainsi que les locations de garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, sont soumises pour la grande majorité à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- **droit des contrats de crédit-bail immobilier** : le crédit-bail immobilier est notamment régi par les articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier et constitue essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail ;
- **respect des exigences de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 »** : la Société est soumise à cette loi qui institue une obligation de réalisation de travaux pour les bâtiments existants afin d'améliorer leur performance énergétique. Les décrets d'application de cette loi détermineront la nature de ces obligations et les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter. Ces travaux pourront vraisemblablement prendre la forme de travaux d'isolation thermique (sur la toiture, des murs et parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur) ou de

travaux sur les installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage. Un constat du respect de cette obligation sera établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

En outre, les baux portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerce conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 doivent désormais comporter une annexe environnementale. À compter du 14 juillet 2013, cette obligation s'appliquera également aux baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1^{er} janvier 2012.

Le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement précise que l'annexe environnementale doit contenir, notamment, les éléments suivants :

- **éléments fournis par le bailleur** : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;
- **éléments fournis par le preneur** : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

Le décret prévoit également l'établissement par le preneur et le bailleur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et leur engagement, sur la base de ce bilan, sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

3. Contrats importants

3.1 Contrats de financement

ANF Immobilier a renégocié, le 27 juillet 2007, un emprunt auprès d'un *pool* bancaire composé des banques Calyon, HSBC, BECM, Société Générale, de 186 millions d'euros contracté en 2005 pour le faire évoluer à 250 millions d'euros. Cette ligne de crédit a été conclue pour une durée de 7 ans. Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont un taux de Euribor + 0,50 % ; le respect des ratios « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 50 %, et le ratio « ICR » (EBITDA sur résultat financier) supérieur ou égal à 2. Le contrat de prêt comporte une clause qui prévoit la possibilité de déclarer l'exigibilité anticipée de l'encours du crédit en cas de changement de contrôle. Au 31 décembre 2012, cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 250 millions d'euros.

ANF Immobilier a négocié en septembre 2010 deux contrats de prêt bilatéraux pour un montant total maximum de 45,0 millions d'euros et pour une durée de 7 et 9 ans dont les taux sont respectivement de Euribor + 1,90 % et Euribor + 1,10 %. Le premier de ces emprunts est soumis au respect des mêmes ratios « LTV » et « ICR » ainsi qu'un ratio « DFS » (dette financière sécurisée sur valeur du patrimoine total) inférieur ou égal à 22 % et prévoit qu'en cas de survenance d'un changement de contrôle, la Société devra procéder au remboursement de l'intégralité de l'encours de ces deux prêts. Au 31 décembre 2012, ces deux crédits ont été intégralement tirés.

En 2011, ANF Immobilier a conclu deux contrats de prêt bilatéraux pour un montant total maximum de 95,0 millions d'euros dont les taux sont respectivement de Euribor + 1,35 % et Euribor + 2,00 %. Un de ces contrats reste soumis au respect des mêmes ratios « LTV », « ICR » et « DFS » et prévoit qu'en cas de survenance

d'un changement de contrôle, la Société devra procéder au remboursement de l'intégralité de l'encours. Au 31 décembre 2012, ANF Immobilier a tiré sur ces nouveaux crédits à hauteur de 15 millions d'euros.

3.2 Contrat de prestation de services

Le 20 décembre 2005, ANF Immobilier a conclu un contrat de prestations de services avec Eurazeo aux termes duquel Eurazeo s'est engagée à apporter une mission d'assistance générale à ANF Immobilier afin de lui permettre d'atteindre les objectifs définis et arrêtés par le Conseil de Surveillance et le Directoire. Ce contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier, il est renouvelable par période d'un an.

La rémunération d'Eurazeo correspond à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazeo dans le cadre de la réalisation des prestations fournies à ANF Immobilier.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestation de services s'est élevé à 1 117 100 euros hors taxes (versés en 2012).

Le montant de la rémunération d'Eurazeo pour 2012 (versé en 2013) s'élèvera à 236 900 euros hors taxes.

3.3 Accord stratégique avec le groupe B&B

L'accord de partenariat conclu en 2007 avec le groupe B&B est rompu le 14 novembre 2012, à l'occasion de la cession des 159 murs d'hôtels B&B à Foncière des Murs.

4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Les litiges en cours sont présentés à la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés et à la note 9 de l'annexe aux comptes annuels.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou 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 et/ou du groupe ANF Immobilier.

5. Dépendance à l'égard des brevets ou licences

ANF Immobilier ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

6. Informations relatives à la Société

6.1 Renseignements sur la Société

6.1.1 Dénomination sociale

ANF Immobilier

6.1.2 Siège social

32, rue de Monceau, 75008 Paris.

Téléphone : +33 (1) 44 15 01 11

6.1.3 Forme et Constitution

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français, ANF Immobilier est régie par les dispositions du Code de commerce et le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés

commerciales et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 568 801 377. Le numéro SIRET d'ANF Immobilier est le 568 801 377 00108 et son code d'activité est le 7010Z – activités des sièges sociaux.

ANF Immobilier a été constituée le 25 juin 1882. Elle a été prorogée jusqu'au 23 juin 2081, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

6.1.4 Documents sociaux

Les documents relatifs à la Société, en particulier ses statuts, comptes et rapports présentés à ses Assemblées par le Directoire, le Conseil de Surveillance ou les Commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social.

6.2 Statuts

Article 1 – Forme de la Société

La Société est de forme anonyme, à Directoire et Conseil de Surveillance. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dont notamment les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce, et par les présents statuts.

Article 2 – Dénomination sociale

La dénomination sociale est ANF Immobilier.

Article 3 – Objet Social

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, ainsi que la prise à bail ou en emphytéose, de tous immeubles, bâtis ou non bâtis ;

- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- l'exploitation, par location ou autrement, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers par voie de vente, échange, apport ou autre ;
- la fourniture de toutes prestations de service à tout organisme ou société du groupe auquel elle appartient ;
- l'acquisition, la gestion et la cession, par tous moyens, de toutes participations minoritaires ou de contrôle, et plus généralement de tous titres, cotés ou non, et de tous droits mobiliers ou immobiliers, français et étrangers, dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social ;

- l'octroi de cautions, avals et garanties afin de faciliter le financement de filiales ou de sociétés dans lesquelles la société détient une participation ;
- et plus généralement toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles ou commerciales, se rattachant directement ou indirectement à l'un de ces objets ou à tout objet similaire ou connexe et susceptible d'en faciliter le développement et la réalisation.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé à Paris (8^e), 32, rue de Monceau.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Article 5 – Durée de la Société

La Société qui devait expirer le 24 juin 1982 a été prorogée pour 99 ans, soit jusqu'au 23 juin 2081.

Sauf en cas de dissolution anticipée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, elle pourra être prorogée.

Article 6 – Capital social

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, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Article 7 – Forme des actions

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Par exception à ce qui précède, les actions de tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant plus de 10 % des droits à dividendes de la Société seront mises sous la forme nominative pure.

Elles sont inscrites en compte dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

La Société peut à tout moment demander à tout organisme ou intermédiaire, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, sous les sanctions qu'elles prévoient, le nom ou la dénomination sociale, la nationalité, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme des droits de vote dans les Assemblées Générales de la Société, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et le cas échéant les restrictions dont ces titres sont frappés.

Article 8 – Information sur la détention du capital social

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à un pour cent (1 %) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil ou chaque fois qu'elle augmente

sa participation, en capital ou en droits de vote, de un pour cent (1 %) au moins du capital ou du total des droits de vote, porter à la connaissance de la Société le nombre total d'actions, de droits de vote, et de titres donnant accès à terme au capital de la Société qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la Société, les actions ou droits de vote non déclarés dans le délai prescrit sont privés du droit de vote dans toute Assemblée d'Actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable de la même façon à tout franchissement à la baisse d'un seuil de un pour cent (1 %).

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % des droits à dividendes de la Société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Article 9 – Droits attachés à chaque action

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Article 10 – Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil de Surveillance.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé au taux légal majoré de deux (2) points, jour après jour, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcées prévues par la loi.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

Article 11 – Composition du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, sauf la faculté pour le conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers du nombre des membres du Conseil de Surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de Surveillance, le Président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

2. Pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de deux cent cinquante (250) actions au moins.
3. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de quatre (4) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Toutefois, les fonctions des membres du Conseil de Surveillance en cours de mandat dont la durée a été fixée à 6 ans se poursuivent jusqu'à leur date d'expiration.

Article 12 – Présidence du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil de Surveillance, pour la durée de leur mandat, élit en son sein un Président et un Vice-Président, qui sont obligatoirement des personnes physiques.

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

Le Président est chargé de convoquer le Conseil, quatre fois par an au moins, et d'en diriger les débats.

2. Le Vice-Président remplit les mêmes fonctions et a les mêmes prérogatives, en cas d'empêchement du Président, ou lorsque le Président lui a temporairement délégué ses pouvoirs.
3. Le Conseil de Surveillance peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi ses membres.

Article 13 – Délibérations du Conseil de Surveillance

1. Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués à ses séances par tout moyen, même verbalement.

Les réunions du Conseil de Surveillance ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance, et en cas d'absence de ce dernier, par le Vice-Président.

2. Les réunions sont tenues et les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi.

En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

3. Le Conseil de Surveillance établit un règlement intérieur, qui peut prévoir que, sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du Directoire, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur.
4. Les procès-verbaux des réunions du Conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Article 14 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et il peut se faire communiquer par le Directoire tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les comptes trimestriels et semestriels.

Il lui présente les budgets et plans d'investissement une fois par semestre.

Après la clôture de chaque exercice, dans les délais réglementaires, le Directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes annuels, les comptes consolidés, et son rapport à l'Assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée annuelle ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le Conseil de Surveillance ou par ses membres.

2. Le Conseil de Surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des présents statuts.
3. Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolution proposant à l'Assemblée Générale la désignation des commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.

4. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :

a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- la cession d'immeubles par nature,
- la cession totale ou partielle de participations,
- la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties ;

b) par les présents statuts :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire,
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titres,
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société,
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions,
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende,
- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour un montant d'investissement par la Société supérieur à vingt millions (20 000 000) d'euros,
- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions (20 000 000) d'euros.

Pour l'appréciation du seuil de vingt millions (20 000 000) d'euros, sont pris en compte :

- le montant de l'investissement effectué par la Société tel qu'il apparaîtra dans ses comptes sociaux, que ce soit sous forme de capital, ou instruments assimilés, ou de prêts d'actionnaires ou instruments assimilés ;
- les dettes et instruments assimilés dès lors que la Société accorde une garantie ou caution expresse pour ce financement. Les autres dettes, souscrites au niveau de la filiale ou participation concernée ou d'une société d'acquisition *ad hoc*, et pour lesquelles la Société n'a pas donné de garantie ou de caution expresse ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de ce seuil ;

c) Toute convention soumise à l'article L. 225-86 du Code de commerce.

5. Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le Conseil de Surveillance peut autoriser d'avance le Directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 ci-dessus.

6. Le Conseil de Surveillance peut décider la création en son sein de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

Article 15 – Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

Des jetons de présence peuvent être alloués au Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale. Le Conseil les répartit librement entre ses membres.

Le Conseil peut également allouer aux membres du Conseil de Surveillance des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

Article 16 – Censeurs

1. L'Assemblée Générale peut nommer des censeurs aux fins d'assister le Conseil de Surveillance. Les censeurs sont choisis ou non parmi les actionnaires, sont au maximum au nombre de quatre et sont nommés pour une durée maximale de six ans. Le Conseil de Surveillance fixe leurs attributions et détermine leur rémunération.

2. La limite d'âge pour exercer les fonctions de censeur est fixée à quatre-vingts (80) ans. Tout censeur qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.

3. Les censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, et prennent part à ses délibérations, avec voix consultative seulement. Ils ne peuvent se substituer aux membres du Conseil de Surveillance et émettent seulement des avis.

Article 17 – Composition du Directoire

1. La Société est dirigée par un Directoire, composé de trois à sept membres, nommés par le Conseil de Surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance, conformément à la loi et aux présents statuts.

2. Les membres du Directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires. Ils sont obligatoirement des personnes physiques. Ils sont toujours rééligibles. Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire.

La limite d'âge pour exercer la fonction de membre du Directoire est fixée à soixante-huit (68) ans. Tout membre du Directoire qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.

Chaque membre du Directoire peut être lié à la Société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions, et après leur expiration.

3. Le Directoire est nommé pour une durée de quatre (4) ans. En cas de vacance d'un siège, le Conseil de Surveillance, conformément à la loi, nomme le remplaçant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

4. Tout membre du Directoire est révocable, soit par le Conseil de Surveillance, soit par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil de Surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La révocation d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

Article 18 – Présidence du Directoire. Direction générale

1. Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président. Il exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Directoire. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.
2. Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général.
3. Les fonctions de Président et, le cas échéant, de Directeur Général, attribuées à des membres du Directoire, peuvent leur être retirées à tout moment par le Conseil de Surveillance.
4. Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou par un Directeur Général.

Article 19 – Délibérations du Directoire

1. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le Président du Directoire ou, en son absence, le Directeur Général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du Directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les membres du Directoire peuvent participer aux réunions du Directoire via des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions autorisées par la réglementation en vigueur applicable aux réunions du Conseil de Surveillance. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.
5. Le Directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au Conseil de Surveillance.

Article 20 – Pouvoirs et obligations du Directoire

1. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les présents statuts aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, et ceux-ci peuvent poursuivre la Société, en exécution des engagements pris en son nom par le Président du Directoire

ou un Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

2. Les membres du Directoire peuvent, avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du Directoire, et de chacun de ses membres.
3. Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.
4. Le Directoire établit, et présente au Conseil de Surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par le paragraphe 1 de l'article 14 ci-dessus.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des Actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

5. Les membres du Directoire sont responsables envers la Société ou envers les tiers, individuellement ou solidairement selon le cas, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

Article 21 – Rémunération des membres du Directoire

Le Conseil de Surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire, et fixe les nombres et conditions des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement attribuées.

Article 22 – Commissaires aux comptes

Des commissaires aux comptes sont nommés et exercent leur mission conformément à la loi.

Article 23 – Assemblées d'Actionnaires

1. Les Assemblées d'Actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'avis de convocation des Assemblées Générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 8 des statuts.

2. Chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propiétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires. Cependant les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux Assemblées Générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute Assemblée Générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

3. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales de la Société par l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (dans les conditions prévues par la loi) au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- pour les actionnaires nominatifs : dans les comptes titres au nominatif tenus par la Société ;
- pour les actionnaires au porteur : dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut participer aux Assemblées personnellement ou par mandataire. Il peut également participer à toute Assemblée en votant par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la Société trois (3) jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du quatrième alinéa de l'article 8 des statuts, au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'Assemblée.

4. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.
5. Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

Article 24 – Comptes sociaux – Distributions

L'exercice social commence le premier (1^{er}) janvier et se termine le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

Si le résultat de l'exercice le permet, après le prélèvement destiné à constituer ou parfaire la réserve légale, l'Assemblée, sur proposition du Directoire, peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit

pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserve généraux ou spéciaux, soit pour être réparties entre les actionnaires.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire ou en actions, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de sa décision.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société, et
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes, rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »),

sera débiteur vis-à-vis de la Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'article 8, ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à l'article 23.3 dans les délais requis, tout actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur, vis-à-vis de la Société, de la quote-part du prélèvement dû par la Société, que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des dispositions du présent article.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et que l'Actionnaire à Prélèvement recevra un montant en espèces correspondant à la valeur des rompus.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Déclaration du responsable du Document de Référence

Article 25 – Dissolution et liquidation

À la dissolution de la Société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'Assemblée Générale des Actionnaires aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

L'Assemblée Générale des Actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Article 26 – Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

7. Déclaration du responsable du Document de Référence

« Paris, le 12 avril 2013

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant dans le présent Document de Référence comme mentionné à la table de concordance figurant au chapitre X du Document de Référence,

présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de Référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de Référence. »

Bruno Keller

Président du Directoire d'ANF Immobilier

8. Responsable du contrôle des comptes

8.1 Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par Monsieur Rémi Didier.
Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 21 juin 1991.
Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.
Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.
- Mazars domicilié au 61, rue Henri-Regnault – 92075 La Défense Cedex, représenté par Monsieur Guillaume Potel.
Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 25 mai 1994.
Date de renouvellement du mandat : Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012.
Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
Mazars est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

8.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Patrick Frotiée domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.
Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 23 mai 1997.
Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.
Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
En raison du départ à la retraite de Monsieur Patrick Frotiée, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 6 mai 2013 de nommer Madame Anik Chaumartin en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
- Monsieur Jean-Louis Simon, domicilié au 61, rue Henri-Regnault – 92075 La Défense Cedex.
Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 4 juin 2004.
Date de renouvellement du mandat : Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012.
Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Responsables de l'information financière

8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

TABEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (HT) (en euros)		%		Montant (HT) (en euros)		%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	217 500	172 500	100	97	217 500	172 500	100	97
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes	0	5 000	0	3	0	5 000	0	3
Sous-total	217 500	177 500	100	100	217 500	177 500	100	100
Autres prestations, le cas échéant								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	217 500	177 500	100	100	217 500	177 500	100	100

Ces honoraires concernent uniquement l'émetteur.

9. Responsables de l'information financière

Monsieur Bruno Keller – Président du Directoire

Adresse : 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 15 01 11

Télécopie : 01 47 66 07 93

E-mail : bkeller@anf-immobilier.com

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie – Directeur Général

Adresse : 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 15 01 11

Télécopie : 01 47 66 07 93

E-mail : xdelacoste@anf-immobilier.com

10. Calendrier de la communication financière

Agenda financier ANF Immobilier 2013

Résultats 2012	Mardi 19 mars 2013
Assemblée Générale	Lundi 6 mai 2013
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2013	Lundi 6 mai 2013
Résultats 1 ^{er} semestre 2013	Mercredi 28 août 2013 (avant bourse)
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2013	Jeudi 7 novembre 2013

11. Documents accessibles au public

Les exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à ANF Immobilier et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social d'ANF Immobilier.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil

Afin de faciliter la lecture du présent Document de Référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil.

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
1 Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables de l'information	Section 9-chapitre X (p. 230)
1.2 Attestation du responsable	Section 7-chapitre X (p. 228)
2 Contrôleurs légaux des comptes	Section 8-chapitre X (p. 229 à 230)
3 Informations financières sélectionnées	Section 8-chapitre I (p. 33)
4 Facteurs de risques	Chapitre III (p. 81 à 89)
5 Informations concernant l'émetteur	Section 6-chapitre X (p. 222 à 228)
5.1 Histoire et évolution de la Société	Section 9-chapitre I (p. 34)
5.2 Investissements	Section 4-chapitre I (p. 16 à 19) et Sections 5 et 6-chapitre I (p. 20 à 25)
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	Sections 1 à 7-chapitre I (p. 8 à 25)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Section 6-chapitre I (p. 22 et 25)
6.3 Événements exceptionnels	N/A
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Section 5-chapitre X (p. 222)
7 Organigramme	
7.1 Description du groupe	Section 9-chapitre I (p. 35)
7.2 Liste des filiales importantes	Section 9-chapitre I (p.35) et section 6-chapitre IV (p. 104)
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Sections 4 à 6-chapitre I (p. 16 à 25)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Section 2.2-chapitre X (p. 219 à 220)

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	Sections 1 à 3-chapitre IV (p. 91 à 101)
9.2 Résultat d'exploitation	Sections 1 à 3-chapitre IV (p. 91 à 101)
10 Trésorerie et capitaux	Section 4-chapitre IV (p. 102 à 103)
11 Recherche et développement, brevets et licences	Section 5-chapitre X (p. 222)
12 Informations sur les tendances	
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice	Chapitre I (p. 4 à 5)
12.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Chapitre I (p. 4 à 5), section 2-chapitre I (p. 10 à 13) et section 5-chapitre I (p. 20 à 21)
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Sections 1 et 2-chapitre II (p. 38 à 53)
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale	Section 3-chapitre II (p.54)
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Section 6-chapitre II (p. 59 à 73)
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Sections 6.4 et 6.5-chapitre II (p. 68 à 70)
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Section 1-chapitre II (p. 38 à 39)
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Section 10-chapitre II (p. 79)
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Section 4.1-chapitre II (p. 54)
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Section 9-chapitre II (p. 79)
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	Note 22-chapitre V (p. 138)
17.2 Participations et stock-options	Section 7-chapitre II (p. 74 à 77)
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 7-chapitre II (p. 74 à 77)
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Section 2.1-chapitre VIII (p. 172)
18.2 Existence de droits de vote différents	Section 2.3-chapitre VIII (p. 174)
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	Section 2.4-chapitre VIII (p. 174)
18.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Section 5.3-chapitre VIII (p. 176)
19 Opérations avec des apparentés	Section 11-chapitre II (p. 82)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1 Informations financières historiques	Chapitre V (p. 106 à 140) et Chapitre VI (p. 142 à 164)
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	Chapitre VII (p. 166 à 170)
20.3 Vérification des informations financières historiques annuelles	Chapitre V (p. 139 à 140) et chapitre VI (p. 163 à 164)
20.4 Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2012	Chapitre VI (p. 142 à 164)
20.5 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.6 Politique de distribution des dividendes	Section 3.1-chapitre VIII (p. 175)
20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Section IV-chapitre X (p. 221)
20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chapitre V (p. 113)
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	Section 4-chapitre VIII (p. 175 à 176)
21.2 Actes constitutifs et statuts	Section 6-chapitre X (p. 222 à 228)
22 Contrats importants	Section 3-chapitre X (p. 220 - 221)
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Section 1-chapitre X (p. 214 à 217)
24 Documents accessibles au public	Section 11-chapitre X (p. 231)
25 Informations sur les participations	Note 19-chapitre VI (p. 161)

Table de concordance du Document de Référence avec le rapport financier annuel prévu à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

En application de son Règlement général et notamment de son article 212-13, le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013. Le présent Document de Référence ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Le Document de Référence a été établi par la Société et engage la responsabilité de ses signataires.

Le Document de Référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, tel que visé aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Des exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier, 32, rue de Monceau, 75008 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com).

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
Comptes annuels	Chapitre VI (p. 141 à 164)
Comptes consolidés	Chapitre V (p. 106 à 140)
Éléments du rapport de gestion	Sections 1 à 3-chapitre IV (p. 92 à 101), section 4-chapitre IV (p. 102 à 103), chapitre III (p. 81 à 89), section 2-chapitre IX (p. 183 à 184), sections 3 à 4-chapitre IX (p. 185 à 191) section 7-chapitre VIII (p. 180)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	Section 7-chapitre X (p. 228)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Chapitre V (p. 139 à 140)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Chapitre VI (p. 163 à 164)

En application de son Règlement général et notamment de son article 212-13, le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2011. Le présent Document de Référence ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Le Document de Référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le Document de Référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, tel que visé à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Des exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier, 32, rue de Monceau, 75008 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com).



Le papier est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.





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