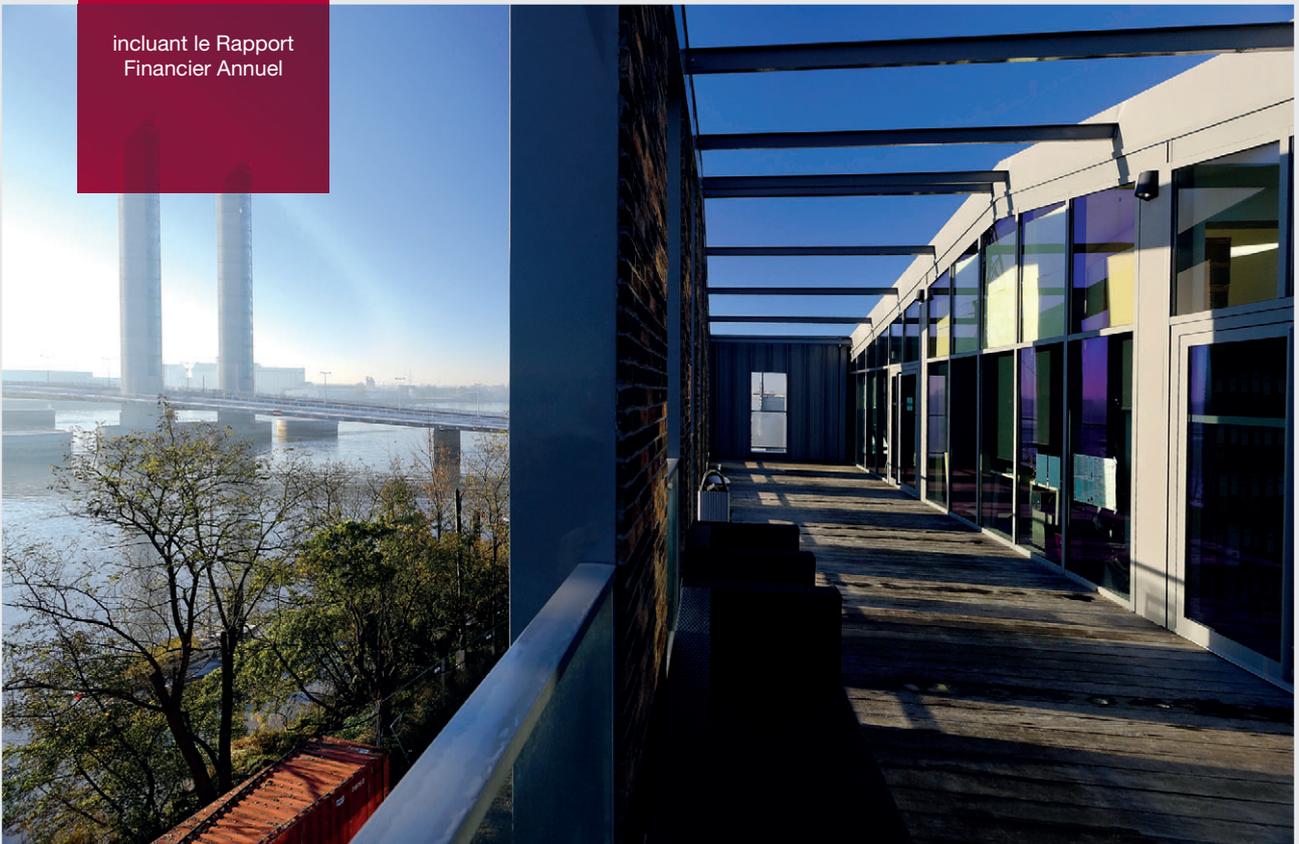


DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE

2013

incluant le Rapport
Financier Annuel

ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT DES MÉTROPOLIS RÉGIONALES



CHAPITRE I	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	3
CHAPITRE II	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	39
CHAPITRE III	GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES	87
CHAPITRE IV	RÉSULTATS DES ACTIVITÉS	97
CHAPITRE V	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	111
CHAPITRE VI	ÉTATS FINANCIERS ANNUELS	151
CHAPITRE VII	INFORMATIONS FINANCIÈRES <i>PRO FORMA</i> AU 31 DÉCEMBRE 2012	175
CHAPITRE VIII	ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES	177
CHAPITRE IX	RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	187
CHAPITRE X	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	245



Document de référence 2013 incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2014, 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 2013, 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	4. INVESTISSEMENTS	18
MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	5	Nouvelles acquisitions à Bordeaux	18
ENTRETIEN AVEC LE PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	6	Renforcement des acquisitions à Lyon	20
1. FAITS MARQUANTS 2013	7	Acquisitions dans le secteur tertiaire à Marseille	22
Une concrétisation de la stratégie	7	Valorisation des réserves foncières existantes	23
Une année remarquable pour la ville de Marseille	7	5. PATRIMOINE D'ANF IMMOBILIER	24
Une accélération de notre présence à Bordeaux	7	Surfaces au 31 décembre 2013	24
Nouveaux investissements significatifs à Lyon	8	Localisation au 31 décembre 2013	25
Poursuite du développement des réserves foncières à Marseille	8	Lyon : rue de la République, Confluence, Carré de Soie	26
Un refinancement finalisé	9	Bordeaux : Bassins à flot	26
Une cadence de cessions en ligne avec la stratégie	9	Patrimoine hôtelier	27
2. STRATÉGIE	10	6. DÉVELOPPEMENT DURABLE	27
Une identité forte	10	Introduction	27
Un double objectif de rendement et de diversification	10	I. Volet social	27
Trois leviers adaptés à une croissance rapide	12	II. Volet environnemental	28
Des ressources solides et sécurisées	13	III. Volet sociétal	29
Une politique de distribution fiable et attractive	14	Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion	33
3. EXPERTISES DU PATRIMOINE	15	7. CHIFFRES CLÉS	35
Une croissance solide	15	8. HISTORIQUE	36
Taux de rendement brut retenus	15	Événements importants dans le développement des activités de la Société	36
Méthode	16	Événements importants dans le développement d'ANF Immobilier	37
Les certificats d'expertises	17	Organigramme	37
9. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	38		
Cours de bourse	38		
Actionnariat	38		

Profil

ANF Immobilier est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de commerces, bureaux, hôtels et logements pour un montant de 970 millions d'euros en France. Elle est une foncière de centres-villes et de nouveaux centres-villes, spécialisée et partenaire des grandes agglomérations françaises. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon et Marseille.

Le patrimoine d'ANF Immobilier représente un total de 375 000 m² réparti en 276 000 m² de patrimoine bâti et en 99 000 m² de projets en cours de développement. Marseille constitue 73 % des surfaces comprenant 29 000 m² de projets, Lyon constitue 17 % des surfaces comprenant 62 000 m² de projets et Bordeaux constitue 5 % des surfaces comprenant 9 000 m² de projets. ANF Immobilier est également propriétaire de 9 hôtels en France constituant 5 % des surfaces ou 19 000 m².

Au 31 décembre 2013, les loyers du portefeuille proviennent des baux de commerces à 41 %, de bureaux à 25 %, de l'habitation à 21 % et des hôtels à 9 %. Le reste des loyers est issu des parkings et autres surfaces.

La localisation prime en centres-villes et nouveaux centres-villes avec une dominante de baux commerciaux dans trois métropoles régionales à fort potentiel, allié à une granularité des preneurs rendent les revenus d'ANF Immobilier particulièrement défensifs et résilients face à un environnement économique mouvant rapidement.

ANF Immobilier a démontré son expertise en régions et affirmé son identité de foncière et de développeur incontournable auprès des grandes métropoles régionales.

Depuis 2005, la Société a mis en œuvre une revalorisation importante de son patrimoine historique des centres-villes de Lyon et de Marseille. La restructuration en profondeur des immeubles bâtis, et le développement de nouvelles constructions sur des réserves foncières existantes a permis un doublement des loyers à périmètre homogène et une amélioration significative de la marge d'EBITDA. Constatant la maturité de certains de ses actifs conduisant à des cessions à la fin 2012, la Société a engagé un recentrage de son activité sur son cœur de métier c'est-à-dire la création de valeur dans les métropoles régionales françaises les plus dynamiques.

Fort de cette identité et de ce recentrage stratégique, la Société envisage une croissance importante des loyers à moyen terme portée par trois axes : une réversion locative liée au potentiel du patrimoine existant, une production de revenus locatifs additionnels issus des projets déjà sécurisés et un programme important d'acquisitions. Pour mettre en œuvre cette stratégie, un programme d'investissements de 410 millions d'euros a été lancé, notamment dans des acquisitions nouvelles (240 millions d'euros), dans des 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 termes de typologies d'actifs, tout en gardant un endettement prudent de l'ordre de 40 %.

ANF Immobilier estime pouvoir agir sur ces différents leviers immobiliers afin de faire progresser les loyers, à l'horizon 2017, à un montant de 67 millions d'euros, soit une augmentation de 120 % comparé aux loyers de 2012 retraité des cessions de la même année. À fin 2013, les revenus locatifs de la Société ont atteint 34,9 millions d'euros constatant une progression de +14 % pour l'année 2013. L'année 2013 a aussi été marquée par la livraison de développements sur réserves foncières existantes pour 27 000 m², par un « pipeline » d'acquisitions important (avec un montant engagé de 182 millions d'euros soit 76 % de l'objectif initial de 240 millions d'euros), par un programme d'arbitrage réussi à des prix correspondant aux dernières valeurs d'expertise et par l'aboutissement des négociations au regard du refinancement de sa ligne de crédit principale à de très bonnes conditions.

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

Cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091), ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC en 2006. Eurazeo, qui détient 48,93 % du capital au 28 février 2014, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionariat 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.

Message du Président du Conseil de Surveillance

=== L'année 2013 concrétise le succès du redéploiement d'ANF Immobilier

=== Succès par une croissance maîtrisée, ANF Immobilier a confirmé ses objectifs dans un environnement économique et immobilier hésitant avec un patrimoine atteignant près d'un milliard d'euros et une progression des revenus locatifs de 14 %. Ces résultats mettent en lumière la pertinence de la stratégie d'ANF Immobilier et sa capacité à créer de la valeur.

=== Succès par une accélération de sa transformation, ANF Immobilier a participé à des transactions de référence en France et constitué rapidement un flux de nouvelles opérations de qualité de plus de 180 millions d'euros. La Société s'est ainsi imposée en tant que foncière développeur incontournable en régions, partenaire des grandes agglomérations françaises. Elle a démontré sa capacité d'investissement dans des projets impactant positivement l'économie régionale tout en respectant un triple objectif de rendement, de sécurité et de diversification pour ses actionnaires.

=== Succès grâce à une équipe performante et soudée, le redéploiement d'ANF Immobilier est, avant toute chose, le fruit d'une aventure humaine. Cette réussite n'est pas seulement la résultante d'une nouvelle stratégie mais aussi celle d'une motivation réelle et d'une adaptation au changement rapide de ses équipes. Le Conseil de Surveillance tient à réaffirmer son soutien à l'ensemble de la Société dans la mise en œuvre de sa stratégie.

Le dynamisme d'ANF Immobilier, soutenu par des équipes solides, attesté par des performances historiques reconnues, présage d'une année 2014 en ligne avec la stratégie clairement définie et le doublement des loyers d'ici 2017.

Président du Conseil de Surveillance

Alain Lemaire



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

Entretien avec le Président du Directoire

Pourriez-vous commenter l'activité 2013 après les importants mouvements de 2012 ?

Rééquilibrage et diversification

La création de valeur est le fondement de notre activité et les importants mouvements de 2012 reflétaient cet état d'esprit. La rotation d'actifs fait partie de notre métier. Suite aux cessions de 2012, marquant une étape importante dans la vie d'ANF Immobilier, nous avons procédé à la définition et la mise en place d'une nouvelle stratégie visant un rééquilibrage du patrimoine allié à un doublement des loyers à moyen terme.

Redéploiement rapide et concrétisation

La mise en œuvre de cette stratégie a démarré par le biais d'un plan d'acquisitions de 240 millions d'euros déjà engagé à hauteur de 76 %. Cela illustre une accélération de notre transformation, un déploiement rapide de notre stratégie et une confirmation de notre positionnement en tant qu'acteur immobilier primordial en régions. Parmi les investissements d'envergure de notre Société, l'année 2013 a été marquée par le développement de 36 600 m² de bureaux au Carré de Soie à Lyon pour la société Alstom Transport, l'acquisition du siège historique de la Banque de France représentant 3 500 m² de commerces en centre-ville de Lyon ou encore la réalisation d'un nouvel immeuble de 3 700 m² de bureaux dans le nouveau quartier des Bassins à flot à Bordeaux.

Pensez-vous que la décote du titre soit liée à la taille de la Société ?

Une valeur d'actif inférieure au milliard d'euros

Oui, une constatation simple, spécifique au marché immobilier, est la décote importante que subissent les foncières dont le patrimoine est inférieur au milliard d'euros. Ce phénomène est partiellement expliqué par un intérêt limité de certains investisseurs étrangers (principalement anglo-saxons) pour les foncières françaises présentant cette caractéristique. Cet effet a été, cette année, amplifié par la conjoncture française difficilement lisible.

La stratégie proactive d'ANF Immobilier vise la réduction de cette décote sur deux fronts distincts : l'accélération de nos investissements

pour croître rapidement et l'amélioration de notre liquidité dont notre participation à l'indice EPRA est garante. L'accomplissement de notre stratégie est directement dirigé en ce sens.

Quels sont vos objectifs pour les 3 ans à venir ?

Notre ligne directrice réside dans le doublement des loyers que nous prévoyons d'atteindre à fin 2017. Ce pilier implique une accélération nécessaire de nos acquisitions dans des actifs de qualité en centres-villes et nouveaux centres-villes en régions afin d'atteindre une taille critique à moyen terme.

Un second objectif de notre stratégie est une diversification positive, tant en termes de typologies d'actifs que de géographie. Nous poursuivons notre politique de rotations d'actifs et cherchons à diversifier le patrimoine avec un équilibre pertinent de typologies d'actifs à dominante tertiaire avec une répartition du poids de chaque agglomération.

ANF Immobilier a déjà démontré, par le passé, sa capacité à réaliser ses objectifs de doublement des loyers. La nouvelle stratégie, déjà bien engagée, et nos résultats annuels sont des signes forts du bien fondé de nos ambitions.

Président du Directoire

Bruno Keller



1. Faits marquants 2013

Une concrétisation de la stratégie

ANF Immobilier concrétise son plan stratégique mis en place début 2013 ayant pour objectif un doublement des loyers à horizon 2017 et confirme la croissance prévue de + 14 % des revenus locatifs à 34,9 millions en 2013, à périmètre constant. La Société a aussi identifié et sécurisé 76 % de son plan d'acquisitions de 240 millions d'euros par le biais d'investissements emblématiques et sécurisés

grâce à son positionnement reconnu d'acteur majeur en régions. L'Actif Net Réévalué triple net EPRA a progressé de + 6,7 % à 31,6 euros par action, hors dividende de un euro. Pour 2014, ANF Immobilier anticipe une croissance de + 12 % de ses loyers à périmètre constant, soit plus de 37 millions d'euros.

Marseille : une vision dynamique

Marseille au centre de l'Europe

Marseille, capitale européenne de la culture en 2013, a montré un nouveau visage et révélé un dynamisme qui rivalise, cette année, avec les plus grandes agglomérations européennes. L'affluence des touristes a ainsi marqué une hausse de plus de 10 % en un an, emmenée par plus de 400 événements culturels et par le nouveau Musée des Civilisations de l'Europe (MuCEM) qui a attiré, à lui seul, plus d'un million et demi de visiteurs. L'année a aussi été marquée par un développement urbain sans précédent avec, outre l'ouverture du MuCEM, la réussite de nombreux projets emblématiques tels que la semi-piétonisation du Vieux-Port, la rénovation du Centre Bourse et du boulevard du Littoral, la livraison du nouvel Hôpital Européen et celle du premier hôtel 5 étoiles de la chaîne Intercontinental dans l'ancien Hôtel Dieu.

Dynamisme de la rue de la République

ANF Immobilier, dont le patrimoine est situé à proximité immédiate des sites énoncés, a profité de cette nouvelle image qui a généré une hausse de la fréquentation de la rue de la République qui concentre la majorité des actifs de la société. Véritable trait d'union entre le Vieux-Port et la Place de la Joliette, la rue de la République a aussi bénéficié du succès des animations sociales et culturelles contribuant au dynamisme environnant proposées par le groupe en 2013 (expositions d'œuvres d'art, organisations d'événements, illuminations). L'impact économique s'est traduit par l'ouverture de commerces moteurs notamment dans la partie médiane de la rue (Monoprix).

Une accélération de la présence à Bordeaux

Deux quartiers privilégiés à forte valeur ajoutée

ANF Immobilier a accéléré ses investissements à Bordeaux, agglomération en fort développement avec un marché immobilier représentant près de 2,2 millions de mètres carrés de bureaux et bénéficiant d'une liquidité forte. À fin 2013, la valeur des actifs bordelais a augmenté de plus de 63 %, à 25 millions d'euros. La Société a porté son intérêt principalement sur deux zones : les Bassins à flot et Bordeaux Euratlantique, extensions du centre-ville de Bordeaux.

Vers une maîtrise du tertiaire dans les Bassins à flot

Le quartier des Bassins à flot étend le centre-ville de Bordeaux. Inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, il est idéalement situé sur la Garonne à proximité immédiate du futur Centre des Civilisations et du Vin et du nouveau Pont Chaban-Delmas. ANF Immobilier a conclu deux opérations sur ce site privilégié pour un total de 16 700 m² de bureaux.

Opération pilote d'ANF Immobilier à Bordeaux, le projet de développement désigné « Nautilus » représente un investissement de 27 millions d'euros, un volume de 13 000 m² de bureaux et 400 m² de commerces. L'opération est articulée en trois tranches distinctes : deux sont déjà livrées à fin 2013 pour 8 200 m² et une troisième sera livrée au troisième trimestre 2014 pour 5 200 m². L'année 2013 a été marquée par la signature d'un bail d'une durée ferme de 12 ans avec la société CDiscount, filiale du groupe Casino Guichard Perrachon, pour la dernière tranche du projet. À fin 2013, l'ensemble immobilier est entièrement loué.

La Société a réalisé l'acquisition du seul immeuble neuf de bureaux à livraison prévue en 2014, à proximité immédiate du futur musée du vin. L'actif, désigné « La Fabrique », a été acquis auprès de Bouygues Immobilier pour un montant de 10 millions d'euros. Il comptera 3 700 m² de bureaux répartis sur six étages et 59 parkings.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Faits marquants 2013

Une capacité à intervenir en amont : Bordeaux Euratlantique

Bordeaux Euratlantique représente un fort potentiel notamment grâce à l'arrivée prochaine de la Ligne Grande Vitesse qui mettra ce nouveau pôle d'excellence économique et culturelle à deux heures de Paris. ANF Immobilier, en amont du projet, bénéficie d'un

accord d'exclusivité pour le développement de près de 50 000 m². Le futur projet sera de typologie mixte avec une dominante tertiaire. Ce positionnement en amont reflète le souhait de la Société d'appréhender, dans les meilleures conditions, les sources de créations de valeur.

=== Nouveaux investissements significatifs à Lyon

Un intérêt pour Lyon fortement réaffirmé

ANF Immobilier réitère son attachement à la ville de Lyon et réaffirme son positionnement comme acteur immobilier majeur aux côtés des acteurs locaux. Le poids des actifs lyonnais représente, à fin 2013, 173 millions d'euros, soit 18 % du patrimoine. La ville constitue le marché immobilier régional le plus animé en France avec plus de 250 000 m² de demande placée en 2013, des taux de rendement prime jusqu'à 5,70 % et une vacance très faible. Illustrant ce succès, la métropole régionale compte à ce jour un total de 5,5 millions de m² de bureaux, soit une croissance de plus de 40 % en moins de 5 ans.

Une transaction de référence en France avec Alstom au Carré de Soie

La Société a co-investi 100 millions d'euros en partenariat avec la Caisse d'Épargne Rhône Alpes et DCB International pour développer le nouveau site d'Alstom Transport au Carré de Soie (Grand Lyon). L'ensemble immobilier dont la première pierre a été posée en octobre 2013 développe 36 000 m² de bureaux et représente l'un des projets phares de l'immobilier tertiaire en France. La Société contribue à hauteur de 65 % à ce projet financé par le Crédit Foncier de France en tant que chef de file. À sa livraison prévue mi-2015, Alstom Transport s'est engagé sur un bail d'une durée ferme de 12 ans profitant de la qualité du site, à proximité immédiate d'autoroutes et bénéficiant d'un accès aisé à la Gare Lyon Part-Dieu, au centre-ville et à l'aéroport Saint-Exupéry. Conforme à la réglementation thermique RT 012, le développement vise la double certification HQE et BREEAM « Very Good ». Cette opération figure parmi les trois investissements

les plus importants de la région lyonnaise en 2013, le premier si l'on considère la surface développée à terme.

Une opportunité unique de création de valeur dans la presqu'île de Lyon

Fort de son expertise en matière de commerces situés rue de la République à Lyon, ANF Immobilier a remporté en partenariat avec Vinci Immobilier l'appel d'offres du siège historique de la Banque de France. Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments entièrement libéré par la Banque de France. La Société compte y réaliser un projet commercial de 3 500 m² et Vinci Immobilier une opération mixte logements-bureaux. La totalité du prix d'acquisition est de 16 millions d'euros et la livraison des projets devrait intervenir mi 2015. Le site bénéficie d'un emplacement exceptionnel rue de la République, l'une des plus commerciales de France.

Une capacité d'innovation avec un double investissement Tête d'Or – Carré de Soie

En novembre 2013, ANF Immobilier a conclu un accord avec la société Adecco, leader mondial des solutions RH. Le projet porte sur l'acquisition du siège social d'Adecco dans le quartier de la Tête d'Or et le développement de son nouveau siège dans le quartier du Carré de Soie. L'investissement représente plus de 25 000 m² et près de 13 400 m² de bureaux respectivement à la Tête d'Or et au Carré de Soie. La location du nouveau siège est sécurisée par un bail d'une durée ferme de 9 ans. L'acquisition a été finalisée le 18 février 2014.

=== Poursuite du développement des réserves foncières à Marseille

Livraison et sécurisation de notre projet Ilot 34

ANF Immobilier poursuit la valorisation de ses réserves foncières à Marseille en livrant un programme mixte de 26 000 m² désigné « Ilot 34 » au cœur d'Euroméditerranée. En mitoyenneté du nouvel hôpital Européen, le site bénéficie d'un accès privilégié aux transports (métro, bus, tramway et autoroutes). L'ensemble immobilier comporte 13 000 m² de bureau et un hôtel entièrement loués avant livraison ainsi qu'une résidence spécialisée vendue. Cet immeuble a obtenu la marque « NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE / phases Programme et Conception » qui traduit la politique volontariste d'ANF Immobilier en matière de développement durable.

Valorisation avancée des réserves foncières de Desbief et SNCM

La Société a maîtrisé le foncier de l'ancien hôpital Desbief bénéficiant d'une localisation exceptionnelle place de la Joliette, à l'extrémité nord de la rue de la République et à proximité immédiate d'importants projets immobiliers. ANF Immobilier a débuté la démolition de l'existant et obtenu un permis de construire définitif pour le développement de 17 000 m² de bureaux. Le lancement des travaux sera opéré une fois la commercialisation achevée.

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 Euroméditerranée, face à la mer, à l'angle du boulevard des Dames, disposant ainsi d'une

remarquable localisation. Le partenariat a obtenu au premier trimestre 2014 un permis de construire pour le développement de 25 000 m² de bureaux, hôtels, commerces et logements.

Un refinancement finalisé

ANF Immobilier a procédé au refinancement de sa ligne principale de crédit qui arrivait à échéance en juin 2014 et consolidé deux autres lignes de crédit pour un montant total de 340 millions d'euros. Le nouvel emprunt mis en place est de nature hypothécaire avec une maturité de 7 ans et prévoit 60 millions d'euros d'autorisation de tirage supplémentaire nécessaire au développement de la Société à moyen terme. ANF Immobilier prévoit un coût de la dette en légère

hausse en 2014 à 3,5 % en raison d'une augmentation significative de la couverture à 80 % et un taux d'endettement de l'ordre de 40 %, toujours très prudent vis-à-vis de ses obligations. La Société reste parmi les foncières les moins endettées du marché. L'emprunt a été réalisé auprès de quatre banques françaises partenaires : BNP Paribas, BECM, Crédit Agricole CIB et Natixis en tant que chef de file.

Une cadence de cessions en ligne avec la stratégie

Un programme de cessions respecté et réalisé au niveau des expertises

Partie intégrante de la stratégie, ANF Immobilier a opté pour un programme de cessions progressif des biens identifiés comme matures. Les actifs concernent principalement le logement marseillais. À fin 2013, le programme de cessions de 238 millions d'euros est lancé à hauteur de 53 % et sécurisé à hauteur de 24 % à des niveaux de prix correspondant aux valeurs d'expertises.

Un cas par cas stratégique

ANF Immobilier procède au cas par cas pour la cession de ses actifs considérant la meilleure stratégie de cession pour chaque actif. À titre d'exemple, la Société a vendu 51 logements à Marseille, rue du Chevalier Roze, à la société Pierre Epargne Retraite Logement et à la Régionale de l'Habitat – PROMOLOGIS, Entreprise Sociale pour l'Habitat phocéenne. Cette opération a été organisée en Usufruit Locatif Social et fait l'objet d'un démembrement de propriété pour une durée de 15 ans.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

2. Stratégie

Une identité forte

ANF Immobilier est une foncière spécialisée des centres-villes et nouveaux centres-villes, partenaire des grandes métropoles 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 sur une connaissance optimale des marchés locaux et une implantation forte en régions.

Le cœur de métier d'ANF Immobilier consiste à développer des ensembles immobiliers en centre-ville ou dans des nouveaux quartiers en devenir. La Société, forte de son expérience et de ses interactions avec les acteurs locaux, possède la capacité d'identifier en amont le potentiel de valorisation d'un secteur, toujours dans un contexte de mutation urbaine. Cette qualité d'anticipation éclairée lui permet d'investir dans des projets immobiliers de qualité et sécurisés.

Depuis 2005, ANF Immobilier a acquis une reconnaissance en tant que foncière développeur en régions et démontré la pertinence de son positionnement. La Société s'est établie dans trois villes : Bordeaux, Lyon et Marseille. À périmètre constant, les loyers ont ainsi progressé de 11 % en moyenne par an en 8 ans.

En 2012, la Société a constaté l'aboutissement de la revalorisation de l'essentiel de son patrimoine lyonnais. C'est donc naturellement que la Société a cédé ces actifs arrivés à maturité, ainsi qu'un portefeuille de murs d'hôtels dont le rendement avait catalysé cette opération de mise en valeur.

Début 2013, ANF Immobilier s'est engagé dans une stratégie de redéploiement en ligne avec ses fondamentaux et autour de deux objectifs principaux : le doublement des loyers et la diversification des risques par un équilibrage pertinent du portefeuille en termes de géographie et de typologies d'actifs.

Un double objectif de rendement et de diversification

Un doublement des loyers à fin 2017

ANF Immobilier est 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 à fin 2012 – retraité des cessions – 31 millions d'euros. Cette stratégie de valorisation locative repose sur trois axes essentiels : la restructuration de son patrimoine existant avec sa rénovation, l'exploitation de réserves foncières avec des projets de développement identifiés et un programme de nouvelles acquisitions, majoritairement sous la forme de développements, en vue d'améliorer le rendement de son portefeuille.

La perspective de hausse des revenus envisagée à moyen terme est majoritairement liée aux nouvelles acquisitions pour 21 millions

d'euros de loyers supplémentaires et aux projets de valorisation des terrains libres existants pour 15 millions d'euros de loyers supplémentaires estimés à fin 2017. Une caractéristique de cette progression est une accélération franche à partir de la mi-2015, de manière cohérente avec la cadence des livraisons prévues. L'impact de la revalorisation locative d'environ 11 millions d'euros neutralise les pertes de loyers résultant du programme de cessions mené concomitamment.

En 2013, la Société a concrétisé la progression de 14 % des revenus locatifs à périmètre constant qui constituait une première étape de sa stratégie. Pour 2014, une croissance de 12 % à périmètre constant est envisagée.

PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION DES LOYERS DE 2012 À 2017



Une diversification réduisant les risques et génératrice de rentabilité

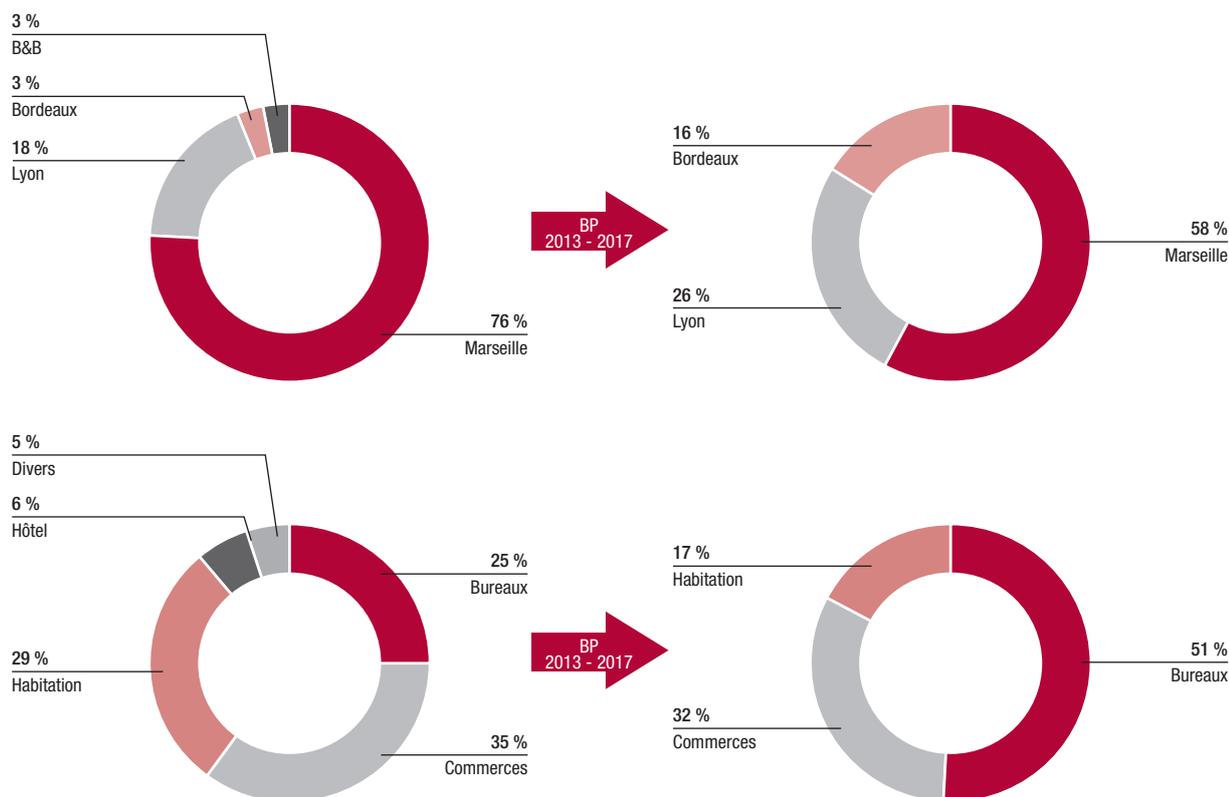
L'équilibrage géographique traduit la volonté d'ANF Immobilier de réduire son exposition à un marché local unique, de valoriser l'expertise spécifique des équipes en régions et de saisir de nouvelles opportunités à forte valeur ajoutée. Dans le choix de ses implantations, la Société privilégie les villes qui bénéficient d'initiatives concrètes de développement urbain et d'infrastructures déjà en place ou en cours de construction permettant d'améliorer leur accessibilité. À fin 2013, la valorisation du patrimoine se répartit entre 76 % d'actifs marseillais, 18 % d'actifs lyonnais, 3 % d'actifs bordelais et 3 % d'hôtels servant de catalyseur au redéploiement. L'objectif de la Société est d'atteindre, à moyen terme, une répartition plus équilibrée avec un poids des actifs marseillais limité à 58 %, un poids des actifs lyonnais en hausse à 26 % et un poids des actifs bordelais en hausse à 16 %.

L'équilibrage en termes de typologies d'actifs traduit la volonté d'accroître la rentabilité du portefeuille et sa marge d'excédent brut

d'exploitation grâce à des investissements dans des immeubles de bureaux, de commerces et d'hôtels, tout en gardant un socle solide de logements, garant d'un rendement stable en capital sur le long terme. À fin 2013, la valorisation du patrimoine se répartit entre 35 % de commerces, 29 % de logements, 25 % de bureaux, 6 % d'hôtels et 5 % de parkings et autres. L'objectif de la Société est d'atteindre, à moyen terme, une répartition plus pertinente avec un poids des logements limité à 17 %, un poids des commerces stable à 32 % et un poids des bureaux augmenté à 51 %, soit plus de la moitié du patrimoine. ANF Immobilier investit actuellement dans des actifs tertiaires présentant un taux de rendement minimum de 7 %, une taille unitaire comprise entre 10 et 50 millions d'euros. La Société entend étudier suffisamment de dossiers pour rester très sélective notamment en matière de perspectives de valorisation.

ANF Immobilier se définit ainsi comme une foncière « multi produits » spécialisée dans le développement, à dominante tertiaire et implantée dans trois des cinq villes les plus actives en termes de volumes de transactions en France : Bordeaux, Lyon et Marseille.

DIVERSIFICATION RÉDUISANT LES RISQUES D'EXPOSITION, AUGMENTANT LA RENTABILITÉ ET LA MARGE D'EBITDA



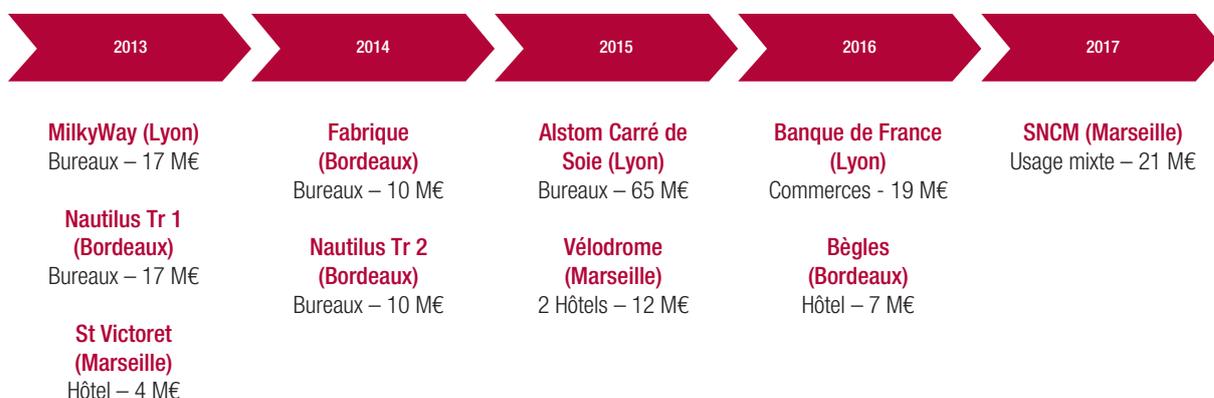
Trois leviers adaptés à une croissance rapide

Un programme d'acquisitions nouvelles de 240 millions d'euros

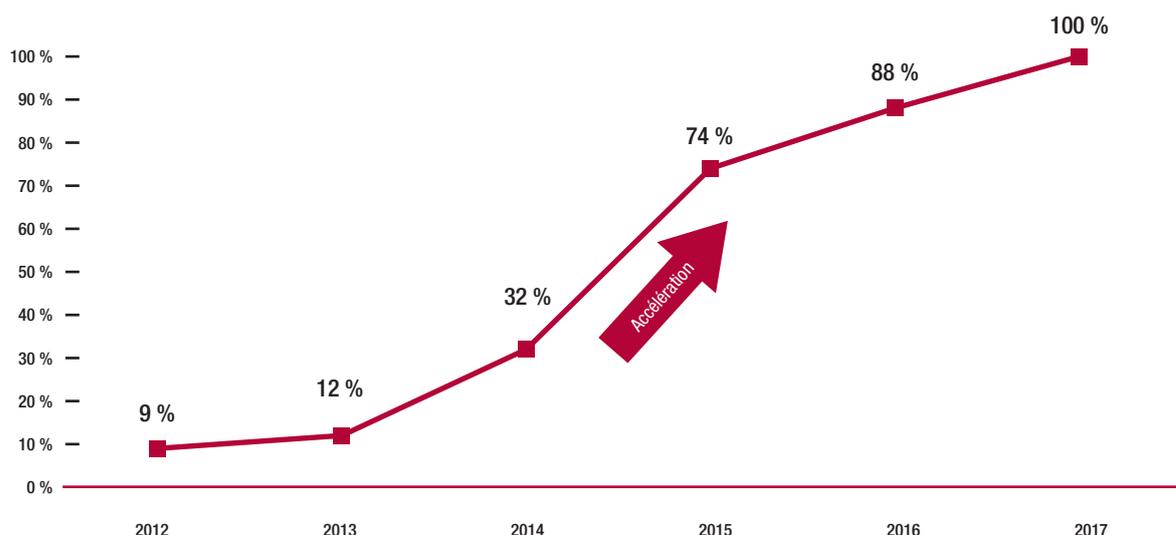
Le programme d'acquisitions est le pilier principal de la progression des revenus locatifs avec un impact sur les revenus estimé à 21 millions d'euros à fin 2017 pour un volume d'investissements de 240 millions d'euros. Ces données impliquent un rendement sur les coûts des développements de la Société de 8,5 – 9,0 % à fin 2017. À fin 2013, le « pipeline » était sécurisé à hauteur de 76 %, soit 182 millions d'euros répartis entre Lyon pour 101 millions d'euros,

Bordeaux pour 44 millions d'euros et Marseille pour 37 millions d'euros. Il est majoritairement constitué de développements dont les livraisons sont estimées entre mi-2015 et 2017 impliquant une accélération de la croissance des revenus locatifs à partir de mi-2015. Les deux investissements les plus importants représentent 45 % du montant engagé actuel : le développement d'un immeuble de bureaux de 13 400 m² à Bordeaux entièrement loué à CDiscount pour une durée ferme de 12 ans et le développement d'un immeuble de bureaux de 36 600 m² à Lyon entièrement loué à Alstom sur une durée ferme similaire.

CALENDRIER DES LIVRAISONS PRÉVUES



UNE ACCÉLÉRATION DE LA PRODUCTION DE REVENUS LOCATIFS À PARTIR DE LA MI-2015



Un programme de valorisation des réserves foncières de 170 millions d'euros

Le programme de valorisation des réserves foncières représente 170 millions d'euros de travaux de rénovation et de développement sur des réserves foncières existantes. ANF Immobilier dispose d'un patrimoine de qualité dont le potentiel, pour certains actifs, n'a pas encore été exploité notamment au niveau de ses terrains libres. Ce programme est entièrement identifié et valorise ce potentiel avec un impact positif estimé de 15 millions d'euros sur les revenus locatifs à fin 2017. Ces données impliquent un rendement sur les coûts de nos développements de 8,5-9,0 % à fin 2017. Le programme est principalement composé des opérations suivantes : le développement d'un ensemble immobilier mixte sur l'îlot 34 à Marseille, le développement d'un immeuble de bureaux sur l'îlot Desbief à Marseille, la rénovation du patrimoine existant et la restructuration du magasin du Printemps à Lyon. La livraison de l'îlot 34, programme de 26 000 m², illustre les possibilités que recèlent les réserves foncières du patrimoine existant.

Revalorisation locative neutralisant l'impact des cessions

ANF Immobilier 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 offrent un potentiel de loyers supplémentaires proches de 1 million d'euros.

La vacance, qui touche principalement l'habitation est restée à un niveau moyen de l'ordre de 8 000 m², hors travaux et excluant les actifs appartenant au périmètre de cession. ANF Immobilier envisage naturellement de réduire efficacement cette vacance et 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. 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 représenter un manque à gagner de l'ordre de 11 millions d'euros.

Des ressources solides et sécurisées

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. Le recours limité à l'endettement conjugué à des cessions d'actifs permet à la Société de maintenir une distribution attractive.

Un endettement maîtrisé

Aujourd'hui, ANF Immobilier est une des foncières françaises cotées en bourse les moins endettées du secteur avec un ratio d'endettement de 40 % à fin 2013. La Société a toujours démontré une prudence en matière de financement de ses investissements. 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 45 %. Les autres caractéristiques de la dette sont un coût moyen de 3,1 % en 2013, une couverture de 66 % et un montant de 73 millions d'euros de crédits non tirés disponibles à fin 2013.

En juin 2014, ANF Immobilier fait face à la dernière échéance de sa ligne principale de crédit avec un capital restant de 225 millions d'euros. ANF Immobilier a finalisé le refinancement de cette dette et consolidé deux autres emprunts à hauteur de 115 millions d'euros.

Estimant un besoin de financement complémentaire de 60 millions d'euros dans la mise en place de son redéploiement, la Société a souhaité un montant total de 400 millions d'euros pour cette nouvelle dette, de nature hypothécaire et qui prolonge la maturité moyenne des encours à 7 ans dans d'excellentes conditions financières.

La Société adopte une politique très prudente en matière de taux d'intérêt puisque la nouvelle dette est couverte à taux fixe à hauteur de plus de 80 %, donnant à cette ressource une forte résilience au regard des fluctuations des taux d'intérêts. Le coût moyen estimé de la dette pour l'année 2014 est de 3,5 %, légèrement supérieur au coût moyen de l'année 2013 en raison de l'optique de couverture choisie, plus conservatrice.

Un programme de cession de 238 millions d'euros

Un programme de cession d'actifs pour la période 2013-2017 a été lancé, il représente 238 millions d'euros et est sécurisé à hauteur de 24 % (engagement ferme) à fin 2013. Ces ventes vont représenter principalement des surfaces situées à Marseille pour 84 % et de typologie logements pour 69 %, soit près de 73 000 m². La Société n'exclut pas la cession de bureaux ou de parkings. Ces cessions vont notamment permettre le financement de la stratégie d'acquisitions.

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

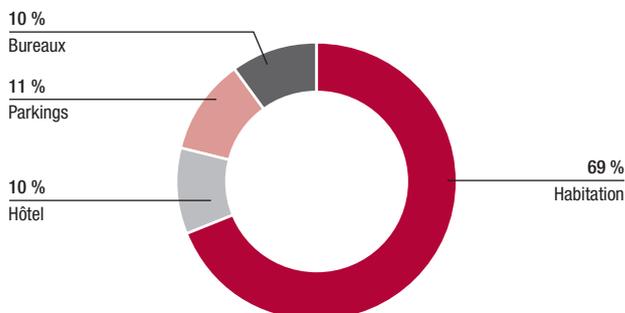
PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Stratégie

un nombre significatif de surfaces d'habitations. Dans cette optique, ANF Immobilier a décidé de ne pas établir une stratégie de cession pour l'ensemble du programme mais raisonne au cas par cas afin de réaliser ces opérations dans les meilleures conditions financières. Les cessions réalisées en 2013 et celles en cours sont à des niveaux de prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertises.

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.

RÉPARTITION DU PROGRAMME DE CESSIONS



Une politique de distribution fiable et attractive

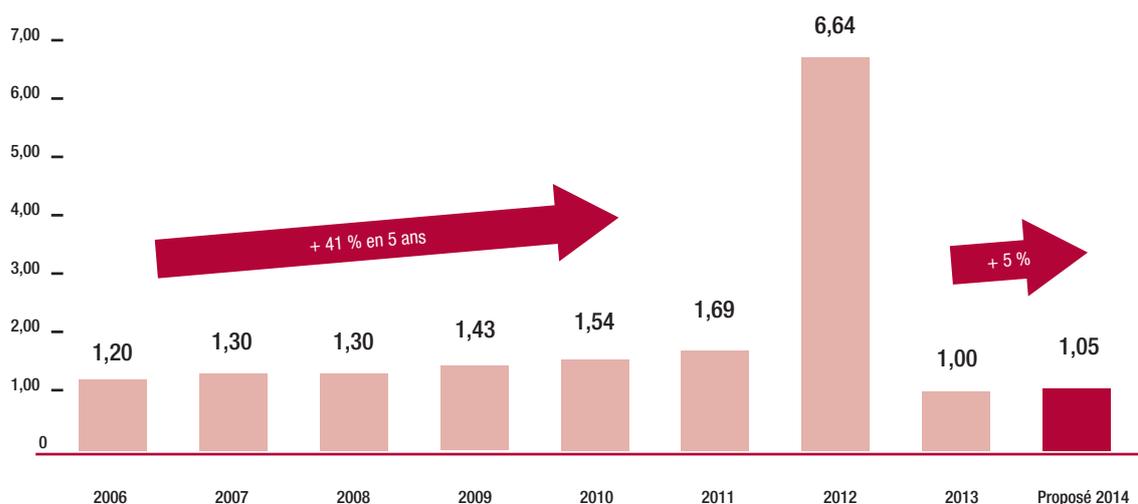
ANF Immobilier entend fidéliser ses actionnaires avec une politique de distribution attractive. Depuis la mise en place de sa nouvelle stratégie en 2005, le dividende versé par ANF Immobilier à ses actionnaires a toujours suivi une progression régulière, cohérente avec l'amélioration du cash-flow de la Société. Ainsi, depuis 2006 et jusqu'en 2011, le dividende a progressé en moyenne de 7 % par an.

En 2012, la Société a notamment procédé à une distribution de 6,64 euros par action (un acompte sur dividende de 3,58 euros par action et une distribution de réserves de 3,06 euros par action) relatif à la vente des actifs matures de Lyon et des hôtels B&B, intervenue dans des conditions favorables. ANF Immobilier 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, ces cessions constituent pour ANF Immobilier la phase d'un cycle qui précède celui de nouveaux investissements à travers une nouvelle stratégie.

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 6 mai 2014 est de 1,05 euros par action. Il représente un rendement de 4,70 % par rapport au cours du 31 décembre 2013 et une augmentation de +5 % par rapport au dividende versé en mai 2013.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ANF IMMOBILIER



3. Expertises du patrimoine

Une croissance solide

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013 établie par deux experts indépendants, ressort à 970 millions d'euros, elle était de 927 millions d'euros au 30 juin 2013 et de 884 millions d'euros au 31 décembre 2012. Ces données reflètent une croissance de 10 % de la valeur du patrimoine entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013.

La valeur se répartit entre 739 millions d'euros à Marseille (76 %), 173 millions d'euros à Lyon (18 %), 25 millions d'euros à Bordeaux (3 %) et 33 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B (3 %).

La valeur du patrimoine est en hausse de 6,5 % à périmètre constant par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2012, et en hausse de 3,5 % par rapport à celle de juin 2013.

Les différents projets de développement valorisés au coût avec des livraisons devant s'échelonner entre 2014 et 2016, sont à hauteur de 48 millions d'euros aux normes IFRS au 31 décembre 2013 et composés des développements suivants : Silky Way, Banque de France, Nautilus Tranche 2 et La Fabrique.

Les experts ont constaté une relative stabilité des taux par rapport au 30 juin 2013 et au 31 décembre 2012.

Cette appréciation des valeurs a été rendue possible par la hausse des loyers de 14 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2012, avec une croissance organique de 2,0 millions d'euros conjuguée avec un impact des acquisitions pour 2,3 millions d'euros.

Pourcentage (%)	31/12/2013	31/12/2012	Variation
Marseille	76 %	80 %	- 400 bps
Lyon	18 %	15 %	+ 300 bps
Bordeaux	3 %	0 %	+ 300 bps
B&B	3 %	5 %	- 200 bps

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.

Marseille	31/12/2013	30/06/2013	31/12/2012
Bureaux	6,6 % – 8,0 %	6,6 % – 8,0 %	6,6 % – 8,0 %
Commerces	5,6 % – 7,9 %	5,6 % – 7,9 %	5,6 % – 7,9 %
Logements (hors loi 48)	4,4 % – 5,6 %	4,4 % – 5,6 %	4,4 % – 5,6 %

Lyon	31/12/2013	30/06/2013	31/12/2012
Bureaux	6,4 % – 7,2 %	6,6 % – 7,2 %	6,4 % – 7,2 %
Commerces	5,8 % – 6,1 %	5,8 % – 6,1 %	5,3 % – 6,1 %
Logements (hors loi 48)	4,5 % – 4,6 %	4,5 % – 4,6 %	4,2 % – 4,6 %

Bordeaux	31/12/2013
Bureaux	6,0 % – 6,7 %

≡ 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. Chaque expert évalue environ la moitié du patrimoine d'ANF Immobilier.

Les experts 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).

ANF Immobilier se conforme à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur ». Les expertises immobilières sont réalisées à partir des états locatifs du groupe, impliquant une classification 3 dans le référentiel d'évaluation des preuves.

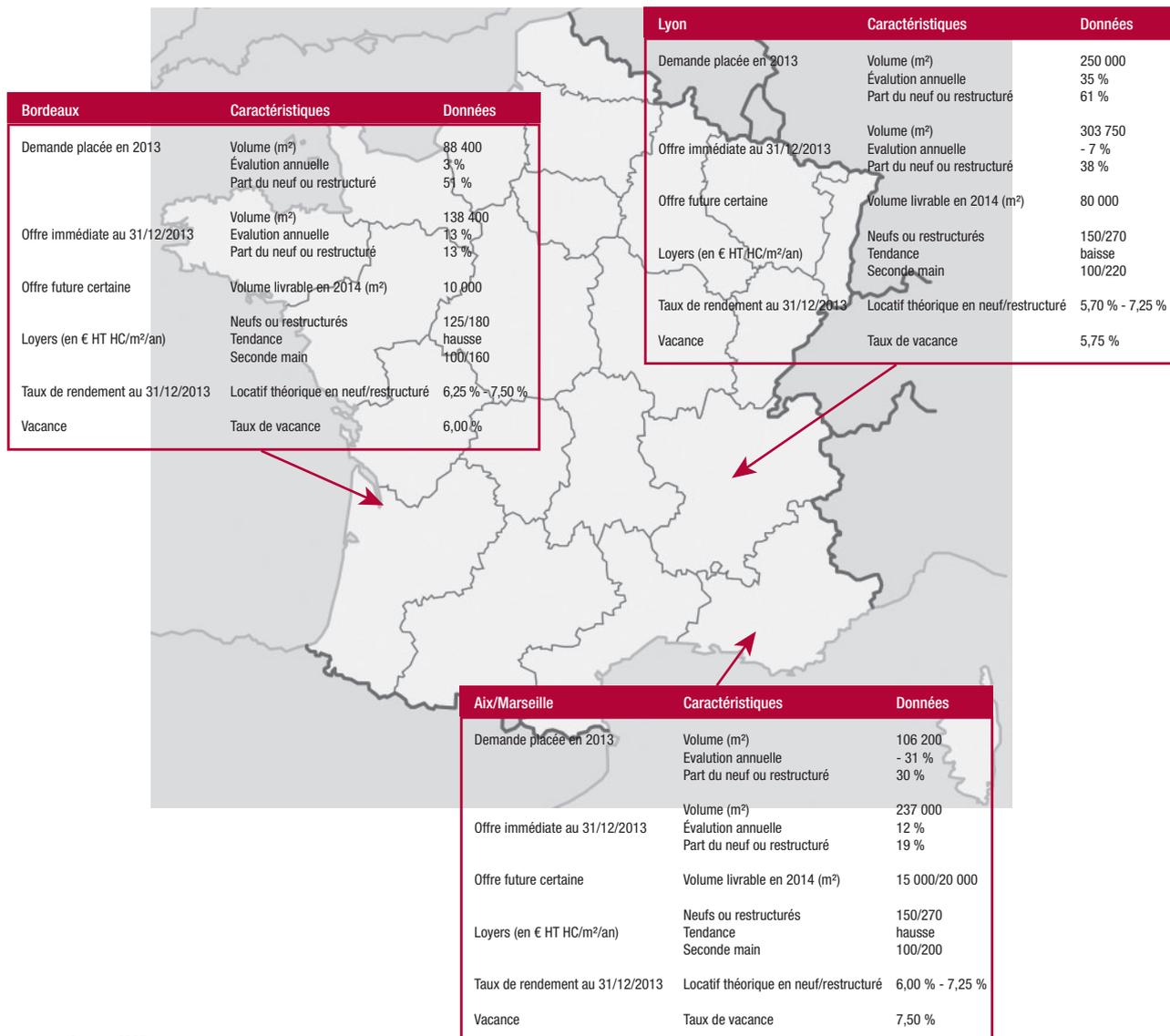
Le patrimoine bâti est évalué conjointement par les méthodes par comparaison et capitalisation.

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

Ils sont établis par Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise et figurent au chapitre X intitulé « Informations complémentaires » du Document de Référence.

PRÉSENTATION DES MARCHÉS



Source : CBRE

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 182 millions d'euros et investir pour un montant estimé de 240 millions d'euros dans de nouvelles acquisitions. En matière de valorisation des réserves foncières existantes et de rénovation du patrimoine, la Société a entrepris un programme de

170 millions, identifié, qui a vu en 2013 une étape importante se concrétiser avec la livraison de l'ensemble immobilier mixte îlot 34. Par ailleurs, des cessions, en particulier à Marseille et en résidentiel, pour un total de 238 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 10 et 50 millions d'euros. Le financement serait assuré pour partie par dette bancaire de manière cohérente avec la stratégie d'endettement prudent définie.

UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉ À HAUTEUR DE 76 %

Investissement	Emplacement	Type	Caractéristique	Prix (part ANF Immobilier)	Livraison
SNCM	Marseille – Centre-Ville	Mixte	25 000 m ²	21 M€	Q1 2017
Bègles	Bordeaux – Bègles	Hôtel	109 chambres	7 M€	Q1 2016
Banque de France	Lyon – Centre-Ville	Commerces	3 000 m ²	19 M€	Q1 2016
Vélodrome	Marseille – Vélodrome	Hôtels	288 chambres	12 M€	Q3 2015
Silky Way	Lyon – Carré de Soie	Bureaux	36 600 m ²	65 M€	Q3 2015
Fabrique	Bordeaux – Bassins à flot	Bureaux	3 700 m ²	10 M€	Q4 2014
Nautilus	Bordeaux – Bassins à flot	Bureaux	13 400 m ²	27 M€	Q3 2014
St Victoret	Marseille – Aéroport	Hôtel	82 chambres	4 M€	Livré
MilkyWay	Lyon – Confluence	Bureaux	4 400 m ²	17 M€	Livré
TOTAL				182 M€	
RENDEMENT À FIN 2017 POUR 240 M€				8,9 %	

=== Nouvelles acquisitions à Bordeaux

Bordeaux, cible idéale pour le redéploiement

Capitale de la plus grande région de France, Bordeaux et sa communauté urbaine représentent une population de 727 000 habitants répartis sur une superficie de plus de 49 km² ; la ville elle-même totalisant près de 240 000 habitants sur près de 4 500 hectares. Cinquième 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 un grand nombre de laboratoires et centres de recherche en électronique, matériaux de l'extrême et 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 physiologie 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, initiations à la dégustation, visites de châteaux).

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

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 très 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 flot. C'est dans ce dernier quartier que les deux premiers investissements d'ANF Immobilier se situent.

La Fabrique, vers une maîtrise du tertiaire dans les Bassins à flot

Seul immeuble neuf de bureaux livré fin 2014 dans ce nouveau quartier des Bassins à flot, la Fabrique, immeuble de bureaux conçu par l'architecte Christian de Portzamparc, comptera, sur 3 733 m², six étages de bureaux et 59 parkings. ANF Immobilier en a réalisé l'acquisition auprès de Bouygues Immobilier, promoteur de l'opération pour un montant de 10 millions d'euros en 2013. La Société discute actuellement avec plusieurs preneurs potentiels et a pour objectif la commercialisation de la majorité des surfaces avant livraison effective.

Inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO avec la ville de Bordeaux, le secteur des Bassins à flot est un projet ambitieux porté par la Cub (Communauté urbaine de Bordeaux), la Mairie de Bordeaux et Le Grand Port Maritime de Bordeaux. Il fait l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) développant plus de 700 000 m² (SHON) sur un périmètre de 160 hectares d'anciens terrains industriels. Les Bassins à flot ont été pensés comme un quartier mixte, qui mêlera 65 % de logements, des installations de proximité (crèches, équipements sportifs, trois groupes scolaires), des activités économiques et des structures de loisirs.

Trait d'union privilégié entre Bordeaux et son agglomération, entre la rive gauche et la rive droite, le quartier bénéficiera de dessertes renforcées tels que le tramway, le transport en commun en site propre ou des lignes de bus afin de devenir un nouveau territoire d'extension du centre-ville. Lieu de vie organisé autour de l'eau, les Bassins à flot verront aussi se développer la capacité d'accueil du Port de Plaisance et des activités de prestige autour de la grande plaisance. La nouvelle Cité des Civilisations du Vin qui y ouvrira ses portes en 2016 sera un autre vecteur d'attractivité des Bassins à flot.

ANF Immobilier a ainsi conclu, avec l'immeuble du Nautilus en 2012, deux opérations, soit 16 700 m² de bureaux, dans un environnement très qualitatif et en plein développement.

Le Nautilus, sécurisation des revenus locatifs dans les Bassins à flot

ANF Immobilier a acquis en 2012 auprès d'Eiffage Immobilier Atlantique la société SNC les Bassins à flots en vue de construire un programme constitué principalement de bureaux. Le développement du site est réalisé dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière conclu avec le vendeur. L'immeuble appelé « Le Nautilus », développera 13 000 m² de bureaux, un restaurant, ainsi que des emplacements de parking.

L'investissement total de 27 millions d'euros est décomposé en deux tranches distinctes : la première tranche a été livrée en septembre 2012 et la seconde sera livrée en septembre 2014.

En 2013, ANF Immobilier a sécurisé les revenus locatifs de son opération pour les 12 prochaines années. En effet, la société CDiscount, filiale du groupe Casino et preneur de la première tranche, a réitéré son attrait pour le site et pris à bail le solde des surfaces restant à livrer. En deux temps, la société spécialisée dans la vente par Internet installe son siège social et regroupe ses équipes sur un site unique.

Hôtel B&B Bègles, expertise en matière d'hôtellerie

Forte de son expertise en matière d'hôtellerie, entretenant des relations privilégiées avec la chaîne d'hôtels B&B, ANF Immobilier, en partenariat avec le promoteur ADIM Sud Ouest (Groupe VINCI) a acquis en VEFA un hôtel pris à bail par B&B de 109 chambres à Bordeaux Terres Neuves pour 7 millions d'euros. L'engagement de 2013 a été concrétisé par un acte définitif signé fin janvier 2014.

La livraison de l'immeuble est prévue pour fin 2015, date à laquelle B&B deviendra locataire pour une durée ferme de 12 ans.

Euratlantique, une négociation avancée

Toujours à Bordeaux, l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique et ANF Immobilier ont signé un protocole pour l'étude d'un programme immobilier d'environ 48 000 m² en 2013. Cet îlot, particulièrement bien situé à Bordeaux dans l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, est à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV. Le développement envisagé comprendrait notamment trois immeubles de bureaux, deux hôtels de 3 et 4 étoiles, des commerces, des logements et des parkings. Ces investissements viseraient l'atteinte d'une haute performance

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Investissements

environnementale et seraient entrepris en partenariat avec Vinci Immobilier. Début 2014, un accord sur les charges foncières a été conclu. L'opération ne sera définitivement acquise qu'une fois l'état locatif sécurisé.

L'atout majeur de ce site est l'arrivée de trois lignes à grande vitesse à moyen terme. La croissance des trafics grandes lignes associée à 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'intervenir en amont et d'anticiper la toute nouvelle dimension que s'offre à moyen terme l'agglomération bordelaise.

Cette opération est partie intégrante d'un aménagement globale de la zone, baptisée Bordeaux-Euratlantique, qui représente bien

plus qu'un simple réaménagement de la gare. Il s'agit en effet 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 ambitionne 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.

Renforcement des acquisitions à Lyon

Lyon, ville d'anticipation

Carrefour géographique européen dans la circulation nord-sud de l'Europe, Lyon constitue la seconde aire urbaine en France avec 2 182 000 habitants répartis sur une surface de 48 km² ; la ville elle-même totalise plus de 491 000 habitants, ce qui la place à la troisième place des communes les plus peuplées en France. Elle est le produit d'une attraction d'envergure nationale et européenne avec une population grandissante depuis plus de 30 ans, et ce de manière ininterrompue. Ville historiquement industrielle et financière, au patrimoine architectural incontournable (le quartier du Vieux Lyon, la colline de Fourvière, la Presqu'île et les pentes de la Croix rousse sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO), et de tout temps innovante, elle a toujours montré une capacité d'adaptation qui la propulse au rang des villes les plus dynamiques en Europe.

Figure historique du textile, de la pétrochimie, de l'imagerie, place financière importante, Lyon s'est fait la réputation d'une ville qui sait se réinventer au gré des mutations urbaines et économiques. Elle accueille actuellement des activités techniques de pointe telles que l'industrie pharmaceutique et le secteur de la biotechnologie. Cette qualité d'anticipation est renforcée par la présence de quatre universités reconnues accompagnées de plusieurs grandes écoles de commerces et d'ingénieurs, faisant de la commune un pôle de recherche et d'études majeur en France. Capitale mondiale de la gastronomie, à proximité des reliefs alpins et des plages de la riviéra française, la ville est aussi célèbre pour offrir un cadre de vie exceptionnel.

La ville est depuis les années 1990 en pleine expansion urbaine portée par les investisseurs français et étrangers. Elle représente une des villes à la croissance la plus rapide en Europe et jouit d'une politique d'aménagements forte des pouvoirs publics. À la reconquête des berges du Rhône et de la Saône, l'institution du Grand Lyon a ainsi achevé la transformation d'anciens sites industriels en des secteurs résidentiels et tertiaires de qualité, de véritables nouveaux centres-villes (dont Lyon Confluence est un parfait exemple). Symbole de cette tendance, le quartier de la Part-Dieu a inauguré en juin 2010 un gratte-ciel de 115 mètres de hauteur et la construction d'une seconde tour de plus de 200 mètres de hauteur a récemment débuté.

Lyon bénéficie, par son emplacement, d'une convergence de nombreuses infrastructures routières et d'un tissu important de lignes ferroviaires. Elle est un passage obligé pour atteindre le sud de l'Europe et tend à développer de nouvelles liaisons avec les métropoles européennes situées à l'est telles que Turin et Genève, ainsi que de nouvelles liaisons urbaines en cohérence avec les projets urbains du Grand Lyon. La ville dispose ainsi du premier réseau de transports en commun hors Île-de-France avec 1,4 millions de voyages par jour. Les aéroports de Saint-Exupéry et Bron sont aussi des piliers de la croissance lyonnaise, offrant tous les ans de nouvelles destinations, de nouveaux points d'accès.

Lyon est un pilier historique d'ANF Immobilier, qui réaffirme, par ses nombreux investissements (56 % du « pipeline » actuellement engagé) son attachement à cette ville. Cette dernière rassemble les caractéristiques essentielles que la Société privilégie : le développement d'infrastructures, en particulier ferroviaires qui sont en développement permanent, une politique de réhabilitation urbaine forte, notamment par le biais du projet urbain du Grand Lyon. Parmi les quartiers ciblés, la Société entend se positionner sur le secteur Carré de Soie, Tête d'Or, Part-Dieu, Confluence et Presqu'île.

Silky Way, transaction de référence à Lyon en 2013

ANF Immobilier investit aux côtés de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes (CERA) et DCB International – à hauteur respectivement de 65 %, 30 % et 5 % – afin de réaliser un ensemble immobilier pour les activités électroniques d'Alstom Transport. Porté depuis 2009 par DCB International, ce programme constitue l'un des projets phares de l'immobilier tertiaire en France (premier en termes de surfaces à Lyon en 2013) et un investissement d'une valeur de 100 M€, financé à 60 % par un crédit de long terme, avec le Crédit Foncier de France.

Alstom Transport, leader de l'industrie ferroviaire, s'est engagé sur un bail d'une durée ferme de 12 ans pour cet ensemble de 36 600 m² qui sera livré mi-2015. Alstom Transport pérennise ainsi son implantation dans le Grand Lyon et dans le quartier du Carré de Soie et poursuit sa forte croissance avec plus de 100 postes ouverts au recrutement. Spécialisé dans les métiers de l'électronique,

le site d'Alstom Transport de Villeurbanne emploie aujourd'hui près de 750 salariés.

Ce programme immobilier consiste en un ensemble principal de cinq immeubles s'élevant sur quatre étages auquel s'ajoutent des bâtiments dédiés à la restauration d'entreprise et à la logistique. La conception de cet immeuble permet la divisibilité par îlot. Conforme à la réglementation thermique RT 2012, ce projet vise la double certification HQE et BREEAM « Very Good ». Ces bâtiments disposeront notamment d'une enveloppe extrêmement performante d'un point de vue thermique pour la production de chaud et froid. L'ensemble offrira, en outre, des aménagements paysagers de qualité conçus dans le respect d'une démarche environnementale intégrée (toitures végétalisées, etc.).

Situé à proximité immédiate des autoroutes A6, A7 et A46 – à 10 minutes de la Gare Lyon Part-Dieu et du centre-ville par la ligne T3 du tramway ou la ligne A du métro et à 15 minutes de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry – le Carré de Soie est particulièrement bien desservi et devrait connaître un fort développement au cours des prochaines années.

Banque de France, expertise des commerces rue de la République

ANF Immobilier a remporté en partenariat avec Vinci Immobilier l'appel d'offres du siège historique de la Banque de France pour ses immeubles de Lyon, situés rue de la République. Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments entièrement libéré par la Banque de France. Le groupe compte y réaliser un projet commercial (3 500 m²) et Vinci Immobilier une opération mixte logements-bureaux (4 500 m²). La totalité du prix de revient est de 19 millions d'euros, comprenant les travaux et la livraison des projets devrait intervenir mi 2015.

MilkyWay à Lyon Confluence, dans le cadre dynamique du Grand Lyon

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 4 300 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). Le développement pour un coût total de 17 millions d'euros a été achevé au mois de 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 par l'institution du Grand Lyon. 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.

Le projet MilkyWay est au cœur de ce projet, 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.

En 2013, ANF Immobilier a procédé à la location au bénéfice de l'UGAP de 1 200 m² de bureaux sur une durée ferme de 9 ans. De nombreuses marques d'intérêt ont été signifiées à la Société pour le solde des surfaces qui devraient être louées début 2014.

Innovation dans les secteurs Tête d'Or et Carré de Soie avec Adecco

En novembre 2013, ANF Immobilier, associée à DCB International, a conclu un accord avec la société Adecco, leader mondial des solutions RH. La Société projette de réaliser une double opération immobilière d'envergure, pour une surface totale développée à terme de 39 000 m² de bureaux à Lyon : d'une part, le développement du nouveau siège du groupe Adecco France dans la zone du Carré de Soie, d'autre part, la restructuration de l'ancien siège d'Adecco, face au Parc de la Tête d'Or.

Le développement du nouveau siège du Groupe Adecco France au Carré de Soie représente une surface totale de 12 000 m² de bureaux accompagnée de 250 places de parkings. La livraison est prévue pour le troisième trimestre 2016 sous réserve des délais d'obtention du permis de construire. Face au futur immeuble Silky Way de 36 600 m², l'actif est situé dans la zone du Carré de Soie dans un environnement mixte commercial, résidentiel et tertiaire en plein développement. À proximité immédiate des autoroutes, à 10 minutes de la Gare Lyon Part-Dieu par la ligne de tramway et à 20 minutes de l'aéroport Saint-Exupéry, ce secteur est particulièrement bien desservi. Le groupe Adecco France a pris à bail la totalité de l'immeuble pour une durée ferme de 9 ans.

L'acquisition et restructuration du site de l'ancien siège du groupe Adecco France à Tête d'Or représente la réalisation d'un nouvel ensemble immobilier à terme de 25 000 m² de bureaux. Face au parc de la Tête d'Or, l'actif est situé en limite du 6^e arrondissement de Lyon, au cœur de la zone tertiaire du Tonkin qui représente une extension active du pôle d'affaires de la Part-Dieu. Il jouit d'une excellente visibilité depuis la ligne TGV et d'un environnement urbain regroupant de grands utilisateurs. Le départ du groupe Adecco France, libérant définitivement ce site pour son nouveau siège social au Carré de Soie, permettra de démarrer la construction.

L'acquisition a été finalisée le 18 février 2014 et fera l'objet d'un partenariat impliquant un investissement initial de l'ordre de 30 à 35 millions pour l'acquisition de l'ancien siège et le développement du nouveau siège.

Acquisitions dans le secteur tertiaire à Marseille

Marseille à l'échelle de l'Europe

Chef-lieu du département des Bouches-du-Rhône, Marseille possède une aire urbaine de 1 721 000 habitants dont 851 000 pour la seule commune et s'étend sur une superficie de 241 km². Elle constitue la deuxième commune de France, la troisième agglomération avec une population croissante depuis les années 1990. Située au sud-est de la France, en Provence, la ville est bordée par la Méditerranée et a célébré son titre de Capitale Européenne de la Culture en 2013, concrétisant ses ambitions touristiques et son rang des villes les plus entreprenantes d'Europe.

Marseille, ville portuaire, a toujours été tournée vers la mer et représente le premier port de croisière en France. L'industrie du tourisme, son principal atout, est fondée sur un passé hors du commun et une actualité des plus riches. Par ailleurs, la ville est reconnue pour ses industries du savon, des tuiles et de la céramique, des produits alimentaires, ses commerces dont ceux de la Rue de la République sont une référence.

La commune recèle un patrimoine historique important : la Grotte Cosquer de l'ère paléolithique, le Jardin des Vestiges retraçant la ville antique, la Basilique Notre-Dame-de-la-Garde de style romano-byzantin, l'Abbaye Saint-Victor parmi les plus anciennes de France, les forts Saint-Nicolas et Saint-Jean, la manufacture des tabacs dans le quartier de la Belle de Mai, les bastides caractéristiques du terroir marseillais, les palais de la Bourse et du Pharo et la Cité radieuse du Corbusier. En 2013, la cité phocéenne a vu aussi l'achèvement du Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée, bâtiment suspendu entre ciel et eau, véritable cité culturelle s'appuyant sur toutes les disciplines des sciences humaines et mobilisant les expressions artistiques des deux rives de la Méditerranée.

L'aménagement urbain de Marseille est caractérisé par l'opération d'intérêt national Euroméditerranée débutée en 1995. Cette opération vise une rénovation urbaine des plus importantes en Europe favorisant le développement économique, social et culturel. Le périmètre de ce plan est de 480 hectares pour plus de 7 milliards d'euros d'investissements : 24 000 logements, 1 millions de m² de bureaux et locaux d'activités, 200 000 m² d'équipements publics, 200 000 m² de commerces, 40 hectares d'espaces verts, un bassin de 35 000 emplois. En 2013, l'évènement significatif de cette opération est la livraison du nouvel hôpital Européen, structurant tout un quartier. La transformation urbaine de Marseille est aussi rappelée par les nombreux développements récemment livrés : semi piétonisation du Vieux port, rénovation du Boulevard du Littoral, livraison du premier hôtel de catégorie 5 étoiles, livraisons de nombreux projets en commerces.

Outre l'excellence de ses liaisons maritimes régulières, la ville bénéficie de la gare Saint-Charles qui accueille le trafic TGV vers l'ouest et le nord de la France, de branchements autoroutiers la reliant à Lyon et Paris et de l'aéroport international de Marseille-Provence qui propose en 2013 une liaison vers New York. Par ailleurs, Marseille compte 90 lignes de bus, un réseau de métro de 28 stations, 28 arrêts de Tramway, des navettes maritimes intra-urbaines et un système de parage de vélos depuis 2007.

La ville de Marseille est le berceau historique d'ANF Immobilier. Elle rassemble les caractéristiques essentielles que la Société privilégie : le développement d'infrastructures et une politique de réhabilitation urbaine engagée, notamment par le biais de l'opération Euroméditerranée.

Marseille Vélodrome, en préparation de l'Euro 2016

À Marseille, ANF Immobilier s'est positionné auprès de CIRMAD sur l'achat de deux hôtels, situés dans le périmètre du projet Arema-Vélodrome (plus de 100 000 m² autour de la réhabilitation du stade) qui créera dans ce nouvel éco-quartier un pôle événementiel et commercial comprenant également des bureaux, des logements et une clinique du sport.

Le premier hôtel offrira une capacité de 126 chambres 4 étoiles et le second, une capacité de 162 chambres de catégorie économique. Les deux établissements – comme les autres équipements – seront livrés pour l'Euro 2016. L'investissement total pour les deux hôtels est estimé à 24 millions d'euros. Il fera l'objet d'un partenariat dont ANF Immobilier conservera plus de 50 % des parts.

SNCM, Marseille, participation à un investissement historique

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 Euroméditerranéenne, 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 a déménagé 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 obtenu au mois de février 2014. L'investissement représente un total de 42 millions d'euros.

Hôtel B&B St Victoret, en accord avec l'essor de l'aéroport

ANF Immobilier, a acquis en un hôtel pris à bail par B&B de 82 chambres à St Victoret, à proximité de l'aéroport. Cette acquisition est en lien direct avec l'expansion de l'aéroport de Marseille qui propose, chaque année, de nouvelles destinations et constate un afflux croissant de voyageurs. Elle fait aussi écho à l'essor des implantations industrielles dont la société Eurocopter est un exemple significatif.

La livraison de l'immeuble a été réalisée en 2013 préalablement à l'acquisition. B&B est locataire pour une durée ferme de 12 ans.

Valorisation des réserves foncières existantes

Potentiel important d'optimisation du patrimoine existant

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, faisant apparaître un taux de rendement moyen global sur les coûts de 8,8 % à fin 2017.

Ilot 34, un exemple du potentiel de valorisation

ANF Immobilier poursuit la valorisation de ses réserves foncières en livrant un programme mixte de 26 000 m² désigné « Ilot 34 » au cœur d'Euroméditerranée. En mitoyenneté du nouvel hôpital Européen, le site bénéficie d'un accès privilégié aux transports (métro, bus, tramway et autoroutes). L'ensemble immobilier comporte 13 000 m² de bureau et un hôtel entièrement loués avant livraison ainsi qu'une résidence spécialisée pour personnes âgées déjà vendue.

Cet immeuble a obtenu la marque « NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE / phases Programme et Conception » qui traduit la politique volontariste d'ANF Immobilier en matière de développement durable. Dans cette optique, l'intégration de la construction dans son environnement immédiat et le faible impact environnemental du chantier ont fait l'objet d'une attention toute particulière.

Euroméditerranée confirme son attractivité comme un véritable lieu de vie dans lequel coexistent en harmonie l'activité économique, les programmes immobiliers favorisant la mixité sociale, les loisirs (MuCEM, Silo etc.) et les équipements destinés aux habitants (crèche, école, hôpital etc.).

L'investissement représente un coût total, terrain inclus de 57 millions d'euros entièrement loué à la CPAM et la SNCM pour la partie bureaux et B&B pour la partie hôtellerie sur des durées fermes allant de 6 à 12 ans.

Autres projets de valorisation en cours

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

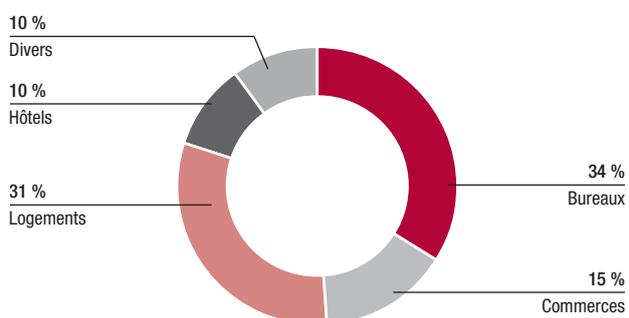
Pour ses terrains, ANF Immobilier a étudié avec l'aménageur la recherche d'une programmation adaptée au développement de ce secteur. Cette étude a abouti à une solution permettant le regroupement des hôpitaux Ambroise Paré et Paul Desbief afin de créer un nouvel hôpital au cœur d'Euroméditerranée. ANF 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.

5. Patrimoine d'ANF Immobilier

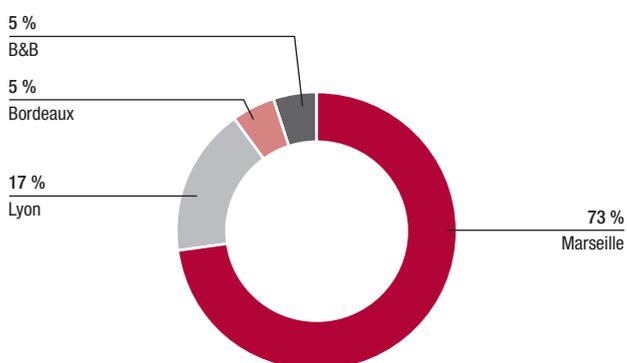
Surfaces au 31 décembre 2013

ANF Immobilier compte une surface totale de 375 000 m² répartie des manières suivantes :

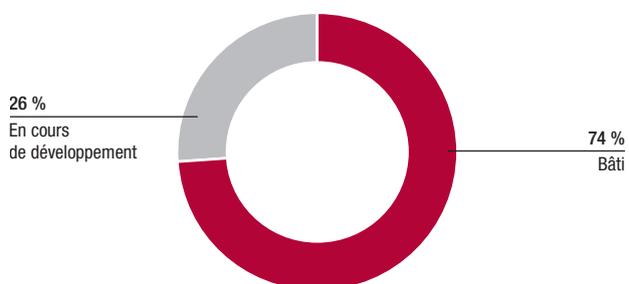
RÉPARTITION DES SURFACES PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS



RÉPARTITION DES SURFACES PAR VILLE



POIDS DU DÉVELOPPEMENT



Localisation au 31 décembre 2013

Marseille : rue de la République, Centre-Ville

Le patrimoine d'ANF Immobilier à Marseille est composé des immeubles suivants :

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

* Immeuble en cours de vente par lots.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Patrimoine d'ANF Immobilier



== Lyon : rue de la République, Confluence, Carré de Soie

Le patrimoine d'ANF Immobilier à Lyon est composé :

- des immeubles 2, 3 et 4 rue de la République ;
- 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 ;
- de l'hôtel Carlton 53, place de la République et 3 rue Stella ;
- de l'immeuble MilkyWay situé 42, cours Suchet ;
- de l'immeuble Banque de France situé 14/16 rue de la République, en cours de développement ;
- de l'immeuble situé au Carré de Soie – 13, rue Alfred de Musset à Villeurbanne, en cours de développement.

== Bordeaux : Bassins à flot

Le patrimoine d'ANF Immobilier à Bordeaux est composé :

- de l'immeuble La Fabrique situé Ilot C2 Ilot Beaumartin B0 dans le secteur Bassins à flot ;
- de l'immeuble Nautilus situé sur les parcelles GK 16 (partie), GK 17 à 20 dans le secteur Bassins à flot.

Patrimoine hôtelier

Hôtels B&B : St Victoret, Saclay, Quimper, Arras, Bourges, Euraille, Mulhouse, Salon de Provence, Valenciennes et Saint-Denis. Les huit derniers hôtels sont inclus dans le programme de cession et sous promesse, suite à la cession du patrimoine hôtelier intervenue fin 2012.

6. Développement durable

Introduction

a. L'engagement d'ANF Immobilier

Foncière de centres 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. Ainsi elle accompagne au changement ses salariés, sensibilise ses locataires et parties prenantes et renforce sa gouvernance.

ANF Immobilier est soumise à une obligation de présenter une information sociale et environnementale en application de l'article 225 de la loi Grenelle 2 de juillet 2010 amendé par la loi « Warsmann 4 » de mars 2012, qui modifie à compter de l'exercice 2012 l'article L 225-102-1 du Code de commerce tel qu'il résultait de l'article 116 de la loi NRE (Nouvelles Réglementations Économiques de 2001), et de l'article R 225-105 issu du Décret 2012-557 du 24 avril 2012.

b. Message de la Direction

« ANF Immobilier a acquis un réel savoir-faire dans le développement d'opérations en milieu urbain. Ce savoir-faire s'appuie tout autant sur la rénovation du patrimoine existant que sur le redéveloppement de friches foncières. Nous sommes convaincus du pouvoir d'attraction de la ville et c'est la raison pour laquelle nous cherchons dorénavant à intensifier nos investissements en ville dans les grandes métropoles régionales que sont notamment Lyon, Marseille et Bordeaux.

Nous souhaitons placer la mixité urbaine au cœur de nos projets car elle est la clé de la réussite du redéploiement urbain. Vivre la ville, vivre en ville, c'est y habiter, y travailler, y faire ses courses, s'y promener... »

I. Volet social

a. Dialogue social

Un délégué du personnel titulaire et un délégué du personnel suppléant ont été élus en 2010.

Depuis 2011, ANF Immobilier associe l'ensemble des salariés ayant au moins trois mois d'ancienneté aux résultats de l'entreprise.

Chaque salarié peut ainsi bénéficier d'un intéressement pouvant atteindre 10 % de sa rémunération brute annuelle (sous réserve du respect d'un plafond égal à la moitié du plafond annuel de la sécurité sociale).

Cela résulte d'un accord d'intéressement en vigueur jusqu'au 31 décembre 2013. Un nouvel accord est actuellement en discussion pour une validation au cours du 1^{er} semestre 2014.

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

Cette épargne est optimisée par un abondement pouvant atteindre 2 080 € par personne, accordé par la Société en cas d'investissement

d'une partie de l'intéressement sur les supports du PEE et/ou du PERCO.

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

ANF Immobilier veille à lutter contre les discriminations au travail. En particulier un rapport sur l'égalité homme/femme est présenté chaque année au Comité des Rémunérations. Il permet ainsi de veiller à une concordance des salaires homme/femme.

b. Engagement des collaborateurs

Sensibilisation des salariés à la démarche environnementale

Pour la 2^e année consécutive, sur le thème du développement durable, ANF Immobilier a organisé une journée d'action solidaire sur les îles du Frioul avec le Conservatoire d'Espaces Naturels PACA. Cette journée collective a permis de réunir toutes les équipes dans un objectif commun consistant à l'arrachage de plantes invasives sur l'île.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

Pour asseoir ses objectifs en matière de développement durable, la société souhaite instaurer annuellement un séminaire sur le thème des enjeux RSE liés à son secteur d'activité.

Engagement auprès du CREPI, depuis 2008

À l'initiative du Directeur Général, un partenariat a été mis en place depuis 2008 entre ANF Immobilier et le CREPI – **Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires pour l'Insertion**. Il se concrétise notamment dans le parrainage par des salariés d'ANF Immobilier de jeunes adultes, sans ou avec très peu de qualifications, dans leur recherche d'emploi. La relation parrain/filleul est basée sur des échanges continus, un accompagnement personnalisé, une disponibilité régulière et une confiance réciproque.

Le parrain reçoit son filleul dans son lieu de travail pour le conseiller dans ses démarches vers l'emploi. Les échanges sont des moments de partage et d'enrichissement pour les parrains et les filleuls.

ANF Immobilier soutient la formation en alternance

Amélie a finalisé son expérience chez ANF Immobilier en 2013 :

« J'ai souhaité reprendre des études après une expérience décevante dans la restauration. L'alternance me paraissait parfaitement appropriée pour associer l'école au monde de l'entreprise, et être opérationnelle le plus rapidement possible après l'obtention de mon diplôme. J'ai commencé en octobre 2010 au sein du service juridique. Le directeur juridique a été un tuteur, très bienveillant et pédagogue et les équipes m'ont soutenue et encouragé tout au long de ma préparation au BTS. J'ai bénéficié de la disponibilité, du professionnalisme et des conseils avisés de chacun. J'ai réussi mon examen début juillet 2013 et début septembre de cette même année, je postulais avec succès à un emploi d'assistante dans une grande entreprise. Je suis très reconnaissante à ANF Immobilier de m'avoir accompagnée dans ce succès. »

II. Volet environnemental

a. Le souci d'un patrimoine durable

Le patrimoine immobilier se situe en ville, à proximité des transports en commun et contribue à la mixité sociale et fonctionnelle.

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 localisation minimise les besoins en transport spécifique constituant ainsi un atout fort sur l'impact environnemental des actifs.

ANF Immobilier rénove chaque année une partie de son patrimoine existant. Les rénovations portent notamment sur la mise en place de fenêtres à double vitrage favorisant l'isolation énergétique et sonore des appartements. En 2013, 84 unités ont été remplacées, soit 6474 depuis 2005.

Handicap

ANF Immobilier a mis en place la collecte de bouchons en plastique au profit de l'association marseillaise Relais d'Aide Matérielle aux Handicapés.

La société fait appel depuis 2011 à l'Entreprise BP Environnement qui emploie du personnel handicapé, en vue de leur insertion dans le monde du travail, pour le recyclage du papier et à des Centres d'Aide par le Travail pour l'achat de certaines fournitures.

c. Bien-être et confort des salariés

ANF Immobilier a procédé en 2013 au remplacement de l'éclairage de ses bureaux à Marseille par des ampoules Led.

Ainsi, 70 pavets d'ampoules Led ont été installés favorisant sur le long terme une baisse substantielle de la dépense d'énergie (81,50 % d'économie estimée sur la facture d'éclairage) mais aussi des déchets rejetés, compte tenu de la grande longévité du matériel et de sa faible toxicité pour la nature.

Le confort visuel des salariés a également été amélioré.

Des défibrillateurs ont été installés ou sont en cours d'installation dans tous les établissements de la Société.

Le personnel est sensibilisé à la prévention contre les maladies contagieuses et des produits antiseptiques sont mis à la disposition du personnel et des visiteurs.

Le médecin du travail effectue périodiquement une revue des postes de travail en présence du salarié et prodigue à cette occasion des conseils pour en améliorer l'ergonomie.

L'ensemble des effectifs bénéficie d'une couverture prévoyance, retraite, santé.

Eu égard à l'activité de foncière, il n'y a pas de risque particulier d'accident du travail. Il n'y a pas eu d'accident du travail au cours de l'exercice 2013.

b. La Charte Chantier à faible impact environnemental

ANF Immobilier a mis en place pour l'ensemble de ses projets en développement une charte « chantier à faible impact environnemental », que l'entreprise doit respecter, sous la gouvernance notamment d'un AMO Haute Qualité Environnementale mandaté à cet effet.

Pièce contractuelle du marché de travaux, la charte prime sur les CCTP.

Tout en restant compatible avec les pratiques professionnelles du bâtiment, elle traite notamment de :

- la préservation de l'environnement et bien être des personnes par une limitation des nuisances et des risques sanitaires causés aux riverains ;
- mesures accrues pour la sécurité du personnel de chantier ;

- l'engagement de réduire les pollutions de proximité et la quantité de déchets mis en décharge par la maîtrise de leur traitement ;
- la prise en compte des nuisances sonores par l'aménagement des horaires de chantier compte tenu de la localisation en centre-ville.

c. Certifications environnementales

Les démarches de certifications font partie intégrante de la politique de développement et d'investissement d'ANF Immobilier. Sur les projets en développement la certification HQE est étudiée en amont, et pour le projet Ilot 34, livré fin 2013, le label THPE est visé.

Les opérations suivantes ont fait l'objet de certifications en 2013 :

- Nautilus à Bordeaux : certification HQE Phase réalisation en février, objectif de labellisation en THPE ;
- MilkyWay à Lyon : attestation provisoire de certification HQE obtenue, objectif de label HPE – BBC Effinergie ;
- La Fabrique à Bordeaux : certifications HQE en phase programme et conception ;
- Silky Way à Lyon / Villeurbanne : certifications HQE en phase programme et conception, ainsi que certification BREEAM Bespoke niveau very good, phase programme.

III. Volet sociétal

a. Impact territorial économique et social de l'activité de la société

En tant que foncière de centre-ville ANF Immobilier développe des opérations immobilières dans les villes de Marseille, Bordeaux et Lyon.

Elle est soucieuse de l'intégration des projets dans l'environnement existant et dans le tissu local. Elle établit ainsi le dialogue avec les collectivités locales concernées.

Elle s'entoure de partenaires et prestataires locaux ce qui favorise la création d'emploi dans les villes ou secteurs concernés.

b. Sous-traitance et fournisseurs – Loyauté des pratiques

ANF Immobilier a recours à la sous-traitance pour le développement de ses projets. En 2013, 8 projets sont en développement.

Dans le cadre de ses projets en développement en dehors des VEFA et CPI, ANF Immobilier procède au choix de l'entreprise en charge des travaux par une procédure d'appel d'offres. Au moins 3 entreprises sont interrogées sur la base d'un même cahier des charges précis et d'un calendrier pré défini. Avant de procéder au choix définitif, les dernières offres des entreprises sont étudiées par l'équipe de Maitrise d'œuvre sur les aspects qualitatifs et quantitatifs mais sans chiffrage.

Une fois l'entreprise choisie, elle a l'obligation de déclarer l'ensemble des sous-traitants. Avant d'agréer les sous-traitants, ANF Immobilier

confie au Maitre d'Oeuvre la vérification du dossier administratif de chacun d'entre eux (respect des obligations fiscales et sociales, attestations...).

Les travaux de rénovation prévoient la réalisation de diagnostics préalables. À la lecture de ces diagnostics, des mesures sont prises pour retirer l'amiante, traiter le plomb accessible et réparer les risques de contact direct électrique.

Concernant l'intégration des critères environnementaux, ceux-ci sont pris en compte au travers de la Charte Chantier visée ci-dessus et applicable à tous nos prestataires.

Reporting environnemental

Le périmètre retenu pour le reporting environnemental est de 67,7 % du chiffre d'affaires concernant la consommation d'eau et de 85,1 % du chiffre d'affaires concernant la consommation d'électricité.

S'agissant des consommations d'eau, elles ne concernent que l'ensemble du patrimoine de Marseille (occupé et vacant).

Pour l'électricité elles ne portent que sur les immeubles de Marseille et Lyon (parties communes et privatives vacantes).

Les consommations de gaz naturel ne portent que sur un immeuble du patrimoine de Lyon.

Les impacts des consommations directes des locataires ne sont pas prises en compte dans ce reporting, de même pour les immeubles en construction.

Les consommations sont calculées au prix moyen du kilowatt. Elles sont estimées sur la base de l'information comptable.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

ENVIRONNEMENT

Décembre 2013

Chiffre d'affaires total de la business unit	Valeur	Commentaire
Politique générale en matière environnementale		
		Cf. éléments décrits dans la partie « Volet Environnemental » ci-dessus
Utilisation durable des ressources		
Eau		
Consommation d'eau		
Consommation d'eau (<i>en m3</i>)	91 499,00	
Montant dépensé en eau consommée		Consommation d'eau du patrimoine uniquement à Marseille (hors parties privatives)
Consommation d'eau (<i>en euros</i>)	317 044,00	
Volumes d'eau rejetés		Consommation d'eau du patrimoine uniquement à Marseille (hors parties privatives)
Électricité		
Consommation totale d'électricité		
Consommations totales d'électricité (<i>en MWH</i>)	1 082,00	
Consommation d'énergie renouvelable		
Consommations d'énergies renouvelables (<i>en MWH</i>)	54,10	
Consommation de gaz naturel		
Consommations de gaz naturel (<i>en MWHPCI</i>)	377,36	
Montant dépensé en énergie		
Montant dépensé en énergies (<i>en euros</i>)	232 541,00	
Matières premières		
Matière première la plus utilisée		
Matière première la plus utilisée	0,00	Pas d'utilisation directe de matières premières. Dans le cadre du développement de projets, ce sont les entreprises prestataires qui utilisent les matières premières.
Montant dépensé dans l'achat de cette matière		
EQ17 Montant dépensé dans l'achat de cette matière (<i>en euros</i>)	0,00	Pas de dépense de matière première
Pollution et gestion des déchets		
Déchets dangereux générés		
Déchets dangereux générés (<i>en tonnes</i>)	17,50	Tonnes d'amiantes extraites dans la rénovation de notre patrimoine historique de Marseille
Déchets dangereux valorisés		
Montant dépensé dans le traitement des déchets		
Montant dépensé dans le traitement des déchets (<i>en euros</i>)	954 398,00	Taxe ordures ménagères
Montant généré par la valorisation des déchets		
Montant généré par la valorisation des déchets (<i>en euros</i>)	0,00	Pas de revenus
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution		ANF Immobilier a mis en place pour l'ensemble de ses projets en développement une charte « chantier à faible impact environnemental », que l'entreprise doit respecter, sous la gouvernance notamment d'un AMO Haute Qualité Environnementale mandaté à cet effet.

Chiffre d'affaires total de la business unit	Valeur	Commentaire
Rejets dans l'environnement et changement climatique		
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.		Notre activité de foncière ne génère pas d'autres rejets significatifs dans l'air, dans l'eau et dans le sol. À l'exception de la Charte Chantier, il n'y a pas eu d'autres actions engagées.
Adaptation aux conséquences du changement climatique		
Rejets de gaz à effet de serre (<i>Teq Co₂</i>)	147	
Protection de la biodiversité		Il n'y a pas d'action pour préserver ou développer la biodiversité

Reporting social

Le reporting social porte sur 100 % des effectifs, soit 43 personnes, sur Paris, Lyon et Marseille.

L'effectif permanent est de 42 personnes (collaborateurs hors contrat d'apprentissage, de professionnalisation et stage).

SOCIAL

Décembre 2013

	Valeur
Effectif physique	
Effectif physique total de la filiale au 31 décembre de l'année	43,00
Répartition des effectifs	
Effectifs (en nombre entier)	
Effectif permanent au 31 décembre N	42,00
Effectif permanent au 31 décembre N - 1	50,00
Hommes dans l'effectif permanent au 31 décembre N	25,00
Femmes dans l'effectif permanent au 31 décembre N	17,00
Équivalent temps plein moyen annuel (ETPM)	44,51
Équivalent temps plein moyen annuel Hommes	26,08
Équivalent temps plein moyen annuel Femmes	18,43
Effectif permanent travaillant à temps partiel au 31 décembre N	1,00
Effectifs non permanents hors intérimaires (en nombre entier)	
Effectif non permanent hors intérimaire au 31 décembre N	1,00
Femmes dans l'effectif non permanent au 31 décembre N	1,00
Hommes dans l'effectif non permanent au 31 décembre N	
Équivalent temps plein moyen annuel dans l'effectif non permanent	0,12
Équivalent temps plein moyen annuel Hommes dans l'effectif non permanent	
Équivalent temps plein moyen annuel Femmes dans l'effectif non permanent	0,12
Répartition par âges (en nombre entier)	
Effectif Physique jusqu'à 25 ans	2,00
Effectif Physique 26-44 ans	26,00
Effectif Physique 45 ans et plus	15,00
Répartition CDI/CDD (en nombre entier)	
CDI ou contrats supérieurs à 18 mois	40,00
CDD ou contrats inférieurs à 18 mois	2,00

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

	Valeur
Intérimaires (en nombre)	
Heures d'intérim	814,00
Emploi	
Embauches (en nombre entier)	
Embauches	8,00
Départs (en nombre entier)	
Départs en retraites et préretraites	
Départs à l'initiative de l'employé	13,00
Départs à l'initiative de l'employeur	2,00
Autres départs	1,00
Temps de travail	
Durée du travail (en nombre)	
Nombre d'heures théoriques annuelles travaillées contractuelles (yc heures supplémentaires contractuelles)	81 007,00
Nombre d'heures supplémentaires payées aux salariés	
Absentéisme (en nombre)	
Nombre d'heures d'absence	3 416,00
Rémunération de l'effectif hors intérimaires	
Total de la masse salariale Hommes + Femmes N	4 647 342,00
Total de la masse salariale Hommes + Femmes N - 1	5 389 654,00
Gestion des compétences	
Nombre d'heures de formation suivie par les salariés (nombre)	154,00
Budget annuel formation – Coûts pédagogiques	66 009,00
Engagement sociétal	
Montant dépensé en actions sociétales (dialogue/partenariat avec les parties prenantes, ONG etc.)	6 166,00
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT	
Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Au regard de l'implantation française
Élimination du travail forcé ou obligatoire	de l'activité, il n'y a pas de risque
Abolition du travail des enfants	de non-respect. Il n'existe pas d'actions
Actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	en faveur des Droits de l'Homme.

== Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société ANF Immobilier désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil de surveillance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux procédures utilisées par la société, (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes en mars 2014 pour une durée d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons mené environ cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité, leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽¹⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'actifs que nous avons sélectionnés ⁽²⁾ en fonction de leur activité, de leur contribution, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente entre 15 % et 20 % des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2014

L'un des Commissaires aux comptes d'ANF Immobilier

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Associé

Sylvain Lambert

Associé du département développement durable

(1) Effectif total, Répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique, Embauches et licenciements, L'absentéisme, La consommation d'eau, La consommation d'énergie, les rejets de gaz à effet de serre.

(2) Place Sadi-Carnot 1, rue Plumier 18, rue de la République 17, rue de la République 6, rue Grand Rue 11, place Sadi-Carnot 4, rue St-Cannat 15, 9 rue Jean-de-Tourmes.

7. Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter aux comptes consolidés 2013, 2012 et 2011.

(million €)	31/12/2013	2012 pro forma*	% variation	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	34,9	30,6	14 %	71,5	83,6
Charges nettes d'exploitation	- 5,3	- 3,7	43 %	- 4,1	- 5,0
Charges administratives	- 8,0	- 8,6	- 8 %	- 11,2	- 9,0
EBITDA	21,6	18,3	18 %	56,3	69,6
Marge d'EBITDA	62 %	60 %		79 %	83 %
Frais financiers	- 7,1	- 5,9	21 %	- 15,8	- 17,8
Cash-flow	14,5	12,4	17 %	40,4	51,8
Variation de juste valeur et résultat des cessions	15,3			- 69,6	44,9
Autres	- 1,8			- 35,9	(0,9)
Résultat net	28,0			- 65,1	95,8
ICR	2,9			3,5	3,9
Cash-flow par action (en euros)	0,82			1,47	1,89
Cash-flow récurrent par action (en euros)	0,82			1,47	1,60
Nombre moyen d'actions (en millions)	17,73			27,43	27,39

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

BILAN SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter aux comptes consolidés 2013, 2012 et 2011.

(million €)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Patrimoine immobilier	970,0	883,9	1 650,2
Centre-ville	937,0	855,1	1 137,4
B&B	33,0	28,8	512,8
Dette nette	- 391,8	- 291,8	- 482,3
Autres éléments	- 22,0	- 40,0	- 10,1
ANR	556,2	552,1	1 157,9
Instruments de couverture	- 10,3	- 17,7	- 38,6
ANR triple net	545,9	534,4	1 119,2
<i>Loan to value (en %)</i>	40,4	33,0	29,2
ANR par action (en euros)	32,5	31,7	42,2
ANR triple net EPRA par action (en euros)	31,6	30,5	40,8
Nombre moyen d'actions (en millions)	17,09	17,41	27,46

8. 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 le 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.

2013 : ANF Immobilier a procédé à l'application d'une stratégie de redéploiement visant un rééquilibrage du patrimoine et un doublement des loyers à 67 millions d'euros à horizon 2017. Elle se traduit en 2013 par une augmentation de 10 % de son patrimoine approchant le milliard d'euros, une croissance des revenus locatifs de 14 %. La Société a notamment mis en place un programme d'investissement de 240 millions d'euros sécurisés à 76 % et étendu son périmètre d'action à la ville de Bordeaux.

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'Immobilière 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.

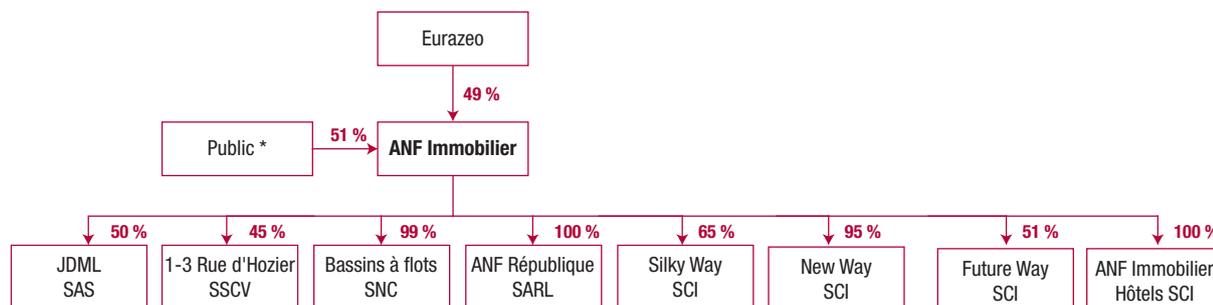
Le patrimoine d'ANF Immobilier est, par conséquent, aujourd'hui constitué d'immeubles historiquement détenus par les sociétés Rue Impériale et Immobilière Marseillaise (absorbée par Rue Impériale en 2002) dont la construction remonte aux années 1850-1870.

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.

Suite à une cession de 788 millions d'euros d'actifs matures en 2012, ANF Immobilier a procédé à un redéploiement rapide visant une croissance de la masse locative à 67 millions d'euros en 2017 et une diversification géographique pertinente avec l'adjonction d'investissements à Bordeaux. À fin 2013, la Société s'est engagée sur 182 millions de nouvelles acquisitions et devient un acteur majeur et reconnu des développements en régions.

Organigramme

Se référer à la note 19 de l'annexe aux comptes annuels 2013 pour la liste des filiales et pourcentages de détention.



* Voir section 2 du chapitre VIII du Document de Référence.

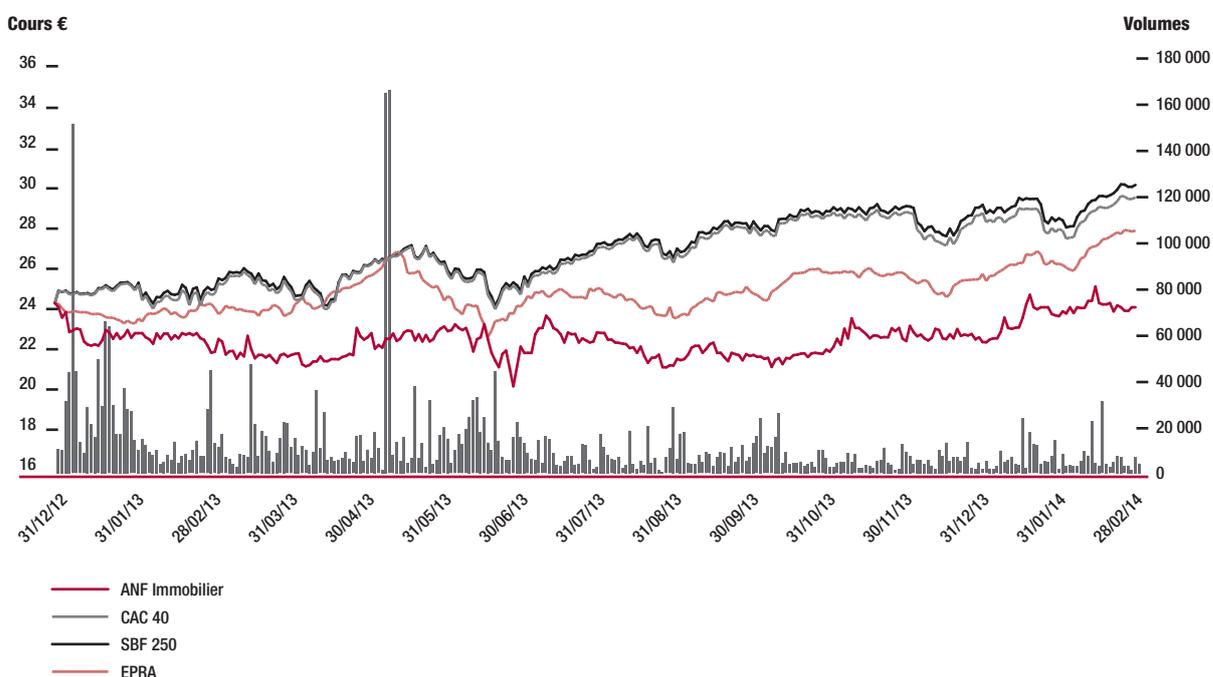
La SAS ANF Immobilier Développement a été immatriculée au RCS de Marseille le 11 février 2014.

9. Carnet de l'actionnaire

Cours de bourse

Cours de bourse

Durant l'année 2013, le titre a baissé de 7,7 % en valeur et la performance du titre a été de -3,6 % en incluant la distribution de dividende (*total return*). Au 28 février 2014, le titre est en hausse de 7,53 %. (Source Bloomberg.)



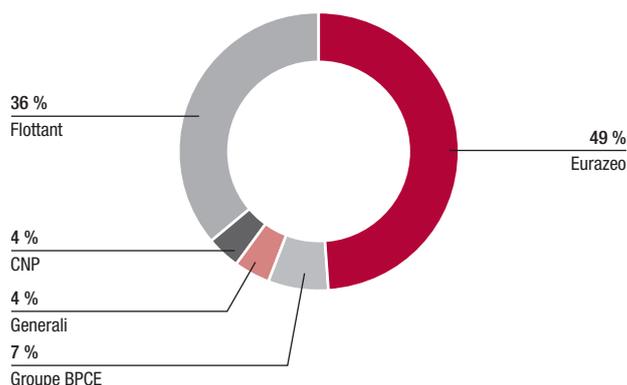
Le cours de bourse à la clôture au 31 décembre 2013 fait ressortir une capitalisation de près de 400 millions d'euros, ANF Immobilier fait partie des indices CAC-Mid 100 et SBF 250. L'indice CAC-Mid 100 est l'indice représentatif des 100 premières capitalisations moyennes cotées sur la place de Paris.

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

Actionnariat

À la date du présent Document de Référence, Eurazeo détient environ 49 % du capital d'ANF Immobilier. Deux autres actionnaires sont également représentés au Conseil de Surveillance, Generali et le groupe BPCE avec respectivement 4 % et 7 % du capital.

Actionnariat



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2013	40	6. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	61
1.1 Membres du Directoire	40	6.1 Principes de rémunération des mandataires sociaux	61
1.2 Membres du Conseil de Surveillance	42	6.2 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance rémunérés au niveau d'ANF Immobilier	63
2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	55	6.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo	67
3. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	55	6.4 Engagements de toute nature pris par ANF Immobilier pour les mandataires sociaux	70
4. COMITÉS SPÉCIALISÉS	56	6.5 Engagements de retraite et autres avantages	71
4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance	56	6.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance	72
4.2 Comités opérationnels	56	7. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS ET DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	78
5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	57	7.1 Attribution gratuite d'actions	78
5.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance	57	7.2 Options de souscription ou d'achat d'actions	80
5.2 Charte du Comité d'Audit	60	7.3 Détention potentielle de capital dans le cadre des options d'achat d'actions	84
5.3 Charte du Comité du Patrimoine	60	8. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DU DERNIER EXERCICE	84
5.4 Charte du Comité des Rémunérations et de Sélection	60	9. DÉCLARATIONS LIÉES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	85
		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	85
		11. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	86

1. Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

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 2013
Keller	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président du Directoire	13 686 ⁽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	Monsieur Bruno Keller Président du Directoire 59 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	18 mars 2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazéo
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire et Directeur Général d'Eurazéo. Président du Directoire d'ANF Immobilier. Président de La Mothe. Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Société Française Générale Immobilière (SFGI). Gérant de Eurazéo Real Estate Lux SARL (Luxembourg) et Investco 3d Bingen (Société Civile). Directeur Général de Legendre Holding 21, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 29, Legendre Holding 30, Legendre Holding 31 et Legendre Holding 32. Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazéo 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 Eurazéo PME Capital) et de Financière Truck (Investissement) SAS. Administrateur d'Europcar Groupe. Président de Rue Impériale Immobilier et Société Immobilière Marseillaise. Gérant de EREL Capital SARL (devenue APCOA Finance Lux). Directeur Général de Legendre Holding 22, Legendre Holding 24, Legendre Holding 25 et Legendre Holding 28.</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 Eurazéo en 1990 comme Directeur Financier puis a été nommé Directeur Général Adjoint d'Eurazéo en juin 1998, puis Directeur Général et Membre du Directoire en 2002. Bruno Keller est notamment membre du Conseil de Surveillance d'Eurazéo 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	Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général 60 ans
Date de première nomination	14 décembre 2006
Date d'échéance du mandat	18 mars 2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Administrateur de sociétés
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	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	Madame Ghislaine Seguin 48 ans
Date de première nomination	9 décembre 2008
Date d'échéance du mandat	18 mars 2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	-
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	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 20 fois en 2013 avec un taux de présence de 99 %.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

1.2 Membres du Conseil de Surveillance

1.2.1 Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013

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 qui se tiendra le 6 mai 2014 :
 - M. Patrick Sayer,
 - M. Philippe Audouin, et
 - M. Jean-Pierre Richardson.

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président	273
Sayer	Patrick ⁽¹⁾	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Vice-Président	4 324
Audouin	Philippe ⁽¹⁾	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris		1 364
Bazin	Sébastien ⁽²⁾	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe Colomb – 75008 Paris		250
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse Place Etrangin Pastré – BP 108 13254 Marseille Cedex 06		250
de Gaudemar	Fabrice	C/o Eurazeo, 32, rue de Monceau – 75008 Paris		250
Brion	Philippe ⁽³⁾	C/o Generali RE 7/9 boulevard Haussmann – 75309 Paris Cedex 09		-
Monnier	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris		158
Richardson	Jean-Pierre ⁽¹⁾	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	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris		250
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 2014.

(2) Sébastien Bazin a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 31 janvier 2014.

(3) Membre dont la cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

Prénom, nom et âge	Monsieur Alain Lemaire* Président du Conseil de Surveillance 64 ans
Date de première nomination	14 mai 2008
Date d'échéance du mandat	2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Administrateur de sociétés.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	<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.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

Prénom, nom et âge	Monsieur Patrick Sayer ⁽¹⁾ Vice-Président du Conseil de Surveillance 56 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 2013	Fonctions et mandats actuellement exercés : Président du Directoire d'Eurazeo. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Administrateur de Gruppo Banca Leonardo (Italie), Accor, Colyzeo Investment Advisors (Royaume-Uni), Europcar Groupe. 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). Membre de l'Advisory Board de Kitara Capital International Limited (Dubai). 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 Holdelis et de Europcar Groupe. Administrateur de Moncler Srl (Italie), Sportswear Industries Srl (Italie), Edenred, SASP Paris-Saint Germain Football et de Holdelis. Directeur Général de Legendre Holding 11, Immobilière Bingen et Legendre Holding 8. Membre du Conseil de Surveillance de la SASP Paris-Saint Germain Football. Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne).
Expertise en matière de gestion	Patrick Sayer est Président du Directoire d'Eurazeo depuis mai 2002. Il était précédemment Associé-Gérant de Lazard Frères et Cie à Paris et Managing Director de Lazard Frères & Co. à New York. Patrick Sayer est Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Administrateur d'Accor, Europcar, Rexel, Banca Leonardo (Italie), Tech Data (USA) et de Kitara Capital (Dubai). Ancien Président de l'Association Française des Investisseurs pour la Croissance (AFIC), il est également administrateur du Musée des Arts Décoratifs de Paris et il enseigne la finance (Master 225) à l'Université de Paris Dauphine. Membre du Club des Juristes, il est par ailleurs magistrat consulaire au Tribunal de Commerce de Paris. Patrick Sayer est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École des Mines de Paris.

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

Prénom, nom et âge	Monsieur Philippe Audouin ⁽¹⁾ 57 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 2013	<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 (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 27, Legendre Holding 29, Legendre Holding 30, Legendre Holding 31 et Legendre Holding 32. Directeur Général de Legendre Holding 25, Legendre Holding 33, 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. Président de Legendre Holding 22, Legendre Holding 28, Immobilière Bingen, Legendre Holding 8, Rue Impériale Immobilier, Legendre Holding 25, Legendre Holding 11, Legendre Holding 24, Legendre Holding 23 et Legendre Holding 26. Gérant d'Eurazeo Italia (Italie). Managing Director de APCOA Group 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 de la Commission Emetteurs de l'AMF et du Comité Consultatif de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) et Vice-Président de la DFCG.</p>

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

Prénom, nom et âge	Monsieur Sébastien Bazin ⁽¹⁾ 52 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président Directeur Général de Accor
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président et Administrateur de CIM – Colyzeo Investment Management Ltd (Royaume-Uni). Administrateur de Carrefour et Accor. Président de BAZEO EUROPE SAS et Colony Capital SAS. Directeur Général de Toulouse Cancéropôle SAS. Directeur Général Exécutif de Colony Europe. Gérant de CC Europe Invest SARL, Société de Savoy à Méribel, Colmed et La Tour SARL (Suisse). Associé Gérant de Nina SC, Haute Roche, Madeleine Michelis et Ranelagh. Administrateur délégué de Sisters Soparfi SA (Luxembourg). Représentant légal de Colony Capital SAS, Président de ColSpa SAS. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Président du Conseil de Surveillance de Paris Saint-Germain Football. Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance de Groupe Lucien Barrière. Président Directeur Général de Holding Sports & Evénements SA et de Société d'Exploitation Sports Evenements SA. Président de Colfilm SAS, Colllkirch France SAS, DATA 4 SAS, ColWine SAS, Lucia Investissement SAS et de RSI SA (Belgique). Gérant de Colmassy SARL et La Tour SARL. Administrateur de Moonscoop IP SA, Endered, La Tour Réseau de Soins SA et Permanence de la Clinique Carouge (Suisse). Directeur Général de ColSpa SAS. Représentant légal de Colony Capital SAS, Gérant de SC George V 302.
Expertise en matière de gestion	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 Painwebber Inc. à New York (1988-1989) ; Vice-Président, responsable des activités fusions et acquisitions en Europe de Painwebber International à Londres (Grande-Bretagne) (1989-1990). 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. 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. Il est diplômé d'une Licence d'Économie et d'une Maîtrise de gestion de l'Université de Paris Sorbonne.

(1) Sébastien Bazin a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 31 janvier 2014.

Prénom, nom et âge	Monsieur Philippe Brion* (1) 63 ans
Date de première nomination	22 octobre 2013
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Directeur Général de Generali Real Estate French Branch
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Gérant de Immovie, BM Conseil, Generali Commerce I et Generali Commerce II. Administrateur de Foncière HyperSud, Generali Résidentiel et Generali Bureaux. Président du Conseil d'Administration de Parcolog Invest et de OFI GR1 et OFI GB1. Président de Suresnes Immobilier et de Lonthenes.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Président de SAS Parcolog Lille Henin Beaumont 1, SAS Suresnes Immobilier et 2 ISO. Gérant des SCI Generali Bellefeuilles, Lagny-Cuvier-Generali, Espace Seine Generali, Lagny 68-70 Generali, 174 rue de Rivoli, des 48 et 50 boulevard des Batignoles, Les Serres, du 130 bd Bineau, du 2-4 boulevard Haussmann, 52-52 bis bd Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine, des 5 et 7 rue Drouot, du Bois des Roches à Saint-Michel sur Orge, France Mornay à Lyon ; 54 avenue Hoche, 42 Notre Dame des Victoires, du Coq, du 10-12 bd de la Libération-Viroflay, du 24 rue de Mogador, COGIPAR, Haussmann 50 Generali, Font Romeu Neige et Soleil, Generali Carnot, Generali Daumesnil, Generali le Franklin, Generali Asnières, Generali le Rivay, Generali Pierre, Generali Pyramides, Generali Reaumur, Generali Wagram, Generali Le Verdi, France Mornay, Iris la Défense, Generali Le Moncey, Landy-Novatis, Landy-Wilo et Espace Seine Generali.</p> <p>Co-gérant des SCI Eureka Nanterre, Iliade Massy, Commerces Régions, Thiers Lyon, Beaune Logistique 1, Parcolog Combs la Ville 1, Parcolog Dagneux, Parcolog Gondreville Fontenoy 2, Parc Logistique Maisonneuve 1, Parc Logistique Maisonneuve 2, Parc Logistique Maisonneuve 3, Parc Logistique Maisonneuve 4, Parcolog Isle d'Abeau 1, Parcologue Ile d'abeau 2, Parcolog Isle d'Abeau 3, Parcolog Lille Henin Beaumont 2, Parcolog Marly, Parcolog Mitry Mory, Parcolog Orchies, Parcolog Messageries, Generali le Dufy, Generali Logistique.</p> <p>Co-Gérant des SARL Parcolog Bordeaux Cestas, Beaune Logistique Gestion, Generali Mitry Mory, Parcolog Lille Henin Beaumont 1, Maisonneuve Gestion, Parcolog Lille Henin Beaumont Gestion, Parcolog Lyon Isle d'Abeau Gestion et Parcolog II Lille Henin Beaumont Gestion. Président du Directoire de Generali Immobilier Gestion. Vice-Président du Conseil de Surveillance de Generali Immobilier Conseil. Administrateur de Immocio.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>De 1976 à 1981, Philippe BRION est Chargé d'Affaires auprès du Délégué Général en charge des questions de commerce et de concurrence au CNPF (actuellement MEDEF).</p> <p>De 1984 à 1986 il est Attaché de Direction au Secrétariat Général pour le Groupe Rocher Habitat (Groupe Pelège).</p> <p>De 1986 à 1991 il est Responsable du service en charge de l'analyse et de la mise en place des prêts aux entreprises, puis Directeur Central et Directeur Général Adjoint pour la Société FINANCIERE SODECCO (cotée à la Bourse de Paris), Société de Développement Régional ayant le statut d'établissement financier. Parallèlement à ces fonctions, à partir de 1988, il est Directeur Général de Baticentre, société de crédit-bail immobilier, filiale de SODECCO.</p> <p>De 1991 à 2005, il est Secrétaire Général puis Directeur Général Adjoint en charge de la gestion des actifs du Groupe pour la Foncière SOPHIA (société cotée au SBF 120) et, à partir de 2003 GENERAL ELECTRIC REAL ESTATE. Parallèlement à ces fonctions, à partir de 2001, il est Président du Conseil d'Administration de la société Gesnov, société de gestion des SCPI du Groupe Société Générale.</p> <p>En 2005, il devient Président du Directoire, puis Directeur Général Délégué, pour Generali France Immobilier. Depuis mai 2013, il est Directeur Général de Generali Real Estate French Branch.</p> <p>Philippe Brion est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris, titulaire d'une maîtrise de droit des affaires de la faculté de Paris Assas et d'une licence es lettres (Paris Sorbonne).</p>

* Membre indépendant.

(1) Membre dont la cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

Prénom, nom et âge	Monsieur Fabrice de Gaudemar 40 ans
Date de première nomination	6 mai 2010
Date d'échéance du mandat	2017
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire d'Eurazeo en charge d'Eurazeo Croissance et de la RSE.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	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 et de Coré. Président du Conseil de Surveillance de 3S Photonics. Gérant d'Investco 5 Bingen (Société Civile). Président de Legendre Holding 23, Legendre Holding 25 et Legendre Holding 26. Directeur Général d'Eureka Participation. 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). Membre du Comité de Surveillance de Legendre Holding 28. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Président de Legendre Management. Gérant d'Eurazeo Entertainment Lux Sarl (Luxembourg). Administrateur de RedBirds Participations 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. 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. Il est également en charge de la RSE d'Eurazeo. Fabrice de Gaudemar a rejoint Eurazeo en 2000 et a participé à la réalisation et/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 d'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.

Prénom, nom et âge	Monsieur Philippe Monnier* 71 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 2013	<p>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.</p> <p>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 Cannet 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.</p>
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	Monsieur Jean-Pierre Richardson* (1) 75 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 2013	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Censeur d'Eurazeo. Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel. Président de la SAS Cérès.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo.</p>
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 qu'il a rejoint en 1962 et 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).

* Membre indépendant.

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

Prénom, nom et âge	Madame Sabine Roux de Bézieux* 49 ans
Date de première nomination	11 mai 2012
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Directeur Général de Finacom SAS.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2013	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Administrateur d'ABC Arbitrage. Administrateur d'IDLF. Membre du Conseil stratégique d'Arteum SAS. Administrateur de United Way Tocqueville France. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Membre du Conseil de Surveillance de Microfinance Solidaire SAS.
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 passe quatorze ans dans le groupe Arthur Andersen au sein duquel elle mène 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. En 2002, elle crée Advanceo, structure de conseil aux entreprises sur leurs enjeux stratégiques de croissance. Elle est également titulaire du DECF et d'une licence de philosophie.

* Membre indépendant.

Prénom, nom et âge	Madame Isabelle Xoual* 48 ans
Date de première nomination	17 mai 2011
Date d'échéance du mandat	2017
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 2013	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.

Prénom, nom et âge	Monsieur Théodore Zarifi 63 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 2013	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : 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 : 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 El., 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 El, 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>

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux - Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2013

Prénom, nom et âge	Monsieur Sébastien Didier* 42 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 2013	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire de la CEPAC. Administrateur de SACOGIVA, Famille et Provence, Foyer de Provence, Habitat en Région Services, Midi Foncière 2, Valoénergie, Viveris Odysseeet Habitat Guyannais. Membre du Conseil de Surveillance de Vivéris Management, SOCFIM, SOGIMA, LOGIREM et SINJAB Immobilier. Président du Conseil d'Administration de Fonds de dotation Objectif Métropole et Objectif Métropole. Membre du Comité de Surveillance de Vivéris Holding. Membre du Comité de Direction de CEPAC Investissement et Développement. Censeur de Soleam et Treize Développement. Membre du Comité Directeur de Tertium. Président du Comité d'Audit de SOGIMA. Président du Comité d'Investissement de Connect Invest. Membre du Comité d'Investissement de Tertium. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Président du Conseil d'Administration de Vivéris Odyssee. Administrateur de OPCI Silvertstone, Citadis, Marseille Habitat et Marseille Aménagement. Membre du Conseil de Surveillance de GCE Habitat. Membre du Directoire de la Caisse d'Epargne de Picardie. Membre du Comité de Direction de Clésud Terminal. 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.
Expertise en matière de gestion	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. 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. 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. Il est diplômé de l'Université de Technologie de Compiègne en génie informatique.

* Membre indépendant.

**1.2.2 Composition du Conseil de Surveillance après l'Assemblée Générale du 6 mai 2014
(sous réserve de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale)**

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction
Lemaire*	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau 75008 Paris	Président du Conseil de Surveillance
Sayer ⁽¹⁾	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	Vice-Président du Conseil de Surveillance
Audouin ⁽¹⁾	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	
Brion* ⁽²⁾	Philippe	C/o General RE 7/9 boulevard Haussmann 75309 Paris Cedex 09	
Didier*	Sébastien	C/o Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse Place Estrangin Pastré – BP 108 13254 Marseille Cedex 06	
de Gaudemar	Fabrice	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	
Monnier*	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer 75016 Paris	
Richardson* ⁽¹⁾	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	
Soury ⁽³⁾	Marie-Pierre	C/o La Croissanterie 5, rue Olof Palme 92110 Clichy	
Xoual*	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) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

(2) Membre dont la cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

(3) Membre dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

1.2.3 Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 6 mai 2014

Prénom, nom et âge	Madame Marie-Pierre Soury 53 ans
Date de première nomination	6 mai 2014
Date d'échéance du mandat	2018
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président du Directoire du groupe LGN Président-Directeur Général de La Croissanterie
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2012	Fonctions et mandats actuellement exercés : Président du Directoire du groupe LGN Président-Directeur Général de La Croissanterie Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Administrateur de Renault Trucks Oil Gérant d'Argedis
Expertise en matière de gestion	De formation ingénieur agro-alimentaire, complétée par une spécialisation à l'Institut Français du Pétrole, Marie-Pierre Soury a débuté sa carrière en 1984 dans l'industrie pétrolière. Après 20 années passées chez Esso France, elle rejoint le groupe Total en 2004 où elle prend notamment la gérance d'Argedis, filiale de gestion directe des stations-service du réseau autoroutier français, avant d'être nommée Vice-Président Développements Marketing en 2009. En septembre 2011, elle rejoint le management de la Croissanterie en tant que Directeur Général avant de prendre la présidence du Directoire du groupe LGN à l'été 2013.

Le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 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 2014 :

- Monsieur Alain Lemaire ;
- Monsieur Philippe Brion ;
- Monsieur Sébastien Didier ;
- 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 2014, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, sept 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 9.2).

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 7 fois en 2013 avec un taux de présence de 88,09 %.

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.

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 » pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 au chapitre IX du Document de Référence.

4. Comités spécialisés

4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance

(a) Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 31 juillet 2013, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Eric Le Gentil ⁽¹⁾. Ce Comité comprenait 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

Au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 31 janvier 2014, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Messieurs Philippe Monnier (Président), Sébastien Bazin ⁽²⁾ et Madame Isabelle Xoual, tous membres indépendants du Conseil de Surveillance.

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.

(c) Comité du Patrimoine

Au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 31 janvier 2014, ce Comité était composé des 5 membres suivants : Messieurs Patrick Sayer (Président), Alain Lemaire ⁽³⁾, Sébastien Bazin ⁽²⁾, Sébastien Didier ⁽³⁾ et Philippe Monnier. 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.

(1) Monsieur Eric Le Gentil a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 31 juillet 2013.

(2) Monsieur Sébastien Bazin a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 31 janvier 2014.

(3) Messieurs Alain Lemaire et Sébastien Didier ont été nommés membres du Comité du Patrimoine lors de la séance du Conseil de Surveillance du 6 mai 2013.

(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 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 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.

- 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.
- 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.

Article 2 : Participation au Conseil. Indépendance.

- 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.

- 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 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

- 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.
- 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.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Le Président doit réunir le Conseil dans les quinze jours, lorsque le tiers au moins de ses membres ou le Directoire le lui demande 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.

- 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.

- 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.
- Le Conseil de Surveillance peut autoriser des personnes extérieures à participer à ses réunions, y compris par visioconférence ou par télécommunication.
- 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.

- 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.

- Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

- 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.

- 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.

- 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.

- II
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.

III

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.

IV

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.
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.

V

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 ⁽¹⁾ s'établissent comme indiqué ci-après selon la présentation définie par le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (révisé en avril 2010 et en juin 2013) et par la

Position – recommandation AMF n°2009-16 du 10 décembre 2009 (modifiée le 17 décembre 2013) relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux.

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 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 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.

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

(2) Hors droits.

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 ⁽²⁾ 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 Rémunération 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 ;
- 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.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Rémunération 2014 (partie fixe 2014 et partie variable 2013 due en 2013 et versée en 2014)

La rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2013.

Les rémunérations fixes de M. Bruno Keller et M. Xavier de Lacoste Lareymondie ont été maintenues au même niveau que celui de 2013 tandis que celle de Mme Ghislaine Seguin a été portée de 154 500 € à 180 000 €.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2013 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014.

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 26 août 2013 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 juin 2013, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2013, calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;
- 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.

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 ont été et 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 %. Sur accord du Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 et suite à la recommandation du Comité des Rémunérations du 22 mars 2011, la rémunération de Monsieur Bruno Keller se rapportant à son mandat de Président du Directoire d'ANF Immobilier, tant pour sa partie fixe que pour sa partie variable est intégralement déterminée, depuis l'exercice 2012, par le Comité des Rémunérations et de Sélection d'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 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	685 954	876 774
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	-	42 741
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	219 845
TOTAL	685 954	1 139 360

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général (en euros)	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	493 084	590 944
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	-	20 602
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	105 975
TOTAL	493 084	717 521

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	570 578	227 332
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	-	4 591
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	23 642
TOTAL	570 578	255 565

(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 1,33 % et de la volatilité de l'action ANF Immobilier de 22,41 %.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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 2012 et 31 décembre 2013, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	309 000	309 000	309 000	309 000
Rémunération variable ⁽²⁾	225 873	295 324	249 512	225 873
Rémunérations exceptionnelles ⁽³⁾⁽⁴⁾	151 081	151 081	318 262	318 262
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	685 954	755 405	876 774	853 135

(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.

(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.

(4) Par ailleurs, au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, 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 une prime compensatoire représentant 3,58 € par action, dont le versement a été et sera étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. En outre, il est précisé qu'une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire.

* 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.

I

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 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	247 200	247 200	247 200	247 200
Rémunération variable	140 543	124 663	153 521	140 543
Rémunérations exceptionnelles ^{(1) (2) (3)}	99 216	124 216	153 342	153 342
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽⁴⁾	6 125	6 125	36 881	36 881
TOTAL	493 084	502 204	590 944	577 966

(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 2014 et 2015 se faisant sous certaines conditions de présence.

(2) Au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, 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 une prime compensatoire représentant 3,58€ par action, dont le versement a été et sera étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. En outre, il est précisé qu'une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire.

(3) Il est rappelé qu'il a été versé en 2012 au titre de l'exercice 2011 à M. Xavier de Lacoste Lareymondie une prime exceptionnelle de 25 000 euros, décidée par le Conseil de Surveillance du 16 février 2012 sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012, afin de récompenser son implication importante dans le dénouement favorable du litige avec le Printemps qui avait permis d'engendrer un résultat exceptionnel de 7,8 millions d'euros en 2011.

(4) Voiture de fonction et garantie sociale des chefs d'entreprise.

* 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 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	154 500	154 500	154 500	154 500
Rémunération variable	62 743	77 914	68 923	62 743
Rémunérations exceptionnelles ^{(1) (2)}	349 652	262 414	-	102 238
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽³⁾	3 683	3 683	3 909	3 909
TOTAL	570 578	498 511	227 332	323 390

(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.

(2) Il est rappelé qu'il a été versé en 2012 au titre de l'exercice 2011 à Mme Ghislaine Seguin une prime exceptionnelle de 15 000 euros, décidée par le Conseil de Surveillance du 16 février 2012 sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012, afin de récompenser son implication importante dans le dénouement favorable du litige avec le Printemps qui avait permis d'engendrer un résultat exceptionnel de 7,8 millions d'euros en 2011.

(3) Voiture de fonction.

* 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.

GOVERNEMENT 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 2013 au titre de l'exercice 2012	Montants en euros versés en 2014 au titre de l'exercice 2013
Patrick Sayer ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Audouin ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Bazin	Jetons de présence	12 083	11 280
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Luc Bret ⁽²⁾	Jetons de présence	13 125	1 994
	Autres rémunérations	-	-
Fabrice de Gaudemar ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Éric Le Gentil ⁽³⁾	Jetons de présence	15 104	8 705
	Autres rémunérations	-	-
Alain Lemaire	Jetons de présence	23 542	25 625
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Didier ⁽⁴⁾	Jetons de présence	-	8 452
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Monnier	Jetons de présence	13 333	12 589
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Pierre Richardson	Jetons de présence	12 500	12 500
	Autres rémunérations	-	-
Sabine Roux de Bézieux	Jetons de présence	10 417	12 500
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Brion ⁽⁵⁾	Jetons de présence	-	2 679
	Autres rémunérations	-	-
Isabelle Xoual	Jetons de présence	13 750	13 750
	Autres rémunérations	-	-
Théodore Zarifi	Jetons de présence	15 625	15 625
	Autres rémunérations	-	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	129 479	125 699
	AUTRES RÉMUNÉRATIONS	-	-

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

(2) Mandat non renouvelé ayant expiré lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2013.

(3) Démissionnaire le 31 juillet 2013.

(4) Nommé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2013.

(5) Coopté par le Conseil de Surveillance le 22 octobre 2013.

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 2013 et versés en 2014 s'est élevé à 125 699 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 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. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014 a proposé les rémunérations variables 2013 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 18 mars 2014 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 d'Eurazeo 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 et dix-huit mois pour Monsieur Bruno Keller. Monsieur Philippe Audouin, en cas de licenciement (sauf pour faute grave ou lourde) a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération. 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 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	438 012	516 483
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	104 976	260 326
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	113 372	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 538	2 774
TOTAL	658 898	779 583

(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.

Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 632 106	1 880 193
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	638 821	1 584 307
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	689 987	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 538	2 774
TOTAL	2 963 452	3 467 274

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	732 823	828 626
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	140 957	203 522
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	152 250	148 788
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 538	2 774
TOTAL	1 028 568	1 183 710

Fabrice de Gaudemar, membre du Conseil de Surveillance ⁽¹⁾ (en euros)	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	776 725	1 076 156
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	132 986	216 681
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	143 631	153 459
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 538	2 774
TOTAL	1 055 880	1 449 070

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

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

	Montants au titre de l'exercice 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)				
Rémunération fixe	241 000	241 000	241 000	241 000
Rémunération variable	191 424	100 140	239 638	191 424
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 588	5 588	35 845	35 845
TOTAL	438 012	346 728	516 483	468 269

(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 2011.

* 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.

Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable	816 984	427 392	1 031 760	816 984
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	15 122	15 122	48 433	48 433
TOTAL	1 632 106	1 242 514	1 880 193	1 665 417

* 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

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	410 000	410 000	410 000	410 000
Rémunération variable	317 049	150 570	413 424	317 049
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 774	5 774	5 202	5 202
TOTAL	732 823	566 344	828 626	732 251

* 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 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	365 000	365 000	450 000	450 000
Rémunération variable	406 866	189 670	621 225	406 866
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 859	4 859	4 931	4 931
TOTAL	776 725	559 529	1 076 156	861 797

* 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.

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 2011 au titre de l'exercice 2012	Montants en euros versés en 2012 au titre de l'exercice 2013
Jean-Pierre Richardson*	Jetons de présence Autres rémunérations	40 000 40 000
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE AUTRES RÉMUNÉRATIONS	40 000 -

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

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 a été proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires s'étant tenue 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 a été proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires s'étant tenue 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 2013, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 23 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 2013, d'une ancienneté totale de 7 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 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.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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
Bruno Keller	02/04/2013	Options d'achat	42 731	27 217	21,81 €	02/04/2017 – 02/04/2023
	Plan 2012 – ANF Immobilier					
	07/05/2013	Options d'achat	273 338	24 262	37,74 €	07/05/2017 – 07/05/2023
	Plan 2013 – Eurazeo					
Xavier de Lacoste Lareymondie	02/04/2013	Options d'achat	20 602	13 122	21,81 €	02/04/2017 – 02/04/2023
	Plan 2012 – ANF Immobilier					
Ghislaine Seguin	02/04/2013	Options d'achat	4 591	2 924	21,81 €	02/04/2017 – 02/04/2023
	Plan 2012 – ANF Immobilier					

TABLEAU 5 : OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ANF IMMOBILIER 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			

TABLEAU 6 : ACTIONS DE PERFORMANCE / ACTIONS GRATUITES 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	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Bruno Keller	02/04/2013	10 080	219 845	02/04/2015	02/04/2017	50 %
	Plan 2012 – ANF Immobilier					
	07/05/2013	74	2 774	21/01/2015	21/01/2017	/
	Plan 2013 (actions gratuites) – Eurazeo					
Xavier de Lacoste Lareymondie	02/04/2013	4 859	105 975	02/04/2015	02/04/2017	50 %
	Plan 2012 – ANF Immobilier					
Ghislaine Seguin	02/04/2013	1 084	23 642	02/04/2015	02/04/2017	50 %
	Plan 2012 – ANF Immobilier					

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⁾	Plan 2012
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005	14 mai 2008	14 mai 2008	14 mai 2008	17 mai 2011	17 mai 2011 et 3 mai 2012
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007	19 décembre 2008	14 décembre 2009	15 décembre 2010	22 décembre 2011	2 avril 2013
Nombre total d'actions pouvant être achetées	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075	52 915
Dont le nombre pouvant être achetées par les mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	43 263
Dont mandataires sociaux :						
• Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092	27 217
• Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592	13 122
• Brigitte Perinetti*	4 160	-	5 671	-	-	-
• Ghislaine Seguin	-	7 047	12 048	11 904	11 728	2 924
Dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	43 313	39 473	9 652
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	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 2 avril 2017 sous réserve de la réalisation de la condition de performance
Date d'expiration	17 décembre 2017	19 décembre 2018	14 décembre 2019	15 décembre 2020	22 décembre 2021	2 avril 2023
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 2008 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.	21,81 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 1 ^{er} mars au 28 mars 2013 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.

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⁾	Plan 2012
Modalités d'exercice		<p>Acquisition des options par tranches :</p> <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. <p>L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2008 est soumis à certaines conditions de performance.</p>	<p>Acquisition des options par tranches :</p> <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. <p>L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2009 est soumis à certaines conditions de performance.</p>	<p>Acquisition des options par tranches :</p> <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. <p>L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2010 est soumis à certaines conditions de performance.</p>	<p>Acquisition des options par tranches :</p> <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. <p>L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2011 est soumis à certaines conditions de performance.</p>	<p>Acquisition des options par tranches :</p> <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 2 avril 2015 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 2 avril 2016 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 2 avril 2017. <p>L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2012 est soumis à certaines conditions de performance.</p>
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2013	-	36 227	-	-	-	-
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	52 915

* 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 1^{er} 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, à l'exception du plan d'options 2012 dont la mise en place a été décidée par le Directoire le 2 avril 2013. De plus, il est précisé que les options, valorisées aux normes IFRS, ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

Conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées aux membres du Directoire en 2013 au titre du Plan 2012

Agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « **Plan 2012** »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013.

Bénéficiaires

Sont bénéficiaires de ce plan certains cadres de la Société dans le but de les associer plus étroitement à la vie de l'entreprise, ainsi que l'ensemble des membres du Directoire de la Société.

Périodes d'attribution

Les attributions d'options d'achat d'actions ont été effectuées au cours de la séance du Directoire du 2 avril 2013.

Prix d'acquisition

Les attributions d'options d'achat d'actions sont effectuées sans décote.

Afin de veiller à ce que les options, valorisées aux normes IFRS, ne représentant pas un pourcentage disproportionné de la rémunération, les attributions ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération de chaque bénéficiaire.

Le prix d'achat de chacune des actions est fixé à 21,81 €, ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier aux vingt séances de bourses tenues du 1^{er} mars au 28 mars 2013 ayant précédé la date de la réunion du Directoire ayant décidé de l'attribution nominative des options.

Le prix fixé pour l'achat des actions ne peut pas être modifié pendant la durée de l'option, sauf circonstances exceptionnelles prévues à l'article L. 225-181 du Code de commerce. Les modalités d'ajustement, déterminées par la loi, seront directement fonction des conditions dans lesquelles seraient réalisées ces opérations financières, de telle manière que les droits des bénéficiaires restent identiques.

Le recours à des instruments de couverture est interdit.

Conditions d'acquisitions

Les options d'achat d'actions attribuées par le Directoire du 2 avril 2013 (les « **Options** »), ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée :

- l'acquisition définitive du premier tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 2 avril 2015 ;
- l'acquisition définitive du deuxième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 2 avril 2016 ;
- l'acquisition définitive du troisième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 2 avril 2017.

Les Options définitivement acquises en application des règles exposées ci-dessus, sont dénommées les « **Options Acquis** ». Les options qui n'auraient pas été acquises, à une date considérée, compte tenu des règles exposées ci-dessus, sont dénommées les « **Options Non Acquis** ».

En outre, dès lors que le bénéficiaire des Options 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 lui seront définitivement acquises qu'à la date où il justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonné à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2017 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « **Performance ANF Immobilier** »).

La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :

- si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 2 avril 2017 ;
- si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017 ;
- si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017 ;

Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Sous réserve des dispositions prévues ci-dessous, les Options Non Acquises par le bénéficiaire à la date de son départ (en raison d'une ancienneté du bénéficiaire dans la société qui serait inférieure à 4 ans et/ou en cas de départ avant l'expiration d'une ou de plusieurs périodes d'acquisition) deviendront automatiquement caduques, sauf dans les cas suivants :

- Exercice des fonctions dans une autre société du Groupe :

On entend par société du groupe, pour l'application de cette clause, les sociétés contrôlées par ANF Immobilier au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce.

Lorsque le bénéficiaire est amené à exercer ses fonctions dans une autre société du Groupe, la condition de présence au terme des périodes d'acquisition futures est alors appréciée au sein de cette autre société. En cas de sortie du Groupe d'une société, le Directoire statuera sur le maintien ou non des Options, sans recours possible, en fonction des circonstances et préalablement à cette opération.

- Départ à la retraite et mise à la retraite à l'initiative de l'employeur :

Le départ ou la mise à la retraite n'entraîne pas l'acquisition anticipée des options qui restent acquises à l'issue des trois périodes d'acquisition successives.

- Accord formel du Directoire, sur avis conforme du Comité des Rémunérations et de Sélection (uniquement pour les membres du Directoire) en cas de départ de la Société (révocation des fonctions de membre du Directoire, démission, rupture conventionnelle, licenciement, etc.), écartant la caducité des Options Non Acquises au profit du bénéficiaire selon les modalités prévues par le Directoire ; l'accord du Directoire susvisé n'entraîne pas l'acquisition anticipée des Options qui restent acquises à l'issue des trois périodes d'acquisition successives.

Dans les cas susvisés, l'exercice des Options Acquises reste subordonné à la condition tenant à la Performance d' ANF Immobilier dans les conditions définies ci-dessus.

Modalités d'exercice des Options

Les Options Acquises ne pourront être levées qu'à compter du 2 avril 2017 sous réserve de la réalisation de la condition tenant à la Performance d' ANF Immobilier.

Toutefois, les Options Acquises et exerçables compte tenu de la réalisation de la condition tenant à la Performance ANF Immobilier ne pourront être levées que dans les conditions prévues à la charte de déontologie Boursière en vigueur dans la Société.

Les Options devront être levées dans un délai de dix ans, soit jusqu'au 2 avril 2023 inclus, date au-delà de laquelle les Options Acquises qui n'auraient pas été exercées deviendront automatiquement caduques.

Acquisition anticipée des Options

En cas de survenance de l'un des événements suivants avant le 2 avril 2017 (les « **Cas d'Exercice Anticipé des Options** »), l'intégralité des Options, y compris les Options Non Acquises, seront acquises par anticipation et pourront être immédiatement levées, nonobstant la condition d'ancienneté :

- (i) invalidité correspondant au classement dans la 2^e ou 3^e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale ;

- (ii) décès du bénéficiaire pendant l'une des périodes d'acquisition : les héritiers pourront exercer les options dans un délai de six mois à compter du décès ;

- (iii) le dépôt d'une offre publique visant les titres de la Société déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers ;

- (iv) la prise de contrôle de la société consistant en : (i) un changement de contrôle tel que défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce, (ii) un changement de la majorité des membres du Conseil de Surveillance en une seule fois et à l'initiative d'un nouvel actionnaire ou de nouveaux actionnaires agissant de concert ou encore (iii) la détention par une société, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote de la Société supérieure à 30 % accompagnée, sur une période neuf mois, d'un changement de plus de 20 % des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ;

- (v) la révocation du mandat de plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance de la Société par l'Assemblée des Actionnaires de la Société.

Il est toutefois précisé que, en cas de survenance de l'un des événements visés aux (iii), (iv) et (v) ci-dessus, l'exercice des Options restera soumis à la réalisation de la condition tenant à la Performance ANF Immobilier dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire :

- dans un délai de deux mois à compter de la survenance de l'événement visé, en appliquant les conditions de performance prévues ci-dessus, sur une période courant entre la date à laquelle les Options ont été consenties (soit le 2 avril 2013) et la date de survenance dudit événement ; ou
- à compter du 2 avril 2017 en appliquant les conditions de performance prévues ci-dessus sur une période de 4 ans courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2017 inclus.

Par ailleurs, dans le cas (iii), (iv), (v), le bénéficiaire ne pourra acquérir et exercer immédiatement les Options Non Acquises que s'il bénéficie, à la date de survenance du Cas d'Exercice Anticipé des Options, d'une attribution régulière d'options d'achat ou de souscription depuis plus de deux ans au titre du présent plan d'options et/ou d'un précédent plan d'options.

Conversion des options d'achat d'actions en actions gratuites

Les bénéficiaires du plan ont la possibilité de convertir une partie des options d'achat d'actions en actions gratuites (les « **Actions Gratuites** »), selon la règle suivante : 1 Action Gratuite pour 2,70 options d'achat d'actions.

Toutefois, cette possibilité est limitée à 50 % des options d'achat d'actions consenties. Le nombre d'options d'achat d'actions converties en Actions Gratuites sera arrondi à la baisse de telle sorte qu'il donne droit à un nombre entier d'Actions Gratuites.

Cette possibilité devait, dans tous les cas, être exercée avant le 9 juillet 2013, à minuit pour l'ensemble des bénéficiaires.

Lorsque le bénéficiaire fait part de sa volonté de recevoir des actions gratuites en contrepartie des options, ces Actions Gratuites obéissent au régime juridique défini dans le règlement d'attribution d'Actions Gratuites en date du 2 avril 2013 dont les principales caractéristiques sont présentées à la section 7.1 du chapitre II du Document de Référence.

Les options ou Actions Gratuites sont réputées avoir été attribuées à la date de la réunion du Directoire, soit le 2 avril 2013.

Cession des actions

Les Options Acquises ne seront pas exerçables et les actions acquises sur exercice des Options seront incessibles avant le 2 avril 2017 inclus (période dite d'indisponibilité), sauf en cas de licenciement, mise à la retraite, invalidité de 2^e ou 3^e catégorie et décès, selon les modalités prévues à l'article 91 ter de l'annexe II du CGI.

Conformément à l'article L. 225-185 quatrième alinéa du Code de commerce, les membres du Directoire sont tenus de conserver au nominatif pendant toute la durée de leurs fonctions, soit directement soit indirectement au travers de structures patrimoniales ou familiales, un tiers des actions (i) résultant de la levée des Options et, le cas échéant, (ii) attribuées gratuitement suite à la conversion des Options telle que prévue ci-dessus et cela jusqu'à ce que les actions ANF Immobilier détenues et conservées par le membre du Directoire,

à quelque titre que ce soit, représentent au global un montant équivalent :

- pour le Président du Directoire, à deux fois le montant de sa dernière rémunération annuelle fixe ;
- pour les autres membres du Directoire, à une fois le montant de leur dernière rémunération annuelle fixe ;

en prenant en compte pour ce calcul le cours de bourse de l'action (i) à chacune des levées d'options ou (ii) à l'issue de chaque période de conservation pour les actions gratuites.

L'atteinte de ces niveaux sera appréciée deux fois par an, les 1^{er} juillet et 31 décembre de chaque année.

Cette règle est applicable pour toute levée d'options effectuée pour l'ensemble des options attribuées et non encore exercées, quel que soit le plan, jusqu'à la cessation des fonctions des mandataires sociaux. Elle annule et remplace, le cas échéant, toute obligation de conservation contenue dans des précédents plans.

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

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

Le tableau ci-dessous présente 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 : 19 mars 2017		X	X		X			X
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général Début de mandat : 14 décembre 2006 Fin de mandat : 19 mars 2017	X		X		X			X
Ghislaine Seguin Membre du Directoire Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 19 mars 2017	X			X		X		X

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

7.1 Attribution gratuite d'actions

ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR ANF IMMOBILIER DURANT L'EXERCICE 2013 ET SOUMISES À DES CONDITIONS DE PERFORMANCE

Voir le tableau n°6 de la section 6.6 du chapitre II du Document de Référence. Les principales caractéristiques du règlement d'attribution d'Actions Gratuites mis en place en date du 2 avril 2013 par le Directoire de la Société sont décrites ci-après.

Critères d'attribution

Les Actions Gratuites sont attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société bénéficiant d'options du Plan 2012 et ayant fait le choix de recevoir une partie de leurs options en Actions Gratuites.

Périodes d'acquisition

Les Actions Gratuites ne seront attribuées définitivement aux bénéficiaires qu'à l'issue d'une période d'acquisition de 2 ans, soit le 2 avril 2015.

L'acquisition définitive des Actions Gratuites est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de deux ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2015 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur cette période (la « **Performance d'ANF Immobilier** »).

La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :

- si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou supérieure à celle de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les Actions Gratuites seront intégralement acquises au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ;
- si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule la moitié des Actions Gratuites sera acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ;
- si la Performance d'ANF Immobilier est supérieure à 80 % et inférieure à 100 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, l'acquisition définitive des Actions Gratuites s'effectuera proportionnellement de manière linéaire entre 50 et 100 % (moins une action).

Les Actions Gratuites acquises en application des règles exposées ci-dessus sont dénommées les « **Actions Acquises** ». Les Actions

Gratuites qui n'auraient pas été acquises, à une date considérée, compte tenu des règles exposées ci-dessus, sont dénommées les « **Actions Non Acquises** ».

En cas de survenance de l'un des événements suivants avant le 2 avril 2015 :

- (i) le dépôt d'une offre publique visant les titres de la Société déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers ;
- (ii) la prise de contrôle de la Société consistant en : (i) un changement de contrôle tel que défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce, (ii) un changement de la majorité des membres du Conseil de Surveillance en une seule fois et à l'initiative d'un nouvel actionnaire ou de nouveaux actionnaires agissant de concert ou encore (iii) la détention par une société, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote de la Société supérieure à 30 % accompagnée, sur une période de neuf mois, d'un changement de plus de 20 % des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ;
- (iii) la révocation du mandat de plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance de la Société par l'Assemblée des Actionnaires de la Société ;

l'acquisition définitive des Actions Gratuites restera soumise à la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire :

- en appliquant les conditions de performance sur une période courant entre la date à laquelle les Actions Gratuites ont été consenties (soit le 2 avril 2013) et la date de survenance dudit événement et ce, au plus tard, dans les deux mois de la survenance de l'évènement ; ou
- en appliquant les conditions de performance sur une période de deux ans (courant à compter du 2 avril 2013 et jusqu'au 1^{er} avril 2015 inclus).

Quel que soit le choix du bénéficiaire quant à la période d'application des conditions de performance, les Actions Gratuites ne seront définitivement acquises qu'à l'issue de la période d'acquisition de deux ans, soit le 2 avril 2015.

Condition de présence du bénéficiaire lors de l'acquisition

Le bénéficiaire qui aurait perdu la qualité de salarié ou de mandataire social avant l'issue de la période d'acquisition des Actions Gratuites ne pourra recevoir lesdites actions. Il est précisé que la qualité de salarié s'entend jusqu'à la fin du préavis de l'intéressé.

Sous réserve des dispositions du règlement relatives au décès ou à l'invalidité du bénéficiaire figurant ci-dessous, les Actions Non

Acquises par le bénéficiaire à la date de son départ (en cas de départ avant l'expiration de la période d'acquisition) deviendront automatiquement caduques, sauf dans les cas suivants :

- Exercice des fonctions dans une autre société du Groupe :

On entend par société du Groupe, pour l'application de cette clause, les sociétés contrôlées par ANF Immobilier au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce.

Lorsque le bénéficiaire est amené à exercer ses fonctions dans une autre société du Groupe, la condition de présence au terme de la période d'acquisition est alors appréciée au sein de cette autre société. En cas de sortie du Groupe d'une société, le Directoire statuera sur le maintien ou non des Actions Gratuites, sans recours possible, en fonction des circonstances et préalablement à cette opération.

- Départ à la retraite et mise à la retraite à l'initiative de l'employeur :

Le départ ou la mise à la retraite n'entraîne pas l'acquisition anticipée des Actions Gratuites qui restent acquises à l'issue de la période d'acquisition.

- Accord formel du Directoire, sur avis conforme du Comité des Rémunérations et de Sélection (uniquement pour les membres du Directoire) en cas de départ de la Société (révocation des fonctions de membre du Directoire, démission, rupture conventionnelle, licenciement, etc.), écartant la caducité des Actions Non Acquises au profit du bénéficiaire selon les modalités prévues par le Directoire l'accord du Directoire susvisé n'entraîne pas l'acquisition anticipée des Actions Gratuites qui restent acquises à l'issue de la période d'acquisition.

Dans les cas susvisés, l'acquisition définitive des Actions Gratuites reste subordonnée à la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier définie ci-dessus.

Suspension du contrat de travail durant la période d'acquisition

Les périodes de suspension du contrat de travail n'ont pas pour effet de suspendre le décompte de la période d'acquisition.

Décès ou invalidité du bénéficiaire pendant la période d'acquisition

En cas de décès du bénéficiaire pendant la période d'acquisition, ses héritiers pourront, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-3 alinéa 2 du Code de commerce, demander l'attribution définitive de l'intégralité des Actions Gratuites dans un délai de six mois à compter du décès.

En cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale, l'intégralité des Actions Gratuites sera acquise par anticipation, en application de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Période de conservation

À l'issue de la période d'acquisition, les Actions Gratuites seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et transférées sur leurs comptes.

Elles seront néanmoins indisponibles pendant une période dite « de conservation » d'une durée de 2 ans à compter de leur attribution

et ne pourront être ni cédées ni transmises. Leur indisponibilité sera notifiée au teneur de compte, qui veillera au respect de ces obligations.

Pendant toute la période de conservation, les Actions Gratuites attribuées revêtiront la forme nominative.

Exercice des droits d'actionnaires

Nonobstant la période de conservation, les bénéficiaires auront, dès l'attribution définitive des Actions Gratuites, la qualité d'actionnaire de la Société et pourront exercer tous les droits attachés à cette qualité.

Ils bénéficieront en particulier du droit de communication des actionnaires et du droit aux dividendes.

Ils pourront également participer aux Assemblées Générales et voter aux dites Assemblées.

Décès ou invalidité du bénéficiaire durant la période de conservation

En application des articles L. 225-197-1 et L. 225-197-3 du Code de commerce, les actions pourront être cédées avant la fin de la période de conservation en cas de décès du bénéficiaire par les héritiers de ce dernier et en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale.

Ajustement du nombre d'actions attribuées

Afin de préserver les droits des bénéficiaires, le nombre d'actions attribuées pourra être ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société telles que celles visées à l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de commerce. Le nombre ajusté d'actions sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Cession des actions

À l'issue de la période de conservation et en application de l'article L. 225-197-1, I, du Code de commerce, les actions ne pourront être cédées :

1. dans le délai de dix séances de bourse précédant et de trois séances de bourse suivant la date à laquelle les comptes consolidés ou, à défaut, les comptes annuels, seront rendus publics ;
2. dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

Par ailleurs, conformément à la charte de déontologie boursière de la société ANF Immobilier, les Actions Gratuites ne pourront être cédées, à l'issue de la période de conservation dans le délai de 30 jours précédant la date à laquelle les comptes annuels ou semestriels sont rendus publics et dans le délai de 15 jours précédant la date de communication par la société de l'information trimestrielle.

Conformément à l'article L. 225-197-1 II du Code de commerce, les membres du Directoire sont tenus de conserver au nominatif pendant toute la durée de leurs fonctions, soit directement soit indirectement au travers de structures patrimoniales ou familiales, un tiers (i) des Actions Gratuites et/ou (ii) des actions résultant de la levée des

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

Options et cela jusqu'à ce que les actions ANF Immobilier détenues et conservées par le membre du Directoire, à quelque titre que ce soit, représentent au global un montant équivalent :

- pour le Président du Directoire, à deux fois le montant de sa dernière rémunération annuelle fixe ;
- pour les autres membres du Directoire, à une fois le montant de leur dernière rémunération annuelle fixe ;

en prenant en compte pour ce calcul le cours de bourse de l'action (i) à l'issue de chaque période de conservation pour les actions gratuites et (ii) à chacune des levées d'Options.

L'atteinte de ces niveaux sera appréciée deux fois par an, les 1^{er} juillet et 31 décembre de chaque année.

Cette règle est applicable pour toutes les Actions Gratuites attribuées et dont la période de conservation est arrivée à expiration, quel que soit le plan, jusqu'à la cessation des fonctions des mandataires sociaux. Elle annule et remplace, le cas échéant, toute obligation de conservation contenue dans des précédents plans.

ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2013 ET SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Bruno Keller	-	07/05/2015	07/05/2017
Patrick Sayer	-	07/05/2015	07/05/2017
Philippe Audouin	4 216	07/05/2015	07/05/2017
Fabrice de Gaudemar	4 488	07/05/2015	07/05/2017

ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2013 ET NON SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Bruno Keller	74	20/01/2014	20/01/2016
Patrick Sayer	74	20/01/2014	20/01/2016
Philippe Audouin	74	20/01/2014	20/01/2016
Fabrice de Gaudemar	74	20/01/2014	20/01/2016

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, le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2013, 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 et 2013, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé à l'ajustement des modalités d'exercice des options des Plans 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011 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 :

1 – Montant par action de la distribution

Valeur de l'action avant distribution

Où :

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

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 :

Prix d'achat des actions sous Option

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 :

1 – Montant par action de la distribution

Valeur de l'action avant distribution

Où :

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

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 :

Prix d'achat des actions sous Option

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 :

10 044 224

27 774 794

En conséquence, après ajustements, le prix d'achat des actions sous option et le nombre d'actions sous option 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

(II) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR EURAZEO

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

principaux cadres de la Société, Eurazeo 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.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

Options Eurazeo 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 Eurazeo exercées en 2008

	Nombre	Dates de levée	Prix
Néant			

Options Eurazeo 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 Eurazeo 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 Eurazeo 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 €

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

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				

Options Eurazeo consenties en 2013

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	24 262	07/05/2023	37,74 €
Patrick Sayer	147 657	07/05/2023	37,74 €
Philippe Audouin	18 968	07/05/2023	37,74 €
Fabrice de Gaudemar	20 195	07/05/2023	37,74 €

Options Eurazeo exercées en 2013

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	Plan 2009	6 000	26,38 €	2009
Patrick Sayer	Plan 2009	19 200	26,38 €	2009
Philippe Audouin	Plan 2009	9 674	26,38 €	2009
Fabrice de Gaudemar	Plan 2003	13 459	25,35 €	2003

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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	Nombres d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions	
		Total au 31/12/13
Membres du Directoire :		
Bruno Keller	562 823	562 823
Xavier de Lacoste	269 530	269 530
Ghislaine Seguin	48 578	48 578
Salariés et anciens salariés	187 748	187 748
Total	1 068 679	1 068 679

Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie ont conclu respectivement un mandat de gestion programmée d'exercice d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que de la vente d'actions ANF Immobilier en résultant. Pour Monsieur Bruno Keller, ce mandat signé le 20 décembre 2012, porte sur 91 343 stock-options ANF Immobilier qui lui ont été attribuées dans le cadre du plan d'options de souscription d'actions ANF Immobilier de 2008. Pour Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, ce mandat signé le 7 janvier 2013, porte sur 45 160 stock-options ANF Immobilier qui lui ont été attribuées dans le cadre du plan d'options de souscription d'actions ANF Immobilier de 2008.

Ces mandats ont été respectivement conclus pour une durée de 15 mois et sont conformes à la recommandation n° 2010-07 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 3 novembre 2010.

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		Nombre de titres
	Nature de l'opération		
Bruno Keller Président du Directoire	Actions	Cession	4 380
Patrick Sayer Vice-Président du Conseil de Surveillance	Actions	Acquisition ⁽¹⁾	8 028
Sébastien Didier Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Prêt à la consommation	250

(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 et juin 2013) disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr) (le « **Code de gouvernement d'entreprise** »). Le Code de gouvernement d'entreprise 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 8 « 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 ;
- Périodes calendaires : 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, à l'exception du plan d'options 2012 dont la mise en place a été décidée par le Directoire le 2 avril 2013.

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 ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages particuliers à l'exception d'une convention de prestation de services 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 2012 et 31 décembre 2011 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le numéro D. 13-0347 (chapitre IX, paragraphe 9) et 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).

Voir la section 10 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	88	3. RISQUE DE LIQUIDITÉ – CAPACITÉ D'ENDETTEMENT	94
1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société	88		
1.2 Risques liés à l'exploitation	89		
1.3 Risques liés aux litiges significatifs	90	4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	95
1.4 Risques liés aux actifs	90	4.1 Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société	95
2. RISQUES DE MARCHÉ	93	5. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES	95
2.1 Risques de taux d'intérêt	93	5.1 Présentation générale de la politique de la Société en matière d'assurances	95
2.2 Risque sur actions	93	5.2 Les couvertures d'assurances	95
2.3 Risque de change	93		

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 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 et nouveaux centres-villes, 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 jusqu'en 2017, 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 nécessite de recourir à un endettement partiel 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.

ANF Immobilier finance ses futures acquisitions en partie par recours à l'endettement, elle est en théorie 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 et pertinents dans une logique de réduction optimale de ce risque (voir également la section 2.1 « Risques de taux d'intérêts » du chapitre III du Document de Référence).

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 provoquer des retards de paiement, voire des défauts de

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.

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. En outre, la Société a mis en place, préalablement à chaque transaction locative, une étude de solvabilité du locataire potentiel.

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'assurances » 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 2013, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 40,4 % 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 % après refinancement. 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, lésionnelle, 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 publique, concernant notamment l'amiante, la lésionnelle, 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 2013, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève à 394,6 millions d'euros. La politique d'ANF Immobilier est d'avoir recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt sur la durée des prêts.

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 (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) 31/12/2013	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	2 760	0	-	232 864	2 760	(232 864)	-	221 950	2 760	(10 914)
De 1 an à 5 ans	-	-	-	130 121	-	(130 121)	-	-	-	(130 121)
Plus de 5 ans	-	-	-	29 141	-	(29 141)	-	-	-	(29 141)
TOTAL	2 760	0	-	392 126	2 760	(392 126)	-	221 950	2 760	(170 176)

* 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 2013	
	Impact en résultat avant impôt	Impact en capitaux propres avant impôts
Impact d'une variation de + 1,0 % des taux d'intérêt	1 502	5 637
Impact d'une variation de - 1,0 % des taux d'intérêt	(1 553)	(5 902)

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 2013, ANF Immobilier détient 636 562 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité), des SICAV et des billets de trésorerie pour

1,1 million 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>	31/12/2013	31/12/2014		Entre 1 et 5 ans		Supérieur à 5 ans		Total	
		Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	394 188	233 242	9 652	131 862	3 291	29 084	1 321	394 188	14 264
Intérêts courus	382	382	-	-	-	-	-	382	-
Banques créditrices	316	316	-	-	-	-	-	316	-
Instruments dérivés	10 270	-	3 337	-	-	-	-	-	3 337
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	405 156	233 940	12 989	131 862	3 291	29 084	1 321	394 886	17 601

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 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 2013.

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

Au 28 février 2014, Eurazeo est l'actionnaire principal, avec 48,93 % du capital et 50,58 % 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	98	3. RÉSULTAT SOCIAL	105
1.1 Taux d'occupation	98	3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012	105
1.2 Conditions de renouvellement des baux	98	3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011	106
1.3 Livraison des projets	99		
1.4 Indexation	99	4. STRUCTURE FINANCIÈRE	108
1.5 Résultat de cessions	100	4.1 Capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)	108
1.6 Contexte macroéconomique	100	4.2 Flux de trésorerie	109
1.7 Charges sur immeubles	100	4.3 Structure du financement et sources de financement	109
1.8 Frais de structure	100		
1.9 Frais financiers nets	100	5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	110
2. RÉSULTAT CONSOLIDÉ	101	6. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	110
2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012 (comptes consolidés normes IFRS)	101		
2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011 (comptes consolidés normes IFRS)	103		

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

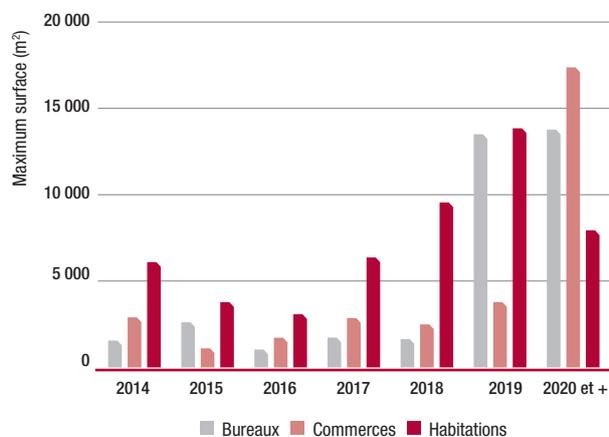
L'évolution du taux d'occupation des actifs immobiliers d'ANF Immobilier a une influence directe sur ses revenus locatifs et sur la quote-part de charges locatives restant à la charge du propriétaire. Le niveau de taux d'occupation pourrait être affecté par les difficultés rencontrées, voire la cessation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

certains 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.

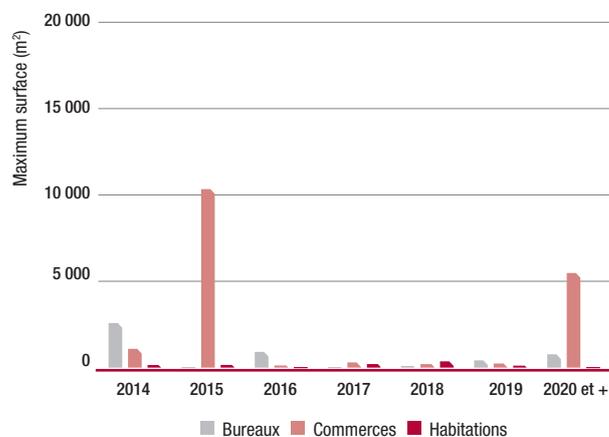
1.2 Conditions de renouvellement des baux

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

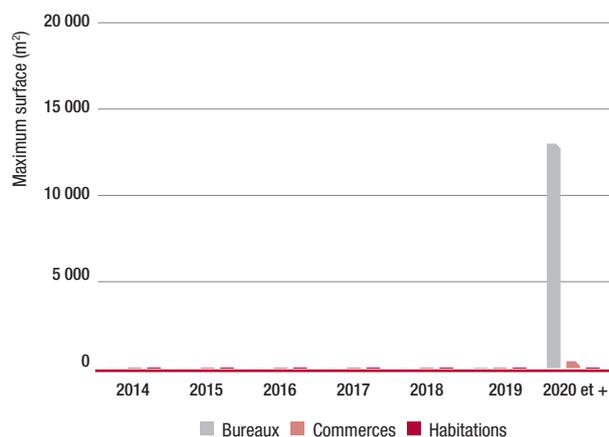
MARSEILLE



LYON



BORDEAUX



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 ou à la date anniversaire de la date d'effet du bail 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 2013 et le 31 décembre 2012 (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 2013 à 983,8 millions d'euros contre 921,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation d'un montant de 62,6 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

ACTIFS NON COURANTS

Le total des Actifs non courants atteint 940,7 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 860,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 80,1 millions d'euros. Cette augmentation des Actifs non courants résulte principalement de la politique de redéploiement et d'investissement d'ANF Immobilier. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 932,3 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 848,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 83,9 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les investissements réalisés en 2013 pour 91,7 millions d'euros augmentés de la variation positive de juste valeur pour 15,3 millions d'euros qui compensent l'impact des cessions réalisées pour 23,1 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013, contre 1,6 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles sont restées stables à 1,5 million d'euros au 31 décembre 2013 pour un montant équivalent au 31 décembre 2012 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2013, en diminution de 4,0 millions d'euros sur l'exercice 2012. Cette diminution est due principalement à une diminution des créances rattachées à des participations pour 4,1 millions d'euros.

ACTIFS COURANTS ET IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Le total des Actifs courants s'élève à 8,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 27,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une diminution de 19,4 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 3,6 millions d'euros contre 1,8 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 1,7 million d'euros au 31 décembre 2013 contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 ;

- le poste Instruments financiers dérivés est nul (comme au 31 décembre 2012). 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 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 22,3 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution d'un montant de 19,5 millions d'euros s'explique essentiellement par l'optimisation de la trésorerie et la politique active d'investissement ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 35,0 millions d'euros au 31 décembre 2013 (33,1 millions d'euros au 31 décembre 2012), il comprend principalement des hôtels B&B sous promesse, reliquats de la cession significative de 2012.

Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2013 à 983,9 millions d'euros contre 921,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation d'un montant de 62,7 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2013, les capitaux propres s'élèvent à 545,0 millions d'euros contre 533,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Cette augmentation de 11,5 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, positif de 28,0 millions d'euros ;
- le versement d'un dividende de 17,4 millions d'euros ;
- la variation de juste valeur des instruments financiers de couverture, positif de 7,4 millions d'euros ;
- l'impact des actions propres, négatif de 7,0 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 2013 à 159,3 millions d'euros contre 286,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une diminution de 127,1 millions d'euros qui résulte principalement de remboursements d'emprunts intervenus au cours de l'exercice 2013 pour 27,7 millions d'euros, de la souscription d'emprunts pour 107,8 millions d'euros et du reclassement en passif courant de la principale ligne de crédit de la Société (d'ores et déjà refinancée au mois de février 2014) pour 225 millions d'euros.

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

PASSIFS COURANTS

Le total des Passifs courants s'élève à 279,5 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 101,3 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 178,2 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2013 à 8,4 millions d'euros (contre 13,9 millions d'euros pour l'exercice 2012) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 235,3 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation de 207,6 millions d'euros s'explique principalement par le reclassement en passif courant de la principale ligne de crédit de la Société (d'ores et déjà refinancée au mois de février 2014) pour 225 millions d'euros ;
- le montant des Instruments financiers dérivés est de 20,8 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 39,4 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution de 18,6 millions d'euros résulte de la mise à la juste valeur des instruments financiers ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 14,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution de 9,0 millions d'euros s'explique principalement par l'exonération sur l'exercice 2013 de la taxe 3 % sur les dividendes ;
- les Autres dettes s'élèvent à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 1,3 million d'euros en 2012 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,2 million d'euros pour l'exercice 2013 (0,2 million d'euros en 2012).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2013, ainsi qu'au 31 décembre 2012, 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 2013, le total des Produits d'exploitation s'élève à 38,9 millions d'euros contre 78,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une diminution de 39,7 millions d'euros qui s'explique par les arbitrages des patrimoines B&B et Lyon intervenus fin 2012. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 34,9 millions d'euros (en diminution de 36,6 millions d'euros par rapport à l'exercice 2012 mais en augmentation de 14 % à périmètre constant) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 4,1 millions d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 7,4 millions d'euros, en diminution de 3,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 6,7 millions d'euros et 0,7 million d'euros (contre respectivement 9,9 millions d'euros et 0,8 million d'euros pour l'exercice 2012).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2013 à 31,6 millions d'euros (contre 67,9 millions d'euros au 31 décembre 2012) et à 30,0 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 14,0 millions d'euros au 31 décembre 2012).

Au 31 décembre 2013, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 19,1 millions d'euros contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 18,3 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2013 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,0 millions d'euros contre 9,8 millions d'euros en 2012 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 2,9 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,6 million d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- les Autres charges ont atteint 2,7 millions d'euros contre 1,0 million d'euros pour l'exercice 2012 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,6 million d'euros contre 0,5 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- après prise en compte de la Variation positive de la valeur des immeubles, soit 16,8 millions d'euros (ce poste s'étant établi à variation négative de 15,7 millions d'euros en 2012), le Résultat opérationnel est positif de 35,9 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel négatif de 14,9 millions d'euros en 2012.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2013 à 7,1 millions d'euros (contre 15,8 millions d'euros au 31 décembre 2012) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 0,1 million d'euros en 2013 contre 23,1 millions d'euros en 2012, cette différence s'expliquant essentiellement par l'impact de la couverture du prêt remboursé en 2012 auprès de Natixis, suite aux cessions de partie du patrimoine B&B.

Au cours de l'exercice 2013, l'impôt sur les sociétés s'élève à 0,6 million d'euros. Il est composé principalement de la constatation dans les comptes de la fin d'un litige fiscal datant de 2006. La Société ayant opté pour le statut SIIC, elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour son activité principale.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2013 bénéficiaire de 28,0 millions d'euros contre un résultat net déficitaire de 65,2 millions d'euros au 31 décembre 2012.

2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011 (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 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.

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 ;

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

- les Dépôts de garantie s'élevaient 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'élevaient 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.

2.2.2 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.

3. Résultat social

3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012

3.1.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2013 s'élève à 643,8 millions d'euros, il était de 608,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 35,2 millions d'euros. Cette augmentation résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 178,6 milliers d'euros, passant de 261,4 milliers d'euros à 82,8 milliers d'euros au 31 décembre 2013 ;
- les terrains diminuent de 6,8 millions d'euros, passant ainsi de 156,5 millions d'euros en 2012 à 149,7 millions d'euros en 2013. Cela résulte uniquement de ventes ;
- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2013 à 290,9 millions d'euros, contre 275,2 millions d'euros en 2012. Cette augmentation de 15,7 millions d'euros est due à 42,7 millions d'euros d'acquisitions et mises en service diminué d'un amortissement de 16,4 millions d'euros et de 10,6 millions d'euros de cessions ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 169,0 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 152,0 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation de 17,0 millions d'euros s'explique principalement par les investissements pour 64,0 millions d'euros. Parallèlement les mises en service et cessions se sont élevées à 47,0 millions d'euros.

Les immobilisations financières (34,1 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les bassins à flots (pour 21,1 millions d'euros), société dont ANF Immobilier possède 99 % et qui a été acquise au cours de l'exercice 2011, de la participation dans la société JDML (pour 4,3 millions d'euros), société acquise en 2012 et dont ANF Immobilier possède 50 %, ainsi que de la participation dans la SCI Silky Way (pour 7,9 millions d'euros), société créée en 2013 et dont ANF Immobilier possède 65 %. La SNC Les bassins à flots, a pour objet la prise en concession sous la forme d'autorisation d'occupation du domaine public de terrains et de bâtiments (immeuble Nautilus). La société JDML, a pour objet, l'acquisition d'un ensemble immobilier à Marseille et sa réhabilitation (ancien siège de la SNCM en partenariat avec EIFFAGE). La SCI Silky Way, a pour objet, le développement d'un ensemble immobilier à Lyon (en partenariat avec la CERA et DCB International).

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 7,4 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (3,9 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (3,4 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 29,1 millions d'euros au 31 décembre 2012, représentent 16,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. Elles comprennent des

actions propres de la Société (pour un montant net de 13,9 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en Sicav de trésorerie à court terme pour 1,1 million d'euros.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2013 à 255,4 millions d'euros contre 273,8 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées ainsi que les primes d'émission, de fusion et d'apport restent stables à respectivement 184,2 millions d'euros et 12,5 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Les Provisions pour risques et charges représentent 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. Elles comprennent la valeur des instruments financiers de *trading* pour 10,5 millions d'euros.

Le montant des Dettes est de 400,8 millions d'euros contre 346,6 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 381,2 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 6,6 millions d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 6,5 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 1,6 million d'euros.

3.1.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2013 constate une perte de 0,8 million d'euros contre un bénéfice de 151,5 millions d'euros pour l'exercice 2012. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 5,0 millions d'euros (20,9 millions d'euros en 2012) ;
- un Résultat financier négatif de 16,7 millions d'euros (- 18,0 millions d'euros en 2012) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 11,4 millions d'euros (159,7 millions d'euros en 2012) ;
- un impôt sur les bénéfices de 0,4 million d'euros composé principalement d'un solde d'un litige fiscal datant de 2006.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 39,2 millions d'euros (80,0 millions d'euros en 2012) : les loyers atteignent 33,2 millions d'euros contre 70,9 millions d'euros en 2012 (à périmètre constant les loyers progressent de 15 %) et les remboursements de charges

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat social

locatives et autres produits ont représenté 6,0 millions d'euros (contre 9,1 millions d'euros en 2012).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 34,3 millions d'euros contre 59,0 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 24,6 % à 6,4 millions d'euros contre 8,5 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 33,7 millions d'euros à 16,6 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (6,3 millions d'euros à comparer à 9,1 millions d'euros en 2012) et les Impôts et taxes (4,4 millions d'euros à comparer à 7,0 millions d'euros payés en 2012).

Le Résultat financier est négatif de 16,7 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les produits financiers (3,4 millions) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (20,2 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 11,4 millions d'euros correspond principalement aux dotations/reprises d'amortissements et provisions pour 13,2 millions d'euros (dont notamment 11,3 millions d'euros de reprise de provision sur instruments financiers), aux autres produits et charges de nature exceptionnelle pour 2,0 millions d'euros et aux plus-values de cession d'immeubles pour 0,2 million d'euros.

3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011

3.2.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2013 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 637,8 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 Les 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 Les 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.

3.2.2 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 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'élèvent 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.

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 2012	17 731	12 486	(11 098)	506 987	90 289	(17 712)	(65 145)	533 538
Affectation de résultat	-	-	-	(216 648)	151 504	-	65 145	-
Dividendes	-	-	-	-	(17 392)	-	-	(17 392)
Acompte sur dividende et distribution de réserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	(6 971)	-	-	-	-	(6 971)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	7 442	-	7 442
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	368	-	-	-	368
Autres régularisations	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	27 999	-
Capitaux propres 31 décembre 2013	17 731	12 468	(18 069)	290 706	224 400	(10 270)	27 999	544 984

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

Voir également le chapitre V « États financiers consolidés au 31 décembre 2013 » du Document de Référence.

4.2 Flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	27 999	(65 145)	95 813
Dotations aux amortissements et provisions	6	1 927	577
Plus et moins-value de cessions	1 544	53 929	(2 240)
Variation de valeur sur les immeubles	(16 838)	15 705	(42 709)
Variation de valeur des instruments financiers	(11 184)	23 066	189
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	368	518	666
Impôts et frais liés aux distributions	-	11 626	-
Marge brute d'autofinancement	1 895	41 626	52 297
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	87	(836)	(1 449)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(11 016)	9 416	277
Flux de trésorerie liés à l'activité	(9 034)	50 205	51 125
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(88 360)	(91 547)	(75 258)
Cessions d'immeubles	23 359	793 526	41 437
Paieement de l' <i>exit tax</i>	-	-	-
Variation des immobilisations financières	4 043	(8 709)	(306)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(60 959)	(693 270)	(34 127)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(17 392)	(228 610)	(42 123)
Incidences des variations de capital	-	(312 375)	9 103
Impôt et frais liés aux distributions	(5 656)	(11 626)	-
Achat actions propres	(6 971)	(402)	(6 416)
Souscription d'emprunts et dettes financières	107 810	48 834	39 927
Remboursements des emprunts et dettes financières	(27 708)	(254 709)	(6 933)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	50 083	(758 888)	(6 502)
Variation de trésorerie	(19 910)	(15 413)	10 496
Trésorerie d'ouverture	21 972	37 385	26 889
Trésorerie de clôture	2 062	21 972	37 385

4.3 Structure du financement et sources de financement

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2013 à 392 millions d'euros, est couverte à plus de 57 % à taux fixe. En 2013, le coût moyen de la dette était de 3,1 %. La dette nette se décompose en une dette brute de 395 millions d'euros (dont 159 millions à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie de 3 millions d'euros.

Les *covenants* applicables à cette dette sont respectés au 31 décembre 2013. 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 2013.

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 Les 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 Les 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. La participation d'ANF Immobilier a été portée à 50 % du capital en avril 2013.

ANF Immobilier détient depuis mai 2013, 65 % du capital de la société Silky Way, société civile immobilière au capital de 1 000 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 792 848 855. La SCI Silky Way est propriétaire d'un ensemble immobilier qui va développer un projet de 36 000 m² de bureaux au Carré de Soie à Lyon.

ANF Immobilier détient depuis juillet 2013, 99 % du capital de la société ANF Immobilier Hôtels, société civile immobilière au capital de 1 000 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 794 578 286. La SCI ANF Immobilier Hôtels portera des immeubles à usage d'hôtel.

ANF Immobilier détenait en novembre 2013, 51 % du capital de la société SCI Future Way, société civile immobilière au capital de 1 000 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 798 799 771. La SCI Future Way est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la Tête d'Or à Lyon (depuis le 18 février 2014). La participation d'ANF Immobilier a été portée à 95 % du capital en février 2014.

ANF Immobilier détient depuis novembre 2013, 95 % du capital de la société New Way, société civile immobilière au capital de 1 000 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 798 813 085. La SCI New Way développera un immeuble de 13 000 m² sur un terrain situé au Carré de Soie à Lyon, pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente.

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 2011, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre V aux pages 108 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, ainsi que les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre V aux pages 106 à 138 et 139 à 140 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le n° D. 13-0347.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

112

État consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé	112
État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé	113
Compte de résultat consolidé	114
Résultat global consolidé	115
Tableau de variation des capitaux propres	116
Tableau de flux de trésorerie	117

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

118

Événements significatifs de l'exercice	119
Événements postérieurs à la clôture	119
Changement de méthode	120
Principes et méthodes de consolidation	120
Gestion des risques de marché	126
Informations complémentaires (<i>en milliers d'euros</i>)	127

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

148

I - Opinion sur les comptes consolidés	148
II - Justification des appréciations	148
III - Vérification spécifique	149

États financiers consolidés au 31 décembre 2013

État consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants				
Immeubles de placement	1	932 305	848 385	1 641 492
Immeubles d'exploitation	1	1 752	1 602	2 540
Immobilisations incorporelles	1	117	267	384
Immobilisations corporelles	1	1 408	1 190	571
Actifs financiers non courants	1	4 942	8 891	440
Titres mis en équivalence		163	246	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		940 687	860 580	1 645 428
Actifs courants				
Clients et comptes rattachés	2	3 579	1 792	1 364
Autres créances	2	1 712	3 481	5 973
Charges constatées d'avance	5	98	55	63
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	2 760	22 257	37 718
TOTAL ACTIFS COURANTS		8 149	27 585	45 119
Immeubles destinés à la vente	1	35 010	33 064	5 591
TOTAL ACTIFS		983 846	921 229	1 696 137

État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres				
Capital	12	17 731	17 731	27 775
Primes d'émission, de fusion, d'apport		12 486	12 486	323 075
Actions propres	8	(18 069)	(11 098)	(10 697)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(10 270)	(17 712)	(38 632)
Réserves sociales		224 400	90 289	286 497
Réserves consolidées		290 706	506 987	434 800
Résultat de l'exercice		27 999	(65 145)	95 813
Total capitaux propres part du Groupe		544 984	533 538	1 118 631
Intérêts minoritaires		0	0	0
Total capitaux propres		544 984	533 538	1 118 631
Passifs non courants				
Dettes financières	3	159 262	286 378	518 520
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	57
Total passifs non courants		159 319	286 434	518 577
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	8 427	13 863	10 979
Part à court terme des dettes financières	3	235 309	27 677	1 458
Instruments financiers dérivés	9	20 808	39 434	38 449
Dépôts de garantie	3	3 091	2 972	4 154
Provisions à court terme	7	902	1 577	330
Dettes fiscales et sociales	3	5 224	14 242	2 554
Autres dettes	3	5 595	1 276	678
Produits constatés d'avance	6	186	215	325
Total passifs courants		279 542	101 256	58 929
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0
TOTAL PASSIFS		983 845	921 229	1 696 137

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2013

Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires : loyers	34 862	71 472	83 576
Autres produits d'exploitation	4 076	7 091	6 585
Total des produits d'exploitation	38 938	78 562	90 161
Charges sur immeubles	(6 734)	(9 901)	(10 112)
Autres charges d'exploitation	(646)	(757)	(709)
Total des charges d'exploitation	(7 380)	(10 658)	(10 821)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	31 558	67 904	79 340
Résultat de cession des actifs	(1 544)	(53 929)	2 240
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	30 014	13 975	81 579
Charges de personnel	(7 038)	(9 830)	(7 941)
Autres frais de gestion	(2 892)	(3 574)	(3 505)
Autres produits et transferts de charges	1 598	1 723	1 754
Autres charges	(2 739)	(1 030)	(532)
Amortissements	(577)	(508)	(454)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	730	40	(224)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	19 097	797	70 677
Variation de valeur des immeubles	16 838	(15 705)	42 709
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	35 935	(14 908)	113 386
Frais financiers nets	(7 124)	(15 822)	(17 785)
Amortissements et provisions à caractère financier	(30)	(19)	(1)
Résultat sur instruments financiers	(76)	(23 066)	(189)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(85)	5	457
Résultat avant impôt	28 621	(53 809)	95 868
Impôts courants	(622)	(11 336)	(55)
Impôts différés	0	0	0
Résultat net consolidé	27 999	(65 145)	95 813
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	27 999	(65 145)	95 813
Résultat net consolidé part du Groupe par action	1,58	(2,38)	3,50
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	1,58	(2,38)	3,50

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

Resultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Resultat net consolidé	27 999	(65 145)	95 813
Impact des instruments financiers	7 442	20 920	(3 278)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	7 442	20 920	(3 278)
Resultat global consolidé	35 441	(44 225)	92 535
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	35 441	(44 225)	92 535

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2013

Tableau de variation des capitaux propres

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux propres 31 décembre 2012	17 731	12 486	(11 098)	506 987	90 289	(17 712)	(65 145)	533 538
Affectation de résultat	0	0	0	(216 648)	151 504	0	65 145	0
Dividendes	0	0	0	0	(17 392)	0	0	(17 392)
OPRA	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte sur dividende et distribution de réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	(6 971)	0	0	0	0	(6 971)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	0	0	0	0	0	7 442	0	7 442
Stock-options, BSA, actions gratuites	0	0	0	368	0	0	0	368
Autres régularisations	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	0	0	0	0	0	0	27 999	27 999
Capitaux propres 31 décembre 2013	17 731	12 486	(18 069)	290 706	224 400	(10 270)	27 999	544 984

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

Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	27 999	(65 145)	95 813
Dotation aux amortissements et provisions	6	1 927	577
Plus et moins-value de cessions	1 544	53 929	(2 240)
Variation de valeur sur les immeubles	(16 838)	15 705	(42 709)
Variation de valeur des instruments financiers	(11 184)	23 066	189
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	368	518	666
Impôts et frais liés aux distributions	0	11 626	0
Marge brute d'autofinancement	1 895	41 626	52 297
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	87	(836)	(1 449)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(11 016)	9 416	277
Flux de trésorerie liés à l'activité	(9 034)	50 205	51 125
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	88 056	(91 547)	(75 258)
Cessions d'immeubles	23 055	793 526	41 437
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	0	0
Variation des immobilisations financières	4 043	(8 709)	(306)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(60 959)	693 270	(34 127)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(17 392)	(228 610)	(42 123)
Incidences des variations de capital	0	(312 375)	9 103
Impôt et frais liés aux distributions	(5 656)	(11 626)	0
Achat actions propres	(6 971)	(402)	(6 416)
Souscription d'emprunts et dettes financières	107 810	48 834	39 927
Remboursements des emprunts et dettes financières	(27 708)	(254 709)	(6 993)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	50 083	(758 888)	(6 502)
Variation de trésorerie	(19 910)	(15 413)	10 496
Trésorerie d'ouverture	21 972	37 385	26 889
Trésorerie de clôture	2 062	21 972	37 385

Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	119	GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ	126
Investissements	119	Les risques de marché	126
Cessions	119	Le risque de contrepartie	126
Exploitation	119	Le risque de liquidité	126
Évaluation du patrimoine	119	Le risque de taux d'intérêt	126
Financement	119	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	127
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	119	Note 1 Immobilisations	127
CHANGEMENT DE MÉTHODE	120	Note 2 Échéances des créances	133
PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION	120	Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période	134
Référentiel	120	Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	134
Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2013	120	Note 5 Comptes de régularisation actif	134
Principes de consolidation	121	Note 6 Comptes de régularisation passif	134
Périmètre de consolidation	121	Note 7 Provisions pour risques et charges	135
Information sectorielle	121	Note 8 Actions propres	136
Patrimoine immobilier	121	Note 9 Instruments financiers	136
Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)	122	Note 10 Clauses de défaut (« covenants »)	139
Créances de location simple	123	Note 11 Engagements hors bilan	139
Disponibilités et valeurs mobilières	123	Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres	140
Actions propres (IAS 32)	123	Note 13 Impôts différés actif et passif	140
Dettes financières (IAS 32-39)	123	Note 14 Tableau des parties liées	141
Instruments dérivés (IAS 39)	123	Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	142
Actualisation des différés de paiement	123	Note 16 Résultat par action	143
Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)	123	Note 17 Actif net par action (ANR)	143
Contrats de location (IAS 17)	124	Note 18 Cash-flow par action	144
Avantages au personnel (IAS 19)	124	Note 19 Preuve d'impôt	145
Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)	125	Note 20 Exposition au risque de taux	146
Résultat par action (IAS 33)	126	Note 21 Risque de crédit	147
		Note 22 Personnel	147

Événements significatifs de l'exercice

Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élèvent à 3,5 millions d'euros à Lyon et à 36,2 millions à Marseille.

Les travaux sur le projet à usage mixte îlot 34 à Marseille se sont poursuivis, et la livraison des premiers bâtiments est intervenue à partir du quatrième trimestre 2013 et devrait se finaliser au premier trimestre 2014. En 2013, ce projet a représenté 22,6 millions d'investissements.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m², pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche ayant été livrée en septembre 2012. En 2013, 6,1 millions d'euros ont été dépensés au titre de la deuxième tranche de cet investissement.

Toujours à Bordeaux, ANF Immobilier a acquis en vente en état futur d'achèvement en juin 2013, un nouvel ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 3 733 m². La livraison devrait intervenir fin 2014. Sur l'année 2013, 3,2 millions d'euros ont été dépensés au titre de ce nouvel investissement.

À Lyon, ANF Immobilier a poursuivi sa politique d'investissement par le lancement en partenariat d'un immeuble de bureaux de 36 000 m² livrable mi-2015, représentant 23,8 millions d'euros sur 2013, et par l'acquisition en octobre 2013, de l'ancien siège de la Banque de France, situé rue de la République, pour un montant de 16,8 millions d'euros.

Cessions

ANF Immobilier a vendu un bloc 51 logements à Marseille, rue du Chevalier Roze, pour un montant total de 7,3 millions d'euros ; un deuxième bloc de 70 logements, rue Chevalier Roze, pour un montant total de 8,5 millions d'euros, ainsi que plusieurs lots de copropriété (logements et bureaux) pour 1,9 million d'euros.

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

Le 6 décembre 2011, ANF Immobilier a été exproprié par l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée d'un terrain de 2 366 m² situé à Marseille, pour un prix 1,45 million d'euros. ANF Immobilier a contesté cette offre et obtenu le 14 juin 2012, un prix de 2,23 millions d'euros par jugement du tribunal administratif.

L'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée ayant fait appel de ce jugement et, afin de préserver ses droits dans l'attente de la fin de procédure d'appel, ANF Immobilier a acté la cession de ce terrain au prix proposé de 1,45 million d'euros faisant ressortir une moins-value de 323 K€.

Exploitation

Les loyers s'élèvent à 34,9 millions d'euros.

La croissance des loyers du patrimoine à périmètre constant post-cessions de 2012 est de 14 %, dont 7 % de croissance organique (hors impact des acquisitions et cessions).

L'EBITDA s'élève à 21,6 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 14,5 millions d'euros.

Évaluation du patrimoine

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

La variation de juste valeur des immeubles est positive, à + 16,8 millions d'euros, du fait, principalement, de la livraison de l'îlot 34 à Marseille.

Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 72 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 3,13 %. L'endettement brut s'élève à 394 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 40,4 %.

ANF Immobilier a procédé au refinancement de sa ligne principale de crédit qui arrivait à échéance en juin 2014 et consolidé deux autres lignes de crédit pour un montant de 340 millions d'euros. Le nouvel emprunt est de nature hypothécaire avec une maturité à 7 ans et prévoit 60 millions d'euros supplémentaires pour le développement de la Société à moyen terme.

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2013

== 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 2013 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 2013 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 3 février 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013 :

- amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- amendement à IAS 19 : Avantages au personnel ;
- amendement à IFRS 7 : Information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers ;
- amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants ;
- IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur ;
- améliorations annuelles (cycle 2009-2011) : Améliorations annuelles des normes IFRS (2009-2011).

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

- IFRS 9, « Instruments financiers », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2015, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- amendement à IAS 27 : États financiers individuels ;
- amendement à IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises ;
- amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers ;
- amendement à IAS 36 : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;
- amendement à IAS 39 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture ;
- IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Accords conjoints ;

- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires.

Principes de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe sont l'intégration globale 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 ;
- 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 ».

Périmètre de consolidation

La consolidation du groupe ANF Immobilier comprend 8 sociétés au 31 décembre 2013, à comparer à 4 sociétés au 31 décembre 2012. Les variations de périmètre par rapport au 31 décembre dernier sont décrits ci-dessous :

- le 23 mai 2013, le groupe ANF Immobilier s'est associé à hauteur de 65 % dans la SCI Silky Way en vue du portage d'une importante opération immobilière dans le « Carré de Soie » à Villeurbanne à côté de Lyon. Cette société a été consolidée selon la méthode de l'intégration globale ;
- le 28 février 2012, ANF Immobilier avait pris une participation de 35 % dans la société JDML, propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille. Au cours du premier semestre 2013, ANF Immobilier est monté au capital de JDML à hauteur de 49,99 %. Cette société a été consolidée par mise en équivalence au 30 décembre 2013, car ANF Immobilier n'exerce pas le contrôle de cette société ;
- sur le deuxième semestre 2013, ANF Immobilier a constitué 3 nouvelles filiales destinées à porter ses futurs développements : la SAS ANF Immobilier Développement, la SCI Future Way et la SCI New Way. Ces structures n'ont pas encore eu d'activité réelle au 31 décembre 2013.

Pour mémoire, au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation du groupe ANF Immobilier se composait de :

- ANF République et SNC Les bassins à flots, qu'elle détient toujours à 100 %. Ces deux sociétés ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale ;
- la société JDML, propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille, dont ANF Immobilier possédait 35 %. Cette société a été consolidée par mise en équivalence au 31 décembre 2012 ;
- et la SCCV 1-3 rue d'Hozier, dans laquelle elle détient 45 % du capital, et qui a mené à bien le projet de construction-vente de logements Fauchier. 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 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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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 :

$$\begin{aligned} \text{Variation de Juste Valeur} &= \text{Valeur de marché N} \\ &- [\text{valeur de marché N-1} + \text{montant des travaux} \\ &\quad \text{et dépenses capitalisés de l'exercice N}] \end{aligned}$$

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.

Évaluation à la juste valeur (IFRS 13)

La norme IFRS 13 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : Cotation (non ajustée) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur retenu est alors le niveau le plus bas.

La mise en place de la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » entraîne, donc, la publication d'informations plus détaillées concernant les méthodes d'évaluation des actifs du Groupe (taux de rendement, taux de capitalisation, loyers annuels en € au m², etc.) et la valorisation des instruments dérivés (intégration du risque de contrepartie).

Les méthodes d'évaluation des actifs par les experts immobiliers indépendants n'ont, cependant, pas été impactées par l'adoption de la norme IFRS 13.

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 2013, 10 immeubles et 5 groupes de lots, évalués à 35 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 636 537 actions propres au 31 décembre 2013. 313 225 actions propres ont été acquises au cours de l'exercice et aucunes actions n'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 2011, 2012 et 2013 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement n'a été comptabilisé dans les comptes 2011, 2012 et au 31 décembre 2013.

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 0,8 million d'euros a été comptabilisée au cours de l'exercice, elle couvre notamment les engagements estimés au 31 décembre 2013.

Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)

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

Plans d'options d'achat d'actions

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

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

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	Plan 2012
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/05	14/05/08	14/05/08	14/05/08	17/05/11	17/05/11
Date de décision du Directoire	17/12/07	19/12/08	14/12/09	15/12/10	22/12/11	02/04/13
Nombre total d'options attribuées :	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	36 227	36 175	38 969	39 473	19 325
Nombre d'actions pouvant être achetées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	38 969	39 473	19 325
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive					
Date d'expiration	17/12/17	19/12/18	14/12/19	15/12/20	22/12/21	02/04/23
Prix d'achat par action	29,73	19,42	22,55	23,72	21,53	21,81
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :					
1 ^{er} tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/09	19/12/10	14/12/11	15/12/12	22/12/13	31/03/15
2 ^e tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/10	19/12/11	14/12/12	15/12/13	22/12/14	31/03/16
3 ^e tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/11	19/12/12	14/12/13	15/12/14	22/12/15	31/03/17
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2013	0	36 227	0	0	0	0
nombre d'options annulées au 31 décembre 2013	0	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075	105 850

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	Plan 2012 Stock-options
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092	54 433
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592	26 241
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728	5 851
Mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663	19 325
TOTAL	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075	105 850

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

De même, le Directoire, en sa séance du 2 avril 2013, 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. Les optionnaires ont

eu la possibilité de transformer 30 % de la moitié de leurs options attribuées en action gratuites. Après cette opération, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire du programme 2012 s'établit comme suit :

Plan d'options 2012 – Stock-options converties en Action Gratuites	
Total des Options attribuées au cours de l'exercice :	105 850
• dont Directoire	86 525
• dont salariés	19 325
Nombres d'Actions Gratuites après transformation des options attribuées :	19 605
• dont Directoire	16 023
• dont salariés	3 582
Solde des Options 2012 après transformation en AGA :	59 912
• dont Directoire	43 263
• dont salariés	16 649

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 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013
Immobilisations incorporelles	1 262	144	(82)	1 324	29	(49)	1 304
Immeubles d'exploitation	3 080	0	(688)	2 392	323		2 715
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 512	1 223	(716)	2 019	561	(408)	2 172
TOTAL	5 854	1 367	(1 486)	5 735	913	(457)	6 191

Amortissements	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013
Immobilisations incorporelles	878	179	0	1 057	179	(49)	1 187
Immeubles d'exploitation	540	134	116	790	173		963
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	941	184	(296)	829	225	(290)	764
TOTAL	2 359	497	(180)	2 676	577	(339)	2 914
VALEURS NETTES	3 495	870	(1 306)	3 059	336	(118)	3 277

Immeubles de placement

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Solde au 30/06/2013
Immeubles de placement	171 447	726 033	25 365	9 460	932 305
Immeubles destinés à la vente	9 559	1 951		23 500	35 010
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DESTINÉS À LA VENTE	181 006	727 984	25 365	32 960	967 315
Immeubles d'exploitation	201	2 480	0	0	2 681
VALORISATION DU PATRIMOINE	181 207	730 464	25 365	32 960	969 996

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 31/12/2011	458 172	670 960	5 089	512 860	1 647 083
Investissements	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Produit des cessions	(306 916)	(16 772)	0	(469 448)	(793 136)
Variation de valeur	(40 897)	(12 375)	343	(16 705)	(69 634)
Solde au 31/12/2012	136 134	700 979	15 502	28 832	881 449
Investissements	44 012	36 124	9 658	3 917	93 711
Produit des cessions		(23 140)			(23 140)
Variation de valeur	860	14 021	205	209	15 295
Solde au 31/12/2013	181 006	727 984	25 365	32 958	967 315

La variation de valeur comprend un résultat de cession de - 1 544 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de + 16 838 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Acquisitions	0	0	0	0	0
Travaux	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Total 2012	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Acquisitions	40 713	0	9 659	3 928	54 300
Travaux	3 299	36 124	(1)	(11)	39 411
Total 2013	44 012	36 124	9 658	3 917	93 711

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 €/m²/an permettant de calculer le loyer de marché annuel (Ratio x SUP).

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

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

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

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.

Paramètres de valorisation – IFRS 13

ANF Immobilier se conforme à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur ».

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que, pour procéder à leurs évaluations, les experts immobiliers indépendants utilisent les états locatifs confidentiels du Groupe, ANF Immobilier considère que l'ensemble de ces actifs est classé en niveau 3.

En conséquence, les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe :

Paramètres de valorisation BNP Paribas Real Estate

Patrimoine historique (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Marseille				
Logements (hors loi 48)	2,80 % - 5,20 %	2,97 % - 5,52 %	2 100 € – 6 000 €/m ²	49 € – 274 €/m ²
Commerces	3,80 % - 7,45 %	4,04 % - 7,91 %	2 900 € – 18 200 €/m ²	88 € – 1 100 €/m ²
Bureaux	6,05 % - 6,70 %	6,43 % - 7,12 %	1 700 € – 4 300 €/m ²	140 € – 320 €/m ²
Projets et Développements (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Lyon (TAT et MilkyWay)				
Logements	3,80 % - 4,70 %	4,04 % - 4,99 %	2 900 € – 4 400 €/m ²	105 € – 200 €/m ²
Commerces	5,55 % - 7,20 %	5,89 % - 7,65 %	2 300 € – 14 400 €/m ²	81 € – 975 €/m ²
Bureaux	5,70 % - 6,80 %	6,05 % - 7,22 %	2 400 € – 3 800 €/m ²	165 € – 252 €/m ²
Marseille				
Logements	3,80 % - 5,35 %	3,87 % - 5,68 %	2 300 € – 5 700 €/m ²	87 € – 389 €/m ²
Commerces	5,80 % - 7,95 %	5,90 % - 8,10 %	3 300 € – 6 200 €/m ²	150 € – 484 €/m ²
Bureaux	5,80 % - 7,00 %	5,90 % - 7,13 %	2 900 € – 4 100 €/m ²	200 € – 260 €/m ²
Bordeaux				
Bureaux	6,05 % - 6,70 %	6,16 % - 6,82 %	Sans objet	142 € – 287 €/m ²
Patrimoine Hôtelier (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m ²
France				
Hôtel B&B	5,80 % - 6,20 %	5,90 % - 6,31 %	Sans objet	*
Hôtel Autre	5,05 % - 5,45 %	5,36 % - 5,79 %	Sans objet	*

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Paramètre de valorisation Jones Lang LaSalle

Patrimoine historique (fourchettes)	Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Lyon			
Logements (hors loi 48)	4,25%	1 355 € – 4 180 €/m ²	130 € – 215 €/m ²
Commerces	5,50%	1 120 € – 15 400 €/m ²	55 € – 1 190 €/m ²
Bureaux	6,25%	2 410 € – 3 600 €/m ²	150 € – 250 €/m ²
Marseille			
Logements (hors loi 48)	4,30 % - 5,45 %	70 € – 5 525 €/m ²	10 € – 375 €/m ²
Commerces	5,25 % - 8,00 %	50 € – 23 700 €/m ²	25 € – 1 500 €/m ²
Bureaux	6,05 % - 7,25 %	770 € – 4 090 €/m ²	50 € – 260 €/m ²
Projets et Développements (fourchettes)			
Marseille			
Logements	4,40%	2 020 € – 3 790 €/m ²	130 € – 220 €/m ²
Commerces	5,55 % - 6,00 %	735 € – 20 455 €/m ²	40 € – 1 160 €/m ²
Bureaux	7,00 % - 7,20 %	1 405 € – 2 170 €/m ²	115 € – 240 €/m ²

Analyse de sensibilité IFRS 13

La valeur vénale du patrimoine expertisé a été calculée, par les experts indépendants, en faisant varier les principaux critères afin d'en déterminer la sensibilité.

La sensibilité ne peut être appliquée et calculée sur l'intégralité de notre patrimoine (Habitation loi 48, parkings, divers, projets spécifiques ou acquisitions)

La sensibilité calculée selon la variation du critère du Taux de rendement donne une fourchette de valeur vénale du patrimoine concerné allant de 788,9 millions d'euros (pour un pas de sensibilité é de -0.20) à 859,3 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de +0.20), à comparer aux 824,2 millions d'euros retenus au 31 décembre 2013.

Cette sensibilité de la valeur vénale du patrimoine est détaillée dans les tableaux suivants :

Analyses de sensibilité réalisée par BNP Paribas Real Estate

Valeur Vénale HD Retenue. Méthode par Capitalisation	Sensibilité de la valeur vénale à la variation du taux de rendement								
Patrimoine Historique (fourchettes)									
Lyon									
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
Commerces	58 080 000 €	59 908 436 €	3,15 %	58 975 781 €	1,54 %	57 210 400 €	- 1,50 %	56 374 167 €	-2,94 %
Marseille (Tr1, Tr2, Ilot 18, Ilot 25 et Joliette)									
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
Logements (hors loi 48)	112 701 328 €	119 095 000 €	5,67 %	115 819 898 €	2,77 %	109 962 214 €	- 2,43 %	107 007 839 €	-5,05 %
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
Commerces	101 348 375 €	105 169 180 €	3,77 %	103 224 486 €	1,85 %	99 537 272 €	- 1,79 %	97 787 847 €	-3,51 %
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
Bureaux	35 158 847 €	36 302 523 €	3,25 %	35 721 403 €	1,60 %	34 613 981 €	- 1,55 %	34 085 982 €	-3,05 %

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Valeur Vénale HD Retenue. Méthode par Capitalisation		Sensibilité de la valeur vénale à la variation du taux de rendement							
Projets et Développements (fourchettes)									
Lyon (TAT et MilkyWay)									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Logements (hors loi 48)	9 979 855 €	10 706 132 €	7,28 %	10 334 682 €	3,56 %	9 640 559 €	- 3,40 %	9 315 796 €	-6,65 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	12 001 871 €	12 433 572 €	3,60 %	12 214 084 €	1,77 %	11 796 575 €	- 1,71 %	11 597 863 €	-3,37 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux	16 089 080 €	16 640 776 €	3,43 %	16 360 443 €	1,69 %	15 826 262 €	- 1,63 %	15 571 591 €	-3,22 %
Marseille (Ilot 20, Ilot 34, Desbief et Rabatau)									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Logements (hors loi 48)	33 429 092 €	35 074 933 €	4,92 %	34 233 471 €	2,41 %	32 659 369 €	- 2,30 %	31 922 085 €	-4,51 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	7 387 550 €	7 682 761 €	4,00 %	7 532 686 €	1,96 %	7 247 113 €	- 1,90 %	7 111 149 €	-3,74 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux	41 508 119 €	42 923 789 €	3,41 %	42 204 496 €	1,68 %	40 833 577 €	- 1,63 %	40 179 859 €	-3,20 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Desbief	12 590 000 €	14 828 000 €	17,78 %	13 688 000 €	8,72 %	11 532 500 €	- 8,40 %	10 513 000 €	-16,50 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Rabatau	411 000 €	653 700 €	59,05 %	531 000 €	29,20 %	295 000 €	- 28,22 %	182 000 €	-55,72 %
Bordeaux									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux	33 891 956 €	34 969 705 €	3,18 %	34 422 391 €	1,57 %	33 377 630 €	- 1,52 %	32 878 692 €	-2,99 %
Patrimoine Hôtelier (fourchettes)									
France									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Hôtel B&B (Ilot 34 Marseille)	10 600 000 €	10 960 000 €	3,40 %	10 780 000 €	1,70 %	10 420 000 €	- 1,70 %	10 260 000 €	-3,21 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Hôtel Autre (Carlton Lyon)	13 830 000 €	14 370 000 €	3,90 %	14 090 000 €	1,88 %	13 570 000 €	- 1,88 %	13 320 000 €	-3,69 %
TOTAL	499 007 073 €	521 718 507 €	4,55 %	510 132 821 €	2,23 %	488 522 453 €	- 2,10 %	478 107 871 €	-4,19 %

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Analyses de sensibilité réalisée par Jones Lang LaSalle

Patrimoine historique

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)						
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2013 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon	Bureau	8 123 969 €	8 263 472 €	8 407 441 €	8 556 096 €	8 709 667 €
	Commerce	11 934 756 €	12 158 639 €	12 390 755 €	12 631 434 €	12 881 290 €
	Habitation	5 658 630 €	5 800 331 €	5 948 705 €	6 104 228 €	6 267 436 €
TOTAL LYON		25 717 356 €	26 222 443 €	26 746 901 €	27 291 757 €	27 858 393 €

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)						
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2013 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	69 784 886 €	70 956 323 €	73 626 988 €	74 899 351 €	74 703 700 €
	Commerce	87 679 511 €	89 337 868 €	91 130 054 €	92 851 166 €	94 691 461 €
	Habitation	94 036 892 €	96 280 874 €	98 625 980 €	101 079 185 €	103 648 170 €
TOTAL MARSEILLE		251 501 289 €	256 575 065 €	263 383 022 €	268 829 701 €	273 043 331 €

Projets

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)						
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2013 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	3 424 498 €	3 536 283 €	3 651 204 €	3 769 393 €	3 890 991 €
	Commerce	20 894 519 €	21 270 672 €	21 670 802 €	22 063 118 €	22 480 857 €
	Habitation	9 177 387 €	9 432 123 €	9 698 463 €	9 977 217 €	10 269 270 €
TOTAL MARSEILLE		33 496 403 €	34 239 078 €	35 020 469 €	35 809 728 €	36 641 118 €

Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013
Contrat de Liquidité	298	0	(73)	225	0	(225)	1
Autres prêts	133	8 546	(3)	8 676	398	(4 134)	4 940
Dépôts & cautionnements	16	0	(7)	9	0	0	9
TOTAL BRUT	447	8 546	(83)	8 910	398	(4 358)	4 950
Provisions sur le contrat de liquidité	(1)	(11)	0	(12)	0	12	(1)
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0	0	0	0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(6)	(7)	6	(7)	0	0	(7)
TOTAL NET	440	8 528	(77)	8 891	398	(4 347)	4 942

Les apports en compte courant dans la société JDML se sont élevés à 5,3 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 31/12/2013	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	5 483	5 483	0	0
Autres créances	1 711	1 711	0	0
TOTAL BRUT	7 194	7 194	0	0
Provisions	1 905	1 905	0	0
TOTAL NET	5 290	5 290	0	0

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période

<i>(En milliers d'euros)</i>	Montant 31/12/2013	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	394 570	235 309	130 121	29 141
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 628	6 628	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 800	1 800	0	0
Dettes fiscales et sociales	5 224	5 224	0	0
Dépôts de garantie locataires	3 091	3 091	0	0
Dettes diverses	5 595	5 595	0	0
TOTAL	416 908	257 646	130 121	29 141

Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	1 054	1 978	36 082
Comptes courants bancaires	1 706	20 279	1 636
Disponibilités et valeurs mobilières brut	2 760	22 257	37 718
Découverts bancaires	(316)	(7)	0
Intérêts bancaires à payer	(382)	(278)	(333)
Disponibilités et valeurs mobilières net	2 062	21 972	37 385

Note 5 Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des assurances, des crédits baux, des honoraires et diverses charges se rapportant à des périodes futures, pour 98 milliers d'euros.

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 186 milliers d'euros.

Note 7 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013
Provision pour médaille du travail	12	0	0	12	0	0	12
Provision pour mutuelle retraités	45	0	0	45	0	0	45
Autres provisions pour risques	330	1 477	(230)	1 577	800	(1 475)	902
TOTAL	387	1 477	(230)	1 634	800	(1 475)	959
Passifs courants	330	1 477	(230)	1 577	800	(1 475)	902
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 : Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2013.

2) Procédures TPH – Toti :

Des procédures pénales et devant le tribunal de commerce sont en cours (depuis 2006) contre l'ancien fournisseur TPH – Toti pour recel, complicité, et abandon de chantier, notamment.

Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2013.

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 € 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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 8 Actions propres

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	18 069	11 098	10 697
Nombre d'actions	636 537	323 312	315 992
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	17 730 570	17 730 570	27 774 794
Autodétention en %	3,59 %	1,82 %	1,14 %

Note 9 Instruments financiers

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

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

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

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

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

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

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à - 21,8 millions d'euros a été provisionnée. Cette provision a été reprise sur l'exercice 2013 à hauteur de 10,5 millions en produit exceptionnelle et le solde s'élève à 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2013.

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 31/12/2013	Justes valeurs passif 31/12/2013	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
24/07/06	24/07/12	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois/3,945 %, nominal 22 000	échu		0	0		0
15/12/06	15/12/12	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois/3,980 %, nominal 28 000	échu		0	0		0
11/08/08	30/06/14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	28 000	0	(595)	1 223	2	1 221
11/08/08	30/06/14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	10 000	0	(212)	437	(2)	438
08/10/08	30/06/14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois/4,2 %	9 500	0	(187)	386	9	377
10/10/08	30/06/14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois/4,1 %	12 800	0	(245)	507	(27)	534
14/11/08	30/06/14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois/3,6 %	5 700	0	(95)	196	(10)	206
24/12/08	30/06/14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois/3,19 %	6 350	0	(92)	193	6	188
13/03/09	30/06/14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois/2,68 %	11 700	0	(141)	295	16	280
04/01/10	30/06/14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois/2,358 %	23 900	0	(249)	526	(55)	581
03/01/11	30/06/14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois/2,50 %	64 000	0	(712)	1 500	0	1 500
17/12/12	30/06/14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois/3,159 %	50 000	0	(719)	1 507	10	1 497
30/06/14	30/06/17	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	0	(2 147)	138	(3)	141
30/06/14	30/06/16	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	0	(1 466)	44	(2)	45
30/06/14	30/06/16	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,24 %	20 000	0	(666)	22	2	20
30/06/14	30/06/18	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,54 %	20 000	0	(1 168)	143	(35)	178
30/06/14	29/06/17	2,0000 %	Swap Euribor 3 mois/2,00 %	20 000	0	(737)	42	47	(4)
01/07/14	30/06/18	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,18 %	20 000	0	(881)	141	(100)	241
Instruments financiers de couverture				381 950	0	(10 313)	7 300	(142)	7 442
31/10/07	31/12/14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois/4,4625 %	65 000	0	(2 739)	2 816	2 816	0
11/04/08	31/03/15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,2775 %	11 000	0	(546)	457	457	0
20/08/07	30/06/14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois/4,455 %	18 000	0	(378)	776	776	0
28/09/07	31/12/14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois/4,5450 %	65 000	0	(2 793)	2 875	2 875	0

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 31/12/2013	Justes valeurs passif 31/12/2013	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
31/10/07	30/12/14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois/4,3490 %	14 000	0	(572)	590	590	0
16/06/08	31/12/14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois/4,8350 %	6 700	0	(307)	316	316	0
04/08/08	30/06/14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois/4,72 %	10 000	0	(223)	458	458	0
01/07/08	31/12/14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois/4,8075 %	2 300	0	(105)	108	108	0
11/08/08	30/12/14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois/4,509 %	28 000	0	(1 191)	1 225	1 225	0
11/08/08	30/12/14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois/4,504 %	10 167	0	(432)	444	444	0
06/10/08	31/12/14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois/4,35 %	5 046	0	(207)	213	213	0
23/12/08	31/12/14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois/3,25 %	5 821	0	(174)	181	181	0
06/02/09	31/12/14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois/2,97 %	3 300	0	(93)	90	90	0
26/06/09	31/12/14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois/2,88 %	11 435	0	(299)	313	313	0
04/01/10	31/12/14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois/2,475 %	19 861	0	(438)	462	462	0
Instruments financiers de trading				275 629	0	(10 495)	11 326	11 326	0
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS				657 579	0	(20 808)	18 626	11 184	7 442

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 2013.

La juste valeur de ses instruments financiers du Groupe rentre dans une classification de niveau 2 (modèle de valorisation reposant sur des données de marchés observables) dans la mesure où elle est déterminée par un modèle d'évaluation intégrant les risques de contrepartie.

Paramètres de valorisation – IFRS 13

ANF Immobilier se conforme à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur », qui requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (*i.e.* le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

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 31/12/2013	Ratios au 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011	Ratios au 31/12/2010
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	2,9	3,5	3,9	3,2
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	40,4 %	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)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Avals, cautions et garanties reçus	86 073	6 294	6 564
Autres engagements reçus	94 898	106 228	172 164
TOTAL	180 970	112 522	178 728

Les principaux Avals, cautions et garanties sont les suivants :

- ANF Immobilier a obtenu de la société DCB Promotion, une Garantie Financière d'Achèvement de 68 millions d'euros sur l'opération Silky Way à Lyon ; et une Garantie Financière

d'Achèvement de 6,4 millions d'euros de la société Bouygues Immobilier pour l'opération de la Fabrique à Bordeaux ;

- ANF Immobilier a reçu d'Alstom Transport sur l'opération Silky Way une Garantie à première demande d'un montant de 2 millions d'euros au titre de son dépôt de garantie ;

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

- ANF Immobilier a reçu de la société Vinci Immobilier, une Garantie de Paiement à Première demande d'un montant de 5,9 millions d'euros sur le projet Banque de France à Lyon ;
- cautions reçues des locataires d'ANF Immobilier : 1,1 million d'euros ;
- caution reçue sur marchés de travaux : 2,7 millions d'euros.

Les principaux Autres engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. À ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 72 millions d'euros ;
- ANF Immobilier détient une autorisation de découvert bancaire à hauteur de 15 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)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Nantissements, hypothèques et suretés réelles	13 810	15 965	261 568
Avals, cautions et garanties donnés	6 445	21 826	22 044
Crédit Baux	0	0	0
Promesses de vente	35 011	31 508	6 147
Autres engagements donnés	4 550	5 024	6 267
TOTAL	59 816	74 323	296 026

Les principaux engagements sont les suivants :

- en contrepartie de l'emprunt de 250 millions d'euros sur 7 ans accordé par un pool bancaire emmené par Crédit Agricole CIB, les garanties suivantes ont été données :
 - Nantissement des comptes courants bancaires,
 - Cession « Dailly » des primes d'assurance des immeubles.

Au titre des prêts de 250 millions d'euros, la société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les Ratios Financiers décrits en note 10 :

- des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 6,4 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble La Fabrique à Bordeaux ;

- 7 hôtels B&B sont sous promesse de vente pour un montant de 23,5 millions d'euros ;
- une promesse de vente a été signée avec la Ville de Lyon pour leurs bureaux de la Rue de la République pour un montant de 3,7 millions d'euros ;
- une promesse de vente d'un montant de 5,9 millions d'euros a été signée au profit de Vinci Immobilier sur l'immeuble de la Banque de France ;
- les autres engagements donnés de 4,6 millions d'euros représentent principalement des engagements de réaliser des ravalements de façades auprès de la Ville de Marseille.

Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres

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

Note 13 Impôts différés actif et passif

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

Note 14 Tableau des parties liées

(En milliers d'euros)	Eurazeo	SCCV 1-3 rue d'Hozier	SAS JDML
Autres créances	0	262	3 993
Fournisseurs et comptes rattachés	329	0	0
Autres Dettes	1	0	0
Frais financiers nets	0	0	122
Charges de personnel	276	0	0
Autres frais de gestion	172	0	0
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	(74)	(11)

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

Rémunérations versées aux membres du Directoire (€)	31/12/2013	31/12/2012
Bruno Keller		
Rémunération fixe	309 000	309 000
Rémunération variable	225 873	295 324
Prime exceptionnelle	318 262	151 081
Avantages en nature	0	0
Xavier de Lacoste Lareymondie		
Rémunération fixe	247 200	247 200
Rémunération variable	140 543	124 663
Prime exceptionnelle	153 342	124 216
Avantages en nature	6 845	6 125
Ghislaine Seguin		
Rémunération fixe	154 500	154 500
Rémunération variable	62 743	77 914
Prime exceptionnelle	102 238	262 414
Avantages en nature	3 909	3 683

Le versement des primes exceptionnelles, qui ont été attribuées à la suite des opérations de cession réalisées en fin d'année 2012, est étalé sur une période de trois ans pour le Président et le Directeur Général.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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)	31/12/2013	Non affecté	Hôtels B&B	Total Patrimoine de centre-ville	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	34 862	0	2 339	32 523	25 130	6 083	1 310
Autres produits d'exploitation	4 076	0	248	3 827	3 422	392	13
Total des produits d'exploitation	38 938	0	2 587	36 350	28 552	6 474	1 323
Charges sur immeubles	(6 734)	0	(225)	(6 510)	(5 726)	(715)	(69)
Autres charges d'exploitation	(646)	0	0	(646)	(608)	(38)	0
Total des charges d'exploitation	(7 380)	0	(225)	(7 155)	(6 334)	(753)	(69)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	31 558	0	2 362	29 195	22 218	5 722	1 255
Résultat de cession des actifs	(1 544)	0	0	(1 543)	(1 543)	0	0
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	30 014	0	2 362	27 651	20 675	5 722	1 255
Charges de personnel	(7 038)	0	(1 408)	(5 630)	(3 519)	(1 760)	(352)
Autres frais de gestion	(2 892)	0	(578)	(2 313)	(1 446)	(723)	(145)
Autres produits et transferts de charges	1 598	0	320	1 278	799	399	80
Autres charges	(2 739)	0	(548)	(2 191)	(1 369)	(822)	0
Amortissements	(577)	0	(115)	(461)	(288)	(144)	(29)
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	730	0	146	584	365	219	0
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	19 097	0	179	18 918	15 216	2 892	809
Variation de valeur des immeubles	16 838	0	209	16 629	15 564	860	205
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	35 935	0	388	35 547	30 781	3 752	1 014
Frais financiers nets	(7 124)	0	(285)	(6 839)	(5 556)	(1 140)	(142)
Amortissements et provisions à caractère financier	(30)	(30)	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	(76)	(76)	0	0	0	0	0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(85)	0	0	(85)	(85)	0	0
Résultat avant impôt	28 621	(106)	103	28 624	25 140	2 612	872
Impôts courants	(622)	(621)	0	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net consolidé	27 999	(727)	103	28 624	25 140	2 612	872

Note 16 Résultat par action

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net pour le résultat de base par action	27 999	(65 145)	95 813
Résultat net pour le résultat dilué par action	27 999	(65 145)	95 813
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	17 094 033	17 407 258	27 458 802
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	17 730 570	27 428 008	27 387 175
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué*	17 094 033	17 407 258	27 458 802
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	17 730 570	27 428 008	27 387 175
(En euros)			
Résultat net par action	1,64	(3,74)	3,49
Résultat dilué par action	1,64	(3,74)	3,49
Résultat net pondéré par action	1,58	(2,38)	3,50
Résultat dilué pondéré par action	1,58	(2,38)	3,50

* 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.

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	déc-12 publié	31/12/2011
Capital et Réserves consolidées	544 984	533 538	533 538	1 118 631
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	929	868	868	587
Actif Net Réévalué Triple Net	545 914	534 406	534 406	1 119 218
Neutralisation de la mise à juste valeur des swaps	10 270	17 712	17 712	38 632
Actif Net Réévalué	556 184	552 118	552 118	1 157 850
Nombre total d'actions*	17 730 570	17 730 570	17 730 570	27 774 794
Actions propres	(636 537)	(323 312)	(323 312)	(315 992)
Actions hors autocontrôle	17 094 033	17 407 258	17 407 258	27 458 802
ANR par action (euros)	32,54	31,72	31,72	42,17
ANR triple net par action (euros)	31,94	30,70	30,70	40,76
Valorisation des actions propres	13 566	6 643		
ANR triple net EPRA (euros)	31,55	30,52		

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 18 Cash-flow par action

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	Variations	31/12/2011	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	19 097	797		70 677	
Amortissements	577	508		454	
Résultat de cession des actifs	1 544	53 929		(2 240)	
Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession	21 217	55 234		68 892	
Annulation Impact IFRS 2 (stock-options, inscrit en frais de personnel)	368	518		666	
Frais associés aux distributions exceptionnelles	0	503			
EBITDA	21 585	56 255	- 61,6 %	69 558	-19,1 %
Frais financiers nets	(7 124)	(15 822)		(17 785)	
Cash-flow courant avant impôt	14 461	40 433	- 64,2 %	51 773	- 21,9 %
Nombre moyen de titres dans l'exercice	17 730 570	27 428 008		27 387 175	
CASH-FLOW COURANT PAR ACTION	0,82	1,47	- 44,7 %	1,89	- 22,0 %

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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 19 Preuve d'impôt

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Impôts courants	(622)	(11 336)	(55)
Impôts différés	0	(0)	(0)
TOTAL	(622)	(11 336)	(55)
Résultat net part du Groupe	27 999	(65 145)	95 813
Correction IS antérieur/CVAE et impôt distribution	622	11 336	55
Résultat avant impôt	28 621	(53 809)	95 868
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	11 783	(38 104)	53 159
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	16 838	(15 705)	42 709
Plus-values taxées à taux réduit	0	0	0
BASE ASSUJETTIE	0	(0)	(0)
Taux d'imposition en vigueur en France	34,43 %	34,43 %	34,43 %
Taux réduit	19,63 %	19,63 %	19,63 %
CVAE/IS antérieur et impôt distribution	622	11 336	55
Impôt théorique attendu	622	11 336	55
CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE	622	11 336	55

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 20 Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2013	remboursements < 1 an	Solde 31/12/2014	remboursements 1 à 5 ans	Solde 1/12/2018	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	394 886	(235 624)	159 262	(130 121)	29 141	(29 141)
Emprunts à taux variables et révisables	394 188	(234 926)	159 262	(130 121)	29 141	(29 141)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	316	(316)	0	0	0	0
Intérêts courus	382	(382)	0	0	0	0
Dettes brutes	394 886	(235 624)	159 262	(130 121)	29 141	(29 141)
Trésorerie	2 760	(2 760)	0	0	0	0
Sicav et placements	1 054	(1 054)	0	0	0	0
Disponibilités	1 706	(1 706)	0	0	0	0
DETTES NETTES	392 126	(232 864)	159 262	(130 121)	29 141	(29 141)
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	392 126	(232 864)	159 262	(130 121)	29 141	(29 141)
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2013	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					

Note 21 Risque de crédit

Contrepartie <i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Crédit Agricole CIB, BECM, Société Générale, HSBC	225	225	250	250	250	250
BNP Paribas	80	70	80	0	80	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	50	35	41	23	41	0
Groupe Crédit Agricole	43	37	25	25	25	0
Groupe CFF	54	13	0	0	0	0
Autres banques	9	9	0	0	18	0

Note 22 Personnel

Effectifs au 31 décembre 2013	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	8	27
Non cadres	6	9	15
TOTAL	25	17	42

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013 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.

III 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.

III 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.

- 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 9 avril 2014

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

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 2011, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre VI aux pages 140 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 ainsi que les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre VI aux pages 142 à 162 et 163 à 164 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le n° D.13-0347.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	152
Bilan actif au 31 décembre 2013	152
Bilan passif au 31 décembre 2013	153
Compte de résultat	154

NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

	155
Événements significatifs de l'exercice	156
Changement de méthodes comptables	156
Événements postérieurs à la clôture	156
Principes et méthodes comptables	157
Informations complémentaires	159

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

	173
I - Opinion sur les comptes annuels	173
II - Justification de nos appréciations	173
III - Vérifications et informations spécifiques	174

États financiers annuels au 31 décembre 2013

== Bilan actif au 31 décembre 2013

Actif (en euros)	Note	Montant brut	Amortissements ou Provisions	31/12/2013	31/12/2012
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	1	1 270 105	1 187 342	82 763	261 430
Immobilisations corporelles					
Terrains	1	149 728 951	0	149 728 951	156 456 410
Constructions & agencements	1	392 863 420	101 976 515	290 886 905	275 202 887
Autres immobilisations corporelles	1	457 664	398 345	59 319	105 052
Immobilisations en cours	1	168 961 165	0	168 961 165	152 027 923
Immobilisations financières					
Participations	1 et 19	693 107	0	693 107	294 383
Autres immobilisations financières	1	33 379 199	7 983	33 371 216	24 201 141
TOTAL I		747 353 611	103 570 185	643 783 425	608 549 226
Actif circulant					
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	98 682	0	98 682	125 786
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	5 306 262	1 904 536	3 401 726	1 979 939
Autres créances	2, 3 et 4	3 925 034	41 484	3 883 551	4 299 334
Valeurs mobilières de placement	5	18 796 036	3 879 888	14 916 147	8 858 500
Disponibilités		1 620 313	0	1 620 313	20 216 381
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	6	98 350		98 350	45 197
TOTAL II		29 844 677	5 825 908	24 018 769	35 525 136
TOTAL GENERAL (I + II)		777 198 288	109 396 094	667 802 194	644 074 362

== Bilan passif au 31 décembre 2013

Passif (en euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres			
Capital	7 et 8	17 730 570	17 730 570
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	12 486 498	12 486 498
Réserve légale	8	2 777 479	2 777 479
Réserves Réglementées	8	184 190 956	184 190 956
Report à nouveau	8	37 432 045	2 754 413
Résultat de l'exercice	8	(813 129)	151 503 464
Acompte sur dividendes		0	(99 433 763)
Subventions d'investissement	8	1 547 138	1 801 831
TOTAL I		255 351 558	273 811 448
Provisions pour risques et charges	9	11 451 598	23 454 852
TOTAL II		11 451 598	23 454 852
Dettes			
Dettes financières			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	381 193 214	313 770 383
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	383 430	278 317
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	2 637 791	2 604 697
Dettes d'exploitation			
Avances locataires	10 et 11	1 553 245	356 952
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	6 643 323	12 269 559
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	1 633 641	2 143 806
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	6 506 852	14 253 086
Dettes diverses	10 et 11	261 520	915 894
TOTAL III		400 813 016	346 592 693
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	12	186 022	215 369
TOTAL IV		186 022	215 369
TOTAL GENERAL (I A IV)		667 802 194	644 074 362

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

États financiers annuels au 31 décembre 2013

Compte de résultat

Compte de Résultat <i>(en euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'Affaires (loyers facturés)	33 200 831	70 892 371
Autres Produits (charges facturées, subventions...)	6 003 991	9 063 098
Total I : Produits d'exploitation	39 204 821	79 955 469
Achats et charges externes	(6 431 739)	(8 529 072)
Impôts et taxes	(4 396 524)	(6 970 335)
Frais de personnel	(6 328 687)	(9 144 265)
Autres charges d'exploitation	(627 452)	(456 792)
Amortissements sur immobilisations	(16 584 465)	(33 749 272)
Provisions sur actif circulant	37 384	(119 212)
Provisions pour risques et charges	77 000	(77 000)
Total II : charges d'exploitation	(34 254 483)	(59 045 947)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 950 338	20 909 522
Produits financiers	3 432 784	2 596 099
Frais financiers	(20 172 453)	(20 594 556)
Résultat financier	(16 739 669)	(17 998 457)
Produits exceptionnels	37 970 072	807 647 044
Charges exceptionnelles	(26 570 734)	(647 930 940)
Résultat exceptionnel	11 399 339	159 716 104
Impôt sur les bénéfices	(423 136)	(11 123 705)
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(813 129)	151 503 464

Notes annexes aux comptes annuels

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	156	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	159
Investissements	156	Note 1 Immobilisations	159
Cessions	156	Note 2 Échéances des créances	161
Exploitation	156	Note 3 Produits à recevoir	161
Financement	156	Note 4 Provision sur actif	161
CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES	156	Note 5 Valeurs mobilières de placement	162
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	156	Note 6 Comptes de régularisation actif	162
PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	157	Note 7 Capital social	162
Immobilisations incorporelles	157	Note 8 Variation de la situation nette	162
Immobilisations corporelles	157	Note 9 Provisions pour risques et charges	163
Réévaluation légale	158	Note 10 Échéances des dettes	164
Variation de valeur des immeubles	158	Note 11 Charges à payer	164
Titres de participation	158	Note 12 Comptes de régularisation passif	164
Créances clients et comptes rattachés	158	Note 13 Engagements hors bilan	165
Société consolidante	158	Note 14 Clauses de défaut (« covenants »)	166
		Note 15 Risque de taux	166
		Note 16 Effectif	168
		Note 17 Rémunérations des dirigeants	168
		Note 18 Paiements fondés sur des actions	169
		Note 19 Tableau des filiales et participations	170
		Note 20 Tableau des entreprises liées	171
		Note 21 Chiffre d'affaires	171
		Note 22 Résultat exceptionnel	171
		Note 23 Tableau de financement	172

Événements significatifs de l'exercice

Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élevèrent à 3,5 millions d'euros à Lyon et à 36,2 millions à Marseille.

Les travaux sur le projet à usage mixte îlot 34 à Marseille se sont poursuivis, et la livraison des premiers bâtiments est intervenue à partir du quatrième trimestre 2013 et devrait se finaliser au premier trimestre 2014. En 2013, ce projet a représenté 22,6 millions d'investissements.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m², pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche ayant été livrée en septembre 2012. En 2013, 6,1 millions d'euros ont été dépensés au titre de la deuxième tranche de cet investissement.

Toujours à Bordeaux, ANF Immobilier a acquis en vente en état futur d'achèvement en juin 2013, un nouvel ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 3 733 m². La livraison devrait intervenir fin 2014. Sur l'année 2013, 3,2 millions d'euros ont été dépensés au titre de ce nouvel investissement.

À Lyon, ANF Immobilier a poursuivi sa politique d'investissement par le lancement en partenariat d'un immeuble de bureaux de 16 000 m² livrable mi-2015, représentant 23,8 millions d'euros sur 2013, et par l'acquisition en octobre 2013, de l'ancien siège de la Banque de France, situé rue de la République, pour un montant de 16,8 millions d'euros.

Cessions

ANF Immobilier a vendu un bloc 51 logements à Marseille, rue du Chevalier-Roze, pour un montant total de 7,3 millions d'euros ; un deuxième bloc de 70 logements, rue Chevalier-Roze, pour un montant total de 8,5 millions d'euros, ainsi que plusieurs lots de copropriété (logements et bureaux) pour 1,9 million d'euros.

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

Le 6 décembre 2011, ANF Immobilier a été exproprié par l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée d'un terrain de 2 366 m² situé à Marseille, pour un prix 1,45 million d'euros. ANF Immobilier a contesté cette offre et obtenu le 14 juin 2012, un prix de 2,23 millions d'euros par jugement du Tribunal Administratif. L'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée ayant fait appel de ce jugement et, afin de préserver ses droits dans l'attente de la fin de procédure d'appel, ANF Immobilier a acté la cession de ce terrain au prix proposé de 1,45 million d'euros faisant ressortir une moins-value de 323 milliers d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élevèrent à 33,2 millions d'euros.

La croissance des loyers du patrimoine à périmètre constant post-cessions de 2012 est de 14,6 %, dont 7 % de croissance organique (hors impact des acquisitions et cessions).

L'EBITDA s'élève à 21,6 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 14,5 millions d'euros.

Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 72 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 3,13 %. L'endettement brut s'élève à 394 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 40,4 %.

ANF Immobilier a procédé au refinancement de sa ligne principale de crédit qui arrivait à échéance en juin 2014 et consolidé deux autres lignes de crédit pour un montant de 340 millions d'euros. Le nouvel emprunt est de nature hypothécaire avec une maturité à 7 ans et prévoit 60 millions d'euros supplémentaires pour le développement de la Société à moyen terme.

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 2013.

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2013 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 2013 au 31 décembre 2013.

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, augmenté 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, augmenté 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 Immobilier 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, fin 2012, 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 au 31 décembre 2012, d'un montant de 2 millions d'euros.

Aucune autre dépréciation n'a été constatée à la clôture de l'exercice 2013.

Titres de participation

Au 31 décembre 2013, 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 Les 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 ;
- 50 % de la SAS JDML, société constituée pour acquérir et redéveloppé un ensemble immobilier situé boulevard des Dames à Marseille ;
- 65 % de la SCI Silky Way, société créée développe un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon ;
- 51 % de la SCI Future Way, société créée pour acquérir et redéveloppé un immeuble de bureaux à Lyon ;
- 95 % de la SCI New Way, société créée pour développer un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon ;
- 100 % de la SCI ANF Immobilier Hôtels, société créée en vue de porter et de développer en partenariat patrimoine Hôtelier.

Au 31 décembre 2013, ANF Immobilier a établi des comptes consolidés en normes IFRS intégrant les sociétés ANF République, Silky Way et Les bassins à flots selon la méthode de l'intégration globale 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 2013 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 Immobilier est contrôlée à 49,8 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2013. En conséquence, à la même date, ANF Immobilier 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 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2013
Concessions, brevets et droits similaires	1 319	0	(49)	0	1 270
Terrains	156 456	0	(6 892)	164	149 729
Constructions & Agencements	374 088	0	(23 949)	42 725	392 863
Autres	804	0	(353)	7	458
Immobilisations en cours	152 028	63 940	(4 111)	(42 896)	168 961
TOTAL	684 695	63 940	(35 354)	0	713 281

Amortissements <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2013
Concessions, brevets et droits similaires	1 058	179	(49)	0	1 187
Terrains	0	0	0	0	0
Constructions, Installations & Agencements	98 885	16 378	(13 287)	0	101 977
Autres	699	28	(328)	0	398
TOTAL	100 642	16 584	(13 664)	0	103 562

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la Société est propriétaire.

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, 39,9 millions d'euros ont été investis à Marseille et 20,1 millions d'euros à Lyon. Par ailleurs 3,9 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 2013. 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 <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2013
Terrains	156 456	0	(6 892)	164	149 729
Gros œuvre	183 539	0	(15 155)	17 461	185 845
Façades et étanchéité	41 156	0	(2 440)	9 938	48 654
Agencements	55 854	0	(2 265)	2 900	56 490
Diagnostics	1 965	0	(207)	280	2 039
Installations générales diverses	91 573	0	(3 882)	12 145	99 836
TOTAL	530 544	0	(30 840)	42 888	542 592

Amortissements par composants <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2013
Gros œuvre	20 495	4 681	(9 360)	0	15 816
Façades et étanchéité	8 057	2 304	(566)	0	9 794
Agencements	39 318	2 978	(1 595)	0	40 701
Diagnostics	1 275	223	(156)	0	1 342
Installations générales diverses	29 741	6 191	(1 609)	0	34 324
TOTAL	98 885	16 378	(13 287)	0	101 978

Immobilisations financières

Valeurs brutes <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	Solde au 31/12/2013
Filiales et participations	294	399			693
Actions propres, contrat de liquidité	225		(225)		0
Créances rattachées à des participations	23 857	22 053	(12 666)		33 244
Prêts	129		(2)		127
Dépôts et cautionnements	9				9
TOTAL	24 515	22 452	(12 894)	0	34 073

La SNC Les 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 21 millions d'euros.

La SAS JDML a été acquise en février 2012, les titres sont valorisés 0,5 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 3,9 millions d'euros.

La SCI Silky Way a été créée en mai 2013, les titres sont valorisés 0,02 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 7,9 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 31/12/2013	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	33 379	33 257	7	115
Créances d'exploitation				
Avances et acomptes sur commandes	99	99		
Créances clients et comptes rattachés	5 306	5 306		
Autres créances	3 925	3 925		
TOTAL	42 709	42 587	7	115

Note 3 Produits à recevoir

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2013
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	1 016
Autres créances	410
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	0
TOTAL	1 426

Note 4 Provision sur actif

Provisions/dépréciation (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2013
Actifs immobilisés					
Filiales et participations	0				0
Actions propres, contrat de liquidité	12		(12)		0
Dépôts et cautionnements	8				8
Actifs circulants					
Clients	1 942	726	(764)		1 905
Valeurs mobilières de placement	3 890	2 210	(2 220)		3 880
TOTAL	5 852	2 936	(2 995)	0	5 792

Une provision de 3 880 milliers d'euros est constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent 636 537 actions propres de la Société acquises à un cours moyen de 27,87 euros soit un prix de revient de 17 741 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2013, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 22,62 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 3 880 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Les autres composants des valeurs mobilières de placement sont des Sicav de trésorerie (1 054 milliers d'euros), placés auprès de banques de premier rang.

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.

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	17 731	12 486	2 777	184 191	2 754	151 503	(99 434)	1 802	273 811
Diminution de capital	0	0	0	0	0				0
Affectation du résultat	0	0	0	0	34 678	(151 503)	99 434		(17 392)
Distribution exceptionnelle				0	0				0
Acompte sur dividende					0		0		0
Subventions								(255)	(255)
Résultat de l'exercice						(813)			(813)
TOTAL	17 731	12 486	2 777	184 191	37 432	(813)	0	1 547	255 352

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 636 537 actions propres.

Note 9 Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013
Provision pour impôt	0			0
Provision pour médaille du travail	12			12
Provision pour retraites	45			45
Provision pour instruments financiers de trading	21 821		(11 326)	10 495
Autres provisions pour risques	1 577	800	(1 477)	900
TOTAL	23 455	800	(12 803)	11 452

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

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

Ces emprunts remboursés en 2012 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 sont, par conséquent, classés en instruments de trading.

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à - 21,8 millions d'euros a été provisionnée et à fait l'objet d'une reprise de provision de 11,3 millions d'euros sur l'exercice 2013.

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 : Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2013.

2) Procédures TPH – Toti :

Des procédures pénales et devant le tribunal de commerce sont en cours (depuis 2006) contre l'ancien fournisseur TPH – Toti pour recel, complicité, et abandon de chantier, notamment.

Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2013.

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 € 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.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 10 Échéances des dettes

Échéance des dettes <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2013	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	381 577	235 627	130 120	15 830
Emprunts et dettes financières diverses	2 638	2 638		
Dettes d'exploitation				
Avances locataires	1 553	1 553		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 643	6 643		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 634	1 634		
Dettes fiscales et sociales	6 507	6 507		
Dettes diverses	262	262		
TOTAL	400 813	254 863	130 120	15 830

Note 11 Charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2013
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	382
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 521
Dettes fiscales et sociales	5 393
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 432
Autres dettes	197
TOTAL	13 926

Note 12 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 186 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 (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Avais, cautions et garanties reçus	84 073	6 294
Autres engagements reçus	38 208	106 228
TOTAL	122 281	112 522

Les principaux Avais, cautions et garanties sont les suivants :

- ANF Immobilier a obtenu de la société DCB Promotion, une Garantie Financière d'Achèvement de 68 millions d'euros sur l'opération Silky Way à Lyon ; et une Garantie Financière d'Achèvement de 6,4 millions d'euros de la société Bouygues Immobilier pour l'opération de la Fabrique à Bordeaux ;
- ANF Immobilier a reçu de la société Vinci Immobilier, une Garantie de Paiement à Première demande d'un montant de 5,9 millions d'euros sur le projet Banque de France à Lyon ;

- Cautions reçues des locataires d'ANF Immobilier : 1,1 million d'euros ;
- Cautions reçues sur marchés de travaux : 2,7 millions d'euros.

Les principaux Autres engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. À ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 23 millions d'euros ;
- ANF Immobilier détient une autorisation de découvert bancaire à hauteur de 15 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)	31/12/2013	31/12/2012
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	13 810	15 965
Avais, cautions et garanties donnés	6 445	37 830
Crédits baux		
Promesses de vente	35 011	31 508
Autres engagements donnés	4 550	5 024
TOTAL	59 816	90 327

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 ;
- Des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 6,4 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble La Fabrique à Bordeaux ;
- 7 Hôtels B&B sont sous promesse de vente pour un montant de 23,5 millions d'euros ;
- Une promesse de vente a été signée avec la Ville de Lyon pour leurs bureaux de la Rue de la République pour un montant de 3,7 millions d'euros ;
- Une promesse de vente d'un montant de 5,9 millions d'euros a été signée au profit de Vinci Immobilier sur l'immeuble de la Banque de France ;
- Les autres engagements donnés de 4,6 millions d'euros représentent principalement des engagements de réaliser des ravalements de façades auprès de la Ville de Marseille.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

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 31/12/2013	Ratios au 31/12/2012
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	2,9	3,5
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	40,4 %	33,0 %

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

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois

ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui ont un encours global de 275,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été reclassés en instruments de trading.

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à -21,8 millions d'euros a été provisionnée. Cette provision a été reprise sur l'exercice 2013 à hauteur de 10,5 millions en produit exceptionnelle et le solde s'élève à 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Le tableau, ci-après, détaille ces contrats :

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif 31/12/2013	Justes valeurs passif 31/12/2013
11/08/08	30/06/14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	28 000	0	(595)
11/08/08	30/06/14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,51 %	10 000	0	(212)
08/10/08	30/06/14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois/4,2 %	9 500	0	(187)
10/10/08	30/06/14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois/4,1 %	12 800	0	(245)
14/11/08	30/06/14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois/3,6 %	5 700	0	(95)
24/12/08	30/06/14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois/3,19 %	6 350	0	(92)
13/03/09	30/06/14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois/2,68 %	11 700	0	(141)
04/01/10	30/06/14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois/2,358 %	23 900	0	(249)
03/01/11	30/06/14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois/2,50 %	64 000	0	(712)
17/12/12	30/06/14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois/3,159 %	50 000	0	(719)
30/06/14	30/06/17	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	0	(2 147)
30/06/14	30/06/16	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	0	(1 466)
30/06/14	30/06/16	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,24 %	20 000	0	(666)
30/06/14	30/06/18	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,54 %	20 000	0	(1 168)
30/06/14	29/06/17	2,0000 %	Swap Euribor 3 mois/2,00 %	20 000	0	(737)
01/07/14	30/06/18	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,18 %	20 000	0	(881)
Instruments financiers de couverture				381 950	0	(10 313)
31/10/07	31/12/14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois/4,4625 %	65 000	0	(2 739)
11/04/08	31/03/15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,2775 %	11 000	0	(546)
20/08/07	30/06/14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois/4,455 %	18 000	0	(378)
28/09/07	31/12/14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois/4,5450 %	65 000	0	(2 793)
31/10/07	30/12/14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois/4,3490 %	14 000	0	(572)
16/06/08	31/12/14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois/4,8350 %	6 700	0	(307)
04/08/08	30/06/14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois/4,72 %	10 000	0	(223)
01/07/08	31/12/14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois/4,8075 %	2 300	0	(105)
11/08/08	30/12/14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois/4,509 %	28 000	0	(1 191)
11/08/08	30/12/14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois/4,504 %	10 167	0	(432)
06/10/08	31/12/14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois/4,35 %	5 046	0	(207)
23/12/08	31/12/14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois/3,25 %	5 821	0	(174)
06/02/09	31/12/14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois/2,97 %	3 300	0	(93)
26/06/09	31/12/14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois/2,88 %	11 435	0	(299)
04/01/10	31/12/14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois/2,475 %	19 861	0	(438)
Instruments financiers de trading				275 629	0	(10 495)
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS				657 579	0	(20 808)

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 16 Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013 se répartit de la manière suivante :

Effectifs au 31 décembre 2013	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	8	27
Non cadres	6	9	15
TOTAL	25	17	42

Note 17 Rémunérations des dirigeants

Le Conseil de Surveillance du 04 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 2012 et 2013 sont les suivantes :

(En euros)	31/12/2013	31/12/2012
Bruno Keller		
Rémunération fixe	309 000	309 000
Rémunération variable	225 873	295 324
Prime exceptionnelle	318 262	151 081
Avantages en nature	0	0
Xavier de Lacoste Lareymondie		
Rémunération fixe	247 200	247 200
Rémunération variable	140 543	124 663
Prime exceptionnelle	153 342	124 216
Avantages en nature	6 845	6 125
Ghislaine Seguin		
Rémunération fixe	154 500	154 500
Rémunération variable	62 743	77 914
Prime exceptionnelle	102 238	262 414
Avantages en nature	3 909	3 683

Bruno Keller, Président du Directoire, est aussi rémunéré au niveau d'Eurazeo.

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 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	Plan 2012
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/05	14/05/08	14/05/08	14/05/08	17/05/11	17/05/11
Date de décision du Directoire	17/12/07	19/12/08	14/12/09	15/12/10	22/12/11	02/04/13
Nombre total d'options attribuées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	36 227	36 175	38 969	39 473	19 325
Nombre d'actions pouvant être achetées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	38 969	39 473	19 325
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive					
Date d'expiration	17/12/17	19/12/18	14/12/19	15/12/20	22/12/21	02/04/23
Prix d'achat par action	29,73	19,42	22,55	23,72	21,53	21,81
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :					
1 ^{er} tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/09	19/12/10	14/12/11	15/12/12	22/12/13	31/03/15
2 ^e tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/10	19/12/11	14/12/12	15/12/13	22/12/14	31/03/16
3 ^e tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/11	19/12/12	14/12/13	15/12/14	22/12/15	31/03/17
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2013	0	36 227	0	0	0	0
Nombre d'options annulées au 31 décembre 2013	0	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075	105 850

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	Plan 2012 stock-options
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092	54 433
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592	26 241
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728	5 851
Mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663	19 325
TOTAL	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075	105 850

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

De même, le Directoire, en sa séance du 2 avril 2013, 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. Les optionnaires ont

eu la possibilité de transformer 30 % de la moitié de leurs options attribuées en action gratuites. Après cette opération, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire du programme 2012 s'établit comme suit :

Plan d'options 2012 - Stock-options converties en action gratuites	
Total des options attribuées au cours de l'exercice	105 850
• dont Directoire	86 525
• dont salariés	19 325
Nombre d'actions gratuites après transformation des options attribuées	19 605
• dont Directoire	16 023
• dont salariés	3 582
Solde des options 2012 après transformation en AGA	59 912
• dont Directoire	43 263
• dont salariés	16 649

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 Les bassins à flots	155	99,0 %	0	0	824	1 311
ANF République	10	100,0 %	10	(280)	(310)	1 214
JDML	504	50,0 %	10	6	(4)	1 203
SCCV 1-3 rue d'Hozier	0	45,0 %	1	(91)	(92)	326
SCI Silky Way	22	65,0 %	1	(8)	(9)	0
SCI Future Way	0	51,0 %	1	1	0	0
SCI New Way	1	95,0 %	1	1	0	0
SCI ANF Immobilier hôtels	1	100,0 %	1	1	0	0
TOTAL	693		25	(370)	409	4 054

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 Les bassins à flots	21 090	0	0	0	173	0	0
ANF République	0	1 989	0	0	16	0	0
JDLM	3 993	0	0	0	122	0	0
SCCV 1-3 rue d'Hozier	0	262	0	0	0	0	0
SCI Silky Way	7 858	209	0	0	25	0	0
SCI Future Way	301	0	0	0		0	0
SCI New Way	0	0	0	0		0	0
SCI ANF Immobilier hôtels	0	0	0	0		0	0
TOTAL	33 242	2 460	0	0	336	0	0

Note 21 Chiffre d'affaires

Ventilation des loyers

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Lyon	6 083	17 870
Marseille	24 780	23 364
Total du patrimoine de centre-ville	30 863	41 234
Hôtels B&B	2 338	29 658
TOTAL DES LOYERS	33 201	70 892

Note 22 Résultat exceptionnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Plus-values de cession d'immeubles	234	199 678
Dotations aux amortissements et provisions	13 154	(25 187)
Autres produits et charges exceptionnels	(1 989)	(14 775)
TOTAL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11 399	159 716

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 23 Tableau de financement

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Emplois		
Dividendes payés	17 428	46 332
Distributions exceptionnelles	0	182 278
Rachat d'actions	0	312 375
Impôt et frais de distribution	0	11 626
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	63 940	87 153
Investissements en immobilisations financières	22 452	21 720
Remboursement d'emprunts	27 288	251 268
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	(12 549)	(15 392)
TOTAL DES EMPLOIS	118 559	897 360
Ressources		
Augmentation des capitaux propres	0	0
Capacité d'autofinancement	2 295	38 280
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	23 223	792 080
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	12 873	3 764
Augmentation des dettes financières	94 500	48 834
Subventions d'investissement reçues	0	7
Variation de l'excédent de fonds de roulement	(14 332)	14 396
TOTAL DES RESSOURCES	118 559	897 360

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 avril 2014

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Guillaume Potel

INFORMATIONS FINANCIÈRES *PRO FORMA* AU 31 DÉCEMBRE 2012

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

INFORMATIONS FINANCIÈRES *PRO FORMA* AU 31 DÉCEMBRE 2012

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 informations financières *pro forma* d'ANF Immobilier au 31 décembre 2012, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre VII aux pages 166 à 169 et 170 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le n° D.13-0347.

ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	178	5. PACTES D'ACTIONNAIRES	182
2. ACTIONNARIAT DU GROUPE	178	5.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF	182
2.1 Identité des principaux actionnaires	178	5.2 Pactes conclus par ANF Immobilier	183
2.2 Évolution du capital	180	5.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société	183
2.3 Droit de vote des principaux actionnaires	180	6. OPÉRATIONS AFFÉRENTES AUX TITRES DE LA SOCIÉTÉ	183
2.4 Contrôle de la Société	181	6.1 Programme de rachat 2013	183
3. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	181	6.2 Description du programme de rachat 2014 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	185
3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société	181	7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	186
3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	181		
4. CAPITAL SOCIAL	181		
4.1 Nombre d'actions	181		
4.2 Titres donnant accès au capital	182		
4.3 Titres non représentatifs du capital	182		
4.4 Acquisition par la Société de ses propres actions	182		
4.5 Capital social autorisé, mais non émis	182		
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	182		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

1. Informations relatives au capital

Au 31 décembre 2013, 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

À la connaissance d'ANF Immobilier, le capital social était réparti aux 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 comme suit :

	Au 31 décembre 2013				
	Droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote*	Actions	% du capital
Eurazeo	8 675 095	50,53 %	48,72 %	8 675 095	48,93 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	1 161 049	6,76 %	6,52 %	1 161 049	6,55 %
Generali	792 891	4,62 %	4,45 %	792 891	4,47 %
SGC Percap	772 818	4,50 %	4,34 %	772 818	4,36 %
CNP Assurances	747 317	4,35 %	4,20 %	747 317	4,21 %
Cardif	354 838	2,07 %	1,99 %	354 838	2,00 %
Autodétention	-	-	3,58 %	636 562	3,59 %
Autres	4 664 703	27,17 %	26,20 %	4 590 000	25,89 %
TOTAL	17 168 711	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 15 novembre 2013 (Avis AMF n° 213C1765), la société Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse a déclaré avoir franchi en hausse, le 8 novembre 2013, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société ANF Immobilier et

détenir 1 161 049 actions représentant autant de droits de vote, soit 6,55 % du capital et 6,52 % des droits de vote de la société ANF Immobilier. Ces franchissements de seuil résultent d'une acquisition d'actions d'ANF Immobilier sur le marché.

Au 31 décembre 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.

Au 31 décembre 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.

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
31/12/2013	-	-	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, 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.

2.4 Contrôle de la Société

À la date du 28 février 2014, ANF Immobilier est contrôlée par Eurazeo qui détient directement environ 48,93 % du capital social et environ 50,58 % 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 par action	
		Montant (en euros)	(en euros)
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	117 164 332,52	4,58
Exercice clos le 31 décembre 2013	6 mai 2014 ⁽²⁾	18 617 098,50	1,05

(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) Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 6 mai 2014 de distribuer un dividende de 1,05 euro par action.

4. Capital social

4.1 Nombre d'actions

Au 31 décembre 2013, 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 à la section 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 à la section 6 « 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 à la section 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 à la section 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 6 mai 2013 (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 2013, 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).

Enfin, le programme de rachat 2014 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 est décrit ci-après (6.2).

6.1 Programme de rachat 2013

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 6 novembre 2014. En vertu de cette autorisation, le prix maximal d'achat est fixé à 60 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 6 mai 2013 (14^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 dans le cadre d'un programme de rachat.

6.1.1 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 28 février 2014

ANF Immobilier a acheté 434 764 actions au cours de l'exercice 2013 au cours moyen (frais inclus) de 22,65 euros, soit un coût total de 9 845 558 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2014 au 28 février 2014, ANF Immobilier a acheté 69 766 actions au cours moyen (frais inclus) de 23,93 euros, soit un coût total de 1 669 498 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, 132 033 actions au cours de l'exercice 2013 au cours moyen de 23,46 euros, soit un coût total de 3 096 992 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 2014 au 28 février 2014, Rothschild & Cie Banque a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 16 599 actions au cours moyen de 23,76 euros, soit un coût total de 394 441 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 2013 et jusqu'au 28 février 2014, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

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 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.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2014 au 28 février 2014, 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 2013 et jusqu'au 28 février 2014, 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 2013 et jusqu'au 28 février 2014, 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 2013 et jusqu'au 28 février 2014

ANF Immobilier a cédé 140 808 actions au cours de l'exercice 2013 au cours moyen de 22,25 euros, soit un coût total de 3 132 603 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2014 au 28 février 2014, ANF Immobilier a cédé 52 727 actions au cours moyen de 20,30 euros, soit un coût total de 1 070 576 euros.

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 2013, 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, 140 808 actions au prix moyen de 22,25 euros par action, pour un coût total de 3 132 603 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2014 au 28 février 2014, 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, 10 924 actions au prix moyen de 23,69 euros par action, pour un coût total de 258 762 euros.

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 2013, ANF Immobilier n'a pas cédé d'action dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2014 au 28 février 2014, ANF Immobilier a cédé 41 803 actions au cours moyen de 19,42 euros, soit un coût total de 811 814 euros 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 2013 au 28 février 2014, 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 6 mai 2013 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 Description du programme de rachat 2014 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 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 2014 est appelée, dans sa 11^e résolution, à adopter un programme de rachat d'actions 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.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 11^e résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 6 mai 2014 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 28 février 2014, 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 2014 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 6 novembre 2015.

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 2013 AU 28 FÉVRIER 2014 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au 28 février 2014			
			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	504 530	193 535	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (en euros)	22,82	21,72	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (en euros)	-	-	-	-	-	-
Montants (en euros)	11 515 056	4 203 180	-	-	-	-

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	188	9. 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	232
2. RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES ET DES AUTORISATIONS EN COURS DE VALIDITÉ	189	10. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	234
3. ORDRE DU JOUR ET PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	191	11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	241
3.1 Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 mai 2014	191	12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉES AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	243
3.2 Ordre du jour	205	13. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS	244
4. PROJET DE RÉSOLUTIONS	206		
Résolutions ordinaires	206		
Résolutions extraordinaires	209		
Résolutions ordinaires	216		
5. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE	217		
Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014	217		
6. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS	217		
7. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS	220		
8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	222		
Rapport du Président du Conseil de Surveillance établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce	222		

1. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2009	2010	2011	2012	2013
Capital en fin d'exercice					
Capital social	26 070 846	27 453 778	27 774 794	17 730 570	17 730 570
Nombre d'actions ordinaires existantes	26 070 846	27 453 778	27 774 794	17 730 570	17 730 570
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA	297 061	318 092	-	-	-
Opérations et résultat de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	65 388 402	69 932 687	84 006 481	71 351 923	33 200 831
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	45 590 696	49 650 999	61 334 762	223 179 896	2 944 943
Impôt sur les bénéfices	(15 360)	-	15 360	(11 123 705)	(423 136)
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	16 000 307	16 715 728	24 144 646	151 503 464	(813 129)
Résultat distribué	16 000 307	16 715 728	24 144 646	117 164 333	18 617 099
Distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	21 281 003	25 563 090	22 794 756	84 990 870	-
Résultat par action					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	1,75	1,81	2,21	11,96	0,14
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	0,61	0,61	0,87	8,54	(0,05)
Dividende net global revenant à chaque action	1,43	1,54	1,69	7,64	1,05
Dont distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	0,82	0,93	0,82	3,06	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	53	54	54	53	42
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 233 279	3 411 307	3 898 669	5 203 641	2 941 602
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	2 185 932	2 222 200	2 175 813	3 650 674	3 072 836

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 2013
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 ⁽⁴⁾ .	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 ⁽⁴⁾ .	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 ⁽⁴⁾ .	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 ⁽⁴⁾ .	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 ⁽⁴⁾ .	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⁾	-	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 ⁽⁴⁾ .	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).

(4) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 pour une période de 26 mois.

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 2013
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 ⁽⁴⁾ .	3 mai 2012 (résolution 20)	26 mois (2 juillet 2014)	10 % du capital social au moment de l'émission ⁽²⁾	100 millions d'euros ⁽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 ⁽⁴⁾ .	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 ⁽⁵⁾ .	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.	6 mai 2013 (résolution 14)	26 mois (6 juillet 2015)	10 % du capital social par période de 24 mois		Néant
Programme de rachat par ANF Immobilier de ses propres actions					
Rachat d'actions ⁽⁵⁾ .	6 mai 2013 (résolution 12)	18 mois (6 novembre 2014)	10 % du capital à la date de réalisation des achats Montant maximum de 106 383 420 euros Prix maximum de rachat : 60 euros		Utilisation : • 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

(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).

(4) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 pour une période de 26 mois.

(5) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014.

3. Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

3.1 Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 mai 2014

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte, le 6 mai 2014, pour soumettre à votre approbation 24 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 2013 ;
- L'affectation du résultat pour l'exercice 2013, la distribution du dividende, l'option pour le paiement du dividende en actions ;
- L'approbation de conventions réglementées ;
- Le renouvellement en tant que membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin et Jean-Pierre Richardson ;
- La ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Brion en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- La nomination de Madame Marie-Pierre Soury en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- L'avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Bruno Keller, en qualité de Président du Directoire, et à Madame Ghislaine Seguin et Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, en qualité de membres du Directoire ;
- Le renouvellement de l'autorisation relative au rachat par la Société de ses propres actions ;
- L'approbation d'autorisations financières ;
- La modification de l'article 7 des statuts de la Société relatif à la forme des actions.

Approbation des comptes sociaux et consolidés et affectation du résultat de l'exercice 2013/Approbation de conventions réglementées

Nous vous proposons, par le vote des 1^{ère}, 2^e et 3^e résolutions, d'approuver :

- i. les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- ii. l'affectation du résultat de l'exercice 2013 et la distribution du dividende.

La perte de l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui s'élève à 813 128,58 euros serait affectée au compte de report à nouveau qui serait ramené à 36 618 915,99 euros.

L'Assemblée Générale déciderait par ailleurs la distribution d'un dividende de 1,05 euro par action, soit un montant total de dividende distribué de 18 617 098,50 euros qui serait prélevé à hauteur de 18 617 098,50 euros sur le Report à Nouveau qui s'établirait, après distribution du dividende, à 18 001 817,49 euros.

Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement serait porté en report à nouveau.

L'Assemblée Générale déciderait, conformément aux articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et à l'article 24 des statuts, d'accorder à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour un paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions, et ce pour la totalité du dividende lui revenant.

Cette option devrait être exercée auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende, entre le 14 mai 2014 et le 27 mai 2014 inclus. À défaut d'exercice de l'option à cette date, le dividende serait payé uniquement en numéraire. Pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendrait à compter du 10 juin 2014. Le prix d'émission des actions nouvelles qui seraient remises en paiement du dividende serait égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission serait arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteraient jouissance au 1^{er} janvier 2014.

Le dividende serait détaché le 14 mai 2014 et mis en paiement le 10 juin 2014.

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 31/12/2010	Exercice clos le 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2012
Montant du dividende versé par action	1,54	1,69	4,58
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	0,71	0,54	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	0,83	1,15	4,58

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. Nous vous proposons également, par le vote de la 4^e résolution d'approuver les conventions mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance/Ratification de la cooptation d'un membre 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 quatre ans, de Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin et Jean-Pierre Richardson. Leurs mandats viendraient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2018 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Par le vote de la 8^e résolution, il vous est proposé de ratifier la cooptation de Monsieur Philippe Brion en qualité de membre du Conseil de Surveillance décidée le 22 octobre 2013 en remplacement de Monsieur Éric Le Gentil, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2016 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Par le vote de la 23^e résolution, il vous est proposé de nommer Madame Marie-Pierre Soury en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée statutaire de quatre ans. Son mandat viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui

se tiendra en 2018 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

L'ensemble des informations relatives à ces membres du Conseil de Surveillance sera publié dans le Document de Référence 2013 dans la section « Gouvernance d'entreprise ».

Avis consultatifs sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 au Président et aux autres membres du Directoire

Conformément aux recommandations du Code AFEP/MEDEF révisé en juin 2013 (article 24.3), code auquel la Société se réfère en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, doivent être soumis à l'avis des actionnaires les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social de la Société :

- la part fixe ;
- la part variable annuelle et, le cas échéant, la partie variable pluriannuelle avec les objectifs contribuant à la détermination de cette part variable ;
- les rémunérations exceptionnelles ;
- les options d'actions, les actions de performance et tout autre élément de rémunération de long terme ;
- les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions ;
- le régime de retraite supplémentaire ;
- les avantages de toute nature.

En conséquence, il vous est proposé dans les 9^e et 10^e résolutions d'émettre un avis favorable sur les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et figurant dans les tableaux ci-dessous :

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Bruno Keller en qualité de Président du Directoire (9^e résolution)

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Rémunération fixe	309 000 €	La rémunération fixe 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. Cette rémunération est restée identique à celle de l'année 2012.
Rémunération variable annuelle	249 512 € dus (dont 225 873 € versés)	<p>La partie variable de la rémunération des membres du Directoire a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014.</p> <p>La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé.</p> <p>Le Conseil de Surveillance du 26 août 2013 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 juin 2013, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2013, calculée en fonction des trois éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ; • 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.
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunérations exceptionnelles	318 262 €	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 sont 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. Par ailleurs, au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, 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 une prime compensatoire représentant 3,58 € par action, dont le versement est étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. En outre, il est précisé qu'une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Options d'achat ANF Immobilier	Nombre d'options = 27 217 Valorisation des options = 42 741 €	<p>Agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « Plan 2012 »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013.</p> <p>Le Plan 2012 a attribué à Monsieur Bruno Keller 27 217 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée.</p> <p>L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2017 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « Performance ANF Immobilier »).</p> <p>La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none">• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondants à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 2 avril 2017 ;• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017 ;• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017. <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,15 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013.</p>

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier	Nombre d'actions = 10 080 Valorisation des actions = 219 845 €	<p>Le plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place en date du 2 avril 2013 par le Directoire de la Société.</p> <p>Les actions gratuites ont été attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société bénéficiant d'options du Plan 2012 et ayant fait le choix de recevoir une partie de leurs options en actions gratuites.</p> <p>L'acquisition définitive des actions gratuites est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de deux ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2015 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur cette période (la « Performance d'ANF Immobilier »).</p> <p>La Performance d'ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou supérieure à celle de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les actions gratuites seront intégralement acquises au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ; • si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule la moitié des actions gratuites sera acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ; • si la Performance d'ANF Immobilier est supérieure à 80 % et inférieure à 100 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, l'acquisition définitive des actions gratuites s'effectuera proportionnellement de manière linéaire entre 50 et 100 % (moins une action). <p>Cette attribution représente 0,06 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013.</p>
Jetons de présence	NA	Monsieur Bruno Keller ne perçoit pas de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantages de toute nature.
Indemnité de départ	-	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 a été proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires s'étant tenue le 6 mai 2013.</p> <p>Les critères d'application de l'indemnité retenus par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 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.</p>
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Régime de retraite supplémentaire	-	<p>Monsieur Bruno Keller bénéficie 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.</p> <p>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 2013, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 23 ans et 2 mois.</p> <p>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.</p> <p>Monsieur Bruno Keller a été autorisé à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.</p>
Régimes collectifs	-	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Pour rappel, Monsieur Bruno Keller bénéficie des éléments de rémunération suivants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en qualité de membre du Directoire d'Eurazeo :

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS
Rémunération fixe	241 000 €
Rémunération variable annuelle	239 638 € dus (dont 191 424 € versés)
Rémunération exceptionnelle	NA
Options d'achat Eurazeo	Nombre d'options = 24 262 Valorisation des options = 273 338 €
Attribution gratuite d'actions Eurazeo	Nombre d'actions = 74 Valorisation des actions = 2 774 €
Jetons de présence	NA
Valorisation des avantages de toute nature	35 845 €

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Madame Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire (10^e résolution)

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Rémunération fixe	154 500 €	La rémunération fixe 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. Cette rémunération est restée identique à celle de l'année 2012.
Rémunération variable annuelle	68 923 € dus (dont 62 743 € versés)	La partie variable de la rémunération des membres du Directoire a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014. 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 26 août 2013 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 juin 2013, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2013, calculée en fonction des trois éléments suivants : <ul style="list-style-type: none">• 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;• 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 Président du Directoire.
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	102 238 € (versée)	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 une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable qui lui a été versée en 2012 ainsi qu'une prime exceptionnelle de 102 238 euros dont le versement est intervenu en 2013.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Options d'achat ANF Immobilier	Nombre d'options = 2 924 Valorisation des options = 4 591 €	<p>Agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « Plan 2012 »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013.</p> <p>Le Plan 2012 a attribué à Madame Ghislaine Seguin 2 924 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée.</p> <p>L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2017 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « Performance ANF Immobilier »). La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none">• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondants à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 2 avril 2017 ;• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017 ;• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017. <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,02 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013.</p>

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Attribution gratuite d'actions	<p>Nombre d'actions = 1 084</p> <p>Valorisation des actions = 23 642 €</p>	<p>Le plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place en date du 2 avril 2013 par le Directoire de la Société.</p> <p>Les actions gratuites ont été attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société bénéficiant d'options du Plan 2012 et ayant fait le choix de recevoir une partie de leurs options en actions gratuites.</p> <p>L'acquisition définitive des actions gratuites est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de deux ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2015 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur cette période (la « Performance d'ANF Immobilier »).</p> <p>La Performance d'ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou supérieure à celle de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les actions gratuites seront intégralement acquises au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ; • si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule la moitié des actions gratuites sera acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ; • si la Performance d'ANF Immobilier est supérieure à 80 % et inférieure à 100 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, l'acquisition définitive des actions gratuites s'effectuera proportionnellement de manière linéaire entre 50 et 100 % (moins une action). <p>Cette attribution représente 0,01 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013.</p>
Jetons de présence	NA	Madame Ghislaine Seguin ne perçoit pas de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	3 909 € (valorisation comptable)	Voiture de fonction
Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie en qualité de membre du Directoire (10^e résolution)

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Rémunération fixe	247 200 €	La rémunération fixe 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. Cette rémunération est restée identique à celle de l'année 2012.
Rémunération variable annuelle	153 521 € dus (dont 140 543 € versés)	<p>La partie variable de la rémunération des membres du Directoire a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014.</p> <p>La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé.</p> <p>Le Conseil de Surveillance du 26 août 2013 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 juin 2013, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2013, calculée en fonction des trois éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ; • 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 Président du directoire.
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunérations exceptionnelles	153 342 €	<p>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 sont étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %), l'acquisition définitive et le versement des montants correspondants aux exercices 2014 et 2015 se faisant sous certaines conditions de présence.</p> <p>Au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, 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 une prime compensatoire représentant 3,58 € par action, dont le versement est étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. En outre, il est précisé qu'une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire.</p>

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Options d'achat ANF Immobilier	Nombre d'options = 13 122 Valorisation des options = 20 602 €	<p>Agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « Plan 2012 »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013.</p> <p>Le Plan 2012 a attribué à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie 13 122 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée.</p> <p>L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2017 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « Performance ANF Immobilier »).</p> <p>La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none">• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondants à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 2 avril 2017 ;• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017 ;• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2017. <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,07 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013.</p>

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Attribution gratuite d'actions	<p>Nombre d'actions = 4 859</p> <p>Valorisation des actions = 105 975 €</p>	<p>Le plan d'attribution d'actions gratuites a été mis en place en date du 2 avril 2013 par le Directoire de la Société.</p> <p>Les actions gratuites ont été attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société bénéficiant d'options du Plan 2012 et ayant fait le choix de recevoir une partie de leurs options en actions gratuites.</p> <p>L'acquisition définitive des actions gratuites est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de deux ans (courant à compter du 2 avril 2013 et expirant le 2 avril 2015 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur cette période (la « Performance d'ANF Immobilier »).</p> <p>La Performance d'ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou supérieure à celle de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les actions gratuites seront intégralement acquises au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ; • si la Performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule la moitié des actions gratuites sera acquise au bénéficiaire à la date du 2 avril 2015 ; • si la Performance d'ANF Immobilier est supérieure à 80 % et inférieure à 100 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, l'acquisition définitive des actions gratuites s'effectuera proportionnellement de manière linéaire entre 50 et 100 % (moins une action). <p>Cette attribution représente 0,03 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2013.</p>
Jetons de présence	NA	Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie ne perçoit pas de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	36 881 €	Voiture de fonction et garantie sociale des chefs d'entreprise.
Indemnité de départ	-	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 a été proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires s'étant tenue le 6 mai 2013.</p> <p>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.</p> <p>Cette indemnité ne se cumule pas avec celle due au titre du contrat de travail.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence

ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION	MONTANTS	PRÉSENTATION
Régime de retraite supplémentaire	-	<p>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 2013, d'une ancienneté totale de 7 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 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.</p> <p>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.</p> <p>Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie a été autorisé à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.</p>
Régimes collectifs	-	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'autorisation, accordée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2013 au Directoire d'opérer sur les titres de la Société, arrivant à échéance le 6 novembre 2014, nous vous proposons, dans la 11^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 2013.

Cette autorisation permettrait au Directoire d'acquérir un nombre d'actions représentant au maximum 10 % du capital de la Société en vue de :

- 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 et réglementaires 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 et 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.

Autorisations Financières

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, il vous est proposé de renouveler au Directoire les autorisations financières suivantes, afin d'augmenter le capital social :

- délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport (12^e résolution) ;
- délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription (13^e résolution).

Le montant maximum des émissions d'actions que ce soit directement ou sur présentation de titres représentatifs de créances est de 25 millions d'euros. Le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances est de 100 millions d'euros ;

- délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de 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 (14^e résolution).

Le montant maximum des émissions d'actions que ce soit directement ou sur présentation de titres représentatifs de créances est de 25 millions d'euros. Le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances est de 100 millions d'euros.

Le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de cette délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant.

Ces deux dernières autorisations permettent au Directoire d'avoir une certaine flexibilité, et en cas de besoin ou d'opportunité, d'effectuer des augmentations de capital immédiates ou différées, sans avoir à convoquer une Assemblée Générale ;

- délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société 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 financier et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois (15^e résolution).

Le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de cette délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant.

Le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances est de 100 millions d'euros.

Cette autorisation permet au Directoire d'avoir la possibilité, par placement privé, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de la Société. Le cas échéant, le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission ;

- autorisation au Directoire en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social (16^e résolution) ;
- autorisation au Directoire d'augmenter le nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit au jour de l'Assemblée Générale dans les 30 jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et ce au même prix que celui retenu pour l'émission initiale (17^e résolution) ;
- délégation de pouvoir au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières, donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, dans la limite de 10 % du capital social au moment de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société (18^e résolution) ;
- fixation de la limite globale des augmentations de capital et des émissions de titres de créance en vertu des délégations consenties au Directoire (19^e résolution) ;
- délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise pour un montant global nominal maximal de 100 000 euros, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce, et des articles L. 3332-1 et L. 3332-18 et suivants du Code du travail. Le prix de souscription des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation sera fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail (20^e résolution) ;
- autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées en application des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce. Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de trente huit mois à compter de l'Assemblée Générale. Le nombre total des options de souscription consenties au titre de cette autorisation ne pourra donner droit à souscrire un nombre d'actions représentant plus de trois pour cent (3 %) du capital social à la date de l'Assemblée Générale, compte non tenu des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des bénéficiaires d'options. Le prix d'exercice des options de souscription et/ou d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. (21^e résolution).

Modification de l'article 7 des statuts de la Société concernant la forme des actions

Nous vous proposons, par le vote de la 22^e résolution, de modifier l'article 7 des statuts – Forme des actions. La version actuellement en vigueur dudit article prévoit que les actions de tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant plus de 10 % des droits à dividende de la Société seront mises sous la forme nominative pure.

Nous vous proposons d'en modifier la rédaction afin de prévoir la possibilité d'une conversion de ces actions au porteur, soit pour permettre leur transfert subséquent dans un délai maximum de sept (7) jours de bourse, soit temporairement pour une durée n'excédant pas sept (7) jours de bourse.

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Dans la 24^e résolution, nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au Président, à son ou ses mandataires, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

Enfin, nous vous rappelons que la marche des affaires sociales de la Société, au cours de l'exercice 2013 ainsi que depuis le début de l'exercice 2014, vous sera présentée dans le Document de Référence 2013 qui sera 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 2013 ;
- Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende, option pour le paiement du dividende en actions ;
- 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 2013 ;
- 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 Patrick Sayer en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Audouin en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Pierre Richardson en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Brion en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Bruno Keller, en qualité de Président du Directoire ;
- Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Madame Ghislaine Seguin et Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, en qualité de membres du Directoire ;
- Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

II. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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 ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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 ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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 ;
- Autorisation au Directoire, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social ;
- 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 ;
- Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société ;
- Limitations globales du montant des émissions effectuées en vertu des 13^e à 18^e résolutions ;

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- Autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées ;
- Modification de l'article 7 des statuts - Forme des actions.

III. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

- Nomination de Madame Marie-Pierre Soury en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

4. Projet de résolutions

=== Résolutions ordinaires

1^{ère} 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 2013.

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 2013, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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, distribution du dividende, option pour le paiement du dividende en actions.

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 la perte de l'exercice 2013 d'un montant de 813 128,58 euros au compte de report à nouveau qui sera ramené à 36 618 915,99 euros.

L'Assemblée Générale décide par ailleurs la distribution d'un dividende de 1,05 euro par action, soit un montant total de dividende distribué de 18 617 098,50 euros prélevé à hauteur de 18 617 098,50 euros sur le Report à Nouveau qui s'établira, après distribution du dividende, à 18 001 817,49 euros.

Le dividende sera détaché le 14 mai 2014 et mis en paiement le 10 juin 2014.

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 2013 de 18 617 098,50 euros, qui représente un dividende de 1,05 euro 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^o du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale décide, conformément aux articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et à l'article 24 des statuts, d'accorder à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour un paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions, et ce pour la totalité du dividende lui revenant.

Cette option devra être exercée auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende, entre le 14 mai 2014 et le 27 mai 2014 inclus. À défaut d'exercice de l'option à cette date, le dividende sera payé uniquement en numéraire. Pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 10 juin 2014.

Le prix d'émission des actions nouvelles qui seront remises en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission sera arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteront jouissance au 1^{er} janvier 2014.

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions le jour où il exerce son option, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire pour assurer l'exécution de la présente décision, effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option, constater l'augmentation de capital qui en résultera et apporter les modifications corrélatives à l'article 6 des statuts relatif au capital social.

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 31/12/2010	Exercice clos le 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2012
Montant du dividende versé par action	1,54	1,69	4,58
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	0,71	0,54	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	0,83	1,15	4,58

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 2013.

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 2013, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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 des dites 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 Patrick Sayer 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 Patrick Sayer 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 2017.

6^e résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Audouin 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 Philippe Audouin 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 2017.

7^e résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Pierre Richardson 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 Jean-Pierre Richardson 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 2017.

8^e résolution : Ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Brion 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, ratifie la décision du Conseil de Surveillance du 22 octobre 2013, de coopter Monsieur Philippe Brion en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 22 octobre 2013, en remplacement de Monsieur Éric Le Gentil, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

9^e résolution : Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Bruno Keller, en qualité de Président du Directoire.

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation du paragraphe 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, émet un avis

favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Bruno Keller, Président du Directoire, tels que présentés à la section 3 du chapitre IX du Document de Référence 2013 de la Société.

10^e résolution : Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Madame Ghislaine Seguin et Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, en qualité de membres du Directoire.

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation du paragraphe 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Madame Ghislaine Seguin et Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, membres du Directoire, tels que présentés à la section 3 du chapitre IX du Document de Référence 2013 de la Société.

11^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 6 mai 2013 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 légales 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 2013. 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 et réglementaires 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, 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

12^e résolution : Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport.

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 et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport dont la capitalisation sera légalement ou statutairement possible, par attribution gratuite d'actions, élévation de la valeur nominale des actions ou combinaison de ces deux modalités ;
- décide que le montant nominal maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Directoire en vertu de la présente délégation sera égal à 25 millions d'euros, ce plafond étant distinct et autonome du plafond prévu à la 19^e résolution, et ce compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, conformément aux dispositions légales ou réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;
- décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour, pour la partie non utilisée, l'autorisation conférée aux termes de la 14^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;
- décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital,
 - fixer le nombre d'actions à émettre ou le montant dont le nominal des actions composant le capital social sera augmenté,
 - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation du nominal prendra effet,
 - décider conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce que les droits formant rompus ne seront pas négociables ou cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions leur revenant,
 - imputer sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les frais, charges et droits afférents à l'augmentation de capital réalisée et, le cas échéant, prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter

la réserve légale au dixième du capital social après chaque augmentation de capital,

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
- prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin de l'augmentation de capital, et
- constater la réalisation de l'augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, accomplir tous actes et formalités y afférents, et plus généralement faire le nécessaire.

13^e résolution : Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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.

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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-132 et L. 228-92 dudit Code :

- délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en devises étrangères, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra dépasser 25 millions d'euros, ce montant étant toutefois majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser le cas échéant, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
- décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant nominal de 100 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de

créances donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;

4. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 15^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;

5. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :

- décide que la (ou les) émission(s) seront réservée(s) par préférence dans les conditions prévues par la loi aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
- confère au Directoire la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande,
- décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission effectuée, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce, à savoir :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix,
 - offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- décide que toute émission de bons de souscription d'actions de la Société pourra faire l'objet, soit d'une offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit d'une attribution gratuite aux propriétaires d'actions existantes,
- prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit ;

6. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s),
- déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission,
- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance, leur taux d'intérêt, leur

durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement,

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s),
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon,
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

14^e résolution : Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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.

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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 225-148 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 228-92 du même Code :

1. délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, par voie d'offre au public, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission,

tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en devises étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, soit par l'apport à la Société de titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra pas dépasser 25 millions d'euros, ce montant étant toutefois majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser le cas échéant, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital, et ce y compris si les actions sont émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond de la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de 100 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
4. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 16^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;
5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, étant précisé que le Directoire pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité, sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce, cette priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, mais pouvant être exercée tant à titre irréductible que réductible ;
6. prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit ;
7. décide que le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de la présente délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant ;
8. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après (ou plusieurs d'entre elles) :
 - limiter le montant de l'émission considérée au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix,
 - offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits ;
9. autorise expressément le Directoire à faire usage, en tout ou partie, de cette délégation de compétence, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur les valeurs mobilières émises par toute société répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce, et ce dans les conditions prévues dans la présente résolution (à l'exception des contraintes relatives au prix d'émission fixées au paragraphe 7 ci-dessus) ;
10. décide que le Directoire aura tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
 - arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s),
 - déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission,
 - déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement,
 - déterminer le mode de libération des actions ordinaires et/ou des titres émis,

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s),
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits à ces titres pendant un délai maximal de trois mois,
- plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société :
 - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
 - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une offre publique d'échange ou offre publique d'achat à titre subsidiaire, soit d'une offre publique alternative d'achat ou d'échange, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et à la réglementation applicables à ladite offre publique ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) projetée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

15^e résolution : Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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.

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, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment

des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 228-92 du même Code :

1. délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en devises étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
2. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de 100 millions d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 17^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
5. prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit ;
6. décide que le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de la présente délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant ;
7. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il

déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après (ou plusieurs d'entre elles) :

- limiter le montant de l'émission considérée au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix ;
8. décide que le Directoire aura tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s),
 - déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission,
 - déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement,
 - déterminer le mode de libération des actions ordinaires et/ou des titres émis,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s),
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits à ces titres pendant un délai maximal de trois mois,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
 - à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et généralement faire le nécessaire.

16^e résolution : Autorisation au Directoire, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social.

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, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 1^o du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale, pour chacune des émissions décidées dans le cadre des délégations consenties aux 14^e et 15^e résolutions qui précèdent et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital émises, selon les modalités suivantes :
 - a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Euronext Paris lors de la dernière séance de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 20 %,
 - b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa a) ci-dessus ;
2. décide que le montant nominal total de toute augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital de 25 millions d'euros prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale.

Le Directoire pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente autorisation annule et remplace la 18^e résolution votée par l'Assemblée Générale mixte du 3 mai 2012.

17^e résolution : 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.

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, conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale, à augmenter le nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel

de souscription, dans des délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit au jour de la présente Assemblée Générale dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et ce au même prix que celui retenu pour l'émission initiale ;

2. décide que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital de 25 millions d'euros prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale.

La présente résolution annule et remplace la 19^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012.

18^e résolution : Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 et suivants et de l'article L. 225-147 alinéa 6 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'émission d'actions et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social au moment de l'émission, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ; il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital de 25 millions d'euros prévu à la 19^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
2. décide en tant que de besoin de supprimer, au profit des porteurs de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seront émises en vertu de la présente délégation ;
3. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, et ce au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente résolution ;
4. précise que, conformément à la loi, le Directoire statuera sur le rapport du ou des commissaires aux apports, mentionné à l'article L. 225-147 du Code de commerce ;
5. décide que le Directoire aura tous pouvoirs à cet effet, notamment pour fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération

dans les limites des dispositions légales et réglementaires applicables, approuver l'évaluation des apports et concernant lesdits apports, en constater la réalisation, imputer tous frais, charges et droits sur les primes, le solde pouvant recevoir toute affectation décidée par le Directoire, ou par l'Assemblée Générale Ordinaire, augmenter le capital social et procéder aux modifications corrélatives des statuts, déterminer les modalités permettant, le cas échéant, de préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, et d'une manière générale, prendre toute disposition utile ou nécessaire, conclure tous accords, effectuer tout acte ou formalité pour parvenir à la bonne fin de l'émission envisagée ;

6. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour, l'autorisation conférée aux termes de la 20^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

19^e résolution : Limitations globales du montant des émissions effectuées en vertu des 13^e à 18^e résolutions.

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, décide de fixer, outre les plafonds individuels précisés dans chacune des 13^e à 18^e résolutions, les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu desdites résolutions ainsi qu'il suit :

- a) le montant nominal maximal global des émissions d'actions qui pourront être faites directement ou sur présentation de titres représentatifs ou non de créances en vertu des 13^e à 18^e résolutions ne pourra dépasser 25 millions d'euros, ce montant pouvant être majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, les droits de titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital, étant précisé que cette limite ne s'appliquera pas :
 - aux augmentations de capital résultant de la souscription d'actions par les salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, effectuées conformément aux dispositions de la 17^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011,
 - aux augmentations de capital effectuées conformément aux dispositions de la 20^e résolution de la présente Assemblée Générale,
 - aux augmentations de capital effectuées conformément aux dispositions de la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
- b) le montant nominal maximal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances qui pourront être décidées par le Directoire en vertu des 13^e à 18^e résolutions est fixé à 100 millions d'euros.

20^e résolution : Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

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 et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce, et des articles L. 3332-1 et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1. délègue au Directoire la compétence de décider l'augmentation du capital social de la Société d'un montant global nominal maximal de 100 000 euros en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles en numéraire et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 3344-1 du Code du travail, souscrivant directement ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs fonds commun de placement d'entreprise, dès lors que ces salariés et/ou mandataires sociaux sont adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ; il est précisé que ce plafond est distinct et autonome du plafond prévu à la 19^e résolution ;
2. autorise le Directoire, dans le cadre des émissions prévues à la présente résolution, à attribuer gratuitement des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution au titre de l'abondement et/ou de la décote ne pourra excéder les limites prévues à l'article L. 3332-21 du Code du travail ; il est précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital résultant des attributions gratuites d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société s'imputera sur le plafond visé au paragraphe 1. ci-dessus ;
3. décide de supprimer au profit de ces salariés et/ou mandataires sociaux le droit préférentiel des actionnaires à la souscription des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société pouvant être attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
4. décide que le prix de souscription des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation sera fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
5. confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour fixer les conditions et modalités de mise en œuvre de la (ou des) émission(s) décidée(s) en vertu de la présente résolution, notamment pour :
 - déterminer les sociétés dont les salariés et/ou mandataires sociaux pourront bénéficier de l'offre de souscription,
 - fixer le nombre d'actions nouvelles et/ou le nombre de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et leur date de jouissance,

- fixer, dans les limites légales, les conditions de l'émission des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et les délais accordés aux salariés et/ou mandataires sociaux pour l'exercice de leurs droits,
- fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital étant précisé que ce délai ne pourra excéder trois ans,
- fixer, en cas d'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, le nombre, la nature et les caractéristiques des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à attribuer, d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution, dans les limites légales et réglementaires,
- imputer les frais de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes y relatives,
- constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital à concurrence des actions souscrites et/ou attribuées gratuitement et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- procéder à toutes opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

La présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 22^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

21^e résolution : Autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées.

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, conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce :

1. décide d'autoriser le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société (pour ces derniers, au sens de l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce), ou à certains d'entre eux, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce des options d'une durée de dix (10) années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi ;
2. décide que le nombre total des options de souscription consenties au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire un nombre d'actions représentant plus de trois pour cent (3 %) du capital social à la date de la présente Assemblée Générale, compte non tenu des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des bénéficiaires d'options ;
3. décide que les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de trente-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
4. décide que le prix d'exercice des options de souscription et/ou d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options

seront consenties, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;

5. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises lors de l'exercice des options ;
6. confère au Directoire tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, la présente autorisation, à l'effet notamment de :
 - fixer, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, les dates auxquelles seront consenties les options,
 - fixer les conditions auxquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires des options et le nombre d'options consenties à chacun d'eux,
 - statuer, s'agissant des mandataires sociaux, conformément aux deux dernières phrases du quatrième alinéa de l'article L. 225-185 du Code de commerce,
 - fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires,
 - déterminer le prix de souscription des actions (dans le cas d'options de souscription) et le prix d'achat des actions (dans le cas d'options d'achat d'actions), ajuster le prix de souscription et le prix d'achat des actions et/ou le nombre d'actions à souscrire ou à acquérir pour tenir compte des opérations financières éventuelles pouvant intervenir avant la levée des options,
 - fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, dans le respect de la durée maximale de 10 ans précitée,
 - prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions,

- constater, s'il y a lieu, lors de sa première réunion suivant la clôture de chaque exercice, le nombre et le montant des actions émises pendant la durée de l'exercice à la suite des levées d'options,
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 par sa 17^e résolution.

22^e résolution : Modification de l'article 7 des statuts – Forme des actions.

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du directoire, décide de modifier le deuxième paragraphe de l'article 7 des statuts relatifs à la forme des actions qui est désormais rédigé comme suit :

« Article 7. — Forme des actions.

Par exception à ce qui précède, les actions de tout actionnaire autre qu'une personne physique, détenant plus de 10 % des droits à dividende de la société seront mises sous la forme nominative pure. Elles peuvent toutefois être converties au porteur, soit pour permettre leur transfert subséquent dans un délai maximum de sept (7) jours de bourse, soit temporairement pour une durée n'excédant pas sept (7) jours de bourse ». Les autres dispositions de l'article 7 des statuts restent inchangées.

=== Résolutions ordinaires

23^e résolution : Nomination de Madame Marie-Pierre Soury 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 Madame Marie-Pierre Soury 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 2017.

24^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.

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 2014

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 2013 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 2013

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 et suivants du même Code concernant les options de souscription et d'achat d'actions.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « **Plan 2012** ») dont les principales caractéristiques

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

sont présentées dans le tableau ci-après. Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013. Il est précisé que les bénéficiaires de cette attribution pouvaient décider, sous certaines conditions, de recevoir pour 2,7 options attribuées, une action attribuée gratuitement, dans les conditions fixées aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce et dans la limite de 50 % du nombre d'options qui leur était attribué.

Plan 2012	
Date des Assemblées Générales Extraordinaires	17 mai 2011 et 3 mai 2012
Date de décision du Directoire	2 avril 2013
Nombre total d'options attribuées	52 915
Dont attribuées aux mandataires sociaux	43 263
Mandataires sociaux :	
Bruno Keller	27 217
Xavier de Lacoste Lareymondie	13 122
Ghislaine Seguin	2 924
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	9 652
Point de départ d'exercice des options	Les options acquises ne pourront être levées qu'à compter du 2 avril 2017 sous réserve de la réalisation de la condition attachant à la Performance ANF Immobilier.
Date d'expiration	2 avril 2023
Prix d'achat	21,81 euros ⁽¹⁾
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches ⁽²⁾ : <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 2 avril 2015• l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 2 avril 2016• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 2 avril 2017 (sous condition de performance)
Nombre et prix des actions achetées au 31 décembre 2013	-
Dont mandataires sociaux	-
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	-
Nombre total d'options d'achat d'actions restant à lever	52 915

(1) Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 1^{er} mars au 28 mars 2013 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution nominative des options d'achat d'actions.

(2) 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 d'achat d'actions correspondant à cette période d'acquisition ne lui seront définitivement acquises qu'à la date où il justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties à chaque mandataire social et options levées par ces derniers	Nombre d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix	Date d'échéance	Plan
Options consenties durant l'exercice 2013 par ANF Immobilier et par toutes sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L.225-180 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans ANF Immobilier.	Bruno Keller : 27 217 Xavier de Lacoste Lareymondie : 13 122 Ghislaine Seguin : 2 924	21,81 €	2 avril 2023	2 avril 2013
Options consenties durant l'exercice 2013 par les sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans lesdites sociétés contrôlées.	N/A	N/A	N/A	N/A
Options levées durant l'exercice par chaque mandataire social (liste nominative)	-	-	-	-

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix	Date d'échéance	Plan
Options consenties, durant l'exercice 2013, par ANF Immobilier et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L.225-180 du Code de commerce, aux dix salariés d'ANF Immobilier non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	9 652	21,81 €	2 avril 2023	2 avril 2013
Options détenues sur ANF Immobilier et les sociétés visées ci-dessus, levées, durant l'exercice 2013, par les dix salariés d'ANF Immobilier non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	-	-	-	-

Options consenties par ANF Immobilier et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L.225-180 du Code de commerce aux différentes catégories de salariés bénéficiaires durant l'exercice 2013 : NA.

Il est précisé que les conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées en 2013 sont plus amplement décrites à la section 6.6 du chapitre II du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2014.

7. Rapport spécial du Directoire sur les attributions gratuites d'actions

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 2013

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, votre Directoire vous informe, par son rapport spécial, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225197-1 à L. 225-197-6 du même Code concernant les attributions gratuites d'actions.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire a décidé lors de sa réunion en date du 2 avril 2013 (le « **Plan 2012** »), de procéder à l'attribution de 105 850 options d'achat d'actions. Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013. Il est précisé que les bénéficiaires de cette attribution pouvaient décider, sous certaines conditions, de recevoir pour 2,7 options attribuées, une action attribuée gratuitement, dans les conditions fixées aux articles L.225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce et dans la limite de 50 % du nombre d'options qui leur était attribué.

Actions attribuées gratuitement en 2013

Date des Assemblées Générales Extraordinaires	17 mai 2011 et 3 mai 2012
Date de décision du Directoire	2 avril 2013
Nombre total d'actions attribuées	19 605
Dont attribuées aux mandataires sociaux	16 023
Mandataires sociaux :	
Bruno Keller	10 080
Xavier de Lacoste Lareymondie	4 859
Ghislaine Seguin	1 084
Dont les 10 premiers attributaires salariés non- mandataires sociaux	3 582
Période d'acquisition / Durée de la période de conservation	Les actions gratuites ne seront attribuées définitivement aux bénéficiaires qu'à l'issue d'une période d'acquisition de 2 ans, soit le 2 avril 2015. Elles seront indisponibles pendant une période dite « de conservation » d'une durée de 2 ans à compter de leur attribution et ne pourront être ni cédées ni transmises.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial du Directoire sur les attributions gratuites d'actions

Actions attribuées à chaque mandataire social	Nombre	Valeur (en euros)	Date et plan
Actions attribuées durant l'exercice 2013 par ANF Immobilier et par toutes sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L.225-197-2 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans ANF Immobilier.	<ul style="list-style-type: none">Bruno Keller : 10 080Xavier de Lacoste Lareymondie : 4 859Ghislaine Seguin : 1 084	<ul style="list-style-type: none">219 845105 97523 642	2 avril 2013 Plan 2012
Actions attribuées durant l'exercice 2013 par les sociétés qui sont contrôlées au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans lesdites sociétés contrôlées.	N/A	N/A	N/A

Nombre d'actions ANF Immobilier attribuées gratuitement durant l'exercice 2013 à chacun des dix salariés d'ANF Immobilier non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé par ANF Immobilier et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L.225-197-2 du Code de commerce	Valeur (en euros)
3 582	78 123

Attributions gratuites d'actions par ANF Immobilier et les sociétés mentionnées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce aux différentes catégories de salariés bénéficiaires durant l'exercice 2013 : NA

Il est précisé que les caractéristiques du règlement d'actions gratuites sont plus amplement décrites à la section 7.1 « Attribution gratuite d'actions » du chapitre II du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2014.

8. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

=== 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 la Société 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 17 mars 2014.

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 (le « **Code de gouvernement d'entreprise** »). Ce Code, dont la dernière mise à jour est intervenue en juin 2013, est disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr).

Conformément aux dispositions de l'alinéa 8 de l'article L. 225-68 du Code de commerce et du Code de gouvernement d'entreprise relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », 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

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

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 soient désignés quatre (4) membres sortants par an pour les trois (3) années 2012, 2013 et 2014.

L'article 9.2 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 actionariat de contrôle et de la moitié dans les autres. À la date du présent rapport, sur les onze membres composant le Conseil de Surveillance, sept 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, le Conseil de Surveillance comprend deux membres féminins. Néanmoins, conformément aux dispositions législatives applicables et à l'article 6.4 du Code de gouvernement d'entreprise, la nomination d'un troisième membre féminin au sein du Conseil de Surveillance sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires du 6 mai 2014.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À LA DATE DU PRÉSENT RAPPORT

Nom	Âge	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Année d'expiration du mandat
Alain Lemaire* Président	64 ans	14/05/2008	2017
Patrick Sayer ⁽¹⁾ Vice-Président	56 ans	04/05/2005	2014
Philippe Audouin ⁽¹⁾	57 ans	04/05/2005	2014
Sabine Roux de Bézieux*	49 ans	11/05/2012	2016
Philippe Brion ^{*(2)}	63 ans	22/10/2013	2016
Fabrice de Gaudemar	40 ans	06/05/2010	2017
Philippe Monnier*	71 ans	04/05/2005	2016
Jean-Pierre Richardson* ⁽¹⁾	75 ans	14/05/2008	2014
Isabelle Xoual*	48 ans	17/05/2011	2017
Théodore Zarifi	63 ans	04/05/2005	2016
Sébastien Didier*	42 ans	06/05/2013	2017

* Membre indépendant.

(1) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

(2) Membre dont la cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014.

Afin d'échelonner dans le temps le renouvellement des mandats et comme rappelé ci-avant, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa réunion du 14 décembre 2011, afin que soient désignés 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 désignés comme sortants en 2014 ont été Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin, Sébastien Bazin ⁽¹⁾ et Jean-Pierre Richardson.

(1) Sébastien Bazin a démissionné de son mandat de membre de Conseil de Surveillance le 31 janvier 2014.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 22 octobre 2013, a décidé la cooptation de Monsieur Philippe Brion en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 22 octobre 2013 en remplacement de Monsieur Éric Le Gentil, démissionnaire, pour la durée restante à courir de son mandat, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Le renouvellement des mandats de Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin et Jean-Pierre Richardson, la nomination de Madame Marie-Pierre Soury en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance ainsi que la ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Brion en qualité de membre du Conseil de Surveillance seront soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014.

Définition des membres indépendants

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, un membre du Conseil de Surveillance est 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 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 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.

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 sept fois en 2013, avec un taux de présence de 88,09 %.

Au cours de l'exercice, le Conseil de Surveillance a notamment traité les points suivants :

- séance du 20 février 2013 : Réflexion stratégique concernant l'évolution de la Société assortie d'un plan de cessions et d'investissement, *Business Plan 2013-2017*, Budget 2013 ;
- séance du 19 mars 2013 : Examen des comptes au 31 décembre 2012, Renouvellement du mandat des membres du Directoire, préparation de l'Assemblée Générale, Évolution du Conseil de Surveillance - Nomination des membres des Comités du Conseil de Surveillance, Conventions réglementées ;
- séance du 6 mai 2013 : Nomination du Président du Conseil de Surveillance, Nomination de membres des Comités du Conseil de Surveillance ;
- séance du 17 juin 2013 : Rapport du Directoire, Examen des comptes au 31 mars 2013, Conventions réglementées ;

- séance du 26 août 2013 : Rapport du Directoire, Examen des comptes au 30 juin 2013 ;
- séance du 22 octobre 2013 : Réflexion sur la stratégie, Cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance ;
- séance du 4 décembre 2013 : Rapport du Directoire, Présentation des comptes au 30 septembre 2013.

Les Commissaires aux comptes ont été régulièrement convoqués et ont assisté à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, à l'exception de la réunion du 26 août 2013 pour laquelle un Commissaire aux comptes n'était pas présent.

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 ⁽¹⁾, 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 16.1) ;
- la majorité pour le Comité des Rémunérations et de Sélection (article 18.1).

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

Au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 31 juillet 2013, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Éric Le Gentil ⁽²⁾. Ce Comité comprenait 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.

(1) Il est précisé qu'en raison des démissions de Messieurs Éric Le Gentil et Sébastien Bazin de leur mandat de membre de Conseil de Surveillance respectivement le 31 juillet 2013 et le 31 janvier 2014, le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations et de Sélection n'ont comporté que deux membres.

(2) Monsieur Éric Le Gentil a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 31 juillet 2013.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

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 au cours de l'année 2013, le 31 janvier 2013, le 15 juillet 2013 et le 6 novembre 2013, avec un taux de présence de 100 %. Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- réunion du 31 janvier 2013 : expertises au 31 décembre 2012, comptes au 31 décembre 2012, budget 2013, endettement, capacité de distribution, budget des Commissaires aux comptes ;
- réunion du 15 juillet 2013 : expertises au 30 juin 2013, comptes au 30 juin 2013, endettement et trésorerie, actualisation du budget ;
- réunion du 6 novembre 2013 : comptes au 30 septembre 2013, endettement et trésorerie, contrôle interne.

LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 31 janvier 2014, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Messieurs Philippe Monnier (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾ et Madame Isabelle Xoual, tous membres indépendants du Conseil de Surveillance.

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 3 fois au cours de l'année 2013, le 18 mars 2013, le 28 juin 2013 et le

28 novembre 2013, avec un taux de présence de 77 %. Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est prononcé sur la rémunération des membres du Directoire, l'attribution des stock-options, le renouvellement des mandats des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance et le cumul des mandats.

LE COMITÉ DU PATRIMOINE

Au cours de l'exercice 2013 et jusqu'au 31 janvier 2014, ce Comité était composé des 5 membres suivants : Messieurs Patrick Sayer (Président), Alain Lemaire, Sébastien Bazin ⁽¹⁾, Sébastien Didier et Philippe Monnier.

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 2013. Les sujets d'investissement ont été traités en Conseil de Surveillance compte tenu de leur enjeu sur le redéploiement de l'activité de la Société.

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 2011, 2012 et 2013, travaillé pour réduire son exposition aux risques qui avaient été qualifiés de « sévères ».

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.

(1) Monsieur Sébastien Bazin a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 31 janvier 2014.

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 20 février 2013, le Conseil de Surveillance a décidé de renouveler pour une durée d'un an, l'autorisation donnée au Directoire par le Conseil de Surveillance à l'effet de :

- constituer des sûretés d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros et pour un montant maximum par opération de 75 millions d'euros ;
- 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 dacompte sur dividende.

AU NIVEAU DU DIRECTOIRE

Tous les sujets relatifs à la vie de la Société sont traités collégalement par le Directoire, qui se réunit en moyenne deux fois par mois. Le Directoire s'entoure régulièrement des membres du Comité de 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 ;

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

- 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 » de juin 2013 (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 2013 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 placée directement sous l'autorité du Directeur Général. 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. 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 la Société 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. 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 2014 a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2013.

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 2013 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014, 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 26 août 2013 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 juin 2013, que la rémunération variable, pour l'exercice 2013, serait calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs (ANR ⁽²⁾ et EBITDA) ;
- 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de quatre critères qualitatifs ;

(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 2013 de la Société, selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, précisées et complétées par la recommandation n° 2012-02 de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux.

(2) Hors droits.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

- 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 se rapportent à l'utilisation d'une voiture de fonction pour Ghislaine Seguin et Xavier de Lacoste Lareymondie et à la garantie sociale des chefs d'entreprise pour Xavier de Lacoste Lareymondie.

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 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

Agissant conformément (i) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société et (ii) à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 3 mai 2012 dans sa 23^e résolution, autorisant le Directoire à attribuer gratuitement des actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « **Plan 2012** »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 19 mars 2013, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013.

Le Plan 2012 a été établi dans le respect des dispositions légales et réglementaires fixées notamment aux articles L. 225-179, L. 225-185 et L. 225-186-1 du Code de commerce.

Les bénéficiaires du Plan 2012 avaient la possibilité de convertir une partie des options d'achat d'actions en actions gratuites, selon la règle suivante : 1 action gratuite pour 2,70 options d'achat d'actions.

Toutefois, cette possibilité était limitée à 50 % des options d'achat d'actions consenties et devait être exercée avant le 9 juillet 2013, à minuit pour l'ensemble des bénéficiaires.

Les actions gratuites reçues en contrepartie des options obéissent au régime juridique défini dans le règlement d'attribution d'actions gratuites en date du 2 avril 2013 présenté ci-dessous.

Les informations relatives au Plan 2012 figurent à la section 6.6 du chapitre II du Document de Référence 2013 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).

ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

À la suite du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ANF Immobilier du 17 mai 2011 de la 17^e résolution autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'actions de la Société, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ANF Immobilier du 3 mai 2012 de la 23^e résolution autorisant le Directoire à attribuer des actions gratuites de la Société et de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 19 mars 2013 après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 18 mars 2013, le Directoire a décidé, lors de sa réunion en date du 2 avril 2013, de procéder à l'attribution de 107 802 options dans le cadre du Plan 2012 présenté ci-dessus. Il est précisé que les bénéficiaires de cette attribution pouvaient décider, sous certaines conditions, de recevoir pour 2,7 options attribuées, une action attribuée gratuitement, dans les conditions fixées aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce et dans la limite de 50 % du nombre d'options qui leur était attribué (les « **Actions Gratuites** »).

Les Actions Gratuites attribuées sont des actions existantes qui ont été acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions de la société ANF Immobilier.

Les Actions Gratuites seront définitivement attribuées aux bénéficiaires, à l'issue d'une période d'acquisition de 2 ans, s'ils sont toujours salariés et/ou mandataire social de la Société.

Les Actions Gratuites seront ensuite indisponibles durant une période dite de conservation de 2 ans durant laquelle les bénéficiaires pourront toutefois exercer leurs droits d'actionnaires.

Les informations relatives aux Actions Gratuites figurent à la section 7.1 du chapitre II du Document de Référence 2013 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).

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

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 de résolutions spécifiques soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009 ainsi que de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013.

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 de résolutions spécifiques soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 ainsi que de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013.

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.

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 2013 un montant fixe et un montant variable versés au *pro rata* 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 VIII « ANF Immobilier et ses actionnaires » du Document de Référence 2013 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.

9. 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 2013

ANF Immobilier

Siège Social : 32 rue de Monceau, 75008 Paris

Société Anonyme au capital de 17 730 570 euros

N° Siren : 568 801 377

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 2013.

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 contenue 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 contenue 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 spécial 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

≡ 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 à Courbevoie, le 9 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Guillaume Potel

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

10. 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 2013

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'attache 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.

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 17 MARS 2014)

- 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).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazéo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a autorisé la modification de la rémunération versée par ANF Immobilier à Eurazéo au titre d'un contrat de prestation de services conclu entre Eurazéo et ANF Immobilier en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 pour la porter à 303 900 € HT au titre de l'année 2014.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

PARTENARIAT HÔTELIER (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 17 MARS 2014)

- Personnes concernées :

MM. Sébastien Didier (membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et membre du directoire de Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse), 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 :

Votre Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a autorisé le projet de cession d'une partie de capital d'ANF Immobilier Hôtels. Cette société, SCI détenue à 99 % par ANF Immobilier, a fait l'acquisition de trois hôtels en l'état futur d'achèvement en janvier et février 2014 et a accordé des baux en l'état futur d'achèvement sur ces trois hôtels.

Les modalités de cession du capital sont les suivantes :

- cession de 34 % du capital d'ANF Immobilier Hôtels à Eurazeo ;
- cession de 15 % du capital d'ANF Immobilier Hôtels à une SCI détenue par Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse ;
- postérieurement à ces cessions de parts sociales, ANF Immobilier Hôtels fera l'acquisition auprès d'ANF Immobilier de six hôtels existants pour un montant de 56 millions d'euros hors droits ou hors taxes.

c. Conventions autres avec les dirigeants

RÉMUNÉRATION VARIABLE DES MEMBRES DU DIRECTOIRE D'ANF IMMOBILIER AU TITRE DE 2013 VERSÉES EN 2014 (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 17 MARS 2014)

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, président du Directoire, M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du directoire et Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du directoire à verser en 2014 au titre de l'exercice 2013 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis lors du Conseil de Surveillance du 26 août 2013.

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

M. Bruno Keller :

Une rémunération variable d'un montant brut de 249 512 €.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération variable d'un montant brut de 153 521 €.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération variable d'un montant brut de 68 923 €.

1.2 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 17 JUIN 2013)

- 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.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- Nature et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 17 juin 2013 a autorisé la modification de la rémunération versée par ANF Immobilier à Eurazeo au titre 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 pour la porter à 276 100 € HT au titre de l'année 2013.

c. Conventions autres avec les dirigeants

Néant.

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

Néant.

c. Conventions autres avec les dirigeants

AVANTAGES ACCORDÉS À MM. BRUNO KELLER ET XAVIER DE LACOSTE LAREYMONDIE

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, président du Directoire, 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 et engagements approuvés au cours d'exercices précédents).

RÉMUNÉRATIONS VARIABLES DES MEMBRES DU DIRECTOIRE D'ANF IMMOBILIER AU TITRE DE L'EXERCICE 2012 VERSÉES EN 2013

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, Président du Directoire, M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du directoire et Mme Ghislaine Seguin, membre 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.

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

M. Bruno Keller :

Une rémunération variable d'un montant brut de 225 873 €.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération variable d'un montant brut de 140 543 €.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération variable d'un montant brut de 62 743 €.

2.2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

a. Conventions avec les actionnaires

Néant

b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

CONVENTION RELATIVE À L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE SNCM ET RÉMUNÉRATION DU CONTRAT AVEC COLONY CAPITAL SAS (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 16 FÉVRIER 2012)

- Personnes concernées :

M. 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 SAS JDML est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble appartenant à la SNCM situé quai de la Joliette à Marseille, votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a autorisé la rémunération au titre d'un contrat d'*asset management*, de la société Colony Capital France SAS dont le représentant légal est Sébastien Bazin. 500 000 € ont été versés au cours de l'exercice 2013 au titre de ce contrat.

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'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).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazéo, 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 Eurazéo et ANF Immobilier. Cette convention a pour objet d'organiser les modalités de répartition entre Eurazéo et ANF Immobilier de la charge du passif social relatif aux engagements du régime de retraite à prestations définies pour Bruno Keller : depuis le 1^{er} janvier 2012, le financement de la retraite de Bruno Keller est pris en charge par Eurazéo et ANF Immobilier au prorata de la rémunération versée par chacune de ces sociétés.

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 d'ANF Immobilier) et M. Xavier de Lacoste Lareymondie (Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier).

- Natures et modalités :

Dans le cadre des distributions résultant des cessions, l'absence d'ajustement sur le dividende ordinaire pénalisait les attributaires. Le Conseil de Surveillance a donc autorisé le versement d'une prime compensatoire représentant 3,58 € par stock-option, sous condition 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 le départ est dû est à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

Pour les mandataires sociaux, un échelonnement obligatoire des versements de ces primes compensatoires a été prévu de 2013 à 2015.

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 les montants versés en 2013 sont :

M. Bruno Keller :

Une prime compensatoire d'un montant brut de 318 262 €.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une prime compensatoire d'un montant brut de 153 342 €.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE QUI BÉNÉFICIENT D'UN CONTRAT DE TRAVAIL AVEC LA SOCIÉTÉ (CONSEILS DE SURVEILLANCE DES 9 DÉCEMBRE 2008 ET 19 MARS 2013)

• Personnes concernées :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

• Natures et modalités :

Cette convention a continué de produire ses effets.

Les membres concernés ainsi que les rémunérations dues au titre de l'exercice 2013 sont les suivantes (étant entendu que les rémunérations variables ont été fixées par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014) :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération fixe d'un montant brut de 247 200 €.

Une rémunération variable d'un montant brut de 153 521 €.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération fixe d'un montant brut de 154 500 €.

Une rémunération variable d'un montant brut de 68 923 €.

2.3 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

a. Conventions avec les actionnaires

Néant.

b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

Néant.

c. Conventions autres avec les dirigeants

CONDITIONS DE RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES ACCORDÉS À MONSIEUR BRUNO KELLER

• Personne concernée :

M. 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.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- 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 catégoriel, 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 (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 M. 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 du Directeur Général

- Personne concernée :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- 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 précédent 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 9 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Guillaume Potel

11. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 – 13^e à 19^e résolution

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Directoire de différentes émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec maintien du droit préférentiel de souscription (13^e résolution),
 - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public (14^e résolution), étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce,
 - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de votre société, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (15^e résolution) ;
- de l'autoriser, par la 16^e résolution et dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 14^e et 15^e résolutions, à fixer le prix d'émission dans la limite annuelle de 10 % du capital social ;
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée, le pouvoir de fixer les modalités d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (18^e résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 25 millions d'euros au titre des 13^e à 18^e résolutions (19^e résolution).

Le montant nominal global des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 millions d'euros au titre des 13^e à 18^e résolutions (19^e résolution).

Ces plafonds tiennent compte du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations susvisées, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce si vous adoptez la 17^e résolution.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire au titre des 14^e, 15^e et 16^e résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 13^e et 18^e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 14^e, 15^e, 16^e et 18^e résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Directoire en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital et en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Guillaume Potel

12. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

ANF Immobilier

Siège Social : 32 rue de Monceau, 75008 Paris

Société Anonyme au capital de 17 730 570 euros

N° Siren : 568 801 377

Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 – 20^e résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et/ou mandataires sociaux de la société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 3344-1 du Code du travail, adhérents d'un plan d'épargne entreprise, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à 100 000 euros.

Cette émission est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée la compétence pour décider une émission et supprimer votre droit préférentiel de souscription aux titres à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Directoire.

Fait à Neuilly sur Seine et à Courbevoie, le 9 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Guillaume Potel

13. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions

ANF Immobilier

Siège Social : 32 rue de Monceau, 75008 Paris

Société Anonyme au capital de 17 730 570 euros

N° Siren : 568 801 377

Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 – 21^e résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux de votre société (pour ces derniers, au sens de l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce), ou à certains d'entre eux, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total des options de souscription consenties au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire un nombre d'actions représentant plus de trois pour cent (3 %) du capital social à la date de la présente assemblée.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à compter du jour de la présente assemblée à attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

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 notamment à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du Directoire et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

Fait à Neuilly sur Seine et à Courbevoie, le 9 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Guillaume Potel

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. EXPERTISES	246	8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	261
Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt	246	8.1 Commissaires aux comptes titulaires	261
		8.2 Commissaires aux comptes suppléants	261
		8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	262
2. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	250	9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	262
2.1 Régime fiscal	250		
2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	251		
		10. CALENDRIER DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE	263
3. CONTRATS IMPORTANTS	252		
3.1 Contrats de financement	252		
3.2 Contrat de prestations de services	253		
3.3 Accord stratégique avec le groupe B&B	253		
		11. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	263
4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	253		
		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	264
5. DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES BREVETS OU LICENCES	253		
		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	267
6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	254		
6.1 Renseignements sur la Société	254		
6.2 Statuts	254		
7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	260		

1. Expertises

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt



Rapport condensé – Expertises & Actualisation sur pièces

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 7 avril 2011, signée par Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie de la société ANF Immobilier pour une durée de 4 ans, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises SAS d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille immobilier composé presque exclusivement d'immeubles de type haussmannien situés à Lyon et Marseille.

Nous avons considéré ce patrimoine dans le cadre de la comptabilité de votre Société selon les normes IFRS à la date du 31 décembre 2013.

Plus particulièrement notre mission s'inscrit dans le cadre de la norme IFRS 13, qui régit la détermination de la Juste Valeur pour tout exercice financier à partir du 1^{er} janvier 2013.

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 Immobilier 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 2013.

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 2013, 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

Notre expertise est conforme aux normes d'évaluation de la RICS, à la Charte de l'expertise immobilière (4^e édition octobre 2012) ainsi qu'au rapport du 3 février 2000 de l'AMF (dit rapport Barthès de Ruyter).

Notre expertise a été menée en tenant compte des "Principes Généraux d'Expertise" dont une copie est jointe au présent rapport en annexe.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la juste valeur a été réalisée selon la norme IFRS 13.

La juste valeur est définie dans la norme IFRS 13 comme « Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

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 des biens et droits immobiliers seraient échangés 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 considéré que les biens étudiés sont conformes aux permis de construire et qu'ils bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et affectations communiquées et retenues.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous nous permettons de signaler que Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert en valeur immobilière pour estimer uniquement la valeur des actifs immobiliers. Nous n'avons expertisé ni la valeur de la société ANF Immobilier, ni la valeur des parts de cette dernière.

1.2.3 Date des valeurs

Il s'agit de valeurs en date du 31 décembre 2013. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 23 décembre 2013 et par conséquent, ces valeurs ont été arrêtées avant le 31 décembre 2013.

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 2013 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2013.

1.2.4 Périmètre

Il s'agit de biens situés à Lyon (3 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 : 332 610 000 euros hors frais et droits de mutation.

(Trois cent trente-deux millions et six cent dix 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 Immobilier 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 Immobilier).

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.

Le marché des commerces de pieds d'immeubles de centre-ville sur des artères commerçantes est quant à lui toujours prisé.

Les bureaux de centre-ville rénovés situés dans des immeubles de type haussmannien affichent des taux de vacance très bas et des

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Expertises

loyers dans le haut de la fourchette. Ces actifs sont recherchés tant par des investisseurs que par des acquéreurs-utilisateurs.

Les immeubles ANF Immobilier étudiés ont bénéficié en sus d'un important travail des services de gestion d'ANF Immobilier 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 28 janvier 2014.

Michael Morris, Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises



Rapport condensé – Expertises & Actualisation sur pièces

1. Contexte général de la mission d'expertise

1.1 CADRE GÉNÉRAL

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérent 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 susmentionnée.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,47 % 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.

1.2 MISSION

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sauf cas particuliers (travaux, nouveaux baux...).

de 97 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société ANF Immobilier, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2013.

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 97, dont 95 immeubles de placement et 2 immeubles en développement.

Une visite de chaque bien est organisée régulièrement et à minima tous les cinq 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	Nbre d'actifs
Toute propriété	97
Copropriété	0
Concession	0

Classe d'actifs	Nbre d'actifs
Bureaux	5
Commerces	6
Habitation	3
Habitation + commerces	47
Bureaux + commerces	3
Bureaux + habitation	3
Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	26
Terrain	1
Parkings	3

Situation géographique	Nbre d'actifs
Rhône-Alpes (Lyon)	12
Sud-est (Marseille)	84
Bordeaux	1

2. 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 08/10/2013, 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).

3. Valeur vénale globale au 31/12/2013

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

554 100 682	Euros Hors Frais et Droits de Mutation
587 092 305	Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

Répartie comme suit :

Mode détention	% de valeur
Toute propriété	100 %
Copropriété	-
Concession	-

Classe d'actifs	% de valeur
Bureaux	16,44 %
Commerces	15,31 %
Habitation	2,40 %
Habitation + commerces	24,08 %
Bureaux + commerces	6,41 %
Bureaux + habitation	1,33 %
Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	29,62 %
Terrain	0,11 %
Parkings	4,30 %

Situation géographique	% de valeur
Rhône-Alpes (Lyon)	20,53 %
Sud-est (Marseille)	73,87 %
Bordeaux	5,60 %

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.

4. 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 28 janvier 2014.

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 95 % 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 60 % 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.

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.

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 2013, Eurazeo détenait 48,93 % du capital et 50,53 % 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

(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).

droits attachés aux actions à la section 6.2 « 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. 1334-29-9 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 1^{er} 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, au moyen notamment d'un état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. 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 en ce qui concerne 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 et inopinées de contrôle 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. 134-5-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **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'applique également aux baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1^{er} janvier 2012.

L'ensemble des informations et documents à fournir exigés par les prescriptions mentionnées ci-dessus, à l'exception du respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public, sont regroupées dans le dossier de diagnostic technique défini aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et fourni par le vendeur en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Par ailleurs, les articles R. 136-1 à R. 136-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'annexe environnementale, prévue à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerce, 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.

L'article R. 136-3 du Code de la construction et de l'habitation 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 négocié en 2013 et conclu en 2014, un emprunt hypothécaire auprès d'un *pool* bancaire composé des banques BNP Paribas, BECM, Crédit Agricole CIB et Natixis en tant que chef de file, de 400 millions d'euros pour une durée de 7 ans. Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont un taux de Euribor + 1,95 % ; le respect des ratios « LTV consolidé » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 50 %, et le ratio

« ICR consolidé » (EBITDA sur résultat financier) supérieur ou égal à 2. Cet emprunt vient remplacer trois lignes de crédit (dont la ligne historique de 250 millions d'euros arrivant à échéance au mois de juin 2014) pour un montant total de 340 millions d'euros et prévoit 60 millions d'euros dans le cadre du redéploiement d'ANF Immobilier.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 28 juin 2013, dans le cadre de l'opération de développement « Silky Way », un emprunt hypothécaire

auprès du Crédit Foncier de France et de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, de 70 millions d'euros, divisé en trois tranches relatives aux travaux, pour une durée de 7 ans. Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont un taux de Euribor + 2,00 % ; le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 60 % à l'échéance finale, et le ratio « DSCR » (loyer net sur les intérêts du prêt et l'amortissement contractuel) supérieur ou égal à 1,1.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 11 octobre 2013, dans le cadre de l'opération d'acquisition de l'immeuble « Banque de France » à

Lyon, un emprunt auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, de 12 millions d'euros pour une durée de 8 ans. Ce crédit s'ajoute aux emprunts de 2009 et 2010 auprès du même établissement pour un montant total de 25 millions d'euros, pour une durée de 7 ans. Les principales caractéristiques de ces trois crédits sont un taux de Euribor + 1,10 %-1,60 % ; le respect des ratios « LTV consolidé » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 50 %, et le ratio « ICR consolidé » (EBITDA sur résultat financier) supérieur ou égal à 2.

3.2 Contrat de prestations 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 2012, le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestation de services s'est élevé à 236 900 euros hors taxes (versés en 2013).

Le montant de la rémunération d'Eurazeo pour 2013 (versé en 2014) s'élève à 276 100 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 ⁽¹⁾

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, 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. 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.

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.

(1) Il est précisé qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 6 mai 2014 (22^e résolution) de modifier l'article 7 des statuts – Forme des actions, à l'effet de permettre dans certaines hypothèses une conversion au porteur des actions de tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant plus de 10 % des droits à dividendes de la Société.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

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.

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

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, 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.

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'infirmerie 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.

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 11 avril 2014

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 donnés 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 Pierre Clavié.

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

- Madame Anik Chaumartin domiciliée au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013.

Mandat en cours expirant à 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.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

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)		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	117 500	217 500	100	100	117 500	217 500	100	100
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes	0	0	-	0	0	0	-	0
Sous-total	117 500	217 500	100	100	117 500	217 500	100	100
Autres prestations, le cas échéant								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	117 500	217 500	100	100	117 500	217 500	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 2014

Résultats 2013	14/02/2014
Assemblée Générale	06/05/2014
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2014	06/05/2014 (avant bourse)
Résultats 1 ^{er} semestre 2014	21/07/2014
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2014	13/11/2014

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. 262)
1.2 Attestation du responsable	Section 7 - Chapitre X (p. 260)
2 Contrôleurs légaux des comptes	Section 8 - Chapitre X (p. 261 à 262)
3 Informations financières sélectionnées	Section 7 - Chapitre I (p. 35)
4 Facteurs de risques	Chapitre III (p. 88 à 95)
5 Informations concernant l'émetteur	Section 6 - Chapitre X (p. 254 à 259)
5.1 Histoire et évolution de la Société	Section 8 - Chapitre I (p. 36)
5.2 Investissements	Section 4 - Chapitre I (p. 18 à 23) et Section 5 - Chapitre I (p. 24 à 27)
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	Sections 1 à 6 - Chapitre I (p. 7 à 34)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Section 5 - Chapitre I (p. 24 à 27)
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. 253)
7 Organigramme	
7.1 Description du Groupe	Section 8 - Chapitre I (p. 37)
7.2 Liste des filiales importantes	Section 8 - Chapitre I (p. 37) et Section 6 - Chapitre IV (p. 110)
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Sections 4 à 5 - Chapitre I (p. 18 à 27)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Section 2.2 - Chapitre X (p. 251 à 252)
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	Sections 1 à 3 - Chapitre IV (p. 98 à 107)
9.2 Résultat d'exploitation	Sections 1 à 3 - Chapitre IV (p. 98 à 107)

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
10 Trésorerie et capitaux	Sections 4 - Chapitre IV (p. 108 à 109)
11 Recherche et développement, brevets et licences	Sections 5 - Chapitre X (p. 253)
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 6)
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 6) Section 2 - Chapitre I (p. 10 à 14) Section 5 - Chapitre I (p. 24 à 27)
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 à 2 - Chapitre II (p. 40 à 55)
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. 55)
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Section 6 - Chapitre II (p. 61 à 77)
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. 70 à 71)
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Section 1 - Chapitre I (p. 40 à 54)
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Section 10 - Chapitre II (p. 85)
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Section 4.1 - Chapitre II (p. 56)
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Section 9 - Chapitre II (p. 85)
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	Note 22 - Chapitre V (p. 147)
17.2 Participations et stock-options	Section 7 - Chapitre II (p. 78 à 84)
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 7 - Chapitre II (p. 78 à 84)
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Section 2.1 - Chapitre VIII (p. 178 à 179)
18.2 Existence de droits de vote différents	Section 2.3 - Chapitre VIII (p. 180)
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	Section 2.4 - Chapitre VIII (p. 181)
18.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Section 5.3 - Chapitre VIII (p. 183)
19 Opérations avec des apparentés	Section 11 - Chapitre II (p. 86)
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1 Informations financières historiques	Chapitre V (p. 112 à 149) Chapitre VI (p. 152 à 179)
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	Chapitre VII (p. 176)
20.3 Vérification des informations financières historiques annuelles	Chapitre V (p. 148 à 149) Chapitre VI (p. 173 à 174)
20.4 Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2013	Chapitre VI (p. 152 à 174)
20.5 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.6 Politique de distribution des dividendes	Section 3.1 - Chapitre VIII (p. 181)
20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Section 4 - Chapitre X (p. 253)
20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Section 5 - Chapitre IV (p. 110)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	Section 4 - Chapitre VIII (p. 181 à 182)
21.2 Actes constitutifs et statuts	Section 6 - Chapitre X (p. 254 à 259)
22 Contrats importants	Section 3 - Chapitre X (p. 252 à 253)
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Section 1 - Chapitre X (p. 246 à 249)
24 Documents accessibles au public	Section 11 - Chapitre X (p. 263)
25 Informations sur les participations	Note 19 - Chapitre VI (p. 170)

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 11 avril 2014. 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 2013, 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. 152 à 174)
Comptes consolidés	Chapitre V (p. 112 à 149)
Éléments du rapport de gestion	Section 1 à 3 - Chapitre IV (p. 98 à 107) Section 4 - Chapitre IV (p. 108 à 109) Chapitre III (p. 88 à 95) Section 2 - Chapitre IX (p. 189 à 190) Sections 3 à 4 - Chapitre IX (p. 191 à 216) Section 7 - Chapitre VIII (p. 186)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	Section 7 - Chapitre X (p. 260)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Chapitre VI (p. 173 à 174)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Chapitre V (p. 148 à 149)

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

Le système de management régissant l'impression de ce document est certifié ISO 14001:2004.



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