

Document de Référence **2010**
incluant le Rapport Financier Annuel

CHAPITRE I**PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ****3**

1. Profil	4
2. Message du Président du Conseil de Surveillance	4
3. Entretien avec le Président du Directoire	5
4. Stratégie	6
5. Expertises du patrimoine	9
6. Faits marquants 2010	11
7. Lyon	13
8. Marseille	16
9. Projets	19
10. B&B	22
11. Développement durable	24
12. Carnet de l'actionnaire	28
13. Chiffres clés	29

CHAPITRE II**INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ****31**

1. Résultats des activités	32
2. Gouvernement d'entreprise	43
3. Gestion des risques – facteurs de risque et assurances	81
4. ANF Immobilier et ses actionnaires	88
5. Développement durable	94
6. Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle	95

CHAPITRE III**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS****123**

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010	124
Notes annexes aux comptes consolidés	129
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	155

CHAPITRE IV**COMPTES ANNUELS****157**

Comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010	158
Notes annexes aux comptes sociaux	161
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	181

CHAPITRE V**AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL****183**

1. Responsables du Document de Référence et du contrôle des comptes	184
2. Autres informations à caractère juridique	185
3. Autres informations sur le capital et l'actionariat	189
4. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise	192
5. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe	199
6. Contacts et informations financières disponibles	210
Table de concordance du Document de Référence	213
Table de concordance du Document de Référence avec le Rapport Financier Annuel	216



Document de référence 2010 incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011, 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 2010, 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

1. PROFIL	4	8. MARSEILLE	16
		Patrimoine marseillais	18
2. MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	4	9. PROJETS	19
		Programme de projets	20
		Constructions nouvelles	20
		Projets achevés	21
3. ENTRETIEN AVEC LE PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	5	10. B&B	22
4. STRATÉGIE	6	11. DÉVELOPPEMENT DURABLE	24
Revalorisation du patrimoine bâti	7	L'Engagement d'ANF Immobilier pour le développement durable	24
Projets de développement	8	Les atouts d'ANF Immobilier	25
Cessions d'actifs	8	Les réalisations 2010	25
Distribution	8		
5. EXPERTISES DU PATRIMOINE	9	12. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	28
6. FAITS MARQUANTS 2010	11	Cours de bourse	28
		Actionariat	28
7. LYON	13	13. CHIFFRES CLÉS	29
Patrimoine Lyonnais	14		

1. Profil

ANF Immobilier est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de 1,6 milliard d'euros en France. Elle est une foncière importante des centres-villes de Lyon et Marseille où elle possède les majeures parties des deux rue de la République de ces deux villes. ANF Immobilier possède également un portefeuille de murs d'hôtels économiques en France, tous loués au même opérateur B&B, 3^e chaîne d'hôtellerie en France.

Le patrimoine bâti se répartit de la façon suivante :

- 80 000 m² en centre-ville de Lyon : 54 immeubles haussmanniens mixtes (54 % commerces, 18 % habitations et 28 % bureaux)* ;
- 168 000 m² en centre-ville de Marseille : 176 immeubles haussmanniens mixtes (39 % commerces, 35 % habitations, 18 % bureaux et autres 8 %)*. Cette localisation prime en centre-ville avec une dominante de baux commerciaux - dans des villes à fort potentiel - et la diversité de locataires rendent les loyers d'ANF Immobilier particulièrement défensifs face à une baisse de la consommation et résistants aux difficultés économiques ;
- 168 murs d'hôtels répartis partout en France, loués avec des baux d'une durée de 12 ans fermes (échéance 2019), à loyers fixes et indicés, procurant à la fois sécurité et pérennité des loyers.

Depuis 2005, ANF Immobilier met en œuvre une revalorisation importante de son patrimoine historique de centre-ville de Lyon et Marseille. Ainsi la restructuration en profondeur des immeubles bâtis, avec le développement de nouvelles constructions sur les réserves foncières ont déjà permis la progression des loyers de près 60 %.

L'amélioration des loyers s'est traduite par une amélioration de sa rentabilité. La marge d'EBIDTA est passée de 44 % en 2005 à 82 % en 2010, tout en maintenant une structure financière très défensive avec un ratio d'endettement de 29 % au 31 décembre 2010.

Doté d'un profil solide et résilient, ANF Immobilier va poursuivre sa stratégie de revalorisation en portant ses loyers à plus de 100 millions d'euros à périmètre constant pour l'horizon 2014-2015 tout en maintenant un ratio d'endettement inférieur à 40 %.

Cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091), ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC en 2006. Eurazeo a annoncé son intention de distribuer à ses actionnaires 1 933 511 actions ANF Immobilier, réduisant ainsi sa participation à 51 % à compter de cette distribution. Eurazeo, qui détient à la date du Document de Référence 59 % du capital, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionnariat de la Société.

2. Message du Président du Conseil de Surveillance

Président du Conseil de Surveillance

Alain Hagelauer

Au cours de l'exercice 2010 la société ANF Immobilier a retrouvé un environnement économique moins dégradé que celui des années précédentes, ce qui lui a permis d'enregistrer une croissance solide de 8 % de ses revenus qui s'est traduite également par une rentabilité opérationnelle et financière améliorées ainsi que par une hausse de valeur d'expertise de ses actifs.

ANF Immobilier n'est encore qu'à mi chemin dans le temps de la pleine réalisation de son plan stratégique à moyen terme adopté en 2005 qui s'articule et se déroule depuis lors autour des trois axes d'actions majeurs suivants.

D'une part, la rénovation systématique de son patrimoine immobilier de centre-ville à Lyon et Marseille avec une typologie équilibrée du portefeuille composé de commerces, de bureaux et d'immobilier résidentiel. Ce programme de restructuration qualitative des actifs

permet une revalorisation locative grâce à un accroissement significatif des loyers au rythme du renouvellement des baux.

D'autre part, une exploitation opérationnellement et financièrement optimisée et pérenne des murs d'hôtels de la chaîne B&B obtenue grâce à une sécurisation de la rentabilité des baux.

Enfin, une valorisation sélective et efficiente des importantes réserves foncières dont dispose la Société à Marseille et qui ne sont lancées en construction qu'avec des perspectives de location assurées.

Ce modèle de développement équilibré et rentable permet à la Société quand l'environnement économique devient plus favorable de bénéficier d'un effet multiplicateur significatif, par exemple parce que les baux commerciaux sont indexés partiellement sur le chiffre d'affaires, et a contrario comme cela s'est vérifié en 2009 de traverser positivement une période de « basses eaux » sans infléchir trop radicalement la mise en œuvre des objectifs de développement, d'amélioration de la rentabilité et de création de valeur.

* en pourcentage des loyers

Les résultats enregistrés année après année par ANF Immobilier crédibilisent la pertinence de son modèle économique et sa capacité à atteindre, voire dépasser, les objectifs visés au terme de la réalisation de son plan stratégique.

Ces facteurs positifs devraient par ailleurs contribuer au plan boursier à une réduction de la décote du titre par rapport à son ANR d'autant que son actionnaire de référence Eurazeo va réduire partiellement sa participation ce qui contribuera à améliorer la liquidité du titre.

Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires qui statuera en mai 2011 sur les comptes de l'exercice 2010, mon mandat de membre du Conseil de Surveillance viendra à échéance et je quitterai avec fierté et gratitude mes responsabilités de Président qui m'avaient été confiées par les membres de ce Conseil.

Je remercie chacun d'entre eux de m'avoir accordé sa confiance pendant toute la durée de ce mandat et d'avoir apporté de façon

permanente au Conseil de Surveillance leur contribution efficace et éclairée à la définition et au suivi des orientations stratégiques mises en œuvre avec rigueur par le Directoire et les équipes d'ANF Immobilier.

Je ne doute pas que le prochain Conseil de Surveillance continuera à bénéficier du même soutien sans faille de ses actionnaires de référence tant au plan stratégique que financier et que le Directoire exploitera avec le même dynamisme et la même efficacité le potentiel de croissance et les atouts de la Société au cours des prochaines années. Je continuerai à suivre avec beaucoup d'intérêt le déroulement des prochaines étapes du développement d'ANF Immobilier.

3. Entretien avec le Président du Directoire

Président du Directoire

Bruno Keller

Question 1 : Quel regard portez-vous sur 2010 ?

Réponse : En 2010, ANF Immobilier a extériorisé une performance financière supérieure à ses prévisions.

Les loyers ont progressé de 8 % en moyenne et plus particulièrement, pour les loyers de centre-ville, la progression est de 12 % contre une estimation de 10 %. La marge d'EBITDA s'établit à 82 % et le cash-flow a progressé de 9 %.

La forte progression de tous ces indicateurs démontre la pertinence du modèle d'ANF Immobilier qui poursuit son développement tout en conservant une structure financière extrêmement solide puisque son ratio d'endettement n'est que de 29 %.

Question n° 2 : D'où va venir la croissance future d'ANF Immobilier ?

Réponse : Notre objectif pour les quatre années à venir est de faire à nouveau progresser les loyers de près de 60 %.

Cette forte croissance organique des loyers de la Société viendra d'abord de la poursuite de la restructuration en cours du patrimoine bâti de Lyon et Marseille. Il s'agit d'améliorer le taux d'occupation en habitation à Marseille mais aussi de réaliser le fort potentiel de réversion locatif lors de la renégociation des baux commerciaux. Ensuite, l'exploitation des réserves foncières d'ANF Immobilier continuera de se révéler un fort levier de création de valeur. En effet, nos projets de développement non encore achevés devraient être livrés durant les quatre prochaines années et contribuer ainsi à notre croissance.

Cette progression des loyers s'accompagnera également de la poursuite de l'amélioration de la rentabilité de la Société. Tout ceci permettra une nouvelle appréciation du patrimoine et de l'actif net réévalué.

Question 3 : Pourquoi avoir annoncé un plan de cession de 45 000 m² de logements ?

Réponse : Compte tenu du travail que nous avons effectué depuis bientôt cinq ans sur le patrimoine d'ANF Immobilier, certains actifs peuvent être considérés aujourd'hui comme matures et donc susceptibles d'être cédés dans de bonnes conditions, d'autant plus que la demande pour des actifs de qualité en centre-ville est forte.

Nous allons donc procéder à cet arbitrage qui pourrait représenter un montant de l'ordre de 150 millions d'euros afin de réinvestir cette somme, en tout ou partie, dans des actifs qui nous procureront un rendement supérieur, de l'ordre de 7 %.

Question 4 : Quels sont les impacts pour ANF Immobilier de la réduction de la participation d'Eurazeo dans le capital d'ANF Immobilier ?

Réponse : Eurazeo a décidé de réduire sa participation de près de 59 % à environ 51 % dans le capital d'ANF Immobilier. Eurazeo reste donc le premier actionnaire d'ANF Immobilier mais cette distribution des titres ANF Immobilier va permettre d'améliorer, nous l'espérons, la liquidité du titre et, par voie de conséquence, faciliter l'ambition que nous avons pour ANF Immobilier d'intégrer l'indice EPRA début 2012.

4. Stratégie

C'est en 2005 que la stratégie de la Société a été redéfinie afin de développer le patrimoine d'ANF Immobilier et d'en améliorer la rentabilité tout en maintenant une grande sécurité financière. Cette stratégie repose sur un triple constat :

- les loyers en place sont inférieurs aux références du marché, particulièrement à Lyon dans le domaine commercial. Cette situation de loyers bas est accentuée par une vacance importante en habitation à Marseille ;
- les immeubles de Lyon et de Marseille sont localisés dans des zones extrêmement attractives. En effet, la Rue de la République de Lyon constitue un axe commercial de premier plan, avec un flux piétonnier très important et régulier. À Marseille, la rue de la République unit le Vieux-Port – quartier touristique et historique par excellence – au nouveau quartier de la Joliette s'ouvrant vers Euroméditerranée ;
- ces deux rues à Lyon et à Marseille recèlent un potentiel très significatif en raison de l'importance du développement de ces deux villes. Lyon se positionne en effet comme une capitale régionale dont les limites s'étendent au-delà du territoire national. Marseille voit son nouvel essor, notamment depuis le lancement en 1995 de l'opération d'aménagement et de développement économique Euroméditerranée, mais encore avec la décision du Conseil européen des ministres de la culture d'attribuer à Marseille le label de Capitale européenne de la culture en 2013.

Dès lors, ANF Immobilier a été en mesure de décliner sa stratégie de revalorisation locative reposant sur deux axes essentiels, **la restructuration de son patrimoine bâti** avec sa rénovation, ainsi que **l'exploitation de réserves foncières** qui ont fait l'objet d'un travail important de développement de la part d'ANF Immobilier. Un programme d'investissement de plus de 650 millions d'euros a été débuté en 2005. Au 31 décembre 2010, 56 % de ce programme a déjà été réalisé.

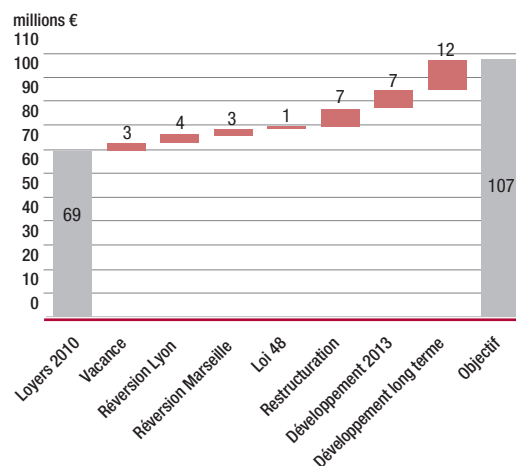
TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

(en millions d'euros)	Budget	Réalisation	Rendement	Livraison
Livrés				
Joliette	6	100 %		Livré 2007
Trinquet	17	100 %		Livré 2009
Fauchier	23	100 %		Livré 2010
Forbin	6	100 %		Livré 2010
	52	100 %	9 %	
Restructuration				
Bâti		79 %		2011-2013
Rive Neuve		8 %		2011-2013
Pavillon Vacon		59 %		2011-2013
Ilot 20		14 %		2011-2013
Ilot 25		35 %		2011-2013
Mansardes		49 %		2011-2013
	399	70 %	14 %	
Développement 2011-2013				
Rabateau		6 %		2011-2013
Ilot 34		9 %		2011-2013
	64	37 %	8 %	
Développement long terme				
TAT		33 %		Long terme
Desbief		11 %		Long terme
	138	23 %	9 %	
	653	56 %		

L'ensemble de ces projets est plus précisément décrits dans la partie Projets du Document de Référence.

Cette stratégie devrait permettre à ANF Immobilier de porter ses loyers à plus 100 millions d'euros à périmètre constant pour l'horizon 2014-2015 alors qu'ils s'élevaient à 69 millions d'euros en 2010. De 2005 à 2010, la croissance des loyers s'est élevée à près de 60 %, et la structure de coûts a été optimisée. La marge d'EBITDA s'est améliorée de 45 points à 82 %, en 2010. L'objectif de la Société est d'atteindre une marge d'EBITDA de l'ordre de 85 % à l'horizon 2014. Le niveau d'endettement devrait rester inférieur à 40 %. En 2011, ANF Immobilier anticipe une croissance des loyers à périmètre constant de plus de 15 % sur le patrimoine haussmannien.

ÉVOLUTION DES LOYERS DE 2010 À 2014-2015



Revalorisation du patrimoine bâti

Le **potentiel de réversion locatif** constitue une forte réserve de progression de loyers. Le tableau ci-contre détaille par segment d'actif et par ville les revenus supplémentaires attendus liés à la revalorisation

progressive des baux à l'issue des échéances contractuelles. Au total, c'est près de 7 millions d'euros supplémentaires qui devraient se matérialiser d'ici 2014.

SOURCES DU POTENTIEL DE RÉVERSION LOCATIF

	Marseille			
	Surface	Loyer actuel	Objectif	Potentiel
	(m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(en millions d'euros)
Commerces	8 104	161	350	1,5
Bureaux	5 387	135	160	0,2
Habitations	26 065	7,04 *	11,00 *	1,4
TOTAL			MARSEILLE	2,9

* Loyers mensuels par m²

	Lyon			
	Surface	Loyer actuel	Objectif	Potentiel
	(m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(en millions d'euros)
Commerces	9 096	164	500	3,1
Bureaux	8 689	131	200	0,6
Habitations	6 425	10,55 *	11,50 *	0,1
TOTAL			LYON	3,7

* Loyers mensuels par m²

À Marseille, la commercialisation des boutiques en pied d'immeubles en moins de deux ans a été un succès. ANF Immobilier a accompagné l'installation de ses locataires au moyen de loyers variables, basés sur le chiffre d'affaires du magasin avec un loyer minimum garanti.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Stratégie

L'ouverture des commerces de la Rue de la République de Marseille s'est concrétisée par la progression des loyers de ce segment, correspondant à la partie garantie du loyer.

À cela, s'ajoutera la **réduction de la vacance** en habitation qui reste un enjeu majeur pour ANF Immobilier. Le lancement de la rénovation des immeubles situés dans la portion centrale de la rue devrait permettre la commercialisation de ces surfaces. La Société pourrait générer à terme 3 millions d'euros de loyers supplémentaires lors de la relocation de ces lots au loyer du marché.

Plusieurs **ensembles immobiliers bâtis** nécessitent des investissements importants de réhabilitation afin de mieux mettre en valeur leur potentiel. Il s'agit principalement de groupes d'immeubles réunis en îlots pour lesquels la rénovation passe par un projet immobilier d'ensemble. ANF Immobilier a identifié cinq ensembles avec ces caractéristiques dont la restructuration permettra de générer à terme 8 millions d'euros de loyers supplémentaires.

Projets de développement

Propriétaire de réserves foncières à Marseille, ANF Immobilier a entrepris leur valorisation par le développement de projets créateurs de valeur. L'objectif d'ANF Immobilier est de dégager un **rendement sur les capitaux investis supérieur à 8 %**, les loyers supplémentaires issus de la réalisation de ces projets devraient ainsi être de l'ordre de 19 millions d'euros.

L'environnement économique difficile a incité ANF Immobilier à avoir une gestion prudente de ses projets de développement. ANF Immobilier s'attache à sécuriser la commercialisation d'un projet ainsi que son financement avant d'engager des travaux.

La livraison des projets d'ANF Immobilier va s'étaler dans le temps. Ainsi, des projets ont déjà été livrés en fin d'année 2010 et produiront des loyers en année pleine dès 2011 pour 3 millions d'euros. Deux autres projets devraient être livrés à l'horizon 2013 et porter sur des nouveaux loyers de 5 millions d'euros. Enfin, deux projets seront lancés plus tardivement et produiront des loyers supplémentaires pour 12 millions d'euros.

Cessions d'actifs

L'arbitrage d'actifs fait partie intégrante de la stratégie d'ANF Immobilier. Depuis le début de l'année 2010, un processus de cessions d'actifs pour environ 75 millions d'euros - dont 67,5 millions d'euros sont à la date du présent Document de Référence déjà vendus ou sécurisés - est engagé. Le prix de vente global est supérieur aux dernières valeurs d'expertises.

De plus, afin de répondre à la demande de biens immobiliers en habitation localisés dans des zones « prime », ANF Immobilier accélère son programme de rotation d'actifs par le lancement d'un

programme de cessions de 45 000 m² d'habitations dont 30 000 m² seront vendus au détail. Ce programme s'étalera sur 5 ans et portera sur des appartements vacants à ce jour et répartis dans l'ensemble du patrimoine ainsi que sur des appartements actuellement occupés qui seront cédés au fur et à mesure de leur libération. Les premières transactions concernent un immeuble à Marseille situé dans l'ensemble Pavillon-Vacon, les valeurs de cessions sont comprises entre 3 700 et 4 200 €/m², actes en main.

Distribution

ANF Immobilier entend fidéliser ses actionnaires avec une politique de distribution attractive. Ainsi, 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.

5. Expertises du patrimoine

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2010 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 573 millions d'euros, elle était de 1 543 millions d'euros au 30 juin 2010 et de 1 504 millions d'euros au 31 décembre 2009.

La valeur se répartit entre 435 millions d'euros à Lyon, 646 millions d'euros à Marseille et 492 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

La valeur du patrimoine est en hausse de 7 % à périmètre constant par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2009, et en hausse de 2 % à périmètre constant par rapport à celle de juin 2010.

Les différents projets de développement à Lyon et à Marseille, avec des livraisons devant s'échelonner entre 2011 et 2014, sont valorisés à 154 millions d'euros au 31 décembre 2010, en hausse de 2 % en 12 mois. La valeur des projets s'apprécie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les projets Fauchier et Forbin, livrés en octobre 2010 ont vu leur juste valeur – c'est-à-dire la valeur corrigée des investissements - s'apprécier de 17 % à leur livraison.

Les experts ont constaté une baisse globale des taux de capitalisation d'environ 10 à 30 points de base. Il en ressort une valeur moyenne du patrimoine, toutes typologies d'actifs confondues de 4 798 €/m² à Lyon et 3 119 €/m² à Marseille (hors projets en cours).

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

La solidité du modèle B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique - attestée par la croissance des performances opérationnelles -, ainsi que le caractère sécurisé des baux ont permis également une légère baisse des taux de capitalisation depuis juin 2010. Le taux de capitalisation moyen du portefeuille d'hôtels ressort à 6,68 %.

(en millions d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation	Périmètre constant
Bâti Lyon	362	344	5 %	
Bâti Marseille	565	488	16 %	
Bâti	927	832	11 %	
Projets	154	199	- 23 %	2 %
Centre-ville	1 081	1 030	5 %	
B&B	492	474	4 %	
ANF Immobilier	1 573	1 504	5 %	7 %

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 brut exprime, en pourcentage, le rapport

existant entre le revenu brut de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

	Taux de rendement		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Lyon			
Commerces	5,10 % à 6,00 %	5,40 % à 6,00 %	5,15 % à 6,50 %
Bureaux	6,25 % à 6,75 %	6,50 % à 7,25 %	6,25 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,25 % à 4,75 %	4,50 % à 4,90 %	3,45 % à 4,40 %
Marseille			
Commerces	5,50 % à 7,35 %	5,65 % à 7,50 %	5,40 % à 7,25 %
Bureaux	6,25 % à 7,25 %	6,75 % à 7,50 %	6,25 % à 7,00 %
Logements (hors loi 48)	4,25 % à 5,15 %	4,50 % à 5,25 %	4,00 % à 4,75 %

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Expertises du patrimoine

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 2007 pour une durée de quatre ans et prévoient deux expertises du patrimoine par an. 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). Chaque expert évalue environ la moitié du patrimoine d'ANF Immobilier selon la répartition suivante :

- le patrimoine haussmannien de Lyon et Marseille est distribué de manière homogène entre les deux experts pour assurer la cohérence d'ensemble des valeurs ;
- le portefeuille d'hôtels est divisé en deux et chaque expert évalue la moitié des 168 hôtels.

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

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

Les certificats d'expertises établis par Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise figurent au chapitre V intitulée « Autres informations à caractère général » du Document de Référence.

Les mandats confiés aux experts seront renouvelés en 2011 pour une durée de cinq ans. Un principe de rotation du patrimoine évalué par chaque expert sera mis en place à raison de 20 % par an.

6. Faits marquants 2010

Baisse de la vacance historique à Marseille

Pour des raisons historiques, 25 % des surfaces habitations de Marseille sont vacantes, soit environ 30 000 m². Dans le premier tronçon de la rue de la République, le niveau de maturité aujourd'hui atteint par le patrimoine a permis de résorber plus de 1 700 m² de la vacance historique, soit une amélioration de 5 % du taux d'occupation. Dans la deuxième partie de la rue de la République de Marseille, alors que les autres propriétaires ont débuté la rénovation de leurs immeubles, ANF Immobilier a restructuré 3 immeubles. Près de 2 000 m² d'appartements vacants ont été transformés en plus petits appartements afin d'être proposés meublés à la location pour des étudiants. Ces 80 appartements ont tous été loués en moins de deux mois.

Intensifiant ainsi ses efforts dans la réduction de la vacance, ANF Immobilier a pris les mesures pour enregistrer une baisse de la vacance historique de 40 % à l'horizon 2011 afin qu'elle atteigne 18 000 m² (par rapport à 30 000 m²).

Accélération des arbitrages

L'arbitrage d'actifs fait partie intégrante de la stratégie d'ANF Immobilier. Depuis le début de l'année 2010, un processus de cessions d'actifs pour environ 75 millions d'euros - dont 67,5 millions d'euros sont aujourd'hui déjà vendus ou sécurisés - est engagé. Le prix de vente global est en ligne avec les dernières valeurs d'expertises. Les actifs vendus concernent des ensembles immobiliers situés sur des zones périphériques à la rue de la République ou encore des immeubles dont la valorisation par ANF Immobilier est achevée. En 2010, 3 immeubles à Lyon et 7 à Marseille ont été vendus pour un montant total de 33,5 millions d'euros.

Afin de répondre à la demande de biens immobiliers en habitations localisés dans des zones prime, ANF Immobilier a accéléré son programme de rotation d'actifs par le lancement d'un programme de cessions de 45 000 m² d'habitations dont 30 000 m² seront vendus au détail. Ce programme s'étalera sur 5 ans et portera sur des appartements vacants à ce jour et répartis dans l'ensemble du patrimoine ainsi que sur des appartements actuellement occupés qui seront cédés au fur et à mesure de leur libération. Les premières transactions concernent un immeuble à Marseille situé dans l'ensemble Pavillon-Vacon, les valeurs de cessions sont comprises entre 3 700 et 4 200 €/m², actes en main.

Nouveaux commerces à Marseille

L'enseigne Starbucks Café a ouvert son premier établissement marseillais dans un immeuble d'ANF Immobilier, rue de la République. Il s'agit du troisième Starbucks Café ouvert dans le patrimoine d'ANF Immobilier après les deux premiers ouverts à Lyon. Pour 2011, de nouvelles ouvertures sont annoncées telles que Rip Curl.

Par ailleurs, en matière de commerce, 31 baux ont été conclus dans le patrimoine d'ANF Immobilier à Marseille durant l'année 2010. Le succès de ces ouvertures avec une fréquentation en progression est

un signal de la nouvelle commercialité de la rue de la République de Marseille.

Nouvelles installations commerciales à Lyon

ANF Immobilier a restructuré plusieurs locaux commerciaux situés rue de la République à Lyon entre la place Bellecour et la place de la République permettant ainsi d'attirer des enseignes dynamiques sur ces emplacements particulièrement attractifs. En particulier, Desigual a loué une surface de 240 m² alors qu'Orange a agrandi sa boutique (300 m²).

Livraison des projets Fauchier et Forbin

Initialement l'assiette foncière du projet Fauchier développait une école ainsi qu'un immeuble qui ont tous les deux été démolis après leur libération. Le projet est un ensemble neuf de bureaux (13 000 m²) et d'habitations (6 000 m²) en partenariat avec Constructa dont le chantier a démarré fin 2008 pour une durée de près de deux et qui a été livré dans les délais prévus fin 2010. Les bureaux sont désormais occupés par les services de la Ville de Marseille et les appartements ont été vendus.

ANF Immobilier était propriétaire d'un bâtiment à usage de commerces de 2 étages vacants, situé à quelques mètres de la place de la Joliette. ANF Immobilier a alors proposé à son partenaire B&B la construction d'un nouvel hôtel de 125 chambres. Après près d'un an de travaux, le nouvel hôtel a été livré fin 2010 et est depuis cette date en exploitation.

Le rendement de ces projets est de 9 % et démontre la capacité d'ANF Immobilier d'exploiter ses réserves foncières pour créer de la valeur. Ils illustrent parfaitement l'expertise d'ANF Immobilier dans la stratégie immobilière de restructuration d'ensembles immobiliers de centre-ville.

Projet Mansardes de Lyon

La livraison des appartements du projet mansardes s'est poursuivie. Il s'agit d'appartements neufs représentant 5 100 m² créés dans les combles des immeubles de la rue de la République de Lyon et ouvrant sur une vue très dégagée des toits lyonnais. En 2010, 40 appartements ont été livrés et tous ont été loués à un loyer moyen de 14,50 €/m², supérieur à la moyenne du marché. Pour 2011, une trentaine d'appartements devraient encore être livrés.

Communication financière

Au cours de l'année 2010, ANF Immobilier a poursuivi ses efforts en matière de communication financière en s'attachant particulièrement à rencontrer de nombreux investisseurs et analystes financiers. Ces actions se sont traduites par une augmentation significative de la liquidité de près de 30 % en deux ans. Le volume quotidien moyen est désormais de l'ordre de 5 000 titres (source Bloomberg du 01/01/10 au 31/12/10).

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Faits marquants 2010

Par ailleurs, durant l'année 2010, les analystes des sociétés Invest Securities et Kepler Securities ont initié la couverture du titre, portant à 5 le nombre d'analystes suivant la Société. Pour 2011, Aurel a également débuté une étude d'ANF Immobilier.

Marseille 2013

La perspective de l'événement Marseille Capitale Européenne de la Culture est un atout pour ANF Immobilier. Située au cœur des infrastructures redéployées par les pouvoirs publics à cette occasion – Vieux Port, place de la Méditerranée, Joliette – ANF Immobilier bénéficiera de l'animation créée par cet événement exceptionnel. La majeure partie des projets d'ANF Immobilier sera par ailleurs livrée à cette échéance profitant ainsi de la profondeur du marché.

Les chantiers des projets situés dans l'environnement immédiat du patrimoine marseillais ont débuté. Ainsi la tour CMA CGM a été livrée, le Mucem est en cours de travaux ainsi que l'Hôtel Dieu dont la réhabilitation permettra l'arrivée d'un nouvel hôtel Intercontinental à proximité de la rue de la République. Enfin, la rénovation du Centre Bourse et la semie-piétonisation du Vieux-Port sont des éléments forts des dessertes et de la commercialité du patrimoine d'ANF Immobilier.

Développement durable

ANF Immobilier est convaincue que les enjeux environnementaux – maîtrise des consommations énergétiques, amélioration des cibles confort et santé, intégration dans la ville – constituent désormais une variable incontournable dans l'appréhension de son métier.

Les tendances actuelles du marché de la construction en sont la preuve : la réglementation énergétique est de plus en plus ambitieuse notamment sur l'existant, la certification HQE se généralise, les projets de baux verts incitent à repenser la collaboration entre bailleurs et locataires et les performances énergétiques et sanitaires nourrissent la réflexion sur la valeur immobilière verte.

ANF Immobilier a lancé son projet de développement durable avec la volonté d'en faire un outil concret, qui contribue à valoriser son patrimoine et son savoir-faire.

De nombreux projets et réflexions ont ainsi été lancés, sur la performance environnementale des constructions neuves, les travaux de rénovation de l'existant ou encore l'engagement social du Groupe.

Progression de l'ANR et du cash-flow courant

En dépit d'un environnement de marché très volatile, la valeur du patrimoine d'ANF Immobilier a progressé de 7 % en 2010 à périmètre constant, et son Actif Net Réévalué s'est lui amélioré de 1,4 €/action passant à 40,3 €/action au 31 décembre 2010 (hors variation de juste valeur des instruments financiers de couverture). Ceci traduit la valeur ajoutée des équipes d'ANF Immobilier dans la valorisation de son patrimoine.

De plus, le cash-flow courant de la Société est également en hausse et s'établit à 38,9 millions d'euros en progression de 9 %.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Lyon

Au 31 décembre 2010, le patrimoine d'ANF Immobilier à Lyon est composé des immeubles suivants :

2 rue de la République	45 rue de la République	44 rue Henri Germain
3 rue de la République	47 rue de la République	46 rue Henri Germain
4 rue de la République	48 rue de la République	17 rue Neuve
7 rue de la République	49 rue de la République	parc de la Bourse
9 rue de la République	50 rue de la République	parc Fosse aux ours
10 rue de la République	52 rue de la République	parc Saint Georges
12 rue de la République	55 rue de la République	parc Grolee
17 rue de la République	61 rue de la République	parc de la République
20 rue de la République	63 rue de la République	52 passage de l'Argue
22 rue de la République	64 rue de la République	14 rue Thomassin
24 rue de la République	65 rue de la République	16 rue Thomassin
26 rue de la République	71 rue de la République	18/20/Thomassin
28 rue de la République	73 rue de la République	22 rue Thomassin
30 rue de la République	43/45 rue Grenette	24 rue Thomassin
32 rue de la République	9 rue Jean de Tourne	53 rue de la République
34 36 38 rue de la République	11 rue Confort	13 rue des Archers
40 42 rue de la République	12 rue Mulet	15 rue des Archers
44 rue de la République	13 rue Confort	17 rue des Archers

Durant l'année 2010, les immeubles situés 11 rue de la République et 13-15 rue de la République ont été cédés pour un montant total de 18,5 millions d'euros.

Patrimoine Lyonnais

	Bureaux	Commerces	Habitation	Total	Projets
Surface	27 000 m ²	22 000 m ²	31 000 m ²	80 000 m ²	36 500 m ²
Nombre de lots	163	123	392		
Taux d'occupation *	99 %	98 %	83 %**		
Loyers 2010 (millions d'euros)	4,5	8,8	2,9	16,2	
Autres = 0,1					

* Inclus la vacance technique et les travaux en cours.

** Surfaces laissées vacantes pour les projets TAT et mansardes.

ANF Immobilier a le souci de maintenir son patrimoine à un niveau de qualité élevé. Ainsi, les halls d'immeubles et les cages d'escaliers sont régulièrement remis aux normes. Par ailleurs, ANF Immobilier a anticipé les échéances réglementaires relatives à la mise en conformité de la totalité de son parc d'ascenseurs. Enfin, les campagnes de ravalements se sont poursuivies en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble immobilier situé au 48-50 rue de la République a été ravalé en 2010, et un total de 28 immeubles a été ravalé depuis 2005.

S'agissant des immeubles d'habitation, les 392 appartements d'ANF Immobilier (32 000 m²) sont actuellement loués ou en travaux. Il n'y a pas de stock d'appartements sur le marché. ANF Immobilier a continué son programme de travaux de rénovation des logements. Les 9 096 m² reloués en 2010 extériorisent un loyer moyen de 13,2/m², supérieur de 6 % au loyer moyen de négociation de l'année 2009. Ce prix est à comparer avec le loyer moyen du stock d'appartements dont les baux viennent à échéance d'ici 2013 qui est de 10,55/m². Au 31 décembre 2010, 6 426 m² de baux d'habitations viennent à échéance d'ici 2013. ANF Immobilier a par

ailleurs poursuivi la réalisation de 6 logements sociaux, portant à 27 le nombre de logements sociaux livrés depuis 2005.

Les 27 000 m² de bureaux du patrimoine d'ANF Immobilier ont bénéficié d'une forte demande dans un secteur très recherché, le cadre unique de la Presqu'île influant sur le niveau des loyers. En effet, de nombreuses entreprises, soucieuses de leur image et voulant bénéficier d'un environnement actif recherchent des produits haussmanniens en cœur de centre-ville. La surface moyenne des bureaux loués par ANF Immobilier en 2010 est d'environ 120 m², loués principalement à des professions libérales. Cette demande soutenue a permis de maintenir les loyers de marché dans une fourchette de 200-250/m² HT HC pour des lots rénovés et climatisés. En 2010, 1 058 m² de bureaux ont été négociés représentant 10 nouveaux baux. Les loyers moyens des nouvelles locations en 2010 pour ANF Immobilier s'établissent à 227/m² HT HC en hausse de 3 % depuis 2009. Au 31 décembre 2010, 8 689 m² de baux de bureaux viennent à échéance d'ici 2013 et sont loués en moyenne à 131 €/m² HT HC. Le loyer de marché moyen est supérieur à 200 €/m² HT HC. Emplacement commercial de premier choix à Lyon, la rue de la République bénéficie là encore d'un marché très demandeur. La vacance est inexistante et le taux de renouvellement limité (1 % sur une base annuelle).

Pour ses 22 000 m² de commerces, ANF Immobilier a développé une stratégie de renouvellement favorisant l'installation de commerces générateurs de flux piétonnier. Après un premier Starbucks Café

en 2007, Monop' en 2008, Esprit et un deuxième Starbucks Café, Desigual a ouvert sa première boutique à Lyon en Presqu'île en 2010. Orange a également étendu sa surface de vente de 200 m² utiles pondérés. La rue de la République, avec un chiffre d'affaires de 200 millions d'euros, est le principal axe commerçant de la Presqu'île, loin devant la rue Edouard Herriot et la rue Victor Hugo (source JLL et CBRE). 7 baux représentant 1 245 m² ont été négociés durant l'année 2010. Au 31 décembre 2010, 9 096 m² de baux de commerces viennent à échéance d'ici 2013, représentant à terme un potentiel de loyers supplémentaires de 3,1 millions d'euros. Dans sa politique de renouvellement des baux, ANF Immobilier a toujours recherché une solution équilibrée pour les deux parties. Lorsqu'une procédure judiciaire a néanmoins dû être engagée, l'approche d'ANF Immobilier a généralement été confortée. Les valeurs de marché de la rue de la République sont comprises entre 1 000 et 2 500 €/m² en zone A. Enfin, 543 m² de nouveaux baux ont également été signés en 2010. Les loyers moyens de ces nouvelles locations s'établissaient en 2010 à 1 479 € m².

En 2011, ANF Immobilier continuera à participer activement au renforcement de l'attractivité de la rue de la République.

8. Marseille

Au cœur du projet Euroméditerranée

Le patrimoine marseillais d'ANF Immobilier, situé pour l'essentiel sur la rue de la République, est composé de près de 165 000 m² dans des immeubles haussmanniens mixtes de grande qualité. À cet atout unique s'ajoute la propriété de réserves foncières en plein cœur de la zone Euroméditerranée.

Le lancement du grand projet urbain, l'opération d'intérêt national Euroméditerranée – dont fait partie la réhabilitation de la rue de la République - a véritablement impulsé une nouvelle dynamique commerciale au centre-ville de Marseille. Il attire désormais les enseignes nationales et internationales, ce qui n'était pas le cas quelques années auparavant.

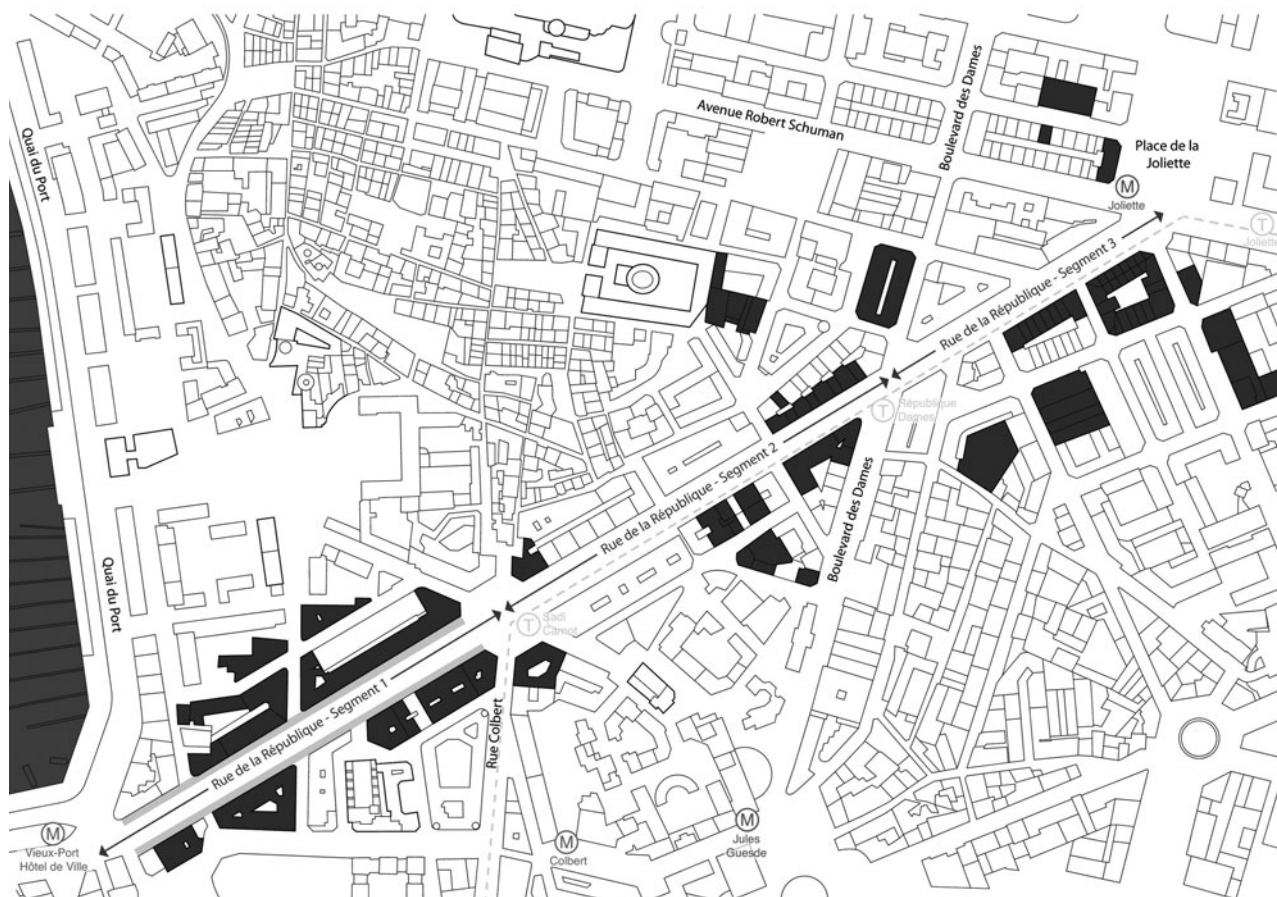
Après une année 2009 marquée par la crise, les demandes en commerces ont repris en 2010. Elles sont surtout plus solides et aboutissent davantage. Les demandes à destination de l'hyper-centre, émanant des enseignes du prêt-à-porter et de l'ameublement ont été les plus actives.

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

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

Situé à la proximité de stations des deux lignes de métro, la rue de la République a vu sa desserte améliorée depuis juillet 2007 par la mise en service de la ligne de tramway la Blancarde - Euroméditerranée Gantes. Un parking de 800 places, inauguré en 2008, permet aux Marseillais de venir faire leurs courses sans contrainte de stationnement.

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



Au 31 décembre 2010, le patrimoine d'ANF Immobilier à Marseille est composé des immeubles suivants :

34 Euromed	9 rue Grand Rue	9 rue de la République
30 Euromed	11 rue Grand Rue	11 rue de la République
Fauchier	28 rue Grand Rue	12 rue de la République
Trinquet	5 rue Henri Barbusse	13/15 rue de la République
13 rue Rabateau	1 rue Henri Fiocca	14 rue de la République
139 av Camille Pelletan	3 rue Henri Fiocca	16 rue de la République
66 rue Chevalier Paul	90 rue d'Italie	17 rue de la République
1 rue Chevalier Roze	5 place de la Joliette	18 rue de la République
2 rue Chevalier Roze	71 rue de la Joliette	19 rue de la République
3 rue Chevalier Roze	75 rue de la Joliette	21 rue de la République
5 rue Chevalier Roze	16 bis rue Lanthier	23 rue de la République
7 rue Chevalier Roze	1/1bis rue Malaval	25 rue de la République
9 rue Chevalier Roze	37 rue Mazenod	26 rue de la République
11 rue Chevalier Roze	46 rue Mazenod	27 rue de la République
13 rue Chevalier Roze	14 rue de la Mûre	28 rue de la République
15 rue Chevalier Roze	31 rue Paradis	29 rue de la République
17 rue Chevalier Roze	19 rue Pavillon	30 rue de la République
19 rue Chevalier Roze	25 rue Pavillon	31 rue de la République
21 rue Chevalier Roze	27 rue Pavillon	33 rue de la République
23 rue Chevalier Roze	29 rue Pavillon	34 rue de la République
4 rue des Consuls	31 rue Pavillon	36 rue de la République
6 rue des Consuls	33 rue Pavillon	38 rue de la République
8 rue des Consuls	35 rue Pavillon	40 rue de la République
10 rue des Consuls	37 rue Pavillon	42 rue de la République
15 bd des Dames	34 rue des Phocéens	62 rue de la République
39 bd des Dames	36 rue des Phocéens	64 rue de la République
41 bd des Dames	38 rue des Phocéens	68 rue de la République
43 bd des Dames	40 rue des Phocéens	71 rue de la République
45 bd des Dames	42 rue des Phocéens	73 rue de la République
47 bd des Dames	44 rue des Phocéens	75 rue de la République
100 rue de l'Évêché	46 rue des Phocéens	76 rue de la République
50 rue Fauchier	16 rue Plumier	77 rue de la République
10 rue Felix Éboué	18 rue Plumier	78 rue de la République
57 rue de Forbin	22 rue Plumier	79 rue de la République
59 rue de Forbin	31 rue Plumier	80 rue de la République
61 rue de Forbin	66 quai du Port	81 rue de la République
63 rue de Forbin	14 rue Pytheas	82 rue de la République
12 rue Francois Moisson	4 rue de la République	83 rue de la République
7 place du Général de Gaulle	6 rue de la République	85 rue de la République
9 place du Général de Gaulle	7 rue de la République	98 rue de la République
13 rue Gilbert Dru	8 rue de la République	100 rue de la République

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Marseille

102 rue de la République	1 place Sadi Carnot	46 rue Vacon
104 rue de la République	2 place Sadi Carnot	50 rue Vacon
106 rue de la République	4 place Sadi Carnot	54 rue Vacon
108 rue de la République	5 place Sadi Carnot	17 rue Vincent Leblanc
110 rue de la République	1 rue St Cannat	19 rue Vincent Leblanc
112 rue de la République	15 rue St Cannat	21 rue Vincent Leblanc
114 rue de la République	18 rue St Ferréol	23 rue Vincent Leblanc
116 rue de la République	26 rue St Ferréol	25 rue Vincent Leblanc
118 rue de la République	7 rue St Victoret	1 chemin du Sablier
9 quai de Rive Neuve	1 rue de Suez	5/7 rue Jean-Francois Leca
19 quai de Rive Neuve	32 rue Vacon	11 Traverse Pomegues
35 av Robert Schuman	34 rue Vacon	62 quai du Port
99 avenue Roger Salengro	36 rue Vacon	23 quai de Rive Neuve
101 avenue Roger Salengro	38 rue Vacon	
209 rue de Rome	40 rue Vacon	

Durant l'année 2010, les immeubles situés 110 boulevard des Dames, 11 boulevard Baille, 43 quai Rive Neuve, 86 boulevard des

Dames, 90 avenue Camille Pelletan et 10-12 rue Pontevès ont été cédés pour un montant total de 15,7 millions d'euros.

	Bureaux	Commerces	Habitation	Total	Projets
Surface	27 000 m ²	40 000 m ²	98 000 m ²	165 000 m ²	93 000 m ²
Nombre de lots	163	307	1 524		
Taux d'occupation *	83 % **	86 %	73 %		
Loyers 2010 (en millions d'euros)	3,7	7,9	7,2	18,8	
Autres = 1,7					

* Inklus la vacance technique et les travaux en cours

** Surfaces laissées vacantes pour les projets de développement ou la compensation

Patrimoine marseillais

Afin de rendre aux immeubles leur éclat passé, ANF Immobilier procède à des ravalements de qualité. Depuis 2005, 80 immeubles ont déjà été ravalés. Le niveau de sécurité proposé par ANF Immobilier correspond aux exigences modernes actuelles : entrée sécurisée, ouverture assurée par un badge, sas créés dans les halls, vidéophone ou interphone.

Concernant les immeubles d'habitation (1 524 appartements, 98 000 m²), 291 logements ont été loués en loyer libre durant l'année 2010 en moyenne à 12,99 €/m² par mois représentant une hausse de 8 % par rapport à 2009. Une partie de cette hausse est liée à la rénovation d'un îlot (2 000 m²) situé dans la 2^e partie de la rue de la République (entre la place Sadi Carnot et le boulevard des Dames). Après des travaux de 4 mois, la Société a livré à partir de juin 2010,

81 petits logements destinés notamment à des étudiants, tous loués. Les loyers supplémentaires (inclus dans le potentiel de réversion) correspondant à la rénovation de l'ensemble de cet îlot ont été de l'ordre de 0,5 million d'euros.

Par ailleurs, la vacance significative en habitation (26 460 m²) reste un levier potentiel fort de création de valeur pour ANF Immobilier. Celle-ci est dorénavant majoritairement localisée dans la partie centrale de la rue de la République (tronçon 2). Les autres propriétaires ayant débuté les rénovations de leurs immeubles, la réduction de la vacance devrait s'en trouver facilitée. Au 31 décembre 2010, les baux de 26 065 m² d'habitations loués viennent à échéance d'ici 2013 et sont loués en moyenne à 7,04 €/m². Ces baux représentent à terme un potentiel de loyers supplémentaires de 1,4 million d'euros. ANF Immobilier

respecte ses engagements envers la ville, 98 logements sociaux ont ainsi été réalisés et sont entièrement loués avec des prestations comparables à celles des habitations en loyers libres. Au total, depuis 2005, ANF Immobilier a déjà rénové 658 appartements.

Pour la partie bureaux (27 000 m²), la rue de la République bénéficie de l'attractivité d'Euroméditerranée, avec une forte demande soutenue pour des surfaces comprises entre 150 et 300 m². Dès lors, la vacance effective (hors travaux et rotation) est quasiment nulle. Les niveaux de loyers sont parfaitement en ligne avec la moyenne du marché. Durant l'année 2010, des baux pour plus de 3 100 m² de bureaux ont été conclus à un loyer moyen de 167 €/m² HT HC, représentant une hausse de 8 % du loyer moyen signé par rapport à 2009. Au 31 décembre 2010, 5 387 m² de baux de bureaux viennent à échéance d'ici 2013 et sont loués en moyenne à 135 €/m². Le redéploiement commercial de la rue de la République est au cœur de la stratégie d'ANF Immobilier à Marseille. Cela constitue un projet ambitieux de requalification urbaine et de dynamisation d'une rue dont le visage commercial s'était profondément dégradé.

La commercialisation de la partie Vieux-Port - Sadi Carnot a permis l'installation d'enseignes internationales et nationales à forte notoriété, telles que H&M, Desigual, Mango, Hylton, Vertbaudet, Sephora, Sinéquanone, Celio, Esprit, Du Pareil Au Même, Triumph, Planet Jogging, Tally Weijl, Optic 2000 ou encore le Temps des Cerises rue de la République. Crocs et H&M enfants ont ouvert en

2009. Durant l'année 2010, Starbucks a ouvert son premier café marseillais au cours du premier semestre et Arena, France Arno, Promod, Cook&Go et La Poste sont également venus rejoindre la rue de la République, renforçant ainsi l'attractivité commerciale de la rue de la République. ANF Immobilier poursuit cette politique de commercialisation en lançant les projets de réhabilitation situés dans la 3^e partie de la rue de la République (entre le boulevard des Dames et la place de la Joliette) ainsi que Pavillon-Vacon (situé place du Général-de-Gaulle). Dans ce dernier secteur l'enseigne Kitchen Bazar a ouvert fin 2010, un bail a été signé avec Casino et des discussions sont avancées avec d'autres enseignes. Au 31 décembre 2010, les baux de 8 104 m² de commerces viennent à échéance d'ici 2013 et sont loués à 161 €/m². En tenant compte d'une hypothèse conservatrice de renouvellement à 350 €/m², ces baux représentent à terme un potentiel de loyers supplémentaires de 1,5 million d'euros. Enfin, 3 444 m² de nouveaux baux ont également été signés en 2010. Les loyers moyens de ces nouvelles locations s'établissaient en 2010 à 435 €/m² HT.

En 2011, ANF Immobilier poursuivra ses efforts dans la réduction de la vacance, tout en étant particulièrement actif dans la commercialisation des locaux commerciaux. Enfin, la poursuite des projets de développement reste également un enjeu majeur de valorisation.

9. Projets

Une stratégie d'investissement particulièrement rigoureuse et créatrice de valeur.

Le développement de projets immobiliers fait partie intégrante de la stratégie de création de valeur d'ANF Immobilier pour ses actionnaires. Près de 130 000 m² de nouveaux projets développés sur les réserves foncières d'ANF Immobilier ou 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 tout ou partie de la commercialisation achevée et le financement sécurisé. ANF Immobilier n'a lancé à ce jour aucun projet en blanc.

Le financement des projets engagés est ainsi totalement assuré par la trésorerie de la Société ou par les lignes de crédit disponibles dont le montant en principal s'élève à 91 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Programme de projets

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.

Réhabilitation d'îlots

ANF Immobilier réhabilite en profondeur certains îlots de son patrimoine afin d'optimiser la création de valeur potentielle sur ces actifs.

A. Pavillon-Vacon, Marseille

ANF Immobilier entreprend la restructuration d'un cœur d'îlot, d'une surface de 8 000 m² : 3 000 m² de commerces et 5 000 m² d'habitations destinés à être vendus. L'optimisation des logements et le redéploiement des surfaces en rez-de-chaussée permettront la création de commerces dans ce secteur demandé, à proximité de la rue Saint Ferréol. La livraison échelonnée de ce projet s'est poursuivie en 2010 et devrait s'achever en 2011. Les loyers supplémentaires estimés sont de l'ordre de 1,7 million d'euros pour les commerces.

B. Mansardes, Lyon

ANF Immobilier a identifié 5 100 m² de mansardes pour lesquelles une rénovation importante est nécessaire avant leur mise en location. Cette rénovation permettra la création de 119 appartements livrés entre 2009 et 2011. Ces travaux sont menés en étroite liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour la restauration des façades et des toitures. Ces surfaces ne généraient jusqu'alors aucun revenu. À ce jour 40 appartements ont déjà été livrés et loués à un loyer moyen de 14,50 €/m², supérieur au loyer moyen de marché.

Constructions nouvelles

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.

A. Ilot 34, Marseille

Poursuivant sa politique active d'investissements à Marseille, ANF Immobilier développera sur son terrain (îlot 34) mitoyen du nouvel hôpital Ambroise Paré un programme de 26 000 m² de logements, bureaux, hôtels, résidences personnes âgées et commerces. La certification Haute Qualité Environnementale (HQE) a été obtenue pour ce projet. Les autorisations administratives liées à ce projet ont toutes été purgées et les loyers futurs sont estimés à 4,0 millions d'euros. Les travaux débuteront en avril 2011 et dureront 30 mois.

C. Ilot 25 - Commerces habitations et bureaux, Marseille

ANF Immobilier a regroupé plusieurs surfaces commerciales actuellement vacantes et va les redévelopper. Situé à proximité immédiate de la Place de la Joliette, cet emplacement sera disponible après 12 mois de travaux. La signature récente d'un bail avec l'enseigne McDonald's (1 000 m²) va permettre à ANF Immobilier de rénover les commerces et les habitations. Les loyers estimés sont de l'ordre de 2,8 millions d'euros.

D. Rive Neuve, Marseille

Le projet Rive Neuve, situé sur le Vieux-Port de Marseille, vise à rénover 3 200 m² de bureaux et commerces avec des loyers de l'ordre de 0,7 million d'euros. 18 mois de travaux sont prévus à compter de leur démarrage. Le permis de construire est déposé et ANF Immobilier attend sa délivrance prochaine. Pour cette réalisation, ANF Immobilier s'est inscrit dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) en vue d'obtenir la certification du bâtiment.

E. Dames, Marseille

Boulevard des Dames, ANF Immobilier va réhabiliter un îlot haussmannien de 10 000 m² de commerces et habitations. Les loyers attendus sont de l'ordre de 1,30 million d'euros, après des travaux d'une durée de 24 mois.

B. Rabatau, Marseille

Dans ce quartier proche du Boulevard du Prado, ANF Immobilier peut construire un immeuble de bureaux d'une surface totale de 3 900 m², en 13 mois de travaux. Les loyers estimés sont de l'ordre de 0,6 million d'euros. Pour cette réalisation, ANF Immobilier s'inscrit dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et a obtenu la certification HQE du bâtiment.

Ces deux projets dont le démarrage pourrait intervenir en 2011 produiront 5 millions d'euros de loyers supplémentaires. L'investissement total pour ces deux projets est de 64 millions d'euros, dont 8 % ont déjà été investis.

C. Projet TAT, Lyon

Des études portant sur la restructuration d'un ensemble immobilier de plus de 31 000 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 négociation avec le Printemps dont le bail est venu à échéance en 2006. À la demande du Tribunal de Grande Instance de Lyon un rapport d'expertise a été remis en vue de la fixation du nouveau loyer applicable à compter de l'échéance de 2006, en valeur du 26 juin 2006. Le Tribunal devrait se prononcer au cours de l'année 2011. Les travaux de ce projet devraient s'étaler sur 30 mois et représenter à terme des loyers potentiels de 7,0 millions d'euros. La date de démarrage dépendra de l'issue du contentieux avec le Printemps.

D. 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, lors de 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.

Ces deux derniers projets seront livrés à l'horizon 2014-2015 et procureront des nouveaux loyers pour 12 millions d'euros. Au 31 décembre 2010, 23 % de l'investissement total de 138 millions d'euros avait été réalisé.

Projets achevés

ANF Immobilier a déjà réalisé et livré cinq projets à Marseille

Les projets Mazonod et Joliette ont été achevés en 2007, tandis que le projet Trinquet a été livré en 2009. Durant l'année 2010, deux projets ont été terminés - les projets Fauchier et Forbin - et procureront près de 3 millions d'euros de loyers supplémentaires en année pleine, dès 2011.

A. Fauchier, Marseille

Ce programme neuf de bureaux et logements, situé à proximité de la place de la Joliette, répond aux souhaits d'entreprises de s'installer au cœur de ce quartier d'affaires, et à la demande des nouveaux habitants y travaillant. Ce projet de 19 500 m² SHON est

composé de 13 000 m² de bureaux, 6 500 m² de logements vendus en co-promotion avec Constructa et un parking de 305 places. La livraison des bureaux a été réalisée comme prévu en 2010. Une partie du programme de bureaux est vendue en état futur d'achèvement (VEFA) et l'autre partie louée à un locataire unique pour un montant de 2,1 millions d'euros. La livraison des logements est prévue au premier semestre 2011.

B. Forbin, Marseille

À proximité de la place de la Joliette, ANF Immobilier a lancé la construction d'un hôtel de 125 chambres, qui a été livré au cours du 4^e trimestre 2010. L'hôtel est exploité par la chaîne B&B, numéro trois de l'hôtellerie économique en France.

10. B&B

Répartis sur l'ensemble du territoire français

En 2007, ANF Immobilier a acquis un portefeuille de 159 murs d'hôtels B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique. La qualité des emplacements des hôtels, leur visibilité et leur facilité de desserte, confèrent au portefeuille de murs d'hôtels B&B, dont ANF Immobilier est propriétaire, une réelle valeur immobilière.

Ces hôtels, répartis sur l'ensemble du territoire français, sont exploités par B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique. Des baux « triple net » ont été conclus pour une durée initiale de 12 années fermes, renouvelables deux fois à la demande de B&B, sur la base de loyers fixes, indexés. À l'issue de la première période de 12 ans, une renégociation du bail interviendra dans des limites d'ores et déjà fixées contractuellement. Cette acquisition s'est accompagnée de la signature d'un accord qui permet à ANF Immobilier d'être associée au développement de la chaîne hôtelière B&B pendant une période de 3 ans, sur la base d'un programme d'investissements identifiés. Particulièrement visibles et

localisés à proximité d'axes routiers, les hôtels B&B bénéficient de dessertes routières aisées. Cette qualité des emplacements confère au portefeuille de murs d'hôtels B&B une véritable valeur intrinsèque.

Durant l'année 2010, dans le cadre du partenariat initial conclu avec B&B, ANF Immobilier a fait l'acquisition d'un hôtel de 90 chambres en centre-ville de Mulhouse. Mulhouse est aujourd'hui le deuxième pôle économique d'Alsace après Strasbourg et a su préserver une partie de son industrie. Les usines Peugeot et Clemmessy sont des sites industriels de grande envergure installés dans la périphérie de Mulhouse qui peuvent constituer une source de clientèle (les intérimaires et les sous-traitants). L'aéroport se situe à proximité du centre-ville et le TGV Rhin-Rhône est annoncé en gare de Mulhouse pour décembre 2011. Mulhouse est au centre d'un dispositif ferroviaire où se connecteront les futurs trains à grande vitesse. L'hôtel se situe sur une avenue commerciale, en face de nombreux commerces et restaurants à proximité de bureaux et des cabinets médicaux, face à une station de Tramway. Le centre commercial Porte Jeune et un cinéma sont sur la même rue.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine d'hôtels ANF Immobilier est composé des sites suivants :

SAINT-QUENTIN	SAINT-BRIEUC	MONTPELLIER
MOULINS	PÉRIGUEUX BOULAZAC	RENNES Sud Chantepie
VILLENEUVE LOUBET Village	BESANÇON	RENNES ATALANTES
VILLENEUVE LOUBET Les Cavaliers	VALENCE SUD	SAINT-MALO
LA ROCHELLE Angoulins	VALENCE NORD	RENNES CESSON SEVIGNE
TROYES Barberey	MONTÉLIMAR	RENNES NORD ST-GREGOIRE
NARBONNE	ÉVREUX	CHATEAUROUX
NARBONNE	DREUX	CHATEAUROUX
MARSEILLE LA VALENTINE	CHARTRES	TOURS Nord ⁽¹⁾
MARSEILLE SAUMATY	CHARTRES	TOURS Nord
AIX-EN-PROVENCE	QUIMPER Sud	TOURS Sud
SALON-DE-PROVENCE	QUIMPER NORD	GIERES
CAEN MÉMORIAL	BREST PORT	BLOIS
ORLÉANS	MORLAIX	SAINT-ÉTIENNE
BOURGES	BREST KERGADEDEC	NANTES CENTRE
BOURGES	TOULOUSE Cité de l'Espace	NANTES ST-SEBASTIEN
BRIVE-LA-GAILLARDE	TOULOUSE Centre	NANTES LA CHAPELLE
DIJON Nord	BORDEAUX Lormont	NANTES LA BEAUJOIRE/ Carquefou
DIJON SUD	BORDEAUX Bruges	NANTES ATLANTIQUE
DIJON Sud	BORDEAUX Merignac	SAINT NAZAIRE/ LA BAULE
BEAUNE Sud	BÉZIERS	NANTES St Herblain
BEAUNE NORD	MONTPELLIER	LIMOGES

AGEN	STRASBOURG Sud Geispolheim	HYÈRES
ANGERS	ANNECY	TOULON
ANGERS	STRASBOURG NORD INDUSTRIE	FREJUS Roquebrune S/Argens
CHOLET	STRASBOURG Nord Artisans	FREJUS
AVRANCHES	MULHOUSE	ORANGE
CHERBOURG	MULHOUSE	AVIGNON
NANCY FROUARD 1	COLMAR	AVIGNON
NANCY FROUARD 2	LYON MONPLAISIR	POITIERS Confort
NANCY Laxou	LYON GAMBETTA	POITIERS
VANNES EST	LYON VENISSIEUX	POITIERS
LORIENT Caudan	LYON EUREXPO	LIMOGES
LE MANS Nord	LYON AEROPORT	CLERMONT-FERRAND Le Brézet
METZ JOUY-AUX-ARCHES	LYON ST PRIEST	AUXERRE
METZ SEMECOURT	CHALON SUR SAONE Sud	AUXERRE
METZ Augny	CHALON-SUR-SAONE Nord	BELFORT
FREYMING MERLEBACH	PARAY-LE-MONIAL	EVRY Lisses
Grand Palais EURALLILLE	LE MANS Sud	EVRY Lisses
LILLE Seclin	LE MANS Nord	CORBEIL
LILLE Lézennes	STRASBOURG SUD OSTWALD	SACLAY
DOUAI CUINCY	CHAMBERY	ST MICHEL SUR ORGE
VALENCIENNES	TROYES St Parres	MONTLHERY
BEAUVAIS	PARIS PORTE DE LA VILLETTE	PARIS MALAKOFF
CREIL Chantilly	ROUEN PARC DES EXPOS	NOISY LE GRAND
ALENCON	DIEPPE	SAINT-DENIS PLEYEL
ARRAS	LE HAVRE	VILLEPINTE
CALAIS SAINT PIERRE	LE HAVRE	AULNAY
CALAIS COQUELLES	ROUEN SAINT ETIENNE	LA QUEUE-EN-BRIE
BOULOGNE SUR MER	PONTAULT COMBAULT	ORLY Chevilly Larue
LENS NOYELLES	MARNE LA VALLÉE	ORLY Rungis
BORDEAUX SUD	MAUREPAS	GOUSSAINVILLE AEROPORT ROISSY
CLERMONT-FERRAND Gerzat	LOUVECIENNES	HERBLAY
CLERMONT-FERRAND Gerzat	ORGEVAL	SAIN-WITZ
BAYONNE	BRIGNOLES	ROISSY CDG
PERPIGNAN	OLLIOULES TOULON	

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

		2007	2008	2009	2010	
	Loyers	4,685	28,216	30,938	32,735	
<i>(en millions d'euros)</i>	Partenariat	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Travaux	32,6	-	11,7	13,8	6,7	
Nouveaux hôtels	27,2	-	3,4	19,2	4,1	
Hors partenariat	-	-	5,0	1,5	-	
TOTAL	59,8	-	20,1	34,5	10,8	65,4

Le partenariat conclu avec B&B prévoit également la prise en charge par ANF Immobilier de travaux d'amélioration des hôtels acquis en octobre 2007. Au cours de l'année 2010, 6,7 millions d'euros hors taxe ont été investis représentant en base annuelle près de 0,4 million d'euros de loyers hors taxes complémentaires, hors indexation.

Les loyers de B&B sont indexés sur la variation annuelle de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC, publié par l'INSEE). L'indexation

annuelle est intervenue le 1^{er} novembre 2010 et s'est traduite par une variation négative de 0,23 %. Au total, l'impact négatif de cette indexation a été limité à 50 000 €. Le financement du partenariat avec B&B est assuré par une ligne de crédit contractée en octobre 2007 à un coût de Euribor + 55 bp. L'ensemble des obligations contractuelles (travaux ou acquisitions d'hôtels) est couvert par cette ligne de crédit qui avait été dimensionnée spécifiquement. Par ailleurs, la totalité de la dette tirée est couverte à taux fixe.

11. Développement durable

≡ L'Engagement d'ANF Immobilier pour le développement durable

ANF Immobilier est une foncière historique, dont le patrimoine est composé majoritairement d'immeubles haussmanniens de grande qualité architecturale. La gestion de son patrimoine s'inscrit sur le long terme et constitue un axe majeur de sa stratégie d'entreprise.

ANF Immobilier est convaincue que les enjeux environnementaux – maîtrise des consommations énergétiques, amélioration des cibles confort et santé, intégration dans la ville – constituent désormais une variable incontournable dans l'appréhension de son métier.

Les tendances actuelles du marché de la construction en sont la preuve : la réglementation énergétique est de plus en plus ambitieuse, notamment sur l'existant, la certification HQE se généralise, les

projets de baux verts incitent à repenser la collaboration entre bailleurs et locataires et les performances énergétiques et sanitaires nourrissent la réflexion sur la valeur immobilière verte.

ANF Immobilier a lancé son projet de développement durable avec la volonté d'en faire un outil concret, qui contribue à valoriser son patrimoine et son savoir-faire.

De nombreux projets et réflexions ont ainsi été lancés, sur la performance environnementale des constructions neuves, les travaux de rénovation de l'existant ou encore de l'engagement social du Groupe.

Prise de parole de Ghislaine Seguin (Directeur Immobilier, membre du Directoire)

ANF Immobilier, acteur urbain responsable, construit, rénove, investit en recherchant les meilleures solutions environnementales.

Nos équipes, présentes à Lyon et à Marseille, œuvrent aux côtés d'associations pour favoriser le retour à l'emploi, le travail de personnes handicapées et l'accès au logement.

Notre engagement en terme de développement durable est global et basé sur le long terme.

Les atouts d'ANF Immobilier

Localisation en centre-ville

La totalité du patrimoine historique d'ANF Immobilier se situe en centre-ville.

La totalité des actifs d'ANF Immobilier* est desservie par les transports en commun.

Le transport étant l'un des principaux enjeux des villes en terme d'impact sur le changement climatique et de cadre de vie, la localisation des immeubles d'ANF Immobilier constitue un atout fort sur le plan environnemental. La mixité du patrimoine d'ANF Immobilier constitué de logements, commerces et bureaux, contribue également au dynamisme social et économique local.

Cette localisation exceptionnelle, fait désormais partie intégrante de la stratégie d'investissement du Groupe, qui s'oriente majoritairement vers les actifs en centre-ville depuis 2010.

Patrimoine immobilier de qualité

La quasi-totalité des actifs d'ANF Immobilier est située dans des périmètres de protection des Architectes des Bâtiments de France (zones P.P.A.U.P.).

Les travaux de rénovation sont effectués systématiquement au fur et à mesure de la libération des locaux : bureaux, commerces ou logements.

Le choix des actifs, leur gestion et leur rénovation est guidé par une recherche constante de qualité. Cette qualité transparaît d'abord sur le plan architectural, dans le travail collaboratif avec les entreprises locales (artisans locaux, grands groupes régionaux) et la préservation du patrimoine haussmannien.

Mobilisation des collaborateurs

L'ensemble des équipes locales a été associé à la mise en œuvre d'actions en lien avec le développement durable en 2010.

Les projets et initiatives en cours abordent de nombreux enjeux environnementaux (projets neufs et rénovation HQE, éclairage économe, charte de rénovation durable...) et sociaux (accès au logement, parrainage). Ils illustrent l'engagement des équipes d'ANF Immobilier. Cette mobilisation se concrétisera en 2011 lors d'un séminaire développement durable qui rassemblera tous les collaborateurs.

Parallèlement à la réflexion sur sa stratégie de développement durable, ANF Immobilier a engagé en 2010 de nombreux projets opérationnels, afin d'améliorer la connaissance du parc au regard des enjeux environnementaux et de mettre en place des techniques innovantes de construction durable.

Les réalisations 2010

Le diagnostic de la performance environnementale des actifs

Des actifs représentatifs du patrimoine d'une surface totale d'environ 4 500 m² SHON ont été diagnostiqués, avant et après travaux de rénovation, sur des espaces de commerces, bureaux et logements de la rue de la République à Lyon.

L'évaluation a porté sur les 7 critères suivants :

- la consommation énergétique ;
- le confort acoustique ;
- le confort visuel ;
- le confort hygrothermique ;
- la qualité sanitaire ;
- la gestion de l'eau ;
- la gestion des déchets.

Performance énergétique du parc

Les premières conclusions de l'étude font état d'une performance énergétique au niveau de la moyenne du parc immobilier

haussmannien (346 kWh_{EP}/m²) pour les actifs d'ANF Immobilier avant leur rénovation.

Qualité des travaux de maintenance et rénovation

La qualité des standards de rénovation et des pratiques de gestion mises en place depuis 2009 permet d'ores et déjà des améliorations notables de la performance initiale. Il a pour cela fallu composer avec les contraintes intrinsèques du patrimoine : architecture de type Haussmannien, toitures lyonnaises classées, boiseries historiques limitant la possibilité d'isolation par l'intérieur.

Standards pour la rénovation durable

Les travaux de diagnostic ont permis d'identifier les nouvelles pistes techniques à privilégier pour la rénovation durable des actifs haussmanniens lyonnais.

Les solutions de rénovation sont étudiées dans le double objectif de recherche de qualité environnementale et de maîtrise des coûts (analyse en coût global) sur une période de 20 ans, intégrant notamment les gains sur les valeurs locatives.

* Hors hôtels B&B

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

PRISE DE PAROLE SINTEO (BUREAU D'ÉTUDE SPÉCIALISÉ DANS LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE)

Dans le cadre de sa politique d'amélioration de l'impact énergétique de son patrimoine immobilier, ANF Immobilier a souhaité connaître les profils de consommations énergétiques d'un échantillon d'actifs, identifier les principaux leviers permettant d'en améliorer les performances et définir dans quelles mesures ces bâtiments pourraient être conformes aux exigences de demain.

Sinteo, un cabinet indépendant spécialisé dans la Maîtrise de l'Énergie et du Carbone dans le Bâtiment, a donc réalisé un audit environnemental complet de l'actif situé au 7, rue de la République à Lyon.

Ce diagnostic exhaustif a notamment permis de déterminer la performance énergétique des plateaux de bureaux et des logements de l'immeuble, avant et après rénovation (rafraîchissements intérieurs et changement du système de chauffage et climatisation).

Aujourd'hui, ANF Immobilier dispose d'un ensemble de solutions techniques qui permettent de renforcer le cahier des charges de rénovation, du point de vue énergétique et environnemental, tout en intégrant les contraintes techniques et esthétiques liées à la situation et à l'architecture du bien.

PRISE DE PAROLE DE MICKAELLE BUCCIO (DIRECTEUR DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE, LYON)

Quelles sont les principales avancées en terme de construction durable sur l'année 2010 ?

Le travail de diagnostic énergétique et environnemental mené sur notre parc a permis de définir une nouvelle charte pour nos travaux de rénovation, avec une ambition forte sur la performance énergétique et la qualité d'usage.

Nous avons ainsi décidé de généraliser à l'ensemble de nos opérations sur Lyon les 6 solutions suivantes :

- isolation renforcée des toitures et des murs (pour les projets Mansardes) ;
- traitement thermique et phonique des fenêtres extérieures ;
- pose de VMC hygroréglable A ou B ;
- climatisation en PAC réversible ;
- chaudière à condensation ;
- utilisation de thermostat sur l'ensemble des installations individuelles gaz.

Nous parvenons à des performances très satisfaisantes en terme de maîtrise énergétique, avec une réduction importante de la consommation totale après travaux, en moyenne de 31 % sur les consommations énergétiques et de 82 % sur les émissions de GES.

Certaines opérations spécifiques, comme le projet d'éclairage économe 100 % LED sur les bureaux du 52 rue de la République à Lyon (170 m²) nous ont également permis de tester de nouvelles technologies, qui contribuent à une maîtrise des charges accrue pour nos locataires (les économies s'élèvent par exemple à 2 000 € d'économie/an pour le seul poste d'éclairage sur ce projet).

Quelles sont à votre sens les priorités pour 2011 ?

L'année 2011 sera l'occasion de poursuivre la rénovation du patrimoine sur ces nouveaux standards de qualité. Nous resterons également en veille active sur les dernières innovations technologiques, avec une priorité sur les solutions de rénovation thermique des constructions haussmanniennes, ce qui reste un défi.

Nouveaux projets de construction certifiés HQE

La démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) s'est progressivement imposée comme une référence de construction durable en France : elle constitue depuis 2007 un standard pour toute nouvelle opération chez ANF Immobilier.

Au-delà de la démarche de certification, les engagements d'ANF Immobilier font écho à sa responsabilité environnementale de foncière en milieu urbain. Les cibles visées par chacun des 3 projets : llot 34 ; Rabatau et 9 Rive Neuve attestent de ses priorités :

1. **L'intégration au milieu urbain** (cibles 1 et 3) ;
2. **La qualité d'usage des bâtiments** (sur les enjeux de confort et santé) (cibles 4, 5, 8) ;
3. **La maîtrise des charges d'exploitation** (sur les postes d'énergie et eau) (cibles 7, 9, 10, 13).

PRISE DE PAROLE DE THIERRY D'AMORE ET OLIVIER MICHOT (MAÎTRISE D'OUVRAGE MARSEILLE)

Quelles sont les principales avancées en terme de construction durable sur l'année 2010 ?

L'année 2010 a été l'occasion de renforcer la stratégie de construction durable entamée ces dernières années. Nous avons ainsi pu faire entrer dans un schéma de certification HQE 4 de nos 5 projets en cours, qu'ils soient en phase de conception ou plus avancé comme le programme de Rabatau.

Cette année aura également été marquée par le développement de notre démarche HQE dans le domaine de la rénovation, qui s'est concrétisée, pour notre projet Quai de Rive Neuve, par l'obtention du premier certificat *NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE en Rénovation* délivré en France. Cette démarche s'inscrit en outre dans un objectif de labellisation BBC Rénovation.

Comment la démarche construction durable se traduit-elle concrètement dans votre organisation ?

La HQE fait désormais partie intégrante de notre approche (organisation, gestion des projets) : nos équipes ont été formées à la HQE. Architectes comme BET spécialisés sont impliqués dès les premières étapes des projets et participent à l'ensemble de nos réunions de travail. Ces partenaires sont essentiels et notre réseau HQE s'est largement enrichi au fil de l'année 2010.

Fort des 4 certifications HQE bureaux obtenues par ANF Immobilier qui représentent plus de la moitié des certifications délivrées par CERTIVEA pour des projets privés sur la région, nous sommes fiers de jouer un rôle moteur et précurseur dans le développement de la construction durable au niveau régional.

Quelles sont à votre sens les priorités pour 2011 ?

Nous allons prochainement rentrer dans la phase réalisation des projets et travailler avec de nouveaux acteurs, artisans et entrepreneurs. Cette mise en pratique va démarrer avec le lancement de notre premier chantier HQE en avril 2011, l'îlot 34.

Le développement durable dans le cadre de projets de rénovation reste quant à lui un champ complexe et à explorer. Le développement du projet de rénovation BBC du Quai de Rive Neuve sera l'occasion de renforcer notre expertise sur 2011.

Le projet de Rive Neuve, une rénovation pilote

Le projet Rive Neuve situé sur le Vieux-Port, secteur emblématique de Marseille, vise à rénover environ 3 300 m² de bureaux. Pour cette réalisation, ANF Immobilier s'est inscrit dans un cadre de certification HQE Rénovation et un objectif de labellisation BBC rénovation EFFINERGIE, une première dans le tertiaire en France. L'opération a obtenu la certification NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE en Rénovation le 21 octobre 2010.

Avec des objectifs ambitieux en termes d'intégration urbaine, de confort et de gestion de l'énergie, le projet présente une palette de solutions en phase avec les exigences de construction durable en climat méditerranéen :

- surface végétalisée de 50m² ;
- protections solaires ;
- ventilation double-flux ;
- systèmes de gestion performants de l'eau, de l'énergie ;
- régulation fine des conditions thermiques ;
- qualité sanitaire des matériaux.

Le projet se pose comme un pilote des rénovations futures à mener sur les actifs en cœur de ville.

Partenariat

Le partenariat de parrainage avec le CREPI Méditerranée et Générations Solidarité

L'année 2010 a été l'occasion de concrétiser un partenariat de parrainage avec le CREPI (Club Régional d'Entreprises Partenaires de l'Insertion), engagé pour la réinsertion professionnelle en région PACA. Passerelles vers l'emploi, les CREPI accompagnent plus de 2000 personnes par an et concrétisent près de 1 000 solutions emploi sur le territoire. Générations Solidarités est également associée à cette action. Elle regroupe des bénévoles retraités et actifs issus de tous secteurs professionnels et possède une véritable expertise du parrainage.

Le parrainage mis en place avec les collaborateurs bénévoles d'ANF Immobilier vise à créer une relation privilégiée avec des demandeurs d'emploi au projet professionnel défini. Grâce à des temps d'échange réguliers (2 heures tous les 15 jours pendant 6 mois), les parrains offrent leur accompagnement dans la recherche d'emploi ou l'intégration au monde de l'entreprise. Ils partagent leur connaissance du milieu professionnel.

6 nouveaux parrains sont d'ores et déjà prévus dans la région de Marseille et l'initiative s'étend aux équipes de Lyon pour 2011.

PRISE DE PAROLE BRIGITTE KRESS (ASSISTANTE DE DIRECTION MARSEILLE)

« L'engagement d'ANF Immobilier aux côtés du CREPI Méditerranée souligne son fort intérêt en faveur de l'action sociale professionnelle et sa sincère mobilisation pour seconder efficacement, tout au long de leurs démarches actives de recherche d'emploi, les « filleuls » en difficulté d'insertion professionnelle.

À Marseille, nous sommes six « parrains », volontaires et motivés, qui nous efforçons donc d'accompagner nos filleuls dans leur projet professionnel. Nous nous rencontrons dans les bureaux d'ANF Immobilier, afin de les recevoir dans un environnement professionnel, et leur portons une écoute attentive pour les aider à mettre en avant leurs atouts et identifier leurs axes de progrès. Nous espérons ainsi les aider au mieux à s'orienter, à structurer leur recherche d'emploi, à intégrer un stage professionnel et à s'adapter éventuellement à leur équipe de travail. Nous échangeons sur nos parcours individuels professionnels dans le but de créer une relation de confiance et de leur faire bénéficier de notre expérience.

Nous sommes heureux de pouvoir partager notre expérience auprès de nos collègues lyonnais et espérons voir s'accroître d'année en année le nombre de parrains.

Nous avons également mis en place, sur Marseille, un partenariat avec la société B&P Environnement en charge du recyclage du papier. Il s'agit d'une société, de petite structure, qui effectue la pose et l'enlèvement de bacs de réception pour tous les déchets-papiers ; elle en assure la destruction en toute confidentialité. Nous avons également été séduits par le caractère social de cette entreprise qui emploie des personnes à handicap léger. Nous sommes donc tous très heureux de participer à une aussi belle action écologique et humaine sur notre lieu de travail. »

Le partenariat pour l'accès au logement avec Habitat & Humanisme

Depuis 25 ans, l'association Habitat et Humanisme agit en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Dans un contexte de pénurie de logements accessibles, le parc privé peut jouer un rôle primordial, notamment pour la remise sur le marché de logements vacants et par le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés. ANF Immobilier étudie actuellement avec Habitat & Humanisme, à Marseille, la réalisation d'un projet commun sur un immeuble propriété d'ANF Immobilier.

ANF a décidé de soutenir l'association Sport dans la Ville

Créée en 1998, l'association « Sport dans la Ville » a pour but de favoriser l'insertion sociale et professionnelle de jeunes en difficulté, par la mise en place de centres sportifs implantés au cœur de quartiers sensibles.

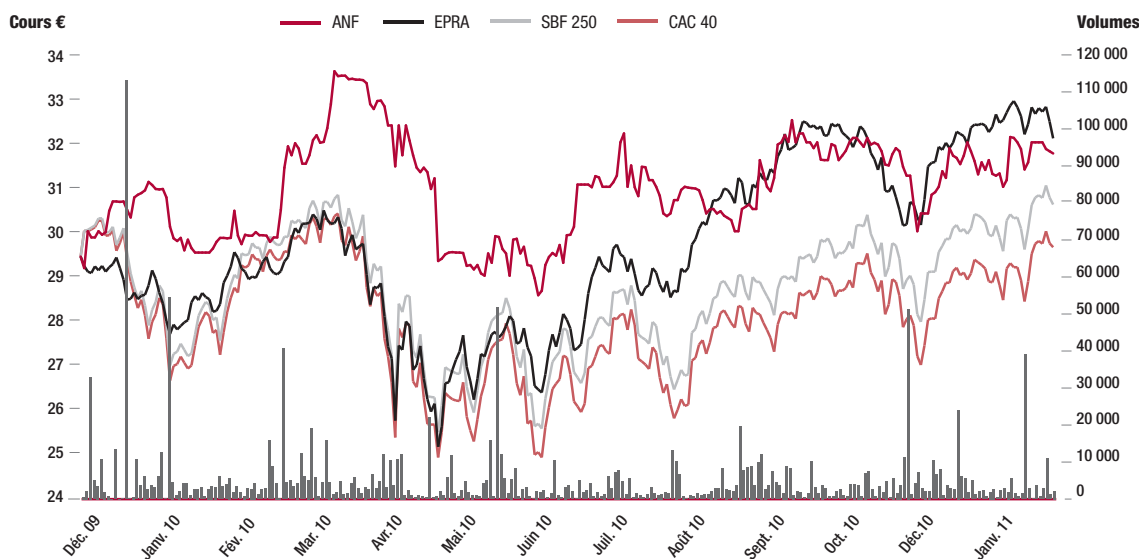
Quatorze sites ont déjà vu le jour en région Rhône-Alpes, et permettent chaque semaine à 1 500 jeunes, âgés de 7 à 20 ans de pratiquer gratuitement le football, le basket-ball et bientôt le rugby.

Cette association est également à l'origine du programme « Entrepreneurs dans la Ville » qui est un programme d'aide à la création d'entreprises, prioritairement réservé à des jeunes âgés de 20 à 30 ans, issus des quartiers sensibles dans lesquels « Sport dans la Ville » est présent, porteurs d'une idée de création d'entreprise et désireux de pouvoir lui donner corps au travers d'un accompagnement structuré.

12. Carnet de l'actionnaire

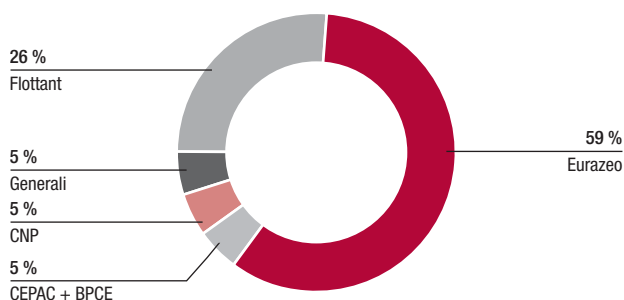
=== Cours de bourse

Durant l'année 2010, le titre a progressé de 5 % en valeur et la performance du titre a été de 10 % en incluant la distribution de dividende (*total return*), (source Bloomberg).



Le cours de bourse à la clôture au 31 décembre 2010 fait ressortir une capitalisation de plus de 850 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.

=== Actionnariat



À la date du présent Document de Référence, Eurazeo détient 59 % du capital d'ANF Immobilier. Eurazeo envisage la réduction de sa participation dans ANF Immobilier à 51 % environ et a dans ce contexte proposé à son Assemblée Générale convoquée pour le 18 mai 2011 une distribution exceptionnelle à ses actionnaires de 1 933 511 actions ANF Immobilier. Deux autres actionnaires sont également représentés au Conseil de Surveillance, Generali et le groupe BPCE avec chacun 5 % du capital.

13. Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Janvier - Décembre (en milliers d'euros)	2010	2009	%	2008
Loyers Lyon – Marseille	36,4	34,1	+ 7 %	30,9
Loyers B&B	32,7	30,9	+ 6 %	28,2
Loyers facturés	69,1	65,1	+ 6 %	59,1
EBITDA *	56,6	51,8	+ 9 %	44,5
Marge	82 %	80 %	+ 2pts	75 %
Variation de valeur des immeubles	35,6	(89,5)	NS	30,1
RÉSULTAT NET	74,9	(54,0)	NS	69,2
CASH-FLOW COURANT *	38,9	35,6	+ 9 %	31,5

* Voir la note 18 intitulée « cash flow par action » annexée aux comptes consolidés d'ANF Immobilier figurant au chapitre III du Document de Référence.

BILAN SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Janvier - Décembre (en milliers d'euros)	2010	2009	%	2008
ACTIF				
Immeubles	1 573,0	1 502,9	+ 5 %	1 541,5
Trésorerie	28,3	30,1	- 6 %	11,6
Autres actifs	4,5	13,7	- 67 %	8,6
TOTAL ACTIF	1 605,8	1 546,7	+ 4 %	1 561,7
PASSIF				
Capitaux propres	1 064,9	1 029,6	+ 3 %	1 099,0
Dettes financières	488,1	452,4	+ 8 %	384,4
Autres passifs	52,8	64,7	- 18 %	78,3
TOTAL PASSIF	1 605,8	1 546,7	+ 4 %	1 561,7

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Chiffres clés

ÉVOLUTIONS INDICATEURS FINANCIERS

IFRS ⁽¹⁾ <i>(en milliers d'euros)</i>	2005 12 mois	2008 12 mois	2009 12 mois	2010 12 mois	2011 E 12 mois
Loyers	22,8	59,1	65,1	69,1	73,6
Immeubles haussmanniens	22,8	30,9	34,1	36,4	40,5
Hôtels B&B	-	28,2	30,9	32,7	33,1
EBITDA	10,2	44,5	51,8	56,6	
Marge	45 %	75 %	80 %	82 %	
Immeubles haussmanniens	10,2	17,3	22,7	25,3	
Marge	45 %	56 %	66 %	70 %	
Hôtels B&B	-	27,2	29,1	31,2	
Marge	-	96 %	94 %	95 %	
Cash flow courant	5,7	31,5	35,6	38,9	
Par action ⁽²⁾	0,34	1,25	1,34	1,43	
Actif Net Réévalué ⁽³⁾ par action ⁽⁴⁾	21,6	42,8	38,9	40,3	
Endettement (LTV)		24 %	28 %	29 %	

(1) La Société a publié ses comptes aux normes IFRS à partir de 2007.

(2) Calculé à partir du nombre de titres moyen de l'exercice.

(3) ANR calculé avant la mise à juste valeur des instruments financiers, ANR triple net au 31/12/2010 = 39,0 (37,8 au 31/12/2009).

(4) Calculé à partir du nombre de titres à la fin de l'exercice, hors autocontrôle. Voir la note 17 intitulée « actif net par action » annexée aux comptes consolidés d'ANF Immobilier figurant au chapitre III du Document de Référence.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

1. RÉSULTATS DES ACTIVITÉS	32	4. ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES	88
1.1 Facteurs ayant un impact sur les résultats	32	4.1 Informations relatives au capital	88
1.2 Résultat consolidé	34	4.2 Actionnariat du Groupe	88
1.3 Résultat social	37	4.3 Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	91
1.4 Structure financière	40	4.4 Opérations afférentes aux titres de la Société	91
1.5 Événements postérieurs à la clôture	42	4.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	93
1.6 Activités des principales filiales	42		
2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	43	5. DÉVELOPPEMENT DURABLE	94
2.1 Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2010	43	5.1 Informations sociales	94
2.2 Déclarations concernant les organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction générale	59	5.2 Informations environnementales	94
2.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction générale	59	6. RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	95
2.4 Comités spécialisés	60	6.1 Tableaux des résultats des cinq derniers exercices	95
2.5 Rémunérations et engagements de retraite des mandataires sociaux	61	6.2 Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital	96
2.6 Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social	75	6.3 Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale	97
2.7 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société au cours du dernier exercice	80	6.4 Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions devant être soumises à l'Assemblée Générale des Actionnaires	102
3. GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES	81	6.5 Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire	103
3.1 Risques liés à l'activité de la Société	81	6.6 Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	103
3.2 Risques de marché	85	6.7 Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques	105
3.3 Risque de liquidité – Capacité d'endettement	86	6.8 Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011	116
3.4 Risques liés à la Société	86		
3.5 Risques liés aux actifs du groupe B&B	87		

1. Résultats des activités

1.1 Facteurs ayant un impact sur les résultats

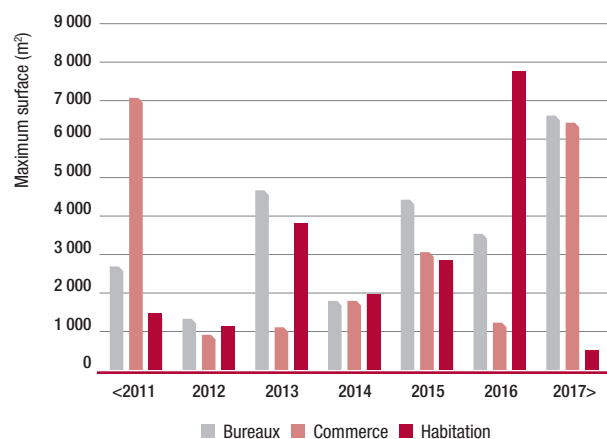
Les principaux facteurs dont ANF Immobilier estime qu'ils ont une incidence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

Taux d'occupation

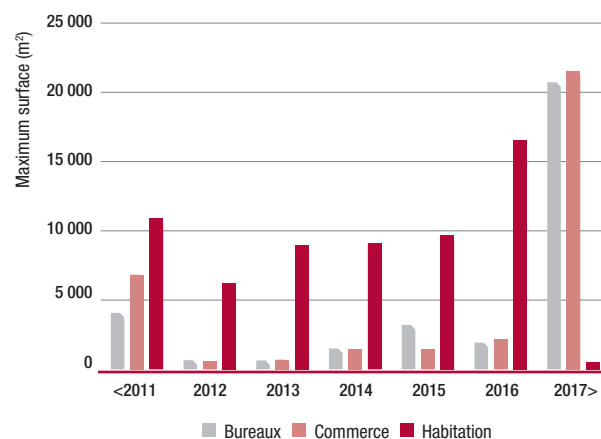
L'évolution du taux d'occupation des actifs immobiliers d'ANF Immobilier a une influence directe sur ses revenus locatifs et sur la quote-part de charges locatives restant à la charge du propriétaire. Le niveau de taux d'occupation pourrait être affecté par les difficultés rencontrées, voire la cessation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

Conditions de renouvellement des baux

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



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



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.

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 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.

L'ICC

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

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

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

L'ILC

La Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, dite « Loi LME », permet désormais 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 s'applique 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 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.

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.

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.

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.

Subventions d'investissements

ANF Immobilier perçoit des subventions de l'État et des collectivités locales au titre de certains investissements réalisés. Les subventions sont constatées dans le compte de résultat selon la même durée que l'amortissement du bien pour lequel elles sont versées et figurent en diminution des dotations aux amortissements.

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.

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.

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.

1.2 Résultat consolidé

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009 (comptes consolidés normes IFRS)

Comparaison des postes du bilan

POSTES À L'ACTIF DU BILAN

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 2010 à 1 605,8 millions d'euros contre 1 546,7 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette augmentation d'un montant de 59,1 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

Actifs non courants

Le total des Actifs non courants atteint 1 537,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 1 499,3 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une progression de 38,6 millions d'euros. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 1 534,4 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 1 496,3 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 38,1 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par une évolution positive du marché immobilier se traduisant par une variation de valeur des immeubles positive de 35,5 millions d'euros, par des investissements de 64,9 millions d'euros et partiellement compensés par des cessions et transferts aux postes Immeubles destinés à la vente pour 62,3 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 1,2 million d'euros au 31 décembre 2009 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles s'élèvent à 0,7 million d'euros au 31 décembre 2010, contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2009 ;
- les Immobilisations financières s'élèvent à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2010, en diminution de 0,9 million d'euros sur l'exercice.

Actifs courants et immeubles destinés à la vente

Le total des Actifs courants s'élève à 31,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 41,9 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une diminution de 10,0 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 1,0 million d'euros contre 1,9 million d'euros au 31 décembre 2009 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette diminution de 6,9 millions d'euros s'explique principalement par l'encaissement du produit de cession d'immeubles vendus en fin d'année 2010 ;
- les Charges constatées d'avance s'élèvent à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2010 (contre 0,2 million au 31 décembre 2009) ;

- le poste Instruments financiers dérivés est nul contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2009 et 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 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 30,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2010, il comprend 7 immeubles ou ensembles immobiliers à Marseille et un ensemble immobilier à Lyon.

POSTES AU PASSIF DU BILAN

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2010 à 1 605,8 millions d'euros contre 1 546,7 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette progression d'un montant de 59,1 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

Capitaux propres

Au 31 décembre 2010, le montant des Capitaux propres s'élève à 1 064,9 millions d'euros contre 1 029,6 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette progression de 35,3 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, positif de 74,9 millions d'euros ;
- la diminution des réserves liées au paiement du dividende, soit 34,6 millions d'euros ;
- la mise à juste valeur des instruments financiers pour 5,7 millions d'euros.

Passifs non courants

Le total des Passifs non courants s'élève à 483,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 450,4 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une progression de 32,8 millions d'euros. Les Passifs non courants qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2010 à 483,1 millions d'euros contre 450,3 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Passifs courants

Le total des Passifs courants s'élève à 57,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 66,7 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une diminution de 9,0 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2010 à 9,3 millions d'euros (contre 12,7 millions d'euros pour l'exercice 2009) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 ;

- le montant des Instruments financiers dérivés est de 35,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 29,5 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette augmentation de 5,5 millions d'euros résulte de la mise à juste valeur de ces instruments financiers dans une période de baisse des taux d'intérêt ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2009 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales atteint 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 16,8 millions d'euros au 31 décembre 2009, cette baisse résulte principalement du paiement du solde de l'*exit tax* pour 12,2 millions d'euros ainsi que d'un impôt sur les plus-values payé par la filiale SGIL ;
- les Autres dettes progressent de 1,2 million d'euros, pour atteindre 2,1 millions d'euros en 2010 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,5 million d'euros pour l'exercice 2010, soit une diminution de 0,6 million d'euros par rapport à l'exercice 2009.

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2010, ainsi qu'au 31 décembre 2009, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2010, le total des Produits d'exploitation s'élève à 76,0 millions d'euros contre 71,5 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une progression de 4,6 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 69,1 millions d'euros (en augmentation de 4,1 millions d'euros par rapport à l'exercice 2009) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 6,9 millions d'euros (en progression de 0,5 million d'euros par rapport à l'exercice 2009).

Le total des Charges d'exploitation se monte à 10,7 millions d'euros, un niveau comparable à celui de l'exercice précédent, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 9,9 millions d'euros et 0,7 million d'euros (contre respectivement 9,8 millions d'euros et 0,8 million d'euros pour l'exercice 2009).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2010 à 65,3 millions d'euros (contre 60,9 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une progression de 7,4 %) et à 67,0 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 63 millions d'euros au 31 décembre 2009).

Au 31 décembre 2010, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 57,1 millions d'euros contre 52,7 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 4,3 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2010 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,4 millions d'euros contre 7,2 millions d'euros en 2009 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 3,3 millions d'euros contre 3,7 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,7 million d'euros contre 1,9 million d'euros au 31 décembre 2009 ;

- les Autres charges ont atteint 0,1 million d'euros contre 0,4 million d'euros pour l'exercice 2009 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,4 million d'euros contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2009 ;
- les Autres provisions d'exploitations (net de reprises) ont légèrement diminué pour atteindre 0,4 million d'euros contre 0,5 million d'euros pour l'exercice 2009 ;
- après prise en compte de la Variation positive de valeur des immeubles, soit 35,5 millions d'euros (ce poste s'étant établi à - 89,5 millions d'euros au 31 décembre 2009), le Résultat opérationnel est positif de 92,6 millions d'euros, il était négatif de 36,8 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les Frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2010 à 17,6 millions d'euros (contre 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2009) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier.

Au cours de l'exercice, l'impôt sur les sociétés est nul, la Société ayant opté pour le statut SIIC. Les impôts et taxes se sont élevés à 1,9 million d'euros en 2009, résultant principalement de la plus-value de cession réalisée par SGIL dont la fiscalité n'était pas éligible au régime SIIC.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2010 bénéficiaire de 74,9 millions d'euros contre un résultat net déficitaire de 54 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008 (comptes consolidés normes IFRS)

Comparaison des postes du bilan

POSTES À L'ACTIF DU BILAN

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 2009 à 1 546,7 millions d'euros contre 1 561,7 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette diminution d'un montant de 15 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

Actifs non courants

Le total des Actifs non courants atteint 1 499,3 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 1 507,5 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une diminution de 8,2 millions d'euros. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 1 496,3 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 1 504,4 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une diminution de 8,2 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par une évolution négative du marché immobilier se traduisant par une variation de valeur des immeubles négative de 89,5 millions d'euros et par des cessions (29,7 millions d'euros) partiellement compensées par des investissements (111 millions d'euros) ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,2 million d'euros au 31 décembre 2009, sans changement par rapport à 2008 ;

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Résultats des activités

- les autres immobilisations incorporelles et corporelles s'élèvent à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2009, comme au 31 décembre 2008 ;
- les Immobilisations financières s'élèvent à 1 million d'euros au 31 décembre 2009, sans évolution significative sur l'exercice.

Actifs courants et immeubles destinés à la vente

Le total des Actifs courants s'élève à 41,9 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 18,4 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une progression de 23,5 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 1,9 million d'euros contre 2,3 millions d'euros au 31 décembre 2008 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette augmentation de 5,4 millions d'euros s'explique principalement par des produits à recevoir relatifs à la cession d'immeubles ;
- les Charges constatées d'avance s'élèvent à 0,2 million d'euros au 31 décembre 2009 (contre 0,4 million au 31 décembre 2008) ;
- le poste Instruments financiers dérivés s'élève à 0,3 million d'euros contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2008 et reprend la juste valeur des couvertures financières de la Société. La juste valeur de 23 des 25 instruments financiers est négative et figure au passif du bilan au poste Instruments financiers dérivés ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 30,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 11,6 millions d'euros au 31 décembre 2008 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2009, il comprend 5 immeubles à Marseille.

POSTES AU PASSIF DU BILAN

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2009 à 1 546,7 millions d'euros contre 1 561,7 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette diminution d'un montant de 15 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

Capitaux propres

Au 31 décembre 2009, le montant des Capitaux propres s'élève à 1 029,6 millions d'euros contre 1 099,0 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Cette diminution de 69,5 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, négatif de 54 millions d'euros ;
- la distribution de dividende en numéraire, soit - 6,4 millions d'euros ;
- la mise à juste valeur des instruments de couverture, soit - 9,9 millions d'euros.

Passifs non courants

Le total des Passifs non courants s'élève à 450,4 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 389,1 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une progression de 61,3 millions d'euros. Les Passifs non courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- les Dettes financières s'élèvent au 31 décembre 2009 à 450,3 millions d'euros contre 381,8 millions d'euros au 31 décembre 2008 et sont principalement composées des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit ;
- les Dettes fiscales et sociales à long terme s'élevaient à 7,2 millions d'euros au 31 décembre 2008, elles étaient constituées d'une dette d'*exit tax* qui a été payée au cours de l'exercice ou reclassée en passif à court terme, elles se trouvent ainsi soldées au 31 décembre 2009.

Passifs courants

Le total des Passifs courants s'élève à 66,7 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 73,6 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une diminution de 6,9 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2009 à 12,7 millions d'euros (contre 15,3 millions d'euros pour l'exercice 2008) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2008 ;
- le montant des Instruments financiers dérivés est de 29,5 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 20,3 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette augmentation de 9,2 millions d'euros résulte de la mise à juste valeur de ces instruments financiers dans une période de baisse des taux d'intérêt ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2008 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales atteint 16,8 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 28,5 millions d'euros au 31 décembre 2008, correspondant principalement à une dette d'*exit tax*, dont 22 millions d'euros ont été réglés au cours de l'exercice ;
- les Autres dettes diminuent de 0,8 million d'euros, à 0,9 million d'euros ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 1 million d'euros pour l'exercice 2009, soit une diminution de 0,6 million d'euros par rapport à l'exercice 2008.

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2009, ainsi qu'au 31 décembre 2008, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2009, le total des Produits d'exploitation s'élève à 71,5 millions d'euros contre 64,9 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une progression de 6,6 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de

65,1 millions d'euros (en augmentation de 6 millions d'euros par rapport à l'exercice 2008) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 6,4 millions d'euros (en progression de 0,6 million d'euros par rapport à l'exercice 2008).

Le total des Charges d'exploitation a diminué de 0,9 million d'euros entre les exercices clos au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 9,8 millions d'euros et 0,8 million d'euros (contre respectivement 10,1 millions d'euros et 1,4 million d'euros pour l'exercice 2008).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2009 à 60,9 millions d'euros (contre 53,4 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une progression de 14 % et à 63 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 53,3 millions d'euros au 31 décembre 2008).

Au 31 décembre 2009, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 52,7 millions d'euros contre 43,4 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une augmentation de 9,3 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2009 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,2 millions d'euros contre 7,6 millions d'euros en 2008 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 3,7 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,9 million d'euros contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2008 ;

1.3 Résultat social

Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009

Bilan

La variation de l'Actif immobilisé d'ANF Immobilier entre les exercices 2010 et 2009 s'élève à 9,8 millions d'euros et résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent légèrement de 0,1 million d'euros, passant de 23,3 millions d'euros à 23,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les terrains diminuent de 6,5 millions d'euros, passant ainsi à 372,7 millions d'euros en 2010. Cela résulte de ventes pour 8,2 millions d'euros et de mises en services et acquisitions pour 1,7 million d'euros ;
- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2010 à 659,6 millions d'euros, contre 628,3 millions d'euros en 2009. Cette augmentation de 31,3 millions d'euros est due à des mises en service pour 77,6 millions d'euros, compensées par des cessions pour une valeur nette de 13,9 millions d'euros et des dotations aux amortissements pour 32,3 millions d'euros ;

- les Autres charges ont atteint 0,4 million d'euros contre 1,1 million d'euros pour l'exercice 2008 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,3 million d'euros contre 0,2 million d'euros au 31 décembre 2008 ;
- les Autres provisions d'exploitations (net de reprises) ont augmenté pour atteindre 0,5 million d'euros contre 0,1 million d'euros pour l'exercice 2008 ;
- après prise en compte de la Variation négative de valeur des immeubles, soit - 89,5 millions d'euros (ce poste s'étant établi à + 30,1 millions d'euros au 31 décembre 2008), le Résultat opérationnel est négatif de 36,8 millions d'euros, il était positif de 73,5 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les Frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2009 à 16,2 millions d'euros (contre 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2008) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier.

Les impôts et taxes sont composés des Impôts courants, des Impôts différés et de l'*exit tax*. Au cours de l'exercice, ils se sont élevés à 1,9 million d'euros, résultant principalement de la plus-value de cession réalisée par SGIL, société n'ayant pas opté pour le statut SIIC.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2009 déficitaire de 54 millions d'euros contre un bénéfice de 69,2 millions d'euros au 31 décembre 2008.

- les immobilisations en cours s'élèvent à 81,1 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 94,9 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette diminution de 13,9 millions d'euros s'explique par des mises en services pour 79,3 millions d'euros, des cessions pour 1,9 million d'euros et des investissements ou acquisition pour 67,3 millions d'euros.

Les Immobilisations financières (1,5 million d'euros) sont principalement constituées par la participation dans SGIL, société dont ANF Immobilier possède 63,45 % et qui a cédé en décembre 2009 les immeubles qu'elle détenait à Lyon. La société SGIL est en cours de liquidation.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 3,3 millions d'euros, sont principalement constituées des Autres créances (2,1 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (1,0 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 22,1 millions d'euros au 31 décembre 2009, représentent 30,2 millions d'euros au 31 décembre 2010. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 3,6 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 2010 à 672,9 millions d'euros contre 690,3 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Résultats des activités

Les Réserves réglementées s'élèvent à 301,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 319,7 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les primes d'émission, de fusion, d'apport s'élèvent à 321,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 323,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,3 million d'euros au 31 décembre 2010.

Le montant des Dettes est de 498,4 millions d'euros contre 476,7 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 481,6 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (6,3 millions d'euros) ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 3,5 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 2,8 millions d'euros.

Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2010 constate un bénéfice de 16,7 millions d'euros contre 16,0 millions d'euros pour l'exercice 2009. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 22,6 millions d'euros (20,8 millions d'euros en 2009) ;
- un Résultat financier négatif de 15,4 millions d'euros (- 8,6 millions d'euros en 2009) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 9,5 millions d'euros (3,8 millions d'euros en 2009).

Les produits d'exploitation se sont élevés à 77,9 millions d'euros (72,7 millions d'euros en 2009) : les loyers ont progressé de 7 % (8 % à périmètre constant) atteignant 69,1 millions d'euros (64,6 millions d'euros en 2009) et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8,7 millions d'euros (contre 8,2 millions d'euros en 2009).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 55,2 millions d'euros contre 51,9 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 2 % à 9,5 millions d'euros contre 9,7 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 29,1 millions d'euros à 32,6 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (6,6 millions d'euros à comparer à 6,4 millions d'euros en 2009) et les Impôts et taxes (6,1 millions d'euros à comparer à 5,8 millions d'euros payés en 2009).

Le Résultat financier est négatif de 15,4 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les dividendes de SGIL (1,6 million) et par une reprise de provision pour dépréciation des actions propres (0,2 million d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (17,4 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 9,5 millions d'euros correspond principalement aux plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles.

Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008

Bilan

La variation de l'Actif immobilisé d'ANF Immobilier entre les exercices 2009 et 2008 s'élève à 35,4 millions d'euros et résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 8,3 millions d'euros, passant de 31,6 millions d'euros à 23,3 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette baisse résulte pour l'essentiel de la levée d'option de trois contrats de crédit-bail immobilier, arrivés à échéance ;
- les terrains augmentent de 3,1 millions d'euros, à 379,3 millions d'euros, cela résulte de ventes pour 13,3 millions d'euros et de mises en services et acquisitions pour 16,4 millions d'euros ;
- les constructions, installations et agencements s'élèvent au 31 décembre 2009 à 628,3 millions d'euros, contre 580,1 millions d'euros en 2008. Cette augmentation de 48,2 millions d'euros est due à des mises en service pour 100,9 millions d'euros, compensées par des cessions pour une valeur nette de 23 millions d'euros et des dotations aux amortissements pour 29,7 millions d'euros ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 94,9 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 102,5 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette diminution de 7,6 millions d'euros s'explique par des mises en services pour 109,1 millions d'euros, des cessions pour 11,1 millions d'euros et des investissements pour 112,7 millions d'euros.

Les Immobilisations financières (2,3 millions d'euros) sont principalement constituées par la participation dans SGIL, société dont ANF Immobilier possède 63,45 % et qui a cédé en décembre 2009 les immeubles qu'elle détenait à Lyon.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 17,4 millions d'euros, sont principalement constituées des Autres créances (15,1 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (1,9 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 14,1 millions d'euros au 31 décembre 2008, représentent 22,1 millions d'euros au 31 décembre 2009. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 3,4 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en SICAV de trésorerie à court terme.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2009 à 690,3 millions d'euros contre 680,2 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'élèvent à 319,7 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 321,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les primes d'émission, de fusion, d'apport s'élèvent à 323,9 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 320,8 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,1 million d'euros au 31 décembre 2009.

Le montant des Dettes est de 476,7 millions d'euros contre 431,9 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 444,7 millions d'euros ;
- les dettes fiscales et sociales pour un montant de 15 millions d'euros ;
- les dettes sur immobilisations et comptes rattachés (9,8 millions d'euros).

Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2009 constate un bénéfice de 16 millions d'euros contre 5,6 millions d'euros pour l'exercice 2008. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 20,8 millions d'euros (20,2 millions d'euros en 2008) ;
- un Résultat financier de - 8,6 millions d'euros (- 14,1 millions d'euros en 2008), il comprend un dividende perçu de SGIL pour 6,2 millions d'euros (0,2 million en 2008) ;
- un Résultat exceptionnel de 3,7 millions d'euros (- 1,2 millions d'euros en 2008).

Les produits d'exploitation se sont élevés à 72,7 millions d'euros (66,0 millions d'euros en 2008) soit + 10 % : les loyers ont progressé de 10 % (10 % à périmètre constant) atteignant 64,6 millions d'euros (58,5 millions d'euros en 2008) et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8,2 millions d'euros (contre 7,5 millions d'euros en 2008).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 51,9 millions d'euros contre 45,8 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 4 % à 9,7 millions d'euros contre 10,1 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 23,6 millions d'euros à 29,1 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (6,4 millions d'euros à comparer à 6,6 millions d'euros en 2008) et les Impôts et taxes (5,8 millions d'euros à comparer à 5,3 millions d'euros payés en 2008).

Le Résultat financier est négatif de 8,6 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les dividendes de SGIL (6,2 millions) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (15,5 millions d'euros) et par une reprise de provision pour dépréciation des actions propres (0,4 million d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 3,8 millions d'euros correspond principalement aux plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Résultats des activités

1.4 Structure financière

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 2009	26 071	323 900	(4 261)	445 209	322 278	(29 645)	(53 977)	1 029 575
Affectation de résultat	-	-	-	(69 977)	16 000	-	53 977	-
Dividendes	-	(3 166)	-	-	(33 944)	-	-	(37 110)
Dividendes en action	76	2 436	-	-	-	-	-	2 512
Augmentation de capital	1 307	(1 307)	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	(20)	-	-	-	-	(20)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(5 709)	-	(5 709)
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	722	-	-	-	722
Régularisation Réserves consolidées SGIL	-	-	-	26	-	-	-	26
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	74 863	74 863
Capitaux propres 31 décembre 2010	27 454	321 863	(4 281)	375 980	304 334	(35 354)	74 863	1 064 859

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 2008	24 957	320 799	(4 261)	380 787	327 258	(19 697)	69 203	1 099 046
Affectation de résultat	-	-	-	63 611	5 592	-	(69 203)	-
Dividendes	1 055	3 101	-	-	(10 513)	-	-	(6 357)
Augmentation de capital	59	-	-	-	(59)	-	-	-
Actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(9 948)	-	(9 948)
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	847	-	-	-	847
Régularisation Réserves consolidées SGIL	-	-	-	(36)	-	-	-	(36)
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	(53 977)	(53 977)
Capitaux propres 31 décembre 2009	26 071	323 900	(4 261)	445 209	322 278	(29 645)	(53 977)	1 029 575

Voir également le chapitre III « États financiers consolidés au 31 décembre 2010 » du Document de Référence.

Flux de trésorerie

Le cash-flow courant s'établit à 38,9 millions d'euros en hausse de 9 % par rapport à l'exercice précédent et le cash-flow par action progresse à 1,43 euro en 2010.

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat Net	74 863	(53 977)	69 203
Dotations aux amortissements et provisions	513	304	171
Plus et moins valeur de cessions	(1 621)	(2 150)	24
Variation de valeur sur les immeubles	(35 523)	89 478	(30 088)
Variation de valeur des instruments financiers	3	(902)	686
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	722	847	947
Charge d'impôt	-	1 902	(9 488)
Marge brute d'autofinancement	38 859	35 502	31 455
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	4 315	137	38 416
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(10)	(1 071)	3 831
Flux de trésorerie liés à l'activité	43 263	34 568	73 702
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(69 984)	(116 920)	(121 405)
Cessions d'immeubles	37 055	60 548	-
Paiement de l'exit tax	(14 112)	(21 384)	4 914
Variation des immobilisations financières	893	7	(485)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(46 148)	(77 749)	(116 976)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(34 599)	(6 357)	(30 807)
Incidences des variations de capital	-	-	(44)
Achat actions propres	(20)	-	(3 914)
Souscription d'emprunts et dettes financières	37 888	73 228	110 384
Remboursements des emprunts et dettes financières	(3 366)	(5 419)	(35 075)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	(97)	61 452	40 543
Variation de trésorerie	(2 981)	18 271	(2 731)
Trésorerie d'ouverture	29 869	11 598	14 329
Trésorerie de clôture	26 889	29 869	11 598

Structure du financement et sources de financement

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2010 à 459,8 millions d'euros, est couverte à plus de 95 % à taux fixe. En 2010, le coût moyen de la dette était de 4,38 %. La dette nette se décompose en une dette brute de 488,1 millions d'euros (dont 483,1 à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie de 28,3 millions d'euros.

Les *covenants* applicables à cette dette sont respectés au 31 décembre 2010. 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 au paragraphe « Contrats de financement » à la section 5.3 du chapitre V du Document de Référence.

1.5 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2010.

1.6 Activités des principales filiales

ANF Immobilier détenait une participation (63,45 % du capital et des droits de vote) dans la Société de Gestion Immobilière Lyonnaise (« **SGIL** »), société à responsabilité limitée au capital de 2 090 000 euros enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 964 505 218, dont le siège social était situé au 29 quai Saint Antoine, 69002 Lyon. Elle avait cédé en décembre 2009 l'intégralité de son patrimoine immobilier situé à Lyon. SGIL a été dissoute et liquidée le 31 décembre 2010.

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 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 également 100 % du capital de la société ANF Immobilier 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. ANF Immobilier République est une société enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 508 999 281 (« **ANF Immobilier République** ») et a été créée en novembre 2008. La société ANF Immobilier République n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2010.

2. Gouvernement d'entreprise

2.1 Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2010

Membres du Directoire

À la date de dépôt du Document de Référence, le Directoire d'ANF Immobilier est composé de 3 membres, Madame Brigitte Perinetti ayant démissionné de ses fonctions de membre du Directoire avec effet le 19 mars 2010 :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2010
Keller	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président du Directoire	26 248
de Lacoste Lareymondie	Xavier	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Directeur Général	20 640 ⁽¹⁾
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.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Prénom, nom et âge	Bruno Keller Président du Directoire 56 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	25 mars 2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 janvier 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire et Directeur Général d'Eurazeo. Président du Directoire d'ANF Immobilier. Administrateur d'Europcar Groupe. Président de La Mothe SAS. Président du Conseil d'Administration de Société Française Générale Immobilière (SFGI). Gérant de Eurazeo Real Estate Lux SARL (Luxembourg) et Investco 3d Bingen (Société Civile). Directeur Général de Legendre Holding 21, Legendre Holding 22, Legendre Holding 23. Membre du Conseil de Surveillance de Financière Truck (Investissement) SAS. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Vice-Président du Conseil de Surveillance de Fraikin Groupe. Administrateur de Legendre Holding 18. Président-Directeur Général d'ANF Immobilier. Président de Catroux, Rue Impériale Immobilier et Société Immobilière Marseillaise SAS. Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (anciennement Perpetuum Beteiligungsgesellschaft mbH) (Allemagne). Gérant de Investco 1 Bingen (Société Civile), Investco 2 Bingen (Société Civile), BlueBirds II Participations SARL (Luxembourg) et de EREL Capital SARL (Luxembourg ; devenue APCOA Finance Lux). Directeur-Général de LH APCOA, Legendre Holding 12, Legendre Holding 9, Legendre Holding 10, Legendre Holding 24 et Legendre Holding 25. Représentant Permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration de France Asie Participations. Administrateur de Gruppo Banca Leonardo (Italie).
Expertise en matière de gestion	Bruno Keller a rejoint le groupe Eurazeo en 1990 comme Directeur Financier puis a été nommé Directeur Général Adjoint d'Eurazeo en juin 1998, puis Directeur Général et Membre du Directoire en 2002, après 14 ans passés dans l'audit, à des postes de Direction financière et dans la gestion pour compte de tiers. Bruno Keller est notamment Administrateur d'Europcar Groupe. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Rouen.

Prénom, nom et âge	Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général 57 ans
Date de première nomination	14 décembre 2006
Date d'échéance du mandat	25 mars 2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	-
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	Fonctions et mandats actuellement exercés Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier. Gérant d'ANF Immobilier République. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Président-Directeur Général de l'Établissement Paindavoine, Kléber Raphaël, Étoile Foncière et Immobilière, Société Commerciale Vernet. Administrateur de Kléber Longchamp, Kléber Passy, Kléber Poincaré, Sonimm, AGF Saint Marc, CIABA, Assurances Maritimes Françaises. Gérant de Business Vallée II, Le Relais de la Nautique, SCI Le Surléon. Représentant permanent d'AGF 2X au sein de Sagitrans, Edifice SA. Représentant permanent d'AGF Holding au sein de Société Foncière Européenne. Représentant permanent d'AGF IART au sein de Vernon SA, SA du Hameau, 12 Mademoiselle SA, 48 ND des Victoires. Représentant permanent d'AGF Saint Marc au sein de Société Immobilière Neptune. Représentant permanent d'AGF Vie au sein de 38 Opéra, Château Larose Trintaudon, SCI Les Collines de Sophia. Représentant permanent d'Eustache au sein de NSRD. Représentant permanent de Société Commerciale Vernet au sein des sociétés SCI La Paillière, SCI Chartreuse, SCI Espace Lumière 5, SCI Espace Lumière 3, SCI Morgane, SNC l'Armourier 2, SNC Le Grand Parc, SNC l'Aménagement de l'Armourier, SCI Les Jardins de Garches, SCI Tarbes Adour, Techniparc du Chêne, SCCV Gonesse Activités, SNC Immo Loisirs, Kléber Longchamp, Kléber Raphaël. Représentant permanent d'AGF au sein d'Eustache, PFE, Sagitrans.
Expertise en matière de gestion	Xavier de Lacoste Lareymondie a rejoint ANF Immobilier en 2006 après 12 années passées aux AGF en charge de la valorisation du patrimoine immobilier, des expertises et des participations. Il a également passé près de 10 ans chez des promoteurs comme responsable financier ou opérationnel.

Prénom, nom et âge	Ghislaine Seguin 45 ans
Date de première nomination	9 décembre 2008
Date d'échéance du mandat	25 mars 2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	-
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	Fonctions et mandats actuellement exercés Membre du Directoire d'ANF Immobilier. Fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Présidente de Kléber Longchamp.
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 « Royal Institution of Chartered Surveyors » (MRICS).

Le Directoire se réunit en moyenne 2 fois par mois. Il s'est réuni 21 fois en 2010 avec un taux de présence de 95,63 %.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Membres du Conseil de Surveillance

1. Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010* :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2010
Hagelauer ⁽²⁾	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président	277
Sayer ⁽¹⁾	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Vice-Président	303
Audouin ⁽¹⁾	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris		1 972
Bazin ⁽¹⁾	Sébastien	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe Colomb – 75008 Paris		250
Bonnell	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris		250
Bret ⁽¹⁾	Jean-Luc	C/o La Croissanterie 5, rue Olof Palme – 92587 Clichy Cedex		2 586
de Gaudemar	Fabrice	C/o Eurazeo, 32, rue de Monceau – 75008 Paris		250
Le Gentil	Eric	C/o Generali France Assurances 7/9, boulevard Haussmann – 75309 Paris Cedex 09		262
Lemaire	Alain	C/o Caisses d'Épargne 50, avenue Pierre Mendès France – 75201 Paris Cedex 13		273
Monnier ⁽¹⁾	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris		262
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 – 13225 Marseille Cedex 2		264
Saint Olive ⁽²⁾	Henri	C/o Banque Saint Olive 84, rue Duguesclin – 69458 Lyon Cedex 06		250
Zarifi ⁽¹⁾	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 – 13191 Marseille Cedex 20		274

* Il est rappelé que Madame Delphine Abellard a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 6 mai 2010.

(1) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

(2) Membres dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

Prénom, nom et âge	Alain Hagelauer ⁽²⁾ Président du Conseil de Surveillance 70 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	-
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	Mandats et fonctions actuellement exercés Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Membre du Directoire d'Eurazeo. Membre du Conseil de Surveillance de Fraikin Groupe.
Expertise en matière de gestion	Alain Hagelauer a été membre du Directoire d'Eurazeo de 2002 à 2006. Entre 1981 et 1987, il a successivement occupé les fonctions de Directeur du Contrôle de Gestion du groupe Thomson, puis de Directeur Général Adjoint et Directeur Financier de Thomson SA et de Thomson-CSF entre 1987 et 1997 et enfin de Directeur Général Adjoint et Directeur Financier de Thales (ex Thomson-CSF) entre 1997 et 2001. Alain Hagelauer est diplômé des Hautes Études Commerciales (en 1963) et de l'université de Hambourg.

(2) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

<p>Prénom, nom et âge</p>	<p>Patrick Sayer ⁽¹⁾ Vice - Président du Conseil de Surveillance 53 ans</p>
<p>Date de première nomination</p>	<p>4 mai 2005</p>
<p>Date d'échéance du mandat</p>	<p>2011</p>
<p>Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier</p>	<p>Président du Directoire d'Eurazeo.</p>
<p>Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 janvier 2011</p>	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés Président du Directoire d'Eurazeo. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président du Conseil d'Administration de Europcar Groupe. Administrateur de Holdelis. Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Directeur Général de Legendre Holding 19, Immobilière Bingen et Legendre Holding 8. Gérant d'Investco 3d Bingen (Société Civile). Président d'Eurazeo Capital Investissement (anciennement Eurazeo Partners SAS). Vice-Président du Conseil de Surveillance de Rexel SA. Administrateur de Gruppo Banca Leonardo (Italie). Administrateur de Accor. Administrateur de Edenred. Administrateur de Colyzeo Investment Advisors (Royaume-Uni). Membre du Conseil de Surveillance de la SASP Paris-Saint Germain Football.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Gérant d'Euraleo Srl (Italie). Représentant Permanent de ColAce SARL au Conseil de Surveillance de Groupe Lucien Barrière. Président du Conseil d'Administration de Legendre Holding 18. Président, Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance de Groupe B&B Hotels. Président du Conseil de Surveillance de Fraikin Groupe. Président du Conseil d'Administration de BlueBirds Participations SA (Luxembourg). Administrateur de Rexel Distribution SA. Administrateur d'Eutelsat SA et Eutelsat Communications. Administrateur d'Ipsos. Administrateur de RedBirds Participations SA (Luxembourg). Administrateur de Rexel SA (anciennement Ray Holding SAS), de Ray Acquisition (SAS). Administrateur de la SASP Paris-Saint Germain Football. Directeur Général de Legendre Holding 11. Membre du Conseil de Surveillance de Presses Universitaires de France. Président de l'Association Française des Investisseurs en Capital (AFIC). Member of the Board de Lazard LLC (États-Unis). Associé Gérant de Partena. Gérant d'Investco 1 Bingen (Société Civile). Président de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (anciennement Perpetuum Beteiligungsgesellschaft mbH) (Allemagne). Président du Supervisory Board de APCOA Parking AG (anciennement AE Holding AG) (Allemagne).</p> <p>Expertise en matière de gestion Patrick Sayer, Président du Directoire d'Eurazeo, a été nommé en mai 2002 pour mener une nouvelle étape du développement de la Société. Avec plus de 4 milliards d'euros d'actifs diversifiés, une capacité d'investissement importante et un horizon de placement de long terme, Eurazeo est l'une des premières sociétés d'investissement cotées en Europe. Eurazeo est ainsi l'actionnaire majoritaire ou de référence d'Accor, ANF Immobilier, APCOA, Edenred, Elis, Europcar et Rexel. Il était précédemment Associé-Gérant de Lazard Frères et Cie à Paris qu'il a rejoint en 1982 et Managing Director de Lazard Frères & Co. à New York, où il était notamment responsable mondial en charge des médias et de la technologie. Son expérience de l'investissement privé remonte à la création de Fonds Partenaires qu'il a appuyé de 1989 à 1993. Patrick Sayer est Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Rexel SA, membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH, Président du Conseil d'Administration d'Europcar Groupe, Administrateur de Accor, Edenred, Elis, du Grand Théâtre de Provence, membre du Conseil de Surveillance du Paris Saint-Germain (PSG), Membre du Conseil d'Administration de Gruppo Banca Leonardo (Italie), ancien Président (2006-2007) de l'Association Française des Investisseurs en Capital (AFIC), Membre du Conseil d'Orientation de France-Investissement, Administrateur du Musée des Arts Décoratifs de Paris et Membre du Club des Juristes. Patrick Sayer est diplômé de l'École Polytechnique (1980) et de l'École des Mines de Paris (1982).</p>

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Prénom, nom et âge	Philippe Audouin ⁽¹⁾ 54 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
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 janvier 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés 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. Administrateur d'Europcar Groupe. Vice-Président du Supervisory Board de APCOA Parking AG (anciennement AE Holding AG) (Allemagne). Managing Director de Perpetuum MEP Verwaltung GmbH (Allemagne). Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Président de Immobilière Bingen, Ray France Investment, Legendre Holding 8, LH APCOA, Legendre Holding 19, Legendre Holding 21, Legendre Holding 22 et Legendre Holding 23. Directeur Général de Legendre Holding 25, La Mothe et de Eurazeo Capital Investissement (anciennement Eurazeo Partners). Administrateur de Eurazeo Services Lux (Luxembourg). Gérant d'Eurazeo Italia (Italie). Représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration de SFGI. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Vice-Président du Conseil de Surveillance de Groupe B&B Hotels. Membre du Conseil de Surveillance de Ray Acquisition SCA et de SatBirds Capital Participations SCA (Luxembourg). Président et Administrateur de LAI BV (Pays-Bas). Directeur Général de Legendre Holding 14 (devenue Europcar Groupe), Legendre Holding 18 et de Catroux. Président du Conseil d'Administration de France Asie Participations. Administrateur de Legendre Holding 18, Legendre Holding 17, Intermarine Holdings BV (Pays-Bas), de BlueBirds Participations SA (Luxembourg). Président de Rue Impériale Immobilier, Legendre Holding 25, Legendre Holding 11, Legendre Holding 24, RedBirds France, Legendre Holding 12, Legendre Holding 7, Legendre Holding 9, Legendre Holding 10. Gérant de Investco 2 Bingen (Société Civile), Legendre Holding 15. Membre de l'Advisory Board de Perpetuum Beteiligungsgesellschaft mbH (devenue APCOA Parking Holdings GmbH) (Allemagne). Managing Director de APCOA Group GmbH (anciennement Perpetuum Holding Management GmbH) (Allemagne).
Expertise en matière de gestion	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 (« Prokurist », 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. Philippe Audouin est membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo. Il est également Président d'Immobilière Bingen, Administrateur d'Europcar Groupe, d'Holdelis (Elis), Vice-Président du Supervisory Board d'APCOA Parking AG (Allemagne). Philippe Audouin est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales.

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

Prénom, nom et âge	Sébastien Bazin ^{*(1)} 49 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Principal & Chief Executive Officer Europe de Colony Capital LLC.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président-Directeur Général de Société d'Exploitation Sports et Événements et de Holding Sports et Événements. Président du Conseil de Surveillance de Paris Saint Germain Football. Administrateur de Carrefour, Accor, Edenred, Moonscoop IP, La Tour Réseau de Soins SA (Suisse) et Permanence de la Clinique de Carouge (Suisse). Président de Colwine SAS, BAZEO EUROPE SAS, Colony Capital SAS, Colfilm SAS, RSI SA (Belgique). Directeur Général de Toulouse Canceropole et COLSPA SAS. Gérant de CC Europe Invest, La Tour Sarl (Suisse). Associé Gérant de Nina. Administrateur délégué de Sisters SA (Luxembourg). Représentant permanent de Colony Capital SAS en qualité de Président de ColSpa SAS.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années</p> <p>Président de ColBison SAS, SAIP, SAS Spazio, Front De Seine Participations, Coladria SAS, Financière Baltimore SAS, SAS Baltimore, Financière Le Parc SAS, SAS Le Parc, SAS ABC Hôtels, SAS Défense CB3, ColEven SAS, SHAF SAS, Lucia Investissement SAS. Vice-Président du Conseil de Surveillance de Buffalo Grill et de Groupe Lucien Barrière. Président du Conseil d'Administration (non Directeur) de Château Lascombes et de Paris Saint Germain Football. Gérant de Colony Santa Maria SNC, Colony Le Chalet EURL, Colony Santa Maria EURL, Colony Pinta SNC, Colmassy, Immobilière Lucia et Compagnie, Lucia 92 et Compagnie et Immobilioisir Serre Chevalier. Président-Directeur Général de Lucia.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Sébastien Bazin a débuté en tant qu'analyste financier chez Moseley, Hallgarten, Eastbrook & Weeden Inc. à Paris (1982-1984) ; puis il a successivement occupé les fonctions de Directeur, chargé des investissements en actions de sociétés cotées au Frates Group à New York (États-Unis) (1985-1986) ; 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) ; Directeur Adjoint de Hottinguer Rivaud Finances (1990-1992) ; Directeur Général Adjoint chargé des finances (1992-1994) puis Directeur Général (1994-1997) de l'Immobilière Hôtelière SA.</p> <p>Il rejoint le groupe Colony en 1997 où il occupe les fonctions de Directeur Général de Colony Capital SAS et depuis 1999, celles de Directeur Général Exécutif de Colony Europe.</p> <p>Il est diplômé d'une Licence d'Economie et d'une Maîtrise de gestion de l'Université de Paris Sorbonne.</p> <p>Sébastien Bazin exerce les mandats suivants : Président-Directeur Général des sociétés SESE (Société d'Exploitation Sports et Événements) et HSE (Holding Sports et Événements), Président du Conseil de Surveillance de la société PSG Football Club, Administrateur (SA à Conseil d'Administration) des sociétés Accor, Edenred, Carrefour et Moonscoop IP (anciennement dénommée France Animation), Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, Président (SAS) de Colwine, Colfilm, Bazeo Europe SAS et Colony Capital SAS, Directeur Général (SAS) de Toulouse Canceropole et COLSPA SAS, Gérant (SàRL) de CC Europe Invest, Associé Gérant (SCI) de Nina.</p>

* Membre indépendant

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Prénom, nom et âge	Bruno Bonnell* 52 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 Sorobot SA.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	Mandats et fonctions actuellement exercés Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Administrateur de Groupe Danone, SPCS. Membre du Conseil de Direction de Pathé. Administrateur de Robopolis SA. Président-Directeur Général de Sorobot SA. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo. Président-Directeur Général d'Infogrames Entertainment SA. Chairman of the Board of Directors, Chief Creative Officer d'Atari Inc. (USA). Représentant de IESA en qualité de Président de Atari Europe SASU et Eden Studio SAS. Président du Conseil de Surveillance de ZSLIDE. Représentant d'Atari Europe SASU en qualité de Président d'Atari France SASU. Président du Conseil d'Administration d'Infogrames.com SA, Flamatis, Infogrames Entertainment SA, Infogrames Interactive SA, d'I.D.R.S. Membre du Conseil de Surveillance de Pathé. Chairman and Chief Executive Officer d'Infogrames, Inc. (États-Unis). Administrateur d'Eurazeo, Infogrames France, Groupe Ocean International (Royaume-Uni). Directeur Général d'Infogrames Europe. Chief Executive Officer de GT Interactive Software Inc. (États-Unis). Chairman d'Infogrames North America. Représentant de IEU SASU en qualité de Président d'Infogrames France SASU. Représentant de IESA en qualité de Président d'Infogrames Europe SASU.
Expertise en matière de gestion	Bruno Bonnell est actuellement Président de Sorobot SA, holding de Robopolis SA, société innovante dans la robotique personnelle et de service. Il a été Président du groupe Atari/Infogrames Entertainment SA (IESA) et de sa filiale américaine Atari Inc jusqu'au 4 avril 2007. Bruno Bonnell a créé Infogrames avec Christophe Sapet en juin 1983. Depuis lors, le groupe Atari compte parmi les majors internationales indépendantes de logiciels de loisirs, tant aux États-Unis qu'en Europe. Avant de fonder Infogrames, Bruno Bonnell a participé au lancement de l'un des premiers ordinateurs à usage domestique, appelé Thomson T07. Bruno Bonnell est diplômé en Economie de l'Université de Paris Dauphine et est Ingénieur Chimiste du groupe CPE Lyon.

* Membre indépendant

Prénom, nom et âge	Jean-Luc Bret ⁽¹⁾ 64 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président-Directeur Général de La Croissanterie SA.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Membre du Conseil de Surveillance d'OFI Private Equity Capital. Président-Directeur Général de La Croissanterie SA. Président du Directoire de LC Holding, SA Le Goût du Naturel. Gérant de SNC La Croissanterie Forum des Halles, La Croissanterie La Défense, La Croissanterie Saint Michel, La Croissanterie Poissonnière, La Croissanterie Temple, La Croissanterie Bretigny, La Croissanterie Rennes Alma, La Croissanterie Aquitaine, La Croissanterie Poitou Charentes, La Croissanterie Centre Loire Nord, La Croissanterie Savoie, La Croissanterie Jura, La Croissanterie Normandie, Saint-Georges, Au Pain Chaud, Croissant Sud-Est, Le Croissant Fourre de Lille, Le Croissant Fourre de Noyelles, Le Croissant Fourre de Valenciennes. Gérant de SARL d'Espaces Délices, Portet Délices, King Corner, Labège Délices, Taras, Food Consortium. Président de SAS Café La Croissanterie, SAS Les Amis de la Croissanterie. Chairman de La Croissanterie Ltd (Irlande), Executive INNS Ltd (Irlande). Administrateur unique de La Croissanterie Italia Srl (Italie). Gérant de Sociedade Alimentar de Croissants Lda (Portugal), A Croissanteria de Paris Lda (Portugal). Président de PROCOS - Fédération pour l'Urbanisme et le Développement du Commerce spécialisé. Président de ADEC - Association pour le Développement de l'Enseignement commercial et de la gestion, gérant l'ISTEC Institut Supérieur des Sciences, Techniques et Economie Commerciales. Vice-Président de CNCC - Conseil National des Centres Commerciaux.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années</p> <p>Néant.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Jean-Luc Bret est Président-Fondateur depuis 1977 de La Croissanterie SA, qui compte à ce jour 180 magasins en France, Irlande, Italie et Belgique. Avec son concept implanté en centres commerciaux, centres villes, gares et sur autoroutes, La Croissanterie accueille chaque jour plus de 100 000 clients pour une pause le matin (viennoiseries, jus de fruits, cappuccino...), au déjeuner (sandwiches, assiettes-salades, tartes du marché, desserts...) et à l'heure du thé (pâtisseries, cafés gourmands, muffins). Diplômé en 1968 de l'ISTEC, Institut Supérieur des Sciences, Techniques et Economie Commerciales, il a dirigé jusqu'en 1977 la boulangerie industrielle BLE OR SA.</p> <p>Par ailleurs, Jean-Luc Bret est Président de PROCOS, Fédération pour l'Urbanisme et le Développement du Commerce spécialisé regroupant les 250 plus grandes enseignes en France (37 000 points de vente, 460 000 emplois et 62 milliards d'euros de chiffre d'affaires), signataire de l'accord relatif à la création et l'application de l'ILC ; signataire de l'annexe environnementale Commerce. Il est Président de l'ISTEC - cursus de 5 ans - diplôme visé par le Ministère de l'Education Nationale, Vice-Président du CNCC, Conseil National des Centres Commerciaux et également Rédacteur dans la Commission paritaire pour la charte de déontologie « Bailleur-Locataire ».</p>

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Prénom, nom et âge	Fabrice de Gaudemar 37 ans
Date de première nomination	6 mai 2010
Date d'échéance du mandat	2016
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 janvier 2011	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. Gérant d'Investco 5 Bingen (Société civile). Président de Legendre Holding 25. Membre du Comité Stratégique de Fonroche Énergie SAS. Membre du Conseil de Surveillance de Tag Technologies SAS. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Gérant d'Eurazeo Entertainment Lux Sarl (Luxembourg). Administrateur de RedBirds Participations, de Legendre Holding 18 et de Legendre Holding 17. Gérant d'ECIP Elis Sarl (Luxembourg), ECIP Agree Sarl (Luxembourg). Administrateur d'Eurazeo Management Lux (Luxembourg).
Expertise en matière de gestion	Fabrice de Gaudemar est membre du Directoire d'Eurazeo depuis 2010. Il a rejoint Eurazeo en 2000 et a participé à la réalisation ou au suivi des investissements dans Eutelsat, Cegid, Rexel, Europcar et APCOA. Avant de rejoindre Eurazeo, Fabrice de Gaudemar a été chef de projet au Ministère de la Défense, où il était responsable de la conception et du déploiement de nouveaux réseaux de télécommunications. Fabrice de Gaudemar est notamment représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration d'Europcar Groupe. Il est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École Nationale Supérieure des Télécommunications.

Prénom, nom et âge	Eric Le Gentil* 50 ans
Date de première nomination	17 novembre 2008
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Comité de Direction Générale de Generali France.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Directeur Général de Generali France Assurances. Président du Conseil d'Administration de Generali Reassurance Courtage et de Generali Investments France. Administrateur de L'AMOC (Les Amis et Mécènes de l'Opéra Comique), Generali France Assurances, Generali Vie, Generali IARD et Generali Reassurance Courtage. Représentant permanent de Generali Iard, au Conseil d'Administration de Europ Assistance Holding. Représentant permanent de Generali France Assurances, au Conseil d'Administration de E-CIE Vie. Représentant permanent de Generali Vie, au Conseil d'Administration de Cofitem Cofimur et de Mercialys. Membre du Conseil de Surveillance de Fonds de Garantie des Assurés contre la Défaillance des Sociétés d'Assurances de Personnes. Membre de l'Investment Advisory Board de Generali Investments S.p.A. Membre du Management Board de Generali Investments Managers SA et de Generali Fund Management. Membre et Président du Comité Exécutif de Cofifo SAS.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années</p> <p>Administrateur et Directeur Général de Assurance France Generali. Administrateur de GPA-Iard, GPA-Vie, La Fédération Continentale. Représentant permanent de Generali Assurances Iard, au Conseil d'Administration de Europ Assistance Holding et de SICAV Generali Investissement. Représentant permanent de Generali Assurances – Vie, au Conseil d'Administration de Generali Assurances Iard. Représentant permanent de Generali France, au Conseil d'Administration de Generali Assurances – Vie et de Generali Finances. Représentant permanent d'Assurance France Generali, au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs. Membre du Comité d'Orientation de Mantra.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Eric Le Gentil est, depuis septembre 2002, membre du Comité de Direction Générale de Generali France (société de tête du groupe en France) et mandataire social de Generali France Assurances (holding d'assurance du groupe). Il est responsable de l'Asset Management (dont l'immobilier), des fonctions de pilotage de l'entreprise, de la réassurance, et des sociétés spécialisées du groupe.</p> <p>Eric Le Gentil a débuté sa carrière en tant que Détaché à l'Inspection Générale des Finances (septembre 1985-mai 1986), puis il a successivement occupé les fonctions de Commissaire contrôleur des assurances à la Direction des assurances du Ministère des Finances (juin 1986-janvier 1990) et de Conseiller technique au cabinet de M.P. Berezovoy (février 1990-mars 1992). Il a travaillé au sein du groupe Athena Assurances (avril 1992-juin 1998) et des AGF Assurances (juillet 1998-janvier 1999). Il est diplômé de l'École Polytechnique et de Sciences Po Paris, et actuaire IAF.</p> <p>Eric Le Gentil est membre de la Commission Exécutive de la FFSA, Vice-Président de la Commission Économique et Financière de la FFSA, membre du groupe X-Assurances, du groupe Sciences Po Assurance, membre du Club des 17 (Dirigeants de l'Assurance).</p>

* Membre indépendant

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Prénom, nom et âge	Alain Lemaire* 61 ans
Date de première nomination	14 mai 2008
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Conseiller auprès du Président du Directoire de BPCE.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés</p> <p>Membre 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, de BPCE Domaines et d'Oterom. Administrateur et Co-Président du Comité d'Audit de Nexity. Administrateur de Banca Carige (Italie), BICEC (Cameroun), BCI (Congo) et d'Erilia.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années</p> <p>Membre du Directoire et Directeur Général de la BPCE. Membre du Directoire et Directeur Général de la CNCE. Président du Directoire de la CEPAC. Président du Conseil de Crédit Foncier de France, Banque Palatine, SOCFIM, CGE Capital, CGE Fidélisation, Erixiel, Natixis Asset Management et FLCP. Administrateur/ membre du Conseil de Surveillance de Crédit Foncier de France, Natixis (représentant permanent de la CNCE), Natixis Epargne Financière Gestion, Erilia, Banque Privée 1818, CNP Assurances, Écureuil Vie Développement, Nexity, GCE Capital, CGE Domaines et SOPASSURE, Caisse d'Épargne Garanties Entreprises (représentant permanent de BPCE), Caisse d'Épargne Participations (représentant permanent de BPCE), Marseille Aménagement, Banque de la Réunion (représentant permanent de CEPAC), Banque des Antilles Françaises (représentant permanent de CEPAC), Banca Carige, La Chaîne Marseille – LCM (représentant permanent de CEPAC), Proxipaca Finance (Conseil de Direction), Financière Océor (représentant permanent de CEPAC), 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>Il est Conseiller du Président du Directoire de la BPCE depuis 2010.</p>

* Membre indépendant

Prénom, nom et âge	Philippe Monnier ^{*(1)} 68 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
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 2010	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Gérant Groupe BEG (SARL). Gérant de SCI La Louvière, SCI IMOFI. Président de PCE SAS, La Roubine SAS, Siagne Nord SAS. Président de SAS PM Conseils.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années</p> <p>Gérant de BEG Technique SARL, CEFIC Gestion (SARL), SCI SOGEP, SARL Foncière Immobilière, SCI Waskim, Bay 1/ Bay 2 (SARL), TC Design (SARL), Simon Ivanhoe Services (SARL) BEG Investissements (SARL), Foncière d'Investissement (SARL), CEFIC Jestyion Ticaret Limited Sirketi (Turquie), Erelux Hold SARL (Luxembourg), Erelux Fin SARL (Luxembourg), Le Cannel Développement SARL. Administrateur de SWEM de Wasquehal (Société d'économie mixte). Co-gérant de Simon Ivanhoe France (SARL). Président-Directeur Général de CEFIC (SA). Co-représentant de la société Simon Ivanhoe B.V./SARL, co-gérant de Alliance ERE SARL (Luxembourg). Membre du Conseil de la Gérance de Simon Ivanhoe B.V./ 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

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

Prénom, nom et âge	Jean-Pierre Richardson 72 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 2010	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Censeur d'Eurazeo. Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années</p> <p>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. Il a rejoint en 1962 la société éponyme, dont il a assuré la Direction opérationnelle de 1969 à 2003. Il a été juge au Tribunal de Commerce de Marseille de 1971 à 1979. Il est diplômé de l'École Polytechnique (Promotion 58).

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Prénom, nom et âge	Henri Saint Olive ⁽²⁾ 67 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président du Conseil d'Administration de Banque Saint Olive.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2010	Mandats et fonctions actuellement exercés Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président du Conseil d'Administration de Banque Saint Olive, Enyo. Président du Conseil de Surveillance de Saint Olive et Cie, Saint Olive Gestion. Gérant de Segipa, CF Participations. Membre du Conseil de Surveillance de Prodith SCA. Administrateur de Vinci, Centre Hospitalier Saint Joseph et Saint Luc, Association de l'Hôpital Saint Joseph, Mutuelle Centrale de Réassurance (MCR). Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo et de Monceau Générale Assurances (MGA). Président du Conseil d'Administration de C.I.A.R.L. Gérant de LP Participation. Administrateur de sociétés du groupe Monceau et de Compagnie Industrielle d'Assurance Mutuelle (CIAM).
Expertise en matière de gestion	Au sein de la Banque Saint Olive depuis novembre 1969, Henri Saint Olive a été nommé Président du Directoire en décembre 1987, puis Président du Conseil d'Administration en juin 1989. Il est Officier de Marine de réserve (CC) et diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC).

(2) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

Prénom, nom et âge	Théodore Zarifi ⁽¹⁾ 60 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2011
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 2010	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. Directeur Général Délégué de Zarifi & Associés, Somagip SA. Président de SAS Z&Z. Représentant permanent de Z&Z au Conseil d'Administration de la Quincaillerie d'Aix. 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. Administrateur de SOMAGIP.
Expertise en matière de gestion	Depuis décembre 1988, Théodore Zarifi a été successivement Fondateur puis Directeur Général (mars 1994) de Zarifi & Cie EI., puis Directeur Général délégué (novembre 2002) de la même société devenue Zarifi & Associés SA, holding familial (le 25 septembre 2002 après l'apport partiel d'actifs à la société Oddo M&A, devenue Zarifi EI, de l'ensemble de ses activités réglementées). 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). 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).

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

2. Composition du Conseil de Surveillance après l'Assemblée Générale du 17 mai 2011 (sous réserve de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale) :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle
Sayer ⁽¹⁾	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris
Audouin ⁽¹⁾	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris
Bazin ⁽¹⁾	Sébastien	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe Colomb 75008 Paris
Bonnell	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau 75008 Paris
Bret ⁽¹⁾	Jean-Luc	C/o La Croissanterie 5, rue Olof Palme 92587 Clichy Cedex
de Gaudemar	Fabrice	C/o Eurazeo, 32, rue de Monceau 75008 Paris
Le Gentil	Eric	C/o Generali France Assurances 7/9, boulevard Haussmann 75309 Paris Cedex 09
Lemaire	Alain	C/o Caisses d'Épargne 50, avenue Pierre Mendès France 75201 Paris Cedex 13
Monnier ⁽¹⁾	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer 75016 Paris
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 13225 Marseille Cedex 2
Xoual ⁽²⁾	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussman 75008 Paris
Zarifi ⁽¹⁾	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 13191 Marseille Cedex 20

(1) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

(2) Membre dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

La nomination de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier est proposée à l'Assemblée Générale convoquée pour le 17 mai 2011.

Prénom, nom et âge	Isabelle Xoual * 45 ans
Date de première nomination	17 mai 2011
Date d'échéance du mandat	2015 *
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 2010	Fonctions et mandats actuellement exercés : 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 des Sponsors et responsable des Investisseurs Financiers, elle a plus de 20 ans d'expérience en M&A et une connaissance approfondie du marché français et des fonds d'investissements. Elle a participé à de nombreuses transactions impliquant des investisseurs financiers (Spotless, Rexel, Deutsch, Medica, Novasep, Ceva Santé Animale...) ou des industriels (Areva, Thalès, Schneider, PPR...). Isabelle Xoual est diplômée de l'ESSEC.

* Sous réserve de sa nomination par l'Assemblée Générale convoquée pour le 17 mai 2011.

Une réflexion sur les critères d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance a été menée lors des séances du Comité des Rémunérations et de Sélection et du Conseil de Surveillance en date, respectivement, du 20 mars 2009 et du 25 mars 2009. Lors de sa séance du 25 mars 2009, le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, a conclu au caractère indépendant des membres suivants : Sébastien Bazin, Bruno Bonnell, Éric Le Gentil, Alain Lemaire et Philippe Monnier. Dans sa séance du 19 mars 2010, le Conseil de Surveillance a confirmé ses conclusions quant au caractère indépendant des membres du Conseil de Surveillance susvisés.

En conséquence, à la date du présent Document de Référence, sur les treize membres composant le Conseil de Surveillance, cinq 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 AFEP/MEDEF (article 8.2).

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 5 fois en 2010 avec un taux de présence de 90,77 %.

2.2 Déclarations concernant les organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction générale

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et les membres du Directoire. Un membre du Conseil de Surveillance (Monsieur Patrick Sayer) est le beau-frère d'un autre membre du Conseil de Surveillance (Monsieur Jean-Luc Bret).

En application de l'article R. 621-7.I du Code monétaire et financier, Monsieur Bruno Keller, dans le cadre de ses anciennes fonctions de secrétaire général de la société Eurazero et pour des faits remontant à 2001, a fait l'objet d'une sanction pécuniaire prononcée le 16 septembre 2005 par la Commission des sanctions de l'Autorité des marchés financiers contre l'avis de son rapporteur. Cette sanction a été confirmée par la Cour d'appel de Paris le 12 septembre 2006.

À la connaissance d'ANF Immobilier, et à l'exception de ce qui figure au paragraphe ci-dessus, 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.

En outre, à la connaissance d'ANF Immobilier, 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.

2.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction générale

Messieurs Keller, Sayer, Audouin et Richardson, membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, exercent également des mandats au sein d'Eurazero actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier, via Immobilière Bingen, société détenue à 99,9 % par Eurazero.

À la connaissance d'ANF Immobilier, Messieurs Keller, Sayer, Audouin et Richardson ne sont pas en situation de conflits d'intérêts relativement à l'exercice de leur mandat social au sein d'ANF Immobilier. Monsieur Fabrice de Gaudemar dont la nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2010, est également membre du Directoire d'Eurazero. Celui-ci ne se trouve pas en situation de conflits d'intérêts relativement à l'exercice de son 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 paragraphe « Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » de la section 6.8.2 pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 du chapitre II du Document de Référence.

2.4 Comités spécialisés

Comités émanation du Conseil de Surveillance

(a) Comité d'Audit

Ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Audouin (Président), Henri Saint Olive et Théodore Zarifi.

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

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

(b) Comité des Rémunérations et de Sélection

Ce Comité est composé de 3 membres du Conseil : Messieurs Patrick Sayer (Président), Sébastien Bazin et Philippe Monnier.

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 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

Ce Comité est composé de 4 membres du Conseil : Messieurs Patrick Sayer (Président), Sébastien Bazin, Jean-Luc Bret 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 Générale qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance et qui nécessite l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

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.

(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 Coordination

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

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

(d) Comité de Direction

Un Comité de Direction avait 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.

2.5 Rémunérations et engagements de retraite 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 les Recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 intégrées dans le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés

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

Les principes de rémunération sont décrits en page 63.

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 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	378 135	213 236
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	378 135	213 236

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	348 379	380 524
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	181 977	102 799
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	530 356	483 323

Brigitte Perinetti, membre du Directoire ⁽³⁾ (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	101 095	101 095
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	18 907	8 855
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	120 002	109 950

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	190 121	232 613
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	40 177	22 922
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	230 298	255 535

(1) Monsieur Bruno Keller est rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo.

(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 sans risque de 2,53 %, et d'une volatilité de l'action de 20 %.

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

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

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

TABLEAU 2 : RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Les tableaux ci-dessous présente les rémunérations brutes versées aux membres du Directoire durant les exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ <i>(en euros)</i>	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

(1) Monsieur Bruno Keller est rémunéré uniquement au niveau d'Eurazéo. Voir paragraphe « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazéo » du chapitre II du Document de Référence.

Sur proposition des comités des rémunérations d'ANF Immobilier et d'Eurazéo, 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 Eurazéo et ne ferait plus l'objet, comme actuellement, de refacturation (se référer au rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés).

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général <i>(en euros)</i>	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	240 000	240 000	240 000	240 000
Rémunération variable	104 959	93 500	136 860	104 959
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (voiture)	3 420	3 420	3 664	3 664
TOTAL	348 379	336 920	380 524	348 623

* 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.

Brigitte Perinetti, membre du Directoire ⁽¹⁾ <i>(en euros)</i>	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	70 000	70 000	70 000	70 000
Rémunération variable	31 095	25 000	31 095	31 095
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	101 095	95 000	101 095	101 095

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

* 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 ⁽¹⁾ (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable	40 121	35 000	82 613	40 121
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	190 121	185 000	232 613	190 121

(1) Madame Ghislaine Seguin est entrée dans la Société le 8 janvier 2008 en qualité de Directeur Immobilier. Elle a été nommée membre du Directoire le 9 décembre 2008. La rémunération indiquée est celle perçue depuis son arrivée dans la Société.

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

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

La rémunération des membres du Directoire qui est 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 arrête les principes concernant les rémunérations et avantages accordés aux membres du Directoire. Les membres du Directoire peuvent également se voir attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions et/ou bénéficier d'une attribution gratuite d'actions. 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.

La rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 13 décembre 2010, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 décembre 2010.

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 2009 et versée en 2010 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2010, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 10 mars 2010 et la partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour 2010 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2011. Dans les deux cas, cette détermination a été établie en tenant compte notamment de l'atteinte d'objectifs (critères

qualitatifs communs et individuels) et de la performance globale de la Société (critères quantitatifs communs à l'ensemble des membres du Directoire).

Le Conseil de Surveillance du 19 mars 2010 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 10 mars 2010, que la rémunération variable serait pour l'exercice 2010, calculée en fonction des éléments suivants :

- Un bonus objectif fixé individuellement par membre du Directoire selon sa fonction et sa responsabilité ;
- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de l'évolution de l'ANR hors droits et de l'EBITDA ;
- 50 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de critères qualitatifs sur proposition de son Président ;
- Il a été également décidé sur proposition du Comité des rémunérations et de sélection du 10 mars 2010 de limiter la partie variable à 150 % du bonus objectif assigné à chacun des membres du Directoire.

Les avantages en nature dont bénéficie le Directeur Général se rapportent exclusivement à l'utilisation d'une voiture de fonction.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer les membres du Directoire au titre de leur mandat. Ils ont conservé en revanche leur rémunération au titre de leur contrat de travail (Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, Mesdames Brigitte Perinetti et Ghislaine Seguin en tant que salariés d'ANF Immobilier, Monsieur Bruno Keller étant rémunéré par Eurazeo).

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

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 2009 au titre de l'exercice 2008	Montants en euros versés en 2010 au titre de l'exercice 2009
Alain Hagelauer	Jetons de présence	20 000	20 000
	Autres rémunérations	-	-
Patrick Sayer ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Delphine Abellard ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Audouin ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Bazin	Jetons de présence	11 000	10 000
	Autres rémunérations	-	-
Bruno Bonnell ⁽²⁾	Jetons de présence	6 125	10 000
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Luc Bret	Jetons de présence	11 000	11 000
	Autres rémunérations	-	-
Alain Lemaire ⁽²⁾	Jetons de présence	5 125	10 000
	Autres rémunérations	-	-
Alban Liss ⁽³⁾	Jetons de présence	4 500	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Monnier	Jetons de présence	11 000	11 000
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Pierre Richardson ⁽²⁾	Jetons de présence	7 125	10 000
	Autres rémunérations	-	-
Henri Saint Olive	Jetons de présence	11 875	11 500
	Autres rémunérations	-	-
Théodore Zarifi	Jetons de présence	12 500	12 500
	Autres rémunérations	-	-
Éric Le Gentil ⁽⁴⁾	Jetons de présence	2 625	8 000
	Autres rémunérations	-	-
Fabrice de Gaudemar ⁽⁵⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	102 875	114 000
	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. Il est précisé que Madame Delphine Abellard a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier avec effet au 6 mai 2010.

(2) Membres du Conseil de Surveillance depuis le 14 mai 2008.

(3) Membre du Conseil de Surveillance du 14 mai 2008 au 15 septembre 2008.

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

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

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 2010 et versés en 2011 s'est élevé à 114 000 euros.

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 17 novembre 2009 a proposé les rémunérations fixes 2010 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 3 décembre 2009 qui les a approuvées. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 10 mars 2010 a proposé les rémunérations variables 2010 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 19 mars 2010 qui les a approuvées.

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

mandataires sociaux des sociétés cotées. Ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de Gouvernement d'entreprise d'Eurazeo, mise en œuvre de longue date.

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

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

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

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

Bruno Keller, Président du Directoire (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2bis)	926 250	994 089
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	74 520	213 810
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	77 466	2 507
TOTAL	1 078 236	1 210 406

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

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 actuellement, de refacturation (se référer au rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés).

Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 555 493	1 458 730
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	908 350	1 302 914
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 337	2 507
TOTAL	2 466 181	2 764 151

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2bis)	667 710	691 545
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	198 945	285 341
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 337	2 507
TOTAL	868 992	979 393

Fabrice de Gaudemar, membre du Conseil de Surveillance ⁽¹⁾ (en euros)	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2bis)	561 550	579 502
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	65 225	224 644
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	17 885	2 507
TOTAL	644 660	806 653

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

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

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	500 000	500 000	500 000	500 000
Rémunération variable	421 320	300 000	490 032	421 320
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (voiture)	4 930	4 930	4 057	4 057
TOTAL	926 250	804 930	994 089	925 377

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

* 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 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	700 000	700 000	700 000	700 000
Rémunération variable	842 640	600 000	746 676	842 640
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	12 853	12 853	12 054	12 054
TOTAL	1 555 493	1 312 853	1 458 730	1 554 694

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

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

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	325 000	325 000	325 000	325 000
Rémunération variable	338 325	187 500	361 548	338 325
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 385	4 385	4 997	4 997
TOTAL	667 710	516 885	691 545	668 322

* 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 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	220 000	220 000	265 000	265 000
Rémunération variable	341 550	297 000	314 078	341 550
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	424	424
TOTAL	561 550	517 000	579 502	606 974

* 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 le 22 mars 2010.

Madame Delphine Abellard ⁽¹⁾, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier est rémunérée au niveau d'Eurazéo au titre de l'exercice de ses fonctions de Directeur Juridique d'Eurazéo dans les proportions suivantes :

Delphine Abellard, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	230 000	230 000	230 000	230 000
Rémunération variable	83 215	74 280	90 000	83 215
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	313 215	304 280	320 000	313 215

* 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) Il est précisé que Madame Abellard a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier avec effet au 6 mai 2010.

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

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

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

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 2009 au titre de l'exercice 2009	Montants en euros versés en 2010 au titre de l'exercice 2010
Bruno Bonnell ⁽¹⁾	Jetons de présence	-
	Autres rémunérations	-
Jean-Pierre Richardson ⁽²⁾	Jetons de présence	34 000
	Autres rémunérations	-
Henri Saint Olive ⁽³⁾	Jetons de présence	24 000
	Autres rémunérations	-
Théodore Zarifi ⁽⁴⁾	Jetons de présence	24 000
	Autres rémunérations	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	82 000
	AUTRES RÉMUNÉRATIONS	-

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

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.

Montants des engagements de retraite et autres avantages

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficie, 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 lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

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.

Cependant les membres du Directoire et cadres hors classe licenciés après l'âge de 55 ans, pourront 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.

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 nouvel arrivant 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.

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'ACTIONNARIÉS ATTRIBUÉS 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	ANF Immobilier - 15 décembre 2010	Achat	213 236	84 283	31,16 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 15 décembre 2012 ; 2 ^e tranche – 15 décembre 2013 ; 3 ^e tranche – 15 décembre 2014 et 15 décembre 2020)
	Eurazeo - 10 mai 2010	Achat	213 810	20 248	48,81 €	Entre le 10 mai 2012 et le 9 mai 2010 par tranches dont la 3 ^e tranche est soumise à conditions de performance
Xavier de Lacoste Lareymondie	ANF Immobilier - 15 décembre 2010	Achat	102 799	40 632	31,16 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 15 décembre 2012 ; 2 ^e tranche – 15 décembre 2013 ; 3 ^e tranche – 15 décembre 2014 et 15 décembre 2020)
Brigitte Perinetti*	ANF Immobilier - 15 décembre 2010	Achat	8 855	3 500	31,16 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 15 décembre 2012 ; 2 ^e tranche – 15 décembre 2013 ; 3 ^e tranche – 15 décembre 2014 et 15 décembre 2020)
Ghislaine Seguin	ANF Immobilier - 15 décembre 2010	Achat	22 922	9 060	31,16 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 15 décembre 2012 ; 2 ^e tranche – 15 décembre 2013 ; 3 ^e tranche – 15 décembre 2014 et 15 décembre 2020)

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

TABLEAU 5 :

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONNARIÉS 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			

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

TABLEAU 6 : ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PARTOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, aucune attribution d'actions de performance n'a été décidée par le Directoire.

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

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

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

	Plan 2007 *	Plan 2008 **	Plan 2009 ***	Plan 2010
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005	14 mai 2008	14 mai 2008	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007	19 décembre 2008	14 décembre 2009	15 décembre 2010
Nombre total d'actions pouvant être achetées	120 960*	143 701 **	170 921 ***	166 920
Dont le nombre pouvant être achetées par les mandataires sociaux	95 524*	113 165 **	141 258 ***	133 975
Dont mandataires sociaux :				
• Bruno Keller	63 775*	69 529 **	86 263***	84 283
• Xavier de Lacoste Lareymondie	28 586*	34 375 **	41 515***	40 632
• Brigitte Perinetti ⁽¹⁾	3 163*	3 901 **	4 314***	-
• Ghislaine Seguin	-	5 360 **	9 166***	9 060
Dont 10 premiers attributaires salariés	25 436*	30 536 **	29 663***	29 645
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
Date d'expiration	17 décembre 2017	19 décembre 2018	14 décembre 2019	15 décembre 2020
Prix de souscription ou d'achat	39,08 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.	25,53 euros ** Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 21 novembre au 18 décembre 2008 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	29,64 *** 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.	31,16 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.

	Plan 2007 *	Plan 2008 **	Plan 2009 ***	Plan 2010
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 17 décembre 2009 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 17 décembre 2010 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 17 décembre 2011. 	<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 (voir ci-dessous).</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 (voir ci-dessous).</p>
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2008	-	-	-	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	-	-	-	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	120 960 *	143 701 **	170 921 ***	166 920

* 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 et le 19 juillet 2010.

** Les caractéristiques du plan 2008 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 27 juillet 2009 et le 19 juillet 2010.

*** Les caractéristiques du plan 2009 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 19 juillet 2010.

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

Les attributions des options d'achat d'actions sont effectuées à la même période calendaire et sans décote. Pour l'ensemble des Plans d'options d'achat d'actions mis en place, le Directoire a procédé à une attribution desdites options au cours de la séance du mois de décembre ayant suivi la décision du Conseil de Surveillance s'étant prononcé sur ce sujet. De plus, il est précisé que les options, valorisées aux normes IFRS, ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

Conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées aux membres du Directoire en 2010

Les options d'achat d'actions de la société ANF Immobilier consenties aux membres du Directoire ainsi qu'à certains cadres de la Société afin de leur permettre d'être associés aux performances de l'entreprise à travers l'évolution de la valeur de son titre sont décrites dans le règlement ci-dessous.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Il 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 et conformément :

- au vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ANF Immobilier du 14 mai 2008 de la 10^e résolution autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société ;
- à l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier lors de sa séance du 13 décembre 2010, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 décembre 2010 ;
- à la décision prise par le Directoire lors de sa réunion en date du 15 décembre 2010.

Le présent règlement sera joint à la décision d'attribution des options d'achat d'actions, matérialisée par une lettre individuelle de notification adressée à chaque bénéficiaire par la société ANF Immobilier.

Article 1 : Bénéficiaires

Sont bénéficiaires de ce plan les membres du Directoire ainsi que certains cadres de la société ANF Immobilier dans le but de les associer plus étroitement à la vie de l'entreprise.

Article 2 : Périodes d'attribution

Les attributions d'options d'achat d'actions sont effectuées au cours de la séance du Directoire qui suit la réunion du Conseil de Surveillance du mois de décembre.

Conformément à l'article L. 225-177 du Code de commerce, ces options ne peuvent être consenties :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels sont rendus publics ;
- 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.

Article 3 : 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 représentent pas un pourcentage disproportionné de la rémunération, les attributions ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération totale de chaque bénéficiaire

Le prix d'achat de chacune des actions est fixé à 31,16 euros, ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier aux vingt séances de bourses tenues du 18 novembre 2010 au 15 décembre 2010 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. Au cas où de telles modifications se produiraient, chaque bénéficiaire en serait personnellement informé.

Le recours à des instruments de couverture est interdit.

Article 4 : Conditions d'acquisition

Les options d'achat d'actions attribuées lors de la séance du Directoire qui suit la réunion du Conseil de Surveillance du mois de décembre, 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 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 troisième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014.

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 subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 15 décembre 2010 et expirant le 15 décembre 2014 inclus) en additionnant l'augmentation de la valeur de l'action ANF Immobilier et les dividendes et autres distributions réalisées (la « Performance ANF Immobilier »).

La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période de l'indice EPRA 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 :

- si la performance d'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 15 décembre 2014 ;
- si la performance d'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 15 décembre 2014 ;
- 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 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 15 décembre 2014.

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

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

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 6 du règlement, les options non acquises (en raison d'une ancienneté du bénéficiaire inférieure à 4 ans et/ou d'un départ avant l'expiration d'une ou de plusieurs des périodes d'acquisition visées ci-dessus), deviendront automatiquement caduques, sauf dans les cas suivants :

- exercice des fonctions dans une autre société du Groupe (on entend par société du Groupe la société EURAZEO, la société ANF Immobilier et les sociétés qu'elles contrôlent 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. L'acquisition définitive du troisième tiers des options reste subordonnée à la condition de performance boursière d'ANF Immobilier définie ci-dessus. 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 ;
- mise à la retraite à l'initiative de l'employeur. 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, la troisième tranche étant subordonnée à la condition de performance définie ci-dessus ;
- accord formel du Directoire pour l'ensemble des bénéficiaires, sur avis conforme du Comité de Rémunération et de Sélection (uniquement pour les membres du Directoire), écartant la caducité des options non acquises selon les modalités prévues par le Directoire.

Article 5 : Modalités d'exercice des options

Les options acquises peuvent être immédiatement levées à l'issue de chacune des trois périodes d'acquisition successives.

Toutefois, les options attribuées aux bénéficiaires, ne pourront être exercées dans le délai de dix jours de bourse précédant la date à laquelle les comptes annuels ou semestriels sont rendus publics et plus généralement la date de communication par la Société de ses résultats ou perspectives de résultats.

Les options devront être levées dans un délai de dix ans, soit jusqu'au 15 décembre 2020 inclus, date au-delà de laquelle les options acquises qui n'auraient pas été exercées deviendront automatiquement caduques.

Article 6 : Acquisition anticipée des options

En cas de survenance de l'un des événements suivants, l'intégralité des options, y compris les options non encore acquises, seront acquises par anticipation et pourront être immédiatement levées nonobstant les conditions de présence et d'ancienneté :

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

- (ii) décès : les héritiers pourront exercer les options pendant une période de six mois suivant la date du décès. Passé ce délai, les options deviendront irrémédiablement caduques ;
- (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 ; (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 ;
- (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.

Toutefois, dans les cas (iii), (iv), (v), le bénéficiaire ne peut 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.

Il est par ailleurs précisé que, en cas de survenance de l'un des événements visés ci-dessus avant la date d'acquisition du troisième tiers des options, la performance d'ANF Immobilier, au sens de l'article 4 du présent règlement, sera réputée égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice, de telle sorte que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées au bénéficiaire.

De même, en cas de cessation forcée des fonctions de l'un des membres du Directoire, les options non encore acquises par l'intéressé pourront être levées, en appliquant les conditions de performance ci-après définies, 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 :

- si la Performance d'ANF Immobilier (au sens de l'article 4 du présent règlement) est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice EPRA appréciée sur cette période, la totalité des options non encore acquises pourront être exercées ;
- si la Performance d'ANF Immobilier (au sens de l'article 4 du présent règlement) est inférieure à 120 % de la performance boursière de l'indice EPRA et supérieure à 80 % de la performance boursière de l'indice EPRA appréciée sur cette période, seule une fraction des options pourra être exercée. Cette fraction est déterminée de telle sorte que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées ;

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

- si la Performance d'ANF Immobilier (au sens de l'article 4 du présent règlement) est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice EPRA appréciée sur cette période, seule une fraction des options non acquises, pourra être exercée. Cette fraction est déterminée de telle sorte que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées.

Article 7 : Cession des actions

Les actions de la Société acquises sur exercice des options sont incessibles jusqu'au 15 décembre 2014 inclus (période dite d'indisponibilité), sauf en cas de licenciement, retraite, invalidité 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 nombre minimum d'actions issues de la levée des options attribuées correspondant à une contre-valeur égale :

- pour le Président du Directoire, à deux fois le montant de la rémunération annuelle (fixe + variable) versée au titre de l'exercice 2010, étant précisé que ce niveau de détention doit être atteint dans le délai de trois ans à compter de la première levée d'option ;

- pour le Directeur Général, à une fois le montant de la rémunération annuelle (fixe + variable) versée au titre de l'exercice 2010, étant précisé que ce niveau de détention doit être atteint dans le délai de trois ans à compter de la première levée d'option ;
- pour les autres membres du Directoire, à une fois le montant de la rémunération annuelle (fixe + variable) versée au titre de l'exercice 2010, étant précisé que ce niveau de détention doit être atteint dans le délai de cinq ans à compter de la première levée d'option.

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

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

Le tableau ci-dessous présente, conformément à la Recommandation AMF du 22 décembre 2008, les informations requises dans le cadre des recommandations AFEP/MEDEF relatives à l'existence, au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, s'il y a lieu (i) d'un contrat de travail en sus du mandat social, (ii) de régimes supplémentaires de retraite, (iii) d'engagements pris par la Société correspondant à des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions de dirigeant mandataire social ou postérieurement à celles-ci et (iv) d'indemnités de non-concurrence.

Nom du dirigeant mandataire social	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Bruno Keller Président du Directoire Début de mandat : 4 mai 2005 Fin de mandat : 25 mars 2013		X		X		X		X
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général Début de mandat : 14 décembre 2006 Fin de mandat : 25 mars 2013	X		X		X			X
Brigitte Perinetti Membre du Directoire Début de mandat : 18 avril 2006 Fin de mandat : 19 mars 2010	X			X		X		X
Ghislaine Seguin Membre du Directoire Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 25 mars 2013	X			X		X		X

2.6 Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

Attribution gratuite d'actions

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

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

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

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

Suite aux ajustements réalisés par le Directoire conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, le nombre d'actions attribuées gratuitement s'établit comme suit :

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

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

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

Bons de souscription d'actions

Dans sa 8^e résolution, l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006 a donné délégation au Directoire, pour une durée limitée à trois mois, d'émettre des bons de souscriptions d'actions (« BSA ») à hauteur d'un nombre maximal de 333 000 BSA, représentant 2 %, environ, du capital de la Société, au bénéfice de la catégorie constituée par les membres du Directoire et les salariés occupant les fonctions de Directeur, Directeur Adjoint, chef de service ou chargé d'affaires.

(1) Dont Monsieur Bruno Keller : 110 919, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie : 61 006, Madame Brigitte Perinetti : 9 706, Monsieur Richard Odent : 12 479.

Le 24 juillet 2006, le Directoire, sur proposition du Conseil de Surveillance, agissant en vertu de la résolution susvisée, a décidé d'émettre des BSA au bénéfice de l'ensemble des membres de la catégorie répondant aux critères rappelés ci-dessus.

À l'issue de la période de souscription, ouverte du 26 juillet 2006 au 10 août 2006, 262 886 BSA ont été souscrits par douze bénéficiaires⁽¹⁾, pour un montant de 920 101 euros.

(I) Caractéristiques des BSA

Prix unitaire : 3,50 euros

Forme des BSA : les BSA revêtent la forme nominative et font l'objet d'une inscription en compte.

Cotation : l'admission des BSA aux négociations sur un marché réglementé ne sera pas demandée.

Libération : les souscriptions ont été libérées intégralement par versement en espèces.

Protection des droits des titulaires des BSA : elle sera assurée par voie d'ajustement de la parité d'exercice dans les conditions fixées par le Directoire en application de l'article L. 288-99 du Code de commerce et des dispositions de la 8^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006.

(II) Conditions et modalités de l'exercice des BSA

Exercice du droit de souscription

Ajustement pour tenir compte de la Distribution de Réserve

Parité d'exercice initiale : à tout moment entre le 11 août 2010 et le 10 novembre 2011, une (1) action à émettre pour un (1) BSA moyennant un prix d'exercice unitaire de 35 euros par BSA.

Le Directoire, lors de ses séances du 26 mars 2008, du 1^{er} décembre 2008 et du 27 juillet 2009, a procédé à un ajustement de la parité d'exercice des BSA ayant conduit à une nouvelle parité de 1,13 action pour un (1) BSA, moyennant un prix d'exercice unitaire de 35 euros par BSA.

Afin de préserver les droits des titulaires de BSA consécutivement à la distribution de réserve réalisée dans le cadre de la mise en paiement du dividende décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010 (la « Distribution de Réserve »), le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à l'ajustement de la parité d'exercice des BSA (soit 1,13 action nouvelle ANF Immobilier pour un (1) BSA) en la multipliant par le facteur d'ajustement suivant (le « Premier Facteur d'Ajustement ») :

1

1 - (Montant par action de la distribution) /
(Valeur de l'action avant distribution)

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

Où :

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

21 170 425,75

26 070 846

- la « Valeur de l'action avant distribution » signifie 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 30,85 euros.

En conséquence, la parité d'exercice des BSA s'établissait (préalablement à l'ajustement visé ci-dessous) à 1,16 action pour un (1) BSA, le nombre de BSA ainsi que le prix d'exercice des BSA restant inchangés.

Ajustement pour tenir compte de l'Augmentation de Capital

Par ailleurs, la Société a procédé à une augmentation de capital par incorporation de réserve réalisée le 11 juin 2010 par attribution gratuite d'actions aux actionnaires de la Société (l'« **Augmentation de Capital** »). Afin de préserver les droits des titulaires de BSA consécutivement à l'Augmentation de Capital, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à un second ajustement de la parité d'exercice des BSA (soit 1,16 action nouvelle ANF Immobilier pour un (1) BSA) en la multipliant par le facteur d'ajustement suivant :

Nombre d'actions après l'Augmentation de Capital

Nombre d'actions avant l'Augmentation de Capital

Où :

- le « Nombre d'actions après l'Augmentation de Capital » est égal à 27 453 778 ;
- le « Nombre d'actions avant l'Augmentation de Capital » est égal à 26 146 456.

En conséquence, la parité des BSA s'établit à 1,21 actions pour un (1) BSA, le nombre de BSA ainsi que le prix d'exercice des BSA restant inchangés.

Options de souscription ou d'achat d'actions

(I) Options attribuées par ANF Immobilier

Options attribuées au cours de l'exercice 2007

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, le Directoire a procédé, le 17 décembre 2007, à l'attribution d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques sont présentées au tableau 8 du paragraphe « Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance » de la section 2.5 du chapitre II du Document de Référence.

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

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à la Distribution de Réserve, le Directoire

d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à l'ajustement des modalités d'exercice des options comme suit :

a) Ajustement du prix d'achat des actions sous option

Le prix d'achat des actions (soit 42,14 euros ⁽¹⁾) a été multiplié par le Premier Facteur d'Ajustement.

b) Ajustement du nombre d'actions sous option

Le nombre d'actions sous option d'achat a été multiplié 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

Le facteur d'ajustement ci-dessus est défini comme suit : le « **Deuxième Facteur d'Ajustement** ».

Où :

- le prix d'achat des actions sous option est égal à 42,14 euros ;
- le prix d'achat des actions sous option ajusté représente le prix d'achat des actions sous option tel que déterminé ci-dessus (soit 41,03 euros).

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option s'établissait à 41,03 euros (préalablement à l'ajustement visé ci-dessus) et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établissait comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions sous option
Bruno Keller, Président du Directoire	60 744
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	27 227
Brigitte Perinetti, membre du Directoire	3 012
Salariés	24 220

Ajustement pour tenir compte de l'incidence de l'Augmentation de Capital

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à l'Augmentation de Capital, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à un second ajustement du prix d'achat des actions (tel que ce prix a été déterminé ci-dessus, soit 41,03 euros).

a) Ajustement du prix d'achat des actions sous option

Le prix d'achat des actions (soit 41,03 euros) a été multiplié par le facteur d'ajustement suivant le « **Troisième Facteur d'Ajustement** » :

Nombre d'actions avant l'Augmentation de Capital

Nombre d'actions après l'Augmentation de Capital

Où :

- le « Nombre d'actions avant l'Augmentation de Capital » est égal à 26.146.456 ;
- le « Nombre d'actions après l'Augmentation de Capital » est égal à 27 453 778.

(1) Prix d'achat résultant des ajustements réalisés par le Directoire dans ses séances du 1^{er} décembre 2008 et du 27 juillet 2009.

b) Ajustement du nombre d'actions sous option

Le nombre d'actions sous option d'achat a été multiplié pour chacun des bénéficiaires par le Deuxième Facteur d'Ajustement.

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option s'établit à 39,08 euros et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions sous option
Bruno Keller, Président du Directoire	63 775
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	28 586
Brigitte Perinetti, membre du Directoire	3 163
Salariés	25 436

Options attribuées au cours de l'exercice 2008

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Directoire a procédé, le 19 décembre 2008, à l'attribution d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques sont présentées au tableau 8 du paragraphe « Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance » de la section 2.5 du chapitre II du Document de Référence.

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

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à la Distribution de Réserve, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à l'ajustement des modalités d'exercice des options comme suit :

- a) Ajustement du prix d'achat des actions sous option : le prix d'achat des actions (soit 27,53 euros) a été multiplié par le Premier Facteur d'Ajustement.
- b) Ajustement du nombre d'actions sous option : le nombre d'actions sous option d'achat a été multiplié pour chacun des bénéficiaires par le Deuxième Facteur d'Ajustement.

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option s'établissait à 26,81 euros (préalablement à l'ajustement visé ci-dessus) et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établissait comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions sous option
Bruno Keller, Président du Directoire	66 209
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	32 733
Brigitte Perinetti, membre du Directoire	3 714
Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Immobilier	5 104
Salariés	29 072

Ajustement pour tenir compte de l'incidence de l'Augmentation de Capital

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à l'Augmentation de Capital, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à un second ajustement du prix d'achat des actions (tel que ce prix a été déterminé ci-dessus, soit 26,81 euros) comme suit :

- a) Ajustement du prix d'achat des actions sous option : le prix d'achat des actions (soit 26,81 euros) a été ajusté en le multipliant par le Troisième Facteur d'Ajustement.
- b) Ajustement du nombre d'actions sous option : le nombre d'actions sous option d'achat a été multiplié pour chacun des bénéficiaires par le Deuxième Facteur d'Ajustement.

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option s'établit à 25,53 euros et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions sous option
Bruno Keller, Président du Directoire	69 529
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	34 375
Brigitte Perinetti, membre du Directoire	3 901
Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Immobilier	5 360
Salariés	30 536

Options attribuées au cours de l'exercice 2009

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Directoire a procédé, le 3 décembre 2009, à l'attribution d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques sont présentées au tableau 8 du paragraphe « Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance » de la section 2.5 du chapitre II du Document de Référence.

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

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à la Distribution de Réserve, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à l'ajustement des modalités d'exercice des options comme suit :

- a) Ajustement du prix d'achat des actions sous option : le prix d'achat des actions (soit 31,96 euros) a été multiplié par le Premier Facteur d'Ajustement.
- b) Ajustement du nombre d'actions sous option : le nombre d'actions sous option d'achat a été multiplié pour chacun des bénéficiaires par le Deuxième Facteur d'Ajustement.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option s'établissait (préalablement à l'ajustement visé ci-dessous) à 31,12 euros et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établissait comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions sous option
Bruno Keller, Président du Directoire	82 160
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	39 540
Brigitte Perinetti, membre du Directoire	4 108
Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Immobilier	8 730
Salariés	28 245

Ajustement pour tenir compte de l'incidence de l'Augmentation de Capital

Afin de préserver les droits des bénéficiaires des options consécutivement à l'Augmentation de Capital, le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 juillet 2010, à un second ajustement du prix d'achat des actions (tel que ce prix a été déterminé ci-dessus, soit 31,12 euros) comme suit :

- Ajustement du prix d'achat des actions sous option : le prix d'achat des actions (soit 31,12 euros) a été ajusté en le multipliant par le Troisième Facteur d'Ajustement.
- Ajustement du nombre d'actions sous option : le nombre d'actions sous option d'achat a été multiplié pour chacun des bénéficiaires par le Deuxième Facteur d'Ajustement.

Options Eurazeo consenties en 2008 :

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	18 750	20/05/2018	80,63 €
Patrick Sayer	117 164	20/05/2018	80,63 €
Delphine Abellard	5 554	20/05/2018	80,63 €
Philippe Audouin	24 953	20/05/2018	80,63 €

Options Eurazeo exercées en 2008 :

	Nombre	Dates de levée	Prix
Néant			

Options Eurazeo consenties en 2009 :

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	9 661	01/06/2019	32,70 €
Patrick Sayer	117 762	01/06/2019	32,70 €
Delphine Abellard	6 083	01/06/2019	32,70 €
Philippe Audouin	25 792	01/06/2019	32,70 €

En conséquence, le nouveau prix d'achat des actions sous option s'établit à 29,64 euros et le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions sous option
Bruno Keller, Président du Directoire	86 263
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	41 515
Brigitte Perinetti, membre du Directoire	4 314
Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Immobilier	9 166
Salariés	29 663

(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.

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	20 248	10/05/2020	48,81 €
Patrick Sayer	123 387	10/05/2020	48,81 €
Philippe Audouin	27 022	10/05/2020	48,81 €
Fabrice de Gaudemar	21 274	10/05/2020	48,81 €

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

Détention potentielle de capital dans le cadre de l'attribution gratuite d'actions, des BSA et des options d'achat d'actions

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

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution de bons de souscription d'actions	Nombre d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions	Total
Membres du Directoire :			
Bruno Keller, Président	134 212	303 850	438 062
Xavier de Lacoste Lareymondie	73 817	145 108	218 925
Brigitte Perinetti	11 744	11 378	23 122
Ghislaine Seguin	-	23 586	23 586
Salariés et anciens salariés	98 319	118 580	216 899

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gouvernement d'entreprise

2.7 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société au cours du dernier exercice ⁽¹⁾

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

Nom et Fonction	Description de l'instrument financier	Nature de l'opération	Nombre de titres
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général	Actions	Achat	111
	Actions ⁽¹⁾	Dividende ⁽¹⁾	239
Patrick Sayer Vice-Président du Conseil de Surveillance	Actions ⁽¹⁾	Achat ⁽¹⁾	24 394
	Actions	Achat	250
Sébastien Bazin Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Restitution dans le cadre d'un prêt à la consommation	262
	Actions	Achat	250
Fabrice de Gaudemar Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Achat	250
	Actions	Restitution dans le cadre d'un prêt à la consommation	275
Philippe Monnier Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Achat	250
	Actions	Restitution dans le cadre d'un prêt à la consommation	275
Théodore Zarifi Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Achat	250
	Actions	Restitution dans le cadre d'un prêt à la consommation	262
Henri Saint Olive Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Achat	250
	Actions	Restitution dans le cadre d'un prêt à la consommation	275

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

Ces opérations ont fait l'objet d'une information auprès de l'Autorité des marchés financiers.

3. Gestion des risques – facteurs de risque et assurances

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.

3.1 Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés au secteur d'activité de la Société

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

Le patrimoine d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs résidentiels et tertiaires situés à Lyon et à Marseille, ainsi que de murs d'hôtels situés en France (voir notamment section 10 « B&B » du chapitre I du Document de Référence). Compte tenu de la composition de ce patrimoine, une évolution défavorable de la conjoncture économique française et/ou des marchés immobiliers régionaux de Marseille et Lyon pourraient avoir un impact négatif sur les revenus locatifs d'ANF Immobilier et ses résultats, la valeur de son patrimoine, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

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

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

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché immobilier, particulièrement des marchés immobiliers régionaux de Marseille et Lyon. Toutefois, ANF Immobilier bénéficie d'une localisation en centre-ville, avec une dominante de baux commerciaux dans des villes à fort potentiel et une diversité de locataires qui rend les loyers d'ANF Immobilier particulièrement défensifs face à une éventuelle baisse de la consommation. D'autre part, le portefeuille de murs d'hôtels rachetés au groupe « B&B », lui procure, compte tenu de la durée longue des baux et loyers fixes mais indexés, une grande sécurité des cash-flows. Enfin, concernant le programme de projets étalé sur les années 2008-2014, le développement d'un nouveau projet ne commence que lorsqu'il est totalement sécurisé (locataire

final trouvé et financement sécurisé), ce qui est particulièrement adapté dans un contexte économique difficile.

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.

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

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

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

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

Par ailleurs, la mise en œuvre de la stratégie de croissance d'ANF Immobilier pourrait nécessiter de recourir à l'endettement même si la Société n'exclut pas la possibilité d'avoir recours à

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gestion des risques – facteurs de risque et assurances

ses fonds propres ou de les augmenter par appel au marché. Une hausse des taux d'intérêt entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements par recours à l'endettement et pourrait rendre plus coûteuse la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

Dans l'hypothèse où ANF Immobilier viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle pourrait être plus sensible à de telles évolutions des taux d'intérêts (impact sur les charges financières des dettes bancaires ou obligataires). Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, ANF Immobilier a recours aux instruments de couverture qui lui semblent adaptés (voir également « Risques de taux d'intérêts » au paragraphe 3.2 (page 85) du chapitre II du Document de Référence).

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.

Risques liés à l'exploitation

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

La législation française relative aux baux (voir paragraphe 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (droit des baux commerciaux), page 187 du chapitre V 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.

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 et figurant à la page 144 du Document de Référence). Dès lors, les difficultés financières des locataires pourraient causer des retards de paiement, voire des défauts de paiement des loyers qui seraient susceptibles d'affecter les résultats d'ANF Immobilier.

Dans ce contexte, ANF Immobilier a mis en place une veille hebdomadaire des encours clients et un suivi au cas par cas des éventuels impayés.

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 paragraphe 2.3 « Les couvertures d'assurance » (page 188 et 189) du chapitre V 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.

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.

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.

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.

Risques liés aux litiges significatifs

Concernant l'information relative à l'ensemble des litiges auxquels la Société doit faire face, voir paragraphe 2.4 « Procédures judiciaires et d'arbitrage » (page 189) du chapitre V du Document de Référence.

Risques liés aux actifs

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 paragraphe « Régime fiscal » (pages 186 et 187) de la section 2.2 du chapitre V 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. Depuis le mois de décembre 2009, 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 ou pourra acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par une amende de 25 % de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. La Société devra notamment conserver les actifs acquis le 31 octobre 2007 sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts (voir section 10 « B&B » (pages 22 à 24) du chapitre I du Document de Référence) jusqu'au 31 octobre 2012.

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 paragraphe « Régime fiscal » (pages 186 à 187) de la section 2.2 du chapitre V 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 paragraphe « Droits attachés aux actions » (page 190) de la section 3.1 du chapitre V du Document de Référence).

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 paragraphe « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (page 94) de la section 5.2 du chapitre II 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.

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

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gestion des risques – facteurs de risque et assurances

patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne (voir la section 5 intitulée « Expertises du patrimoine » figurant aux pages 9 et 10 du présent Document de Référence ainsi que la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés figurant aux pages 141 à 144 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 paragraphe « Contrats de financement » (pages 199 à 200) à la section 5.3 du chapitre V 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 (page 143) de l'annexe aux comptes consolidés de la Société). Il est rappelé qu'au 31 décembre 2010, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 29 % et que les covenants inclus dans les contrats de prêt conclus par ANF Immobilier font référence à un ratio LTV inférieur ou égal à 50 %. À cet égard, ANF Immobilier considère que seule une variation à la baisse très significative de la valeur de ses actifs immobiliers pourrait être susceptible de représenter un risque pour le respect du ratio visé par les covenants susmentionnés. En outre, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, en particulier dans un contexte de marché dégradé.

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.

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.

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

Les immeubles d'ANF Immobilier peuvent être exposés à des problèmes liés à la sécurité ou à la santé publiques, concernant notamment l'amiante, la légionelle, les termites ou le plomb.

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 paragraphe « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (page 187 et 188) de la section 2.2 du chapitre V du Document de Référence).

Risques liés aux installations classées

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (voir le paragraphe « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (page 94) de la section 5.2 du chapitre II 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 ne possède pas d'Installations Classées et n'est donc pas exposée aux risques liés à ces installations.

Risques liés au traitement de l'eau

Voir paragraphe « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (page 94) de la section 5.2 du chapitre II 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.

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.

3.2 Risques de marché

Risques de taux d'intérêt

Sur la base des états financiers au 31 décembre 2010, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève au 31 décembre 2010 à 488,1 millions d'euros. La politique d'ANF Immobilier est d'avoir recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt sur la durée des prêts.

À cet effet, ANF Immobilier a conclu 27 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 figurant à la page 154).

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

(En milliers d'euros) 31/12/2010	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	-	28 235	2 350	2 659	(2 350)	25 666	-	-	(2 350)	25 666
De 1 an à 2 ans	-	-	133	471 157	(133)	(471 157)	-	468 579	(133)	(2 578)
Plus de 5 ans	-	-	6	11 841	(6)	(11 841)	-	-	(6)	(11 841)
TOTAL	-	28 235	2 489	485 657	(2 489)	(457 332)	-	468 579	(2 489)	11 247

* 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 2010	
	Impact en résultat avant impôt	Impact en capitaux propres avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	-	17 434
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	-	(18 429)

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

Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, ANF Immobilier détient 115 992 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité), des SICAV et des billets de trésorerie pour 26 millions d'euros. Compte tenu de ces éléments, ANF Immobilier considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

À la date 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.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Gestion des risques – facteurs de risque et assurances

3.3 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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2011		Entre 1 et 5 ans		Supérieur à 5 ans		Total	
		Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	480 312	672	9 906	467 793	36 264	11 847	854	480 312	47 024
Dettes de location financement	6 398	2 901	128	3 497	105	-	-	6 398	233
Banques créditrices	1 436	1 436	-	-	-	-	-	1 436	-
Instruments dérivés	34 982	-	11 639	-	23 928	-	-	-	35 567
Total passifs financiers	523 128	5 009	21 673	471 290	60 290	11 847	854	488 146	82 824

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 au paragraphe 5.3.1 « Contrats de financement » (pages 199 et 200) à la section 5.3 du chapitre V du Document de Référence et à la Note 10 (page 148) de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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.

3.4 Risques liés à la Société

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

À la date de dépôt du Document de Référence, Eurazeo, par l'intermédiaire de sa filiale Immobilière Bingen détenue à 99,9 %, est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote d'ANF Immobilier. En conséquence, Eurazeo exerce une influence

significative sur ANF Immobilier et sur la conduite de son activité. Eurazeo est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes afférentes non seulement à la composition du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, à l'approbation de ses comptes, au versement du dividende, mais également au capital d'ANF Immobilier ou à ses statuts.

3.5 Risques liés aux actifs du groupe B&B

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de l'activité du groupe B&B

Une part importante des revenus locatifs d'ANF Immobilier provient des loyers versés par le groupe B&B. Seules de graves difficultés commerciales, opérationnelles ou financières du groupe B&B entraîneraient l'incapacité pour ce dernier de payer ses loyers et seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives d'ANF Immobilier.

Procédures de gestion des risques mises en place par la Société

S'agissant des procédures de gestion des risques mises en place par la Société, voir rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne figurant aux pages 105 et suivantes du présent Document de Référence.

4. ANF Immobilier et ses actionnaires

4.1 Informations relatives au capital

Au 31 décembre 2010, le capital social d'ANF Immobilier s'élevait à 27 453 778 euros divisé en 27 453 778 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

4.2 Actionnariat du Groupe

Identité des principaux actionnaires

Le capital social était, à la connaissance d'ANF Immobilier, réparti aux 31 décembre 2010, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008 comme suit :

	2010			
	Droits de vote		Actions	
	Nombre	%	Nombre	%
Eurazeo *	16 209 040	59,19 %	16 208 228	59,04 %
Generali	1 309 962	4,78 %	1 309 962	4,77 %
Taube Hodson Stonex	705 588	2,58 %	705 588	2,57 %
CNP Assurances	1 235 076	4,51 %	1 235 076	4,50 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	827 418	3,02 %	827 418	3,01 %
Mainz Holding LLC ⁽¹⁾	744 447	2,72 %	744 447	2,71 %
Cardif	586 435	2,14 %	586 435	2,136 %
BPCE	551 796	2,02 %	551 796	2,01 %
Autodétention	-	0,00 %	115 992	0,42 %
Autres	5 213 640	19,04 %	5 168 836	18,83 %
TOTAL	27 383 402	100 %	27 453 778	100 %

* Par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, société détenue à 99,9 % par Eurazeo.

(1) Le 1^{er} janvier 2011, la société SHY LLC s'est vue transférer par la société Mainz Holding LLC, 744 447 actions de la Société, représentant 2,71 % de son capital et 2,72 % de ses droits de vote.

Il est précisé qu'Eurazeo envisage la réduction de sa participation dans ANF Immobilier de 59,04 % du capital à 51 % environ. Dans ce contexte, il sera proposé à l'Assemblée Générale d'Eurazeo, convoquée pour le 18 mai 2011, une distribution exceptionnelle

à ses actionnaires de 1 933 511 actions ANF Immobilier. Si cette distribution était approuvée, cela améliorerait la liquidité de l'action ANF Immobilier et devrait permettre à ANF Immobilier d'envisager son éligibilité à l'indice EPRA.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

ANF Immobilier et ses actionnaires

	2009			
	Droits de vote		Actions	
	Nombre	%	Nombre	%
Eurazeo *	15 445 351	59,46 %	15 445 351	59,24 %
Generali	1 247 583	4,80 %	1 247 583	4,79 %
Taube Hodson Stonex	1 190 684	4,58 %	1 190 684	4,57 %
CNP Assurances	1 176 263	4,53 %	1 176 263	4,51 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	788 018	3,03 %	788 018	3,02 %
Mainz Holding LLC	679 738	2,62 %	679 738	2,61 %
Cardif	588 037	2,26 %	588 037	2,26 %
BPCE	525 520	2,02 %	525 520	2,02 %
Autodétention	-	0,00 %	137 835	0,53 %
Autres	4 336 618	16,69 %	4 291 817	16,46 %
TOTAL	25 977 812	100 %	26 070 846	100 %

* Par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, société détenue à 99,9 % par Eurazeo.

	2008			
	Droits de vote		Actions	
	Nombre	%	Nombre	%
Eurazeo *	31 364 792	77,35	15 682 396	62,84
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	748 700	1,85	748 700	3,00
Caisse Nationale des Caisses d'Épargne	499 133	1,23	499 133	2,00
CNP Assurances	1 117 200	2,76	1 117 200	4,48
Generali	1 247 834	3,08	1 247 834	5,00
Taube Hodson Stonex	1 247 910	3,08	1 247 910	5,00
Cardif	558 511	1,38	558 511	2,24
Autodétention	-	-	109 835 **	0,44
Autres	3 766 969	9,29	3 745 156	15,01
TOTAL	40 551 049	100	24 956 675	100

* Par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, société détenue à 99,9 % par Eurazeo.

** Auxquelles s'ajoutent 18 960 actions détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Aucun franchissement de seuils n'a été déclaré auprès de l'Autorité des marchés financiers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

ANF Immobilier et ses actionnaires

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
13/06/2008	Augmentation de capital par incorporation de tout ou partie des réserves ou primes d'émission, de fusion ou d'apport, réalisée par création et attribution gratuite d'actions aux actionnaires.	1 188 413	24 956 675	24 956 675
31/12/2008	-	-	24 956 675	24 956 675
29/06/2009	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions.	1 054 907	26 011 582	26 011 582
31/07/2009	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles dans le cadre du plan d'actions gratuites mis en place en 2006.	59 264	26 070 846	26 070 846
31/12/2009	-	-	26 070 846	26 070 846
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 1/01/2010)	1 307 322	27 453 778	27 453 778
31/12/2010	-	-	27 453 778	27 453 778

Droit de vote des principaux actionnaires

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.

À la date de dépôt du Document de Référence, Eurazeo, par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen qu'elle détient à 99,9 %, dispose de droits de vote simple et de droits de vote double.

Contrôle de la Société

À la date de dépôt du Document de Référence, ANF Immobilier est contrôlée par Eurazeo qui détient indirectement au total 59,04 % du capital social et 59,29 % des droits de vote de la Société.

Dans le cadre de sa politique de gouvernance, la Société a mis en place des Comités spécialisés, émanation du Conseil de Surveillance, comportant des membres indépendants (voir paragraphe « Comités émanation du Conseil de Surveillance » de la section 2.4 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.

4.3 Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

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.

Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Exercice concerné	Date d'Assemblée Générale ayant décidé la distribution	Montant (en euros)	Montant par action (en euros)
Exercice clos le 31 décembre 2008	28 mai 2009	32 443 677,50	1,30
Exercice clos le 31 décembre 2009	6 mai 2010	37 281 309,78	1,43
Exercice clos le 31 décembre 2010 ^{(1) (2)}	17 mai 2011	42 278 818,12	1,54

(1) Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 17 mai 2011 de distribuer un dividende à hauteur de 1,54 euro par action.

(2) Le montant total du dividende versé sera ajusté, le cas échéant, en fonction du nombre d'actions émises à la suite de l'exercice de bons de souscription d'actions et ayant droit au dividende de l'exercice 2010 à la date de paiement de ce dividende.

4.4 Opérations afférentes aux titres de la Société

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010 (7^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 de marchés financiers et du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003.

Au cours de l'exercice 2010, 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.

Description du programme de rachat 2010

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 2011. En vertu de cette autorisation, le prix maximal d'achat est fixé à 70 euros (hors frais d'acquisition).

Le Directoire est autorisé à acheter un nombre d'actions représentant 10 %, au maximum, du capital d'ANF Immobilier à la date de réalisation de ces achats, étant précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Conformément à la réglementation en vigueur et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, les différents objectifs du Programme de Rachat sont les suivants :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; dans cette hypothèse, le nombre d'actions acquises par la Société à ces fins ne pourra excéder 5 % du capital ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers, ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010 (9^e résolution) a autorisé le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de vingt-quatre mois, le capital social de la Société, par annulation des actions acquises en application de la 7^e résolution de la même Assemblée et/ou de la 10^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2010 et jusqu'au 25 mars 2011

ANF Immobilier a acheté 97 762 actions au cours de l'exercice 2010 au cours moyen de 31,80 euros, soit un coût total de 3 109 192 euros.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

ANF Immobilier et ses actionnaires

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2010 au 25 mars 2011, ANF Immobilier a acheté 208 560 actions au cours moyen de 32,51 euros, soit un coût total de 6 780 751 euros.

Rachats effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

ANF Immobilier a acheté 97 762 actions au cours de l'exercice 2010 au cours moyen de 31,80 euros, soit un coût total de 3 109 192 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 2010 au 25 mars 2011, ANF Immobilier a acheté 166 268 actions au cours moyen de 32,28 euros, soit un coût total de 5 367 504 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Au cours de l'exercice 2010 et jusqu'au 25 mars 2011, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Au cours de l'exercice 2010, 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 2010 au 25 mars 2011, ANF Immobilier a acheté 42 292 actions au cours moyen de 33,42 euros, soit un coût total de 1 413 246 euros, en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

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 2010 et jusqu'au 25 mars 2011, 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.

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 2010 et jusqu'au 25 mars 2011, 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.

Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2010 et jusqu'au 25 mars 2011

Au cours de l'exercice 2010, 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, 125 762 actions au prix moyen de 31,97 euros par action, pour un coût total de 4 020 772 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2010 au jusqu'au 25 mars 2011, 194 268 actions ont été cédées au prix moyen de 32,33 euros par action, pour un coût total de 6 281 361 euros, dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché.

Modalités des rachats d'actions

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2010 au jusqu'au 25 mars 2011, 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.

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.

Réallocations éventuelles

Les actions achetées par ANF Immobilier dans le cadre de l'autorisation conférée par la 7^e résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010 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.

Description du programme de rachat 2011 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 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 17 mai 2011 est appelée, dans sa 14^e résolution, à adopter un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 14^e résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 17 mai 2011 sont ceux du précédent programme de rachat d'actions décrit ci-dessus.

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 27 453 778 euros au 17 mai 2011, date de l'Assemblée Générale Mixte, ce maximum serait de 2 745 377 actions.

Le prix de rachat maximal prévu par le programme de rachat d'actions est de 70 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 17 mai 2011 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 17 novembre 2012.

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 2010 AU 25 MARS 2011 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au 25 mars 2011			
			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	208 560	194 268	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (en euros)	32,51	32,33	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (en euros)	-	-	-	-	-	-
Montants (en euros)	6 780 751	6 281 361	-	-	-	-

4.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Se reporter au paragraphe « Contrats de financement » à la section 5.3 du chapitre V du Document de Référence, s'agissant des contrats de prêt comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

5. Développement durable

5.1 Informations sociales

Ressources humaines concernant le Groupe

Au 31 décembre 2010, l'effectif était de 56 personnes contre 53 personnes fin décembre 2009 et fin 2008, ventilées entre 29 cadres et 27 employés et agents de maîtrise.

Participations et stock-options

Voir paragraphe 2.6 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre II du Document de Référence.

Politique de ressources humaines

Un accord d'intéressement a été signé le 25 juin 2008 et porte sur les exercices 2008, 2009 et 2010. L'objet de l'accord est d'associer l'ensemble du personnel aux résultats dégagés par la Société. Les modalités de calcul de cet intéressement reposent sur des critères quantitatifs et qualitatifs propres à l'activité de la Société.

D'autre part, la totalité du personnel de la Société bénéficie, grâce à une cotisation uniquement à la charge de l'employeur, d'un contrat de retraite supplémentaire externalisé auprès d'un assureur.

5.2 Informations environnementales

Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Dans les cas où les sites détenus par ANF Immobilier 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, ANF Immobilier serait tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, d'en informer les locataires. Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une ICPE (Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une ICPE est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable

qu'il envisage d'apporter à cette installation classée (article R. 512-33 du Code de l'environnement) et de lui remettre, au moins tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 29 juin 2004. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins trois mois avant cette mise à l'arrêt (article R. 512-39-1 du Code de l'environnement) et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, en tenant compte de l'usage futur du site (articles R. 512-39-2 et R. 512-39-3 du Code de l'environnement).

ANF Immobilier est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales.

6. Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

6.1 Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2006	2007	2008	2009	2010
Capital en fin d'exercice					
Capital social	16 637 784	23 768 262	24 956 675	26 070 846	27 453 778
Nombre d'actions ordinaires existantes	16 637 784	23 768 262	24 956 675	26 070 846	27 453 778
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA	262 886	265 670	283 921	297 061	318 092
Opérations et résultat de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	24 349 333	30 197 379	58 520 353	65 388 402	69 932 687
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	9 908 886	21 501 120	28 642 037	45 590 696	49 650 999
Impôt sur les bénéfices	(87 698)	1 000 920	718 675	(15 360)	-
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	3 290 207	10 602 338	5 592 038	16 000 307	16 715 728
Résultat distribué	3 290 207	10 602 338	5 592 038	16 000 307	16 715 728
Distribution exceptionnelle	16 675 135	20 204 662	26 851 639	21 281 003	25 563 090
Résultat par action					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	0,59	0,86	1,18	1,75	1,81
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	0,20	0,45	0,22	0,61	0,61
Dividende net global revenant à chaque action	0,20	0,45	0,22	0,61	0,61 ⁽¹⁾
Dividende exceptionnel	1,00	0,85	1,08	0,82	0,93 ⁽¹⁾
Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	49	56	53	53	54
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 744 826	2 955 826	3 386 517	3 233 279	3 411 307
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	1 489 472	1 717 109	2 118 973	2 185 932	2 222 200

(1) Proposition à l'Assemblée Générale convoquée pour le 17 mai 2011.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

6.2 Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital

Le tableau ci-dessous résume les différentes autorisations qui ont été adoptées par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010 et de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009 ou qui seront soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 :

Date AGM	Objet	N° de résolution	Durée
17/05/2011	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. ^(*)	17	38 mois
06/05/2010	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.	10	26 mois
06/05/2010	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.	11	26 mois
06/05/2010	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.	12	26 mois
06/05/2010	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.	13	26 mois
06/05/2010	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.	14	26 mois
06/05/2010	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.	15	26 mois
06/05/2010	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 en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.	16	26 mois
06/05/2010	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 réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.	18	26 mois
28/05/2009	Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées	21	38 mois

(*) Renouvellement soumis à l'Assemblée Générale du 17 mai 2011.

Limitation du montant des augmentations de capital pouvant être décidées par le Directoire sur délégation :

- le nombre total des options de souscription consenties en vertu de la 17^e résolution de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011 donne droit à souscrire à un nombre d'actions représentant au maximum 3 % du capital social de la Société à la date de ladite Assemblée Générale ;
- le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 10^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 est de 25 millions d'euros ;
- le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu des 11^e à 16^e résolutions de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 est de 25 millions d'euros ;
- le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 18^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 est de 100 000 euros ;
- le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant droit à des actions par conversion, échange, remboursement ou de toute autre manière (en vertu des 11^e à 16^e résolutions de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010) est égal à 100 millions d'euros ;
- le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la 21^e résolution de l'Assemblée Générale du 28 mai 2009 ne pourra représenter plus de 2 % du capital social au jour de la décision du Directoire.

Depuis l'Ordonnance n° 2004-604 du 24 juin 2004, le Directoire est habilité à émettre des obligations simples sans autorisation de l'Assemblée Générale.

6.3 Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

ANF Immobilier : Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011

Résolutions ordinaires

- 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 2010,
- Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende,
- Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Approbation des conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatifs à Monsieur Bruno Keller,
- 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 Sébastien Bazin en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Luc Bret en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Monnier en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Théodore Zarifi en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- Nomination de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance,

- Durée des fonctions des nouveaux membres du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

Résolutions extraordinaires

- Modification de la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance – Modification corrélative des statuts,
- Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions,
- Autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Projet de résolutions

Résolutions ordinaires

Première 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 2010.

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 2010, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

Deuxième résolution : Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes, décide :

d'affecter le bénéfice de l'exercice de :	16 715 728,15 €
à la dotation de la réserve légale pour un montant de :	7 560,20 €
d'affecter au poste autres réserves un montant prélevé sur la prime d'émission de :	7 440 380,32 €
les primes d'émission, de fusion et d'apport s'élevant après cette affectation à :	313 502 209,36 €
d'affecter le solde du bénéfice de l'exercice après dotation de la réserve légale, soit un montant de :	16 708 167,95 €
majoré du report à nouveau de :	40 802,02 €
soit un bénéfice distribuable de :	16 748 969,97 €
au paiement du dividende pour un montant de :	16 748 969,97 €
majoré d'un prélèvement sur le poste autres réserves tel qu'il résulte après l'affectation mentionnée ci-dessus, de :	7 440 380,32 €
majoré d'un prélèvement sur réserves de réévaluation à hauteur des surplus de dotations aux amortissements sur réévaluation de :	1 947 445,35 €
majoré d'un prélèvement sur réserves de réévaluation au titre des plus-values de :	16 142 022,48 €
Soit un montant total distribué de :	42 278 818,12 €
Soit un dividende par action de :	1,54 €

L'Assemblée Générale décide (i) que le montant total du dividende versé sera ajusté, le cas échéant, en fonction du nombre d'actions émises à la suite de l'exercice de bons de souscription d'actions et ayant droit au dividende de l'exercice 2010 à la date de paiement de ce dividende et (ii) qu'il sera prélevé les sommes nécessaires pour payer ce dividende par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice et, le cas échéant, sur les comptes « Prime d'émission, de fusion et d'apport » en les affectant au poste « autres réserves ».

Si au moment du paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, le montant du dividende correspondant à ces actions viendrait automatiquement majorer le report à nouveau.

Sur la base d'un nombre d'actions au 31 décembre 2010, soit 27 453 778 actions, cette distribution est éligible, à hauteur de 1,27 euro par action (et non éligible à hauteur de 0,27 euro par action), à l'abattement de 40 % mentionné à l'article 158.3.2° du Code général des impôts, pour ceux des actionnaires qui peuvent en bénéficier.

Le dividende sera détaché le 20 mai 2011 et mis en paiement le 25 mai 2011.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents les montants suivants de dividende par action :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008	Exercice clos le 31/12/2009
Dividende versé par action	1,30	1,30	1,43
Montant du dividende soumis à l'abattement prévu à l'article 158.3.2 du CGI ⁽¹⁾	1,30	0,43	1,31
Montant du dividende non soumis à l'abattement prévu à l'article 158.3.2 du CGI ⁽¹⁾	/	0,87	0,12

(1) Dans les conditions et limites légales.

Troisième 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 2010.

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 2010, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Quatrième résolution : Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve ce rapport et les conventions dont il fait état, et prend acte de ce que les autres conventions réglementées conclues ou exécutées pendant l'exercice écoulé ont porté sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

Cinquième résolution : Approbation des conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatifs à Monsieur Bruno Keller.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate qu'il lui a été fait, sur les conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce conclues avec Monsieur Bruno Keller, le rapport spécial prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Elle approuve ces conventions portant sur des indemnités et avantages dus à Monsieur Bruno Keller en cas de cessation forcée de ses fonctions de membre du Directoire et le rapport qui leur est consacré en application des articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce.

Sixième 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 de la Société.

Septième 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 de la Société.

Huitième résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Sébastien Bazin 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 Sébastien Bazin en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

Neuvième résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Luc Bret 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-Luc Bret en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

Dixième résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Monnier 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 Monnier en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

Onzième résolution : Renouvellement du mandat de Monsieur Théodore Zarifi 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 Théodore Zarifi en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

Douzième résolution : Nomination de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire, nomme Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

Treizième résolution : Durée des fonctions des nouveaux membres 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, et sous réserve de l'adoption de la 15^e résolution, prend acte que le mandat des membres du Conseil de Surveillance nommés au cours de la présente Assemblée Générale sera réduit à une durée de quatre (4) ans.

Quatorzième 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 2010 par le vote de sa 7^e résolution, autorisant le Directoire à acheter des actions de la Société ;

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

- autorise le Directoire à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 70 euros (hors frais d'acquisition). En conséquence, le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 192 176 390 euros. 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 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 d'actions gratuites 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 ou 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 ne peut excéder 5 % de son capital.

La présente autorisation est valable 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, effectuer toutes déclarations et formalités et généralement faire tout le nécessaire.

Résolutions extraordinaires

Quinzième résolution : Modification de la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance – Modification corrélative des statuts.

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 réduire la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance à quatre (4) ans, étant toutefois précisé que cette modification n'affecte pas la durée des mandats en cours des membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement à la date de la présente Assemblée Générale, et modifie en conséquence l'article 11 paragraphe 3 des statuts qui est désormais libellé comme suit :

« Article 11 : Composition du Conseil de Surveillance

[...]

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 ».

Seizième résolution : Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, le capital social de la Société, par annulation des actions achetées en application de la 14^e résolution de la présente Assemblée, et/ou de la 9^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;

2. décide que l'excédent éventuel du prix d'achat des actions sur leur valeur nominale sera imputé sur les postes de primes d'émission, de fusion ou d'apports ou sur tout poste de réserve disponible, y compris sur la réserve légale dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée ;
3. décide que la présente autorisation est donnée pour une période de 24 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
4. donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, pour réaliser cette (ou ces) réduction(s) de capital, et notamment constater la (ou les) réduction(s) de capital, apporter aux statuts les modifications nécessaires en cas d'utilisation de la présente autorisation ainsi que pour procéder à toutes informations, publications et formalités y afférentes ;
5. décide que cette autorisation annule, pour sa partie non utilisée, toute autorisation précédente ayant le même objet.

Dix-septième résolution : Autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées.

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, de l'autorisation du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, en application des dispositions des 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 ;
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. 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 ;
5. 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 législatives 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), le jour où les options seront consenties étant précisé que ce prix ne pourra être inférieur à la valeur résultant de l'application de la réglementation en vigueur,
- 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,
- 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 14 mai 2008 par sa 20^e résolution.

Dix-huitième 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.

6.4 Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions devant être soumises à l'Assemblée Générale des Actionnaires

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués le 17 mai 2011 en Assemblée Générale Mixte, afin de soumettre à leur approbation dix-huit résolutions. Ces résolutions sont pour certaines de la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire et pour d'autres de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Nous vous proposons d'approuver, dans le cadre des résolutions ordinaires, au vu du rapport de gestion du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance et du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, d'approuver le versement d'un dividende de 1,54 euro par action et d'approuver le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (1^{ère} à 4^{ème} résolutions).

Nous vous proposons également dans le cadre des résolutions ordinaires d'approuver le renouvellement des mandats de six membres du Conseil de Surveillance (Messieurs Sayer, Audouin, Bazin, Bret, Monnier et Zarifi), de nommer un nouveau membre du Conseil de Surveillance (Madame Isabelle Xoual), d'approuver la durée de leurs fonctions et d'approuver les conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce portant sur des indemnités et avantages dus à Monsieur Bruno Keller en cas de cessation forcée de ses fonctions de membre du Directoire et le rapport spécial des Commissaires aux comptes qui leur est consacré.

Sur ce dernier point, il est proposé que désormais ANF Immobilier détermine et prenne en charge les rémunérations et avantages de toute nature perçus par Monsieur Bruno Keller en contrepartie du mandat qu'il exerce dans cette Société.

Le Conseil de Surveillance a autorisé Monsieur Bruno Keller à bénéficier, en cas de cessation forcée de ses fonctions, d'une indemnité et d'avantages, selon certaines modalités (se référer au rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés figurant à la section 6.8.2 du Document

de Référence. Le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier l'a également autorisé à bénéficier du régime de retraite à prestations définies de type additif et du régime collectif de retraite à cotisations définies catégoriels, couvrant l'ensemble du personnel de la Société, sur la base de la rémunération versée par ANF Immobilier. Il a également été autorisé 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.

Par ailleurs, nous vous soumettons l'autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions (14^{ème} résolution). Le descriptif de ce programme vous est présenté dans le Document de Référence mis à votre disposition.

Enfin, nous vous rappelons que la marche des affaires sociales de la Société, au cours de l'exercice 2010 ainsi que depuis le début de l'exercice 2011, vous est présentée dans le Document de Référence mis à votre disposition.

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, il vous est proposé :

- de modifier la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance (15^{ème} résolution) et de modifier corrélativement les statuts ;
- de renouveler l'autorisation donnée au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en vertu des programmes de rachat d'actions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % par période de 24 mois (16^{ème} résolution) ;
- de renouveler l'autorisation donnée au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées (17^{ème} résolution).

6.5 Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire

ANF Immobilier

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 27 453 778 €
32 rue de Monceau - 75008 PARIS
568 801 377 RCS PARIS

Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011

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 2010 et engage l'Assemblée Générale à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont proposées par le Directoire.

6.6 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 27 453 778 €
32 rue de Monceau - 75008 PARIS
568 801 377 RCS PARIS

Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions

Exercice clos le 31 décembre 2010

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, votre Directoire vous informe, par son rapport spécial, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce concernant les options de souscription et d'achat d'actions.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 13 décembre 2010, le Directoire, dans sa séance du 15 décembre 2010, a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après :

Plan 2010	
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	15 décembre 2010
Nombre total d'options attribuées	166 920
Dont attribuées aux mandataires sociaux	133 975
Mandataires sociaux :	
Bruno Keller	84 283
Xavier de Lacoste Lareymondie	40 632
Ghislaine Seguin	9 060
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	29 645
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	15 décembre 2020
Prix d'achat	31,16 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 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.
Nombre et prix des actions achetées au 31 décembre 2009	-
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	166 920

(1) Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 18 novembre 2010 au 15 décembre 2010 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution 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-dessous, 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.

INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS

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 à chaque mandataire social par ANF Immobilier et par toute société du Groupe (liste nominative)	Bruno Keller : 84 283 Xavier de Lacoste Lareymondie : 40 632 Ghislaine Seguin : 9 060	31,16 €	15 décembre 2020	15 décembre 2010
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 moyen pondéré	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par ANF Immobilier et par toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	29 645	31,16 €	15 décembre 2010
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	-	-	-

6.7 Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

ANF Immobilier

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 27 453 778 €
32 rue de Monceau - 75008 PARIS
568 801 377 RCS PARIS

Rapport du Président du Conseil de Surveillance établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce

Conformément à la loi, le Président du Conseil de Surveillance rend compte dans le présent rapport :

- de la composition du Conseil de Surveillance et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des principes appliqués par la Société en terme de gouvernement d'entreprise ;
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales ;
- des principes et règles arrêtés par le Conseil de Surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, ainsi que la publication des éléments visés à l'article L.225-100-3 du Code de commerce.

Concernant le dispositif de contrôle interne mis en place, il a pour objet de répondre aux cinq grandes composantes suivantes et d'en améliorer leur mise en œuvre :

- une organisation appropriée ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes et fiables ;

- un système de recensement, d'analyse et de gestion des risques ;
- des activités de contrôle ;
- une surveillance permanente du dispositif.

Ce dispositif de contrôle interne permet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations, ainsi que les comportements des personnels, s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

L'analyse des risques fait par ailleurs l'objet de développement dans le rapport annuel devant être présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le présent rapport a été préparé à partir des procédures internes en vigueur et d'une analyse effectuée auprès des différents services concernés. En outre, il a été établi sur la base du cadre de référence établi par l'Autorité des marchés financiers en date du 25 février 2008. Il a été revu par le Comité d'Audit du 14 mars 2011 et approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 24 mars 2011.

Ainsi que cela a été décidé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 décembre 2008 et porté à la connaissance du public par communiqué en date du 12 décembre 2008, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr) (le « **Code de gouvernement d'entreprise** »).

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

Conformément aux dispositions de l'alinéa 8 de l'article L.225-68 du Code de commerce, le présent rapport précise les dispositions du Code de gouvernement d'entreprise qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été.

Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance

La composition et les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance s'inscrivent dans le cadre défini par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés anonymes à Directoire et Conseil de Surveillance, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance (le « **Règlement Intérieur** »).

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, sauf la faculté pour le Conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers du nombre des membres du Conseil de Surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de Surveillance, le Président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de deux cent cinquante (250) actions au moins.

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que la durée du mandat des administrateurs n'excède pas quatre (4) ans et que les mandats soient échelonnés dans le temps. Dans ce cadre, il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale des Actionnaires de modifier la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance pour le réduire de six ans à quatre ans. Cette modification de la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance concernera les candidats à une nomination et les membres du Conseil dont le renouvellement sera proposé, le cas échéant.

L'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise préconise que la part des administrateurs indépendants soit d'au moins un tiers dans les sociétés pourvues d'un actionnariat de contrôle et de la moitié dans les autres.

À la date du présent rapport, sur les treize membres composant le Conseil de Surveillance, cinq 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 ne comprend pas de membre féminin. Néanmoins, il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de nommer un nouveau membre au Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions législatives applicables et à l'article 6.3 du Code de gouvernement d'entreprise.

Composition du Conseil de Surveillance à la date du présent rapport :

Nom	Age	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Année d'expiration du mandat
Alain Hagelauer ⁽²⁾ Président	70 ans	04/05/2005	2011
Patrick Sayer ⁽¹⁾ Vice-Président	53 ans	04/05/2005	2011
Fabrice de Gaudemar	37 ans	06/05/2010	2016
Philippe Audouin ⁽¹⁾	54 ans	04/05/2005	2011
Sébastien Bazin * ⁽¹⁾	49 ans	04/05/2005	2011
Bruno Bonnell *	52 ans	14/05/2008	2014
Jean-Luc Bret ⁽¹⁾	64 ans	04/05/2005	2011
Alain Lemaire *	61 ans	14/05/2008	2014
Philippe Monnier * ⁽¹⁾	68 ans	04/05/2005	2011
Jean-Pierre Richardson	72 ans	14/05/2008	2014
Henri Saint Olive ⁽²⁾	67 ans	04/05/2005	2011
Théodore Zarifi ⁽¹⁾	60 ans	04/05/2005	2011
Eric Le Gentil *	50 ans	17/11/2008	2014

* Membre indépendant.

(1) Membres dont le renouvellement est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011

(2) Membres dont le renouvellement n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 mai 2008 a nommé Messieurs Bruno Bonnell, Alain Lemaire, Alban Liss et Jean-Pierre Richardson en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de six années venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Monsieur Eric Le Gentil a été coopté par les membres du Conseil de Surveillance le 17 novembre 2008 suite à la démission de Monsieur Alban Liss le 15 septembre 2008. Monsieur Fabrice de Gaudemar a été nommé comme membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2010.

DÉFINITION DES MEMBRES INDÉPENDANTS

Conformément aux dispositions du Règlement Intérieur, un membre du Conseil de Surveillance est *a priori* considéré comme indépendant, lorsque, directement ou indirectement, il n'entretient aucune relation, de quelque nature qu'elle soit, avec la Société, son groupe ou sa Direction, qui puisse affecter ou compromettre sa liberté de jugement.

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

1. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de la Société, de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide ;
2. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social d'une société dans laquelle la Société, ou un de ses préposés désigné en tant que tel, détient ou a détenu un mandat d'administrateur ;
3. n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, Commissaire aux comptes de la Société ou d'une de ses filiales ;

4. n'est, directement ou indirectement, et de manière significative, ni client, ni fournisseur, ni banquier d'affaires ou de financement de la Société ou d'une de ses filiales ;
5. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
6. n'a pas été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans.

Il est précisé que dans sa séance du 25 mars 2009, le Conseil de Surveillance a revu les critères d'indépendance prévus dans son Règlement Intérieur et a décidé de compléter ceux-ci avec les critères prévus au Code de gouvernement d'entreprise selon lesquels pour être qualifié d'indépendant, le membre concerné ne doit pas être ni avoir été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de sa société-mère (premier critère visé ci-dessus), ni avoir été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans (sixième critère visé ci-dessus).

Tel que préconisé par le Code de gouvernement d'entreprise et prévu par le Règlement Intérieur, le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres satisfaisant ces critères ne doit pas être qualifié d'indépendant à raison d'une situation particulière, ou inversement qu'un de ses membres ne satisfaisant pas tous ces critères doit être qualifié d'indépendant.

ORGANISATION ET PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Le Règlement Intérieur détermine ses règles de fonctionnement et traite plus particulièrement de la participation au Conseil de Surveillance, des critères d'indépendance, de la tenue des réunions,

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

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 cinq fois en 2010, avec un taux de présence de 91 %.

Au cours de l'exercice, le Conseil de Surveillance a notamment traité les points suivants :

- séance du 19 mars 2010 : rapport du Directoire sur la gestion et l'activité, examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2009, valeurs d'expertise au 31 décembre 2009, préparation de l'Assemblée Générale et arrêté du projet de résolutions, autorisation préalable de constitution d'hypothèque, plan de cession et de croissance externe, évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance ;
- séance du 17 juin 2010 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, communication financière et marketing du titre, examen des comptes du 1^{er} trimestre 2010 ;
- séance du 30 août 2010 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, point sur le financement et prévision du résultat, expertises au 30 juin 2010, examen des comptes au 30 juin 2010 ;
- séance du 14 octobre 2010 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, point sur la stratégie à moyen terme de la Société ;
- séance du 13 décembre 2010 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, examen des comptes au 30 septembre 2010, compte-rendu du Comité des Rémunérations et de Sélection.

Les Commissaires aux comptes ont été régulièrement convoqués et ont assisté à toutes les réunions du Conseil de Surveillance.

Les Comités spécialisés émanation du Conseil de Surveillance ont été régulièrement saisis des sujets relevant de leur compétence et le Conseil de Surveillance a suivi leurs recommandations. Les informations et documents nécessaires aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités spécialisés pour l'exercice de leurs missions ont été donnés de la façon la plus diligente et dans la plus grande transparence par le Directoire.

ÉVALUATION DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a mis en place en 2009, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, un mécanisme d'auto-évaluation afin de faire le point sur son fonctionnement. Chaque administrateur a eu l'occasion de remplir un questionnaire afin d'établir leur appréciation du fonctionnement du Conseil de Surveillance et leurs suggestions pour améliorer celui-ci. Parmi les sujets traités figuraient, la gouvernance de la Société, la qualité, la clarté et l'exhaustivité de l'information communiquée au Conseil ainsi que les améliorations à apporter pour perfectionner les travaux du Conseil. Les réponses à ce questionnaire ont été débattues lors de la réunion du Conseil du 19 mars 2010.

LES COMITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que :

- l'examen des comptes ;
- le suivi de l'audit interne ;
- la sélection des Commissaires aux comptes ;
- la politique de rémunération ; et
- les nominations des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux ;

fassent l'objet d'un travail préparatoire par un comité spécialisé du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance a, en application du paragraphe 6 de l'article 14 des statuts de la Société, créé en son sein un Comité d'Audit, un Comité du Patrimoine, et un Comité des Rémunérations et de Sélection qui, chacun dans son domaine de compétence, a pour mission de traiter des sujets visés par le Code de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil de Surveillance fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité. Ces trois Comités spécialisés sont permanents. Leurs missions et leurs règles particulières de fonctionnement sont définies par des chartes.

Chaque Comité comprend de trois à sept membres, nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'il comprenne des membres indépendants.

La durée du mandat d'un membre d'un Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.

Les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise préconisent que les différents Comités du Conseil de Surveillance comportent une certaine fraction de membres indépendants, à savoir :

- deux tiers pour le Comité d'Audit (article 14.1) ;
- la majorité pour le Comité des Rémunérations et de Sélection (article 16.1).

Au sein d'ANF Immobilier, les Comités spécialisés émanation du Conseil de Surveillance comprennent chacun des membres qualifiés d'indépendants, selon les critères rappelés ci-dessus, dont le nombre est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, à l'exception du Comité d'Audit qui ne comprend aucun membre indépendant.

À ce jour, au regard de la qualité des travaux produits par le Comité d'Audit, de la compétence et des connaissances particulières de ses membres, le Conseil de Surveillance estime qu'il n'est pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permet au Comité d'Audit de fonctionner de façon efficace.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.

Le Comité d'Audit

Ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Henri Saint Olive. Ce Comité ne comprend pas de membre indépendant comme le recommande le Code de gouvernement d'entreprise. En effet, il n'a pas été jugé nécessaire de nommer des membres indépendants dans la mesure où les trois membres composant ledit Comité ont des compétences comptables et financières leur permettant d'accomplir au mieux leur mission au sein dudit Comité.

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

Le Comité d'Audit :

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

(1) *Membre indépendant.*

- 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 cinq reprises en 2010, avec un taux de présence de 100 %. Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- réunion du 5 février 2010 : point sur les expertises 2009 ;
- réunion du 15 mars 2010 : situation de trésorerie et *covenants* bancaires, résultats de l'exercice 2009, revue des engagements hors bilan, programme d'audit interne, processus de clôture juin 2010, projet de rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne, questions diverses ;
- réunion du 7 juin 2010 : résultats du 1^{er} trimestre 2010, point sur le contrôle interne, point sur la mise en place des outils informatiques ;
- réunion du 24 août 2010 : revue des expertises au 30 juin 2010, résultats du 1^{er} semestre 2010, situation de trésorerie et *covenants* bancaires, prévention des entreprises en difficulté, point d'avancement du projet informatique, questions diverses ;
- réunion du 1^{er} décembre 2010 : résultats au 30 septembre 2010, prévisions de résultat au 31 décembre 2010, point sur la trésorerie et les *covenants* bancaires, avancement des projets informatiques, budget 2011, risque client.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection

Ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Patrick Sayer (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾ et Philippe Monnier ⁽¹⁾.

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

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

Le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est réuni deux fois au cours de l'année 2010, le 17 mars 2010 et le 9 décembre 2010, avec un taux de présence de 100 %. Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est prononcé sur les rémunérations des membres du Directoire, la fixation des bonus objectifs et des critères quantitatifs et qualitatifs pour 2010 et l'attribution d'option d'achat d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société.

Le Comité du Patrimoine

Ce Comité est composé de quatre membres du Conseil : Messieurs Patrick Sayer (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾, Jean-Luc Bret et Philippe Monnier ⁽¹⁾.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

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 2010.

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 l'exercice 2010 travaillé pour réduire son exposition aux risques qui avaient été qualifiés de « sévères ». En particulier, la correction de certaines failles de sécurité informatique a permis de rabaisser le niveau de risque.

Il convient de distinguer d'une part les procédures de contrôle interne relatives à l'activité d'acquisition, de cession de patrimoine ou d'endettement et d'autre part les procédures de contrôle interne relatives au fonctionnement de la Société.

LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE RELATIVES À L'ACTIVITÉ D'ACQUISITION, DE CESSION OU D'INVESTISSEMENT DU PATRIMOINE EXISTANT, AINSI QU'À L'ENDETTEMENT

Au niveau du Conseil de Surveillance

En application de la loi, la cession d'immeubles par nature est soumise à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance ainsi que la cession totale ou partielle de participations, la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.

D'autre part, les statuts imposent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance notamment pour les opérations suivantes :

- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour un montant d'investissement par la Société supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse 20 millions d'euros.

Pour l'appréciation du seuil de 20 millions d'euros, sont pris en compte :

- le montant de l'investissement effectué par la Société tel qu'il apparaîtra dans ses comptes sociaux, que ce soit sous forme de capital, ou instruments assimilés, ou de prêts d'actionnaires ou instruments assimilés ;
- les dettes et instruments assimilés dès lors que la Société accorde une garantie ou caution expresse pour ce financement. Les autres dettes, souscrites au niveau de la filiale ou participation concernée ou d'une société d'acquisition ad hoc, et pour lesquelles la Société n'a pas donné de garantie ou de caution expresse ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de ce seuil.

Lors de sa séance du 19 mars 2010, le Conseil de Surveillance a décidé de renouveler, pour une durée d'un an, l'autorisation donnée au Directoire par le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009, à l'effet de :

- constituer des sûretés d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros et pour un montant maximum de 75 millions d'euros par opération ;
- consentir des engagements de caution, aval et garantie d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros.

Au niveau du Comité du Patrimoine

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

Au niveau des services assurant une responsabilité dans le contrôle interne

La Direction comptable est chargée de préparer les comptes. Elle s'assure également du respect des procédures internes relatives à l'engagement des dépenses.

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.

La préparation de toute communication financière est assurée par une équipe Relations Investisseurs, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » (rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF).

Le Directoire définit la stratégie de communication financière. Tout communiqué de presse est validé au préalable par les membres du Directoire et par le Comité d'Audit. En complément, les communiqués relatifs à l'annonce des résultats semestriels et annuels sont soumis au Conseil de Surveillance. Sur certains sujets ad hoc, les Comités du Conseil de Surveillance peuvent être consultés pour avis avant diffusion de l'information.

Avant l'annonce des résultats semestriels et annuels, ANF Immobilier s'astreint à une *quiet period* de un mois pendant laquelle la Société s'abstient de contacts avec les analystes et les investisseurs. Cette période est de 15 jours avant les publications trimestrielles.

La Société a mis en place un système de gestion électronique des données. Ce système a permis à la Société d'améliorer la qualité et la gestion de ses engagements par un processus de validation électronique des factures et des commandes. Par ailleurs, un nouvel outil comptable a également été mis en place au travers d'un logiciel comptable dédié. Ces nouveaux outils, complémentaires des systèmes existants, contribuent à l'amélioration de l'information financière.

LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Au niveau du Conseil de Surveillance

Certaines opérations, qui ne concernent pas directement l'activité d'acquisition, de cession du patrimoine ou d'endettement, sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire ;
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titre ;
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende.

Au niveau du Directoire

Tous les sujets relatifs à la vie de la Société sont traités collégalement par le Directoire, qui se réunit en moyenne deux fois par mois. Le Directoire s'entoure régulièrement des membres du Comité Direction. Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

Au niveau des Comités Stratégique et Immobilier

Le Comité Stratégique, présidé par le Président du Directoire, est composé des membres du Directoire et des chefs de service pour ajuster la politique à suivre et rendre compte de son exécution. La tenue des Comités Stratégiques permet à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre.

Les principaux cadres de la Société se réunissent également au moins une fois par semestre sous la forme d'un Comité Immobilier. La tenue des Comités Immobiliers, en alternance avec les Comités Stratégiques, permet non seulement à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre par l'équipe immobilière, mais également à l'ensemble des cadres d'avoir une information régulière sur cette politique et son application.

Au niveau du Comité de Coordination

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

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

Au niveau des différents services

Les procédures relatives à la gestion immobilière en recouvrent l'ensemble des aspects et s'appuient largement sur l'outil informatique :

- enregistrement des baux (entrées et départs, révisions, renouvellements, cessions) ;
- émission des avis d'échéance ;
- règlements, suivi de l'encours et relances ;
- charges locatives, avec régularisation annuelle des provisions versées en fonction des charges réelles ;
- dépôt de garantie (révision, restitution au départ du locataire après état des lieux et contrôle de son relevé de compte) ;
- travaux d'entretien ou d'investissement.

Un contrôle des tâches est régulièrement exercé lors des différentes phases résumées ci-dessus.

LES PROCÉDURES DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ

Les principaux risques identifiés figurent au chapitre « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du Document de Référence 2010 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.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE RELATIF À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIÈRES

La Direction de la fonction administrative et comptable est confiée à un Directeur Financier, rattaché au Directeur Général, et exerçant une autorité hiérarchique sur les services administratifs et comptables. Chaque responsable comptable dispose de l'autonomie nécessaire pour l'enregistrement et la vérification des opérations quotidiennes.

Une attention particulière a été accordée à la prévention des erreurs et des fraudes. La Société a mis en place diverses règles, en complément des modalités courantes de contrôle et de vérification. Ces règles reposent sur le principe général de la dissociation des tâches, notamment entre les fonctions de commande (de travaux immobiliers d'entretien ou d'investissement, par exemple), de vérification, d'enregistrement et de mise en paiement. Il est précisé, en tant que de besoin, que lesdites règles sont indépendantes des procédures spécifiques aux décisions de politique d'entreprise, susceptibles de porter sur l'acquisition, la construction, l'exploitation, la vente ou l'arbitrage de biens du patrimoine.

Dans ce cadre, la Société a mis en place à compter du 1^{er} trimestre 2007, un processus d'audit interne permettant de revoir et valider périodiquement les procédures.

Les comptes semestriels et annuels sont soumis, avant leur présentation au Directoire, au Comité d'Audit et au Conseil de Surveillance, à un contrôle de second niveau et à une révision systématique opérée par la Direction Financière.

Le Comité Stratégique examine mensuellement le tableau de bord préparé par la Direction financière rendant compte de l'activité de la Société et notamment de l'exécution des travaux et de l'analyse des écarts éventuels avec le budget.

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE RELATIF AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ

Contrôle des engagements pris par la Société et des délégations de pouvoir – Contrôle des dépenses - Signatures bancaires.

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les statuts aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, en exécution des engagements pris en son nom par le Président du Directoire ou du Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

Les membres du Directoire peuvent, avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de Direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du Directoire, et de chacun de ses membres.

Tous les contrats et documents ne peuvent matériellement être signés par le Président du Directoire ou le Directeur Général. Il a par conséquent été mis en place des procédures précises pour les engagements de dépenses (limitation des montants par personnes, analyse régulière du chiffre d'affaires par fournisseur...), et leur paiement (non-attribution de la signature bancaire aux personnes autorisées à engager des dépenses...). Par ailleurs, l'outil de suivi de la rentabilité prévisionnelle et réelle, précédemment mis en place, est utilisé pour les décisions d'investissement relatives aux rénovations de lot ou aux opérations de construction.

Le Président du Directoire est habilité à signer des règlements sans limite de montant, le Directeur Général à concurrence d'un million d'euros ; des délégations de pouvoirs ont été données à certains salariés en signature seule ou conjointe pour les dépenses d'un montant maximum de 100 000 euros.

Déontologie

Les membres du Conseil de Surveillance doivent respecter, outre les dispositions légales en vigueur, et notamment celles relatives aux obligations d'abstention d'opérations sur les titres de la Société, les dispositions définies par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 4 mai 2005 et visées à l'article 7 du Règlement Intérieur relatif à la déontologie des membres du Conseil de Surveillance.

De plus, le règlement intérieur en vigueur dans l'entreprise impose aux salariés les règles concernant le respect de l'intégrité du marché (obligation d'abstention d'intervenir sur le marché, obligation de discrétion...).

Par ailleurs, une note de service est remise à chaque nouveau collaborateur, rappelant les dispositions légales relatives aux infractions boursières (délit d'initié, délit de communication d'information privilégiée, manipulations de cours...) et apportant des précisions légales et déontologiques que l'ensemble des collaborateurs de la Société doit respecter. Il y est notamment rappelé aux collaborateurs qu'ils ne doivent pas se livrer ou prêter leur concours à des opérations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient être considérées comme ayant faussé le fonctionnement normal du marché et qu'au-delà du simple respect des interdictions légales, ils doivent adopter un comportement qui ne puisse pas prêter au simple soupçon.

Il a également été décidé lors de la séance du Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 que, conformément à la règle édictée par le Directoire d'Eurazeo, les membres du Directoire et les salariés d'Eurazeo, nommés mandataires sociaux de filiales d'Eurazeo (cas d'ANF Immobilier), à la demande d'Eurazeo ou de par leurs fonctions chez Eurazeo, renoncent au versement des jetons de présence à percevoir en cette qualité.

Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Il est renvoyé à l'article 23 des statuts de la Société s'agissant des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales de la Société.

Modalités de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE ⁽¹⁾

Rémunération fixe et variable

La rémunération des membres du Directoire est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui arrête les principes concernant les rémunérations et avantages accordés aux membres du Directoire. 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 a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 13 décembre 2010, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 décembre 2010.

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 2010 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2011, en tenant compte notamment de l'atteinte d'objectifs (critères qualitatifs communs et individuels) et de la performance globale de la Société (critères quantitatifs communs à l'ensemble des membres du Directoire).

Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 20 mars 2009, que la rémunération variable serait, à compter de l'exercice 2009, calculée en fonction des deux éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de l'évolution de l'ANR ⁽²⁾ ;
- 50 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de critères qualitatifs consistant principalement en une évaluation des performances des membres du Directoire sur proposition de son Président.

Les avantages en nature dont bénéficient les membres du Directoire se rapportent exclusivement à l'utilisation d'une voiture de fonction.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer les 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 Mesdames Brigitte Perinetti et Ghislaine Seguin en tant que salariés d'ANF Immobilier.) Monsieur Bruno Keller est rémunéré par Eurazeo, cette rémunération étant en partie refacturée à ANF Immobilier.

Option d'achat d'actions

Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 13 décembre 2010, le Directoire, dans sa séance du 15 décembre 2010, a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société.

Les attributions des options d'achat d'actions sont effectuées à la même période calendaire. Pour l'ensemble des Plans d'options d'achat d'actions mis en place, le Directoire a procédé à une attribution desdites options au cours de la séance du mois de décembre ayant suivi la décision du Conseil de Surveillance s'étant prononcé sur ce sujet. De plus, afin de veiller à ce que les options, valorisées aux normes IFRS, ne représentent pas un pourcentage disproportionné de la rémunération, les attributions ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

Attribution

Le Conseil de Surveillance détermine le nombre d'options d'achat d'actions attribué aux membres du Directoire dans le cadre de la détermination de l'ensemble des éléments de leur rémunération.

Au total, 166 920 options d'achat ont été attribuées en 2010 (les « Options »). Le nombre d'options d'achat d'actions attribué est déterminé indépendamment du cours de bourse de la Société.

Sous réserve d'ajustements, le nombre d'actions pouvant être acquises au titre des options d'achat d'actions attribuées en 2010 aux trois membres du Directoire représente 0,49 % du capital de la Société ⁽³⁾.

Prix

Le prix d'achat de chacune des actions offertes en option est fixé à 31,16 euros, ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 15 novembre au 15 décembre 2010 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des Options. Il est rappelé que le prix d'achat des actions ne peut être modifié pendant la durée des Options en dehors des cas d'ajustement prévus par l'article L.225-181 alinéa 2 du Code de commerce.

La Société n'a pas mis en place d'instruments de couverture des risques.

Exercice des Options

Conformément aux recommandations du Comité des Rémunérations et de Sélection, les Options ne seront définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives sous réserve de la présence du

(1) Le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux de la Société est présenté au chapitre 2 « Gouvernement d'entreprise » du Document de Référence 2010 de la Société, selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, précisées et complétées par la recommandation de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux.

(2) Hors droits.

(3) Sur la base du capital social au 31 décembre 2010.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

bénéficiaire au sein des effectifs 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 2 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 troisième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014.

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 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.

L'acquisition définitive des Options attribuées aux membres du Directoire au titre de la troisième tranche sera par ailleurs subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 15 décembre 2010 et expirant le 15 décembre 2014) en additionnant (i) l'augmentation de la valeur de l'action ANF Immobilier et (ii) les dividendes et autres distributions réalisées (la « Performance ANF Immobilier »)

La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période de l'indice EPRA 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.

Si la Performance ANF Immobilier est supérieure ou égale à 120 % de la performance boursière du panel appréciée sur la même période, les Options correspondant à la 3^e tranche seront intégralement acquises au bénéficiaire à la date du 15 décembre 2014.

Si la Performance ANF Immobilier est égale à celle du panel appréciée sur la même période, seule une fraction des Options, telle que la somme des Options définitivement acquises au titre des 3 tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des Options attribuées, sera définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 15 décembre 2014.

Si la Performance ANF Immobilier, est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière du panel appréciée sur la même période, seule une fraction des Options, telle que la somme des Options définitivement acquises au titre des 3 tranches soit égale à 75 % de la totalité des Options attribuées, sera définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 15 décembre 2014.

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

Dans le cas de la survenance d'un cas d'exercice anticipé des options, la condition tenant à la Performance ANF Immobilier sera levée.

Conservation des actions acquises

Afin de tenir compte des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.225-185 du Code de commerce, chaque membre du Directoire sera tenu de conserver au nominatif pendant toute la durée de ses fonctions, soit directement soit indirectement au travers de structures patrimoniales ou familiales, un nombre minimum d'actions issues de la levée des Options.

Association des salariés aux performances de l'entreprise

L'article 20.2.3 du Code de gouvernement d'entreprise recommande, dans les cas où l'attribution d'options ne bénéficie pas à l'ensemble des salariés, de prévoir un autre dispositif d'association de ceux-ci aux performances de l'entreprise (intéressement, accord de participation dérogatoire, attribution gratuite d'actions...).

Au sein d'ANF Immobilier, un accord d'intéressement a été signé le 25 juin 2008 et porte sur les exercices 2008, 2009 et 2010. L'objet de l'accord est d'associer l'ensemble du personnel aux résultats dégagés par la Société. Les modalités de calcul de cet intéressement reposent sur des critères quantitatifs et qualitatifs propres à l'activité de la Société.

D'autre part, la totalité du personnel de la Société bénéficie, grâce à une cotisation uniquement à la charge de l'employeur, d'un contrat de retraite supplémentaire externalisé auprès d'un assureur.

Attribution gratuite d'actions

Au cours de l'exercice 2010, aucune attribution gratuite d'actions n'a été décidée par le Directoire.

L'information relative aux caractéristiques du plan d'attribution gratuite d'actions décidé par le Directoire le 24 juillet 2006, agissant sur proposition du Conseil de Surveillance, en vertu de la 9^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006, est présentée dans le Document de Référence 2010 de la Société.

Bons de souscription d'actions

Au cours de l'exercice 2010, aucune attribution de bons de souscription d'actions (« BSA ») n'a été décidée par le Directoire.

L'information relative à l'émission de BSA décidée par le Directoire le 24 juillet 2006, agissant sur proposition du Conseil de Surveillance, en vertu de la 9^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006, comprenant notamment les conditions et modalités d'exercice des BSA, est présentée dans le Document de Référence 2010 de la Société.

Absence de cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social

Selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, le Président du Directoire ne doit pas être lié à la Société par un contrat de travail. À cet égard, Monsieur Bruno Keller, Président du Directoire, n'est pas lié à la Société par un contrat de travail.

Indemnités de départ

Au sein d'ANF Immobilier, les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient pas d'indemnités, avantages ou rémunérations de quelque nature que ce soit, à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions, à l'exception de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie. À cet égard, en cas de cessation forcée de son mandat de Directeur Général, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie percevra une indemnité d'un montant égal à la rémunération qu'il aura perçue au titre des douze derniers mois précédant sa cessation de mandat.

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

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.

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.

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

Régimes de retraite supplémentaires

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficie, 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 lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie a été autorisé 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 complémentaire 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 2010 un montant fixe et un montant variable versés au prorata de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance.

Il est rappelé que certains membres du Conseil de Surveillance (à la date du présent rapport Messieurs Patrick Sayer Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar) sont rémunérés au niveau d'Eurazeo et ne reçoivent pas de jetons de présence.

Publication des éléments visés à l'article L.225-100-3 du Code de commerce / éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce font l'objet d'une communication appropriée au chapitre II « Informations relatives à la Société » du Document de Référence 2010 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.

6.8 Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011

6.8.1 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 2010

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 PARIS

Aux actionnaires,

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier et en 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 2010.

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 les articles 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 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Odile Coulaud

6.8.2 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 2010

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 PARIS

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

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.

Conditions de rémunération et avantages accordés à M. Bruno Keller

Personne concernée

Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire de la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote 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 :

Rémunération variable et fixe

La rémunération variable de M. Bruno Keller s'établit à 294 019 euros au titre de l'année 2010. Sa rémunération fixe au titre de l'exercice 2011 a été fixée à 309 000 euros.

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.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

Régime collectif de retraite à cotisations définies

Votre Conseil de Surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier du régime collectif de retraite à cotisations définies catégoriels, couvrant l'ensemble du personnel de votre société, sur la base de la rémunération versée par ANF Immobilier. Les cotisations sont fixées de la manière suivante :

- 2,30 % sur la Tranche A des salaires ;
- 11 % sur la Tranche C des salaires.

Régime de prévoyance et remboursement des frais de santé

Votre Conseil de Surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier dans les mêmes conditions (de cotisations et de prestations) que celles applicables aux salariés d'ANF Immobilier, des régimes de prévoyance (incapacité, invalidité et décès), de remboursement de frais de santé et d'assurance accident, collectifs et à adhésion obligatoire, mis en place au profit de l'ensemble du personnel.

Indemnités en cas de cessation forcée des fonctions

Votre Conseil de Surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier d'une indemnité, en cas de cessation forcée de ses fonctions ou de départ contraint, selon les modalités suivantes :

- le versement de cette indemnité est soumis à l'application des critères de performance tels qu'ils ont été définis par votre Conseil de Surveillance du 25 mars 2009 ;
- en cas de cessation forcée de ses fonctions ou de départ contraint avant l'expiration de son mandat, Monsieur Bruno Keller aura droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération, calculée sur la base de la rémunération totale (fixe et variable) versée au titre des douze derniers mois précédant la date de cessation de ses fonctions de mandataire ;
- le versement de cette indemnité est exclu en cas de faute, de départ de la Société pour exercer de nouvelles fonctions ou de changement de fonctions à l'intérieur du Groupe ou pour faire valoir à brève échéance ses droits à la retraite.

Options d'achat ou de souscription d'actions

Votre Conseil de Surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier de l'avantage suivant : les options non acquises accordées à M. Bruno Keller, dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions 2010, deviendraient exerçables par anticipation à la date de la cessation forcée de ses fonctions, en appliquant les conditions de performance indiquées dans le règlement des stock-options sur une période courant entre la date à laquelle les options ont été consenties (soit le 15 décembre 2010) et la date de cessation forcée des fonctions (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.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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 au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Contrat de prestation de services avec Eurazeo

Personnes concernées

M. Patrick Sayer, M. Philippe Audouin, M. Fabrice de Gaudemar (depuis sa nomination en date du 6 mai 2010), et M. Jean-Pierre Richardson, membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ;

M^{me} Delphine Abellard, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier jusqu'au 6 mai 2010, date d'effet de sa démission ;

Messieurs Théodore Zarifi et Henri Saint Olive, jusque la date du 7 mai 2010 (fin de leurs mandats au sein du Conseil de Surveillance d'Eurazeo), membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ; et

M. Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier.

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote votre société, est également directement intéressée.

Nature

Votre Conseil de Surveillance, en date du 4 mai 2005, a autorisé la conclusion d'un contrat par lequel ANF Immobilier confie à Eurazeo une mission d'assistance générale, moyennant une rémunération correspondant à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazeo.

Modalités

Votre Conseil de Surveillance en date du 19 mars 2010 a décidé de porter le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestations de services à 1 028 000 euros hors taxes pour l'exercice 2010.

Rémunérations et primes versées à deux membres du Directoire

Personnes concernées

M. Xavier de Lacoste Lareymondie et M^{me} Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier et M^{me} Brigitte Périnetti, dont la démission de sa fonction de membre du Directoire d'ANF Immobilier a fait l'objet de l'approbation par votre Conseil de Surveillance du 19 mars 2010.

Nature

Votre Conseil de Surveillance en date du 19 mars 2010, sur proposition du Comité des Rémunérations qui s'est tenu le 17 mars 2010, a donné son accord sur la modification de la rémunération annuelle des trois membres du Directoire au titre de l'exercice 2010.

Les montants définitifs des rémunérations variables au titre de l'exercice 2010 ont été déterminés par le Conseil de Surveillance se tenant le 24 mars 2011.

Modalités

La rémunération annuelle brute de M. Xavier de Lacoste Lareymondie s'établit à 344 959 euros au titre de l'année 2010, dont 104 959 euros de bonus au titre de l'exercice 2009 (cette rémunération a été fixée à 384 060 euros au titre de l'année 2011, dont 136 860 euros de bonus au titre de l'exercice 2010).

La rémunération annuelle brute de M^{me} Ghislaine Seguin s'établit à 190 121 euros au titre de l'année 2010 dont 40 121 euros de bonus au titre de l'exercice 2009 (cette rémunération a été fixée à 237 113 euros au titre de l'année 2011, dont 82 613 euros de bonus au titre de l'exercice 2010).

La rémunération annuelle brute de M^{me} Brigitte Périnetti s'établit à 101 095 euros au titre de l'année 2010, dont 31 095 euros de bonus au titre de l'exercice 2009. M^{me} Périnetti ayant démissionné de sa fonction de membre du Directoire d'ANF Immobilier, elle n'a pas bénéficié de rémunération variable au titre de l'exercice 2010.

Indemnité de révocation du Directeur Général

Personne concernée

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

Nature

Votre Conseil de Surveillance en date 9 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations qui s'est tenu le 5 décembre 2008, a autorisé le versement à M. Xavier de Lacoste Lareymondie, d'une indemnité compensatoire en cas de révocation sans juste motif avant l'expiration du délai de quatre ans à compter de la date de nomination ou de renouvellement. Cette indemnité compensatoire correspond à la rémunération annuelle brute (fixe et variable) versée au cours des douze mois précédant la révocation.

Modalités

Les critères d'application de cette indemnité déterminés par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008 sont restés inchangés :

- les deux tiers (2/3) seront versés sans condition de performance ;
- le dernier tiers (1/3) sera versé si la progression de l'ANR atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

Contrat de retraite supplémentaire

Personne concernée

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.

Nature et objet

Votre Conseil de Surveillance en date du 9 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations qui s'est tenu le 5 décembre 2008, a adapté le régime collectif de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, mis en place au profit des cadres hors classe et dont le bénéfice est lié à l'achèvement de la carrière des bénéficiaires dans l'entreprise. Le Conseil de Surveillance en date du 25 mars 2009 a autorisé le Directeur Général à bénéficier de ce régime collectif ainsi que des régimes collectifs de prévoyance et de santé.

Modalités

Les modalités de ce régime collectif de retraite supplémentaire à prestations définies sont :

- la fixation d'un critère d'ancienneté de quatre ans ;
- une période de référence plus longue pour le calcul du complément de retraite, à savoir ; la moyenne de la rémunération perçue au titre de 36 derniers mois précédant le départ en retraite ;
- une assiette de référence, pour le calcul du complément de retraite, prenant en compte la rémunération brute moyenne (fixe et variable) des 36 derniers mois, et ce dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe annuelle du bénéficiaire.

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Rapports et informations à l'Assemblée Générale Annuelle

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Baux portant sur deux hôtels

Société concernée

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, était directement intéressée de la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010.

Nature et objet

Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009 a autorisé la conclusion de baux portant sur deux hôtels (« Forbin » et « Ilot 34 ») situés à Marseille en vue d'être loués à la société B&B par ANF Immobilier. Ces conventions n'ont pas eu d'impact financier dans les comptes de votre société sur la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Odile Coulaud

6.8.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 – 16^e résolution

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 PARIS

Aux actionnaires,

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Directoire vous propose dans la 16^e résolution de lui déléguer, pour une durée de 24 mois, à compter de la présente Assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Odile Coulaud

6.8.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel salarié, des dirigeants sociaux et des salariés des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce

Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 (17^e Résolution)

ANF Immobilier

32, rue de Monceau
75008 Paris

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié, des dirigeants sociaux de la Société et des salariés des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat sont mentionnées dans le rapport du Directoire, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Rémi Didier

Mazars
Odile Coulaud

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie III aux pages 126 à 162 et 163 à 164 du Document de Référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2009 sous le numéro R. 09-041 ainsi que les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus à la partie III du volume II aux pages 96 à 125 et 126 à 127 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le n°D.10-0299.

COMPTES CONSOLIDÉS (NORMES IFRS) RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

État consolidé de la situation financière 124

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Événements significatifs de l'exercice 129
Événements postérieurs à la clôture 130
Changement de méthode 130
Principes et méthodes de consolidation 131
Gestion des risques de marché 140
Informations complémentaires 141

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

I - Opinion sur les comptes consolidés 155
II - Justification des appréciations 155
III - Vérification spécifique 156

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

État consolidé de la situation financière

BILAN ACTIF CONSOLIDÉ

<i>En milliers d'euros</i>	note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Actifs non courants				
Immeubles de placement	1	1 534 423	1 496 316	1 504 473
Immobilisations en-cours	1	-	-	-
Immeubles d'exploitation	1	2 691	1 189	1 203
Immobilisations incorporelles	1	450	530	528
Immobilisations corporelles	1	253	320	329
Immobilisations financières	1	132	988	995
Titres mis en équivalence		-	-	-
Impôts différés actifs	13	-	-	-
Total actifs non courants		1 537 949	1 499 343	1 507 527
Actifs courants				
Stocks et encours				
Clients et comptes rattachés	2	958	1 902	2 307
Autres créances	2	2 532	9 436	4 054
Charges constatées d'avance	5	134	160	357
Instruments financiers dérivés	9	-	276	41
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	28 325	30 130	11 598
Total actifs courants		31 949	41 904	18 357
Immeubles destinés à la vente	1	35 863	5 444	35 821
TOTAL ACTIFS		1 605 761	1 546 691	1 561 705

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

BILAN PASSIF CONSOLIDÉ

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Capitaux propres				
Capital	12	27 454	26 071	24 957
Primes d'émission, de fusion, d'apport		321 863	323 900	320 799
Actions propres	8	(4 281)	(4 261)	(4 261)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(35 354)	(29 645)	(19 697)
Réserves sociales		304 334	322 277	327 258
Réserves consolidées		375 980	445 209	380 787
Résultat de l'exercice		74 863	(53 977)	69 203
Total capitaux propres part du Groupe		1 064 859	1 029 574	1 099 046
Intérêts minoritaires		-	-	-
Total capitaux propres		1 064 859	1 029 574	1 099 046
Passifs non courants				
Dettes financières	3	483 136	450 344	381 800
Provisions à long terme	7	-	-	-
Provisions pour engagements de retraite	7	57	58	58
Dettes fiscales et sociales	3	-	-	7 197
Impôts différés passifs	13	-	-	-
Total passifs non courants		483 193	450 402	389 055
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	9 259	12 733	15 296
Part à court terme des dettes financières	3	5 012	2 106	2 580
Instruments financiers dérivés	9	34 982	29 546	20 265
Dépôts de garantie	3	3 526	3 589	3 674
Provisions à court terme	7	208	43	43
Dettes fiscales et sociales	3	2 174	16 798	28 524
Autres dettes	3	2 071	857	1 626
Produits constatés d'avance	6	478	1 043	1 596
Total passifs courants		57 710	66 715	73 604
Passifs sur immeubles destinés à la vente				
TOTAL PASSIFS		1 605 761	1 546 691	1 561 705

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Chiffre d'affaires : loyers	69 133	65 060	59 080
Autres produits d'exploitation	6 895	6 399	5 778
Total des produits d'exploitation	76 029	71 459	64 858
Charges sur immeubles	(9 952)	(9 759)	(10 112)
Autres charges d'exploitation	(729)	(848)	(1 375)
Total des charges d'exploitation	(10 681)	(10 607)	(11 487)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	65 348	60 852	53 371
Résultat de cession des actifs	1 621	2 150	(24)
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	66 968	63 002	53 347
Charges de personnel	(7 395)	(7 222)	(7 570)
Autres frais de gestion	(3 306)	(3 696)	(3 343)
Autres produits	1 695	1 906	2 223
Autres charges	(103)	(458)	(1 100)
Amortissements	(386)	(333)	(159)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	(406)	(475)	(12)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	57 068	52 723	43 386
Variation de valeur des immeubles	35 523	(89 478)	30 088
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	92 591	(36 754)	73 474
Frais financiers nets	(17 641)	(16 152)	(13 073)
Amortissements et provisions à caractère financier	38	29	-
Variation de valeur des instruments financiers	(3)	902	(686)
Actualisation des créances et des dettes	-	-	-
Quote part des sociétés mises en équivalence	(121)	(100)	-
Résultat avant impôt	74 863	(52 075)	59 715
Impôts courants	-	(1 902)	719
Exit tax	-	-	(5 024)
Impôts différés	-	-	13 793
Résultat net consolidé	74 863	(53 977)	69 203
Dont intérêts minoritaires	-	-	-
Dont résultat net part du groupe	74 863	(53 977)	69 203
Résultat net consolidé part du groupe par action	2,74	-2,03	2,75
Résultat net consolidé dilué part du groupe par action	2,74	-2,03	2,75

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

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Résultat net consolidé	74 863	(53 977)	69 203
Impact des instruments financiers	(5 709)	(9 948)	(20 365)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(5 709)	(9 948)	(20 365)
Résultat global consolidé	69 154	(63 925)	48 838
Dont intérêts minoritaires	-	-	-
Dont résultat net part du groupe	69 154	(63 925)	48 838

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves		Résultat consolidé	Total
					sociales	sur instruments financiers		
Capitaux propres 31 décembre 2009	26 071	323 900	(4 261)	445 209	322 278	(29 645)	(53 977)	1 029 575
Affectation de résultat	-	-	-	(69 977)	16 000	-	53 977	-
Dividendes	-	(3 166)	-	-	(33 944)	-	-	(37 110)
Dividendes en action	76	2 436	-	-	-	-	-	2 512
Augmentation de capital	1 307	(1 307)	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	(20)	-	-	-	-	(20)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(5 709)	-	(5 709)
Stock option, BSA, actions gratuites	-	-	-	722	-	-	-	722
Régularisation réserves consolidées SGIL	-	-	-	26	-	-	-	26
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	74 863	74 863
Capitaux propres 31 décembre 2010	27 454	321 863	(4 281)	375 980	304 334	(35 354)	74 863	1 064 859

Capitaux propres 31 décembre 2008	24 957	320 799	(4 261)	380 787	327 258	(19 697)	69 203	1 099 046
Affectation de résultat	-	-	-	63 611	5 592	-	(69 203)	-
Dividendes	1 055	3 101	-	-	(10 513)	-	-	(6 357)
Augmentation de capital	59	-	-	-	(59)	-	-	-
Actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(9 948)	-	(9 948)
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	847	-	-	-	847
Régularisation réserves consolidées SGIL	-	-	-	(36)	-	-	-	(36)
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	(53 977)	(53 977)
Capitaux propres 31 décembre 2009	26 071	323 900	(4 261)	445 209	322 278	(29 645)	(53 977)	1 029 575

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Comptes consolidés (normes IFRS) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat Net	74 863	(53 977)	69 203
Dotations aux amortissements et provisions	513	304	171
Plus et moins value de cessions	(1 621)	(2 150)	24
Variation de valeur sur les immeubles	(35 523)	89 478	(30 088)
Variation de valeur des instruments financiers	3	(902)	686
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	722	847	947
Charge d'impôt	-	1 902	(9 488)
Marge brute d'autofinancement	38 958	35 502	31 455
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	4 315	137	38 416
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(10)	(1 071)	3 831
Flux de trésorerie liés à l'activité	43 263	34 568	73 702
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(69 984)	(116 920)	(121 405)
Cessions d'immeubles	37 055	60 548	-
Paiement de l' <i>exit tax</i>	(14 112)	(21 384)	4 914
Variation des immobilisations financières	893	7	(485)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(46 148)	(77 749)	(116 976)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(34 599)	(6 357)	(30 807)
Incidences des variations de capital	-	-	(44)
Achat actions propres	(20)	-	(3 915)
Souscription d'emprunts et dettes financières	37 888	73 228	110 384
Remboursements des emprunts et dettes financières	(3 366)	(5 419)	(35 075)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	(97)	61 452	40 543
Variation de trésorerie	(2 981)	18 271	(2 731)
Trésorerie d'ouverture	29 869	11 598	14 329
Trésorerie de clôture	26 889	29 869	11 598

Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	129	GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ	140
Acquisitions et investissements	129	Les risques de marché	140
Cessions	130	Le risque de contrepartie	140
Financement	130	Le risque de liquidité	140
Exploitation	130	Le risque de taux d'intérêt	140
Évaluation du patrimoine	130		
Actif Net Réévalué	130	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	141
Fiscalité	130	Note 1 Immobilisations	141
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	130	Note 2 Échéances des créances	144
		Note 3 Échéances des dettes	144
CHANGEMENT DE MÉTHODE	130	Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	145
		Note 5 Comptes de régularisation actif	145
PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION	131	Note 6 Comptes de régularisation passif	145
Référentiel	131	Note 7 Provisions pour risques et charges	145
Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2009 et du 1 ^{er} janvier 2010	131	Note 8 Actions propres	146
Principes de consolidation	132	Note 9 Instruments financiers	146
Information sectorielle	132	Note 10 Clauses de défaut (« covenants »)	148
Patrimoine immobilier	132	Note 11 Engagements hors bilan	148
Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)	133	Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres	149
Créances de location simple	133	Note 13 Impôts différés actifs et passifs	149
Disponibilités et valeurs mobilières	134	Note 14 Tableau des entreprises liées	150
Actions propres (IAS 32)	134	Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	151
Dettes financières (IAS 32-39)	134	Note 16 Résultat par action	152
Instruments dérivés (IAS 39)	134	Note 17 Actif net par action (ANR)	152
Actualisation des différés de paiement	134	Note 18 Cash-flow par action	153
Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)	134	Note 19 Preuve d'impôt	153
Contrats de location (IAS 17)	134	Note 20 Exposition au risque de taux	154
Avantages au personnel (IAS 19)	135	Note 21 Risque de crédit	154
Paiements fondés sur des actions (IFRS 2)	135	Note 22 Personnel	154
Résultat par action (IAS 33)	140		

Événements significatifs de l'exercice

Acquisitions et investissements

La Société a poursuivi ses investissements dans la rénovation de son patrimoine et le développement de projets à Lyon et à Marseille. Le montant total investi à ce titre, net des subventions reçues, représente pour l'année 2010 64,9 millions d'euros. Les investissements de l'exercice sont principalement constitués de travaux de construction ou de rénovation. Ainsi, 34,9 millions d'euros ont été investis à Marseille et 18,6 à Lyon. Par ailleurs 11,3 millions d'euros ont été investis dans le patrimoine B&B, des travaux de rénovation ont été réalisés et un hôtel a été acquis à Mulhouse.

À Marseille deux programmes de construction ont été livrés :

- en septembre un immeuble de 13 000 m² de bureau, situé près de la place de la Joliette a été livré. Un tiers de cet immeuble a été cédé, le reste étant entièrement loué à la livraison ;
- en octobre un hôtel de 125 chambres, situé à proximité de la place de la Joliette a été achevé, il est exploité par B&B.

Ces deux immeubles produiront en année pleine un loyer de 2,7 millions d'euros.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Cessions

ANF Immobilier a poursuivi son programme d'arbitrage d'actifs et a vendu au cours de l'exercice trois immeubles à Lyon et 7 à Marseille, ainsi qu'un terrain et plusieurs appartements, pour un montant total de 33,5 millions d'euros.

Les cessions ont été réalisées à un prix globalement supérieur aux dernières valeurs d'expertise et ont dégagé un résultat positif de 1,6 million d'euros.

Financement

Les investissements de l'année ont été financés à hauteur de 37,8 millions d'euros en tirant sur nos lignes de crédit.

Au 31 décembre 2010, l'encours des emprunts s'élève à 488,1 millions d'euros, principalement constitué de deux crédits arrivant à échéance en 2014.

Le ratio de LTV (*loan to value*) reste limité à 29,2 %.

Par ailleurs deux nouvelles lignes de crédit ont été conclues, pour un montant de 45 millions d'euros. Les lignes de crédit disponibles au 31 décembre 2010 s'élèvent ainsi à 91 millions d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élèvent à 69,1 millions d'euros, ils ont augmenté de 4 millions d'euros, soit une croissance de près de 6 %. À périmètre constant, les loyers progressent de 7,9 %, dont 12,6 % sur le patrimoine haussmannien.

L'Ebitda s'élève à 56,6 millions d'euros, en augmentation de 9,3 % par rapport à l'exercice précédent.

Après déduction des frais financiers nets et sans intégrer le résultat des cessions d'actifs, le cash-flow courant progresse de 9,3 % à 38,9 millions d'euros. Le cash-flow courant par action s'élève à 1,43 euro contre 1,34 euro l'an dernier.

Évaluation du patrimoine

Après une année de forte baisse, le marché immobilier s'est stabilisé, les taux de rendement ont légèrement diminué, notamment sur les actifs de qualité et bien situés. Le patrimoine d'ANF Immobilier s'est ainsi apprécié : il a été expertisé au 31 décembre 2010 à une valeur de 1 573,4 millions d'euros.

Le résultat de juste valeur s'élève à 35,5 millions d'euros, soit une revalorisation globale de 37,1 millions d'euros en intégrant les plus-values de cession.

Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué par action s'élève à 40,3 euros au 31 décembre 2010, contre 38,9 euros par action au 31 décembre 2009.

L'ANR triple net, après déduction de la juste valeur des instruments de couverture, s'élève à 39,0 euros par action, contre 37,8 euros l'an dernier.

Fiscalité

ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC et est en conformité avec l'ensemble des dispositions de ce statut. Le solde de l'*exit tax*, soit 12,2 millions d'euros, a été réglé en janvier 2010.

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2010.

Changement de méthode

Les méthodes comptables utilisées pour la période sont identiques à celles utilisées pour les deux exercices antérieurs.

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du premier janvier 2010 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 2010 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 4 mars 2011.

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 pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2010.

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

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

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

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

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

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2009 et du 1^{er} janvier 2010

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, à l'exception des changements cités ci-dessous :

- IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » : les principaux changements par rapport à la version précédente d'IAS 1 sont les suivants :
 - l'état Financier « Bilan » est désormais appelé « état de la situation financière »,

- IAS 1 révisée requiert notamment que, (i) les produits et charges comptabilisés doivent être présentés dans un état unique (état du résultat global) ou dans deux états (un compte de résultat séparé et état détaillant les autres éléments du résultat global), (ii) le résultat global total doit être présenté dans les états financiers. Le groupe ANF Immobilier a opté pour la présentation de deux états distincts ;

- amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2008 notamment concernant IAS 40/IAS 16 : Les immeubles en construction doivent être évalués selon le modèle de la juste valeur si ce modèle est retenu par la Société pour l'ensemble des immeubles de placement.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009.

Les autres nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2010 et du 1^{er} janvier 2009 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2010, comme sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009.

Les normes ainsi applicables à compter du 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IFRS 8 « Secteurs Opérationnels » : 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 Haussmannien et répartition géographique du patrimoine Haussmannien (Lyon et Marseille) ;

- version révisée de IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » : Conditions d'acquisition des droits et annulations ;
- version révisée de IAS 23 « Coûts d'emprunts » : Les coûts d'emprunt relatifs à l'acquisition, la construction ou la production d'actifs « qualifiés » sont obligatoirement intégrés au coût de l'actif lié hormis pour les actifs évalués à la juste valeur. L'application de la version révisée de IAS 23 n'a pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2009, ANF Immobilier ayant déjà opté pour l'activation des coûts d'emprunts ;
- amendement IAS 32 et IAS 1 - Amendement relatif aux Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;
- amendement IFRS 1 et IAS 27 - Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée ;
- IFRIC 11 (Transactions au sein d'un groupe).

Les normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2010 sont les suivantes :

- IFRS 3R « Regroupement d'entreprises » ;
- IAS 27 R « États financiers consolidés et individuels » ;
- IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » : amendement sur les cessions partielles de titres ;

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

- IAS 39 « Instruments financiers » : amendements relatifs aux éléments éligibles à la couverture ;
- améliorations annuelles des normes IFRS publiées en avril 2009 ;
- IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » ;
- IAS 32 « Instruments financiers présentation » : amendement relatif au classement des droits de souscription émis ;
- IFRIC 12 « Concessions de services publics » ;
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilière » ;
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part de clients ».

Par ailleurs, les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes au 1^{er} janvier 2010 ou postérieurement et non encore approuvées par l'Union européenne n'ont pas été appliquées par anticipation :

- IFRIC 14 « Paiement d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres ».

Principes de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Selon cette méthode, le Groupe enregistre sur une ligne spécifique du compte de résultat consolidé la "part dans le résultat des sociétés mises en équivalence".

Au 31 décembre 2010, le groupe ANF Immobilier a consolidé sa participation dans la société SGIL, qu'elle détient à 63,45 % et dont les statuts prévoient un mode gestion et de décision conjoint.

Cette société a été consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Pour mener à bien le projet de construction-vente de logements de Fauchier, ANF Immobilier a constitué avec plusieurs partenaires la SCCV 1-3 rue d'Hozier, dans laquelle elle détient 45 % du capital. N'exerçant pas de contrôle dans cette société, celle-ci n'a pas été consolidée mais 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 la SGIL.

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 haussmanniens ;
- activité d'exploitation des hôtels.

Le deuxième niveau d'information à fournir se décline en zone géographique, il s'applique aux immeubles haussmanniens 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.

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 Haussmannien et répartition géographique du patrimoine Haussmannien (Lyon et Marseille).

Patrimoine immobilier

a) 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.

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 Expertise) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable. Cette juste valeur correspond à la valeur d'expertise hors droits. Le rythme de rotation des experts immobiliers est de quatre ans.

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 l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Variation de Juste Valeur = Valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N]

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à leur juste valeur s'ils ne font pas l'objet d'une reconstruction et conformément à IAS 16 s'ils font l'objet d'une restructuration.

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 restructuration 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.

b) 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, et décision du Directoire ou du Conseil de Surveillance ;
- et un programme de recherche actif d'un acquéreur par la signature d'un mandat de vente.

Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

Au 31 décembre 2010, 8 immeubles, évalués 35 863 milliers 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.

c) 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 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 ont été considérées 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 115 992 actions propres au 31 décembre 2010.

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 (SWAP), de type *cash-flow hedge*, pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux 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 passives 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)

a) 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-value 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.

b) 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 actifs et passifs 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'essentiel de l'activité locative d'ANF Immobilier est donc 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.

a) 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.

b) 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.

c) 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 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.

Après examen des bases locatives des exercices 2009 et 2010, il n'a pas été identifié de paliers, franchises, droits d'entrée et indemnités de résiliation dont le retraitement suivant les principes décrits ci-dessus pourrait avoir une incidence significative sur les comptes.

En conséquence, aucun retraitement n'a été comptabilisé au titre de la norme IAS 17 dans les comptes 2009 et 2010.

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. Le montant comptabilisé en charges sur l'exercice 2010 s'élève à 271 milliers d'euros.

Paiements fondés 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.

a) Bons de souscription d'actions

Lors de sa séance en date du 24 juillet 2006, en vertu de la délégation de compétence lui ayant été consentie par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 12 mai 2006 dans sa 8^e résolution, le Directoire, agissant conformément à l'autorisation préalable qui lui a été donnée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance en date du 22 juin 2006, a décidé l'émission de bons de souscription d'actions (BSA), au prix d'émission unitaire de 3,50 euros, au bénéfice des membres du Directoire ainsi qu'aux membres du personnel répondant aux critères définis par la résolution.

À l'issue de la période de souscription, ouverte du 26 juillet 2006 au 10 août 2006, 262 886 BSA ont été souscrits par douze bénéficiaires, pour un montant de 920 101 euros. Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement de la parité d'exercice des BSA.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Caractéristiques des BSA	
Prix unitaire	3,50 euros
Forme des BSA	Les BSA revêtent la forme nominative et font l'objet d'une inscription en compte.
Cotation	L'admission des BSA aux négociations sur un marché réglementé ne sera pas demandée.
Libération	Les souscriptions ont été libérées intégralement par versement en espèces.
Protection des droits des titulaires des BSA	La protection des titulaires de BSA sera assurée par voie d'ajustement de la parité d'exercice dans les conditions fixées par le Directoire en application de l'article L. 288-99 du Code de commerce et des dispositions de la 8e résolution ⁿ de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006.
Période d'exercice	À tout moment entre le 11 août 2010 et le 10 novembre 2011.
Parité d'exercice actuelle	1,21 action à émettre par ANF Immobilier pour 1 BSA.
Prix d'exercice	Prix d'exercice unitaire de 35 euros par BSA.

b) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2007

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 4 mai 2005 dans sa 22^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2007, le Directoire, dans sa séance du 17 décembre 2007, 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 la résolution.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des options d'achat d'actions.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2007, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007
Nombre total d'options attribuées	120 960
• Dont mandataires sociaux :	95 524
• Dont 10 premiers attributaires salariés	25 436
Nombre total d'actions pouvant être achetées	120 960
• Dont mandataires sociaux	95 524
• Dont 10 premiers attributaires salariés	25 436
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	17 décembre 2017
Prix d'achat par actions	39,08 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none">• l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 17 décembre 2009 ;• l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 17 décembre 2010 ;• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 17 décembre 2011.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	120 960

c) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2008

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, le Directoire, dans sa séance du 19 décembre 2008, 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 la résolution.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des options d'achat d'actions.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2008, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	19 décembre 2008
Nombre total d'options attribuées	143 701
• Dont mandataires sociaux	113 165
• Dont 10 premiers attributaires salariés	29 976
Nombre total d'actions pouvant être achetées	143 701
• Dont mandataires sociaux	113 165
• Dont 10 premiers attributaires salariés	29 976
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	19 décembre 2018
Prix d'achat par actions	25,53 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 19 décembre 2010 ; • l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 19 décembre 2011 ; • l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 19 décembre 2012. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2008 est soumis à certaines conditions de performance.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	143 701

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

d) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2009

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, le Directoire, dans sa séance du 14 décembre 2009, 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 la résolution.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des options d'achat d'actions.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2009, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	14 décembre 2009
Nombre total d'options attribuées	170 921
• Dont mandataires sociaux	141 258
• Dont 10 premiers attributaires salariés	27 505
Nombre total d'actions pouvant être achetées	170 921
• Dont mandataires sociaux	141 258
• Dont 10 premiers attributaires salariés	27 505
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	14 décembre 2019
Prix d'achat par actions	29,64 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none">• l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 14 décembre 2011 ;• l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 14 décembre 2012 ;• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 14 décembre 2013. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2009 est soumis à certaines conditions de performance.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	170 921

e) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2010

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du

Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, le Directoire, dans sa séance du 15 décembre 2010, 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 la résolution.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2010, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	15 décembre 2010
Nombre total d'options attribuées	166 920
• Dont mandataires sociaux	133 975
• Dont 10 premiers attributaires salariés	29 645
Nombre total d'actions pouvant être achetées	166 920
• Dont mandataires sociaux	133 975
• Dont 10 premiers attributaires salariés	29 645
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	15 décembre 2020
Prix d'achat par actions	31,16 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 15 décembre 2012 ; • l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 15 décembre 2013 ; • l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2010 est soumis à certaines conditions de performance.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	166 920

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-dessous, 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
Bruno Keller	63 775	69 529	86 263	84 283
Xavier de Lacoste Lareymondie	28 586	34 375	41 515	40 632
Brigitte Perinetti	3 163	3 901	4 314	-
Ghislaine Seguin	-	5 360	9 166	9 060
Mandataires sociaux	95 524	113 165	141 258	133 975
Personnel	25 436	30 536	29 663	32 945
TOTAL	120 960	143 701	170 921	166 920

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par actions 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 500 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 1 700 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration.

Avec la réalisation de l'opération d'acquisition des murs d'hôtels du Groupe B&B, une part importante des revenus locatifs d'ANF Immobilier provient des loyers versés par les enseignes du Groupe B&B. Seules de graves difficultés commerciales, opérationnelles ou financières du Groupe B&B entraîneraient l'incapacité pour ce dernier de payer ses loyers et seraient susceptibles d'avoir un effet

défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives d'ANF Immobilier.

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 27 contrats de couverture de taux d'intérêt pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou 1 mois, contre un taux fixe.

Informations complémentaires (en milliers d'euros)

Note 1 Immobilisations

Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Immobilisations incorporelles	949	122	-	1 071	63	-	1 134
Immeubles d'exploitation	1 451	110	-	1 561	1 648	-	3 209
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 023	80	(9)	1 094	28	-	1 122
TOTAL	3 423	312	(9)	3 726	1 739	-	5 465

Amortissements	Solde au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	422	118	-	540	144	-	684
Immeubles d'exploitation	247	125	-	372	146	-	518
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	694	89	(9)	774	95	-	869
TOTAL	1 363	332	(9)	1 686	385	-	2 071
VALEURS NETTES	2 060	(20)	-	2 040	1 354	-	3 394

Immeubles de placement

Valorisation du patrimoine	Lyon	Marseille	Hôtels B&B	Solde au 31/12/2010
Immeubles de placement	416 227	625 956	492 240	1 534 423
Immeubles destinés à la vente	17 850	18 013	-	35 863
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DESTINÉS À LA VENTE	434 077	643 969	492 240	1 570 286
Immeubles d'exploitation	726	2 412	-	3 138
VALORISATION DU PATRIMOINE	434 803	646 381	492 240	1 573 424

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Hôtels B&B	Total
Solde au 31/12/2008	449 170	624 923	466 200	1 540 293
Investissements	21 817	57 094	35 357	114 268
Cessions	(34 071)	(31 402)	-	(65 473)
Variation de valeur	(20 449)	(41 745)	(25 134)	(87 328)
Solde au 31/12/2009	416 467	608 870	476 423	1 501 760
Investissements	18 617	34 892	11 347	64 856
Cessions	(17 921)	(15 552)	-	(33 473)
Variation de valeur	16 914	15 759)	4 470	37 143
Solde au 31/12/2010	434 077	643 969	492 240	1 570 286

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Hôtels B&B	Total
Acquisitions	7 174	11 500	21 514	40 188
Travaux de rénovation	14 643	45 594	13 844	74 081
Total 2009	21 817	57 094	35 358	114 269
Acquisitions	676	-	4 609	5 285
Travaux de rénovation	17 941	34 892	6 738	59 571
Total 2010	18 617	34 892	11 347	64 856

Le patrimoine de la Société a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise selon plusieurs approches différentes :

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

Approche par la capitalisation des revenus locatifs

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

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

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

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

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

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

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

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

Taux de rendement	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Lyon			
Commerces	5,10 % à 6,00 %	5,40 % à 6,00 %	5,15 % à 6,50 %
Bureaux	6,25 % à 6,75 %	6,50 % à 7,25 %	6,25 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,25 % à 4,65 %	4,50 % à 4,90 %	3,45 % à 4,40 %
Marseille			
Commerces	5,50 % à 7,35 %	5,65 % à 7,50 %	5,40 % à 7,25 %
Bureaux	6,25 % à 7,25 %	6,75 % à 7,50 %	6,25 % à 7,00 %
Logements (hors loi 48)	4,25 % à 5,15 %	4,50 % à 5,25 %	4,00 % à 4,75 %

Approche par comparaison

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

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

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

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

Méthode du Bilan Promoteur pour les terrains à re-développer

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

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

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

Méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier

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

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

Les taux de capitalisation, compris entre 6,10 % et 7,30 %, ont été définis en fonction de :

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

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

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

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

Variation de taux	- 0,20 %	- 0,10 %	0,10 %	0,20 %
Incidence sur la valeur				
Patrimoine Haussmannien	4,70 %	2,30 %	- 2,40 %	- 4,80 %
Hôtels B&B	3,00 %	1,60 %	- 1,50 %	- 3,00 %

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Immobilisations financières

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010
Contrat de Liquidité	597	306	-	903	-	(903)	-
Autres prêts	101	13	-	114	14	(4)	124
Dépôts & cautionnements	371	-	(355)	16	-	-	16
TOTAL BRUT	1 069	319	(355)	1 033	14	(907)	140
Provisions sur le contrat de liquidité	(67)	-	30	(37)	-	37	-
Provisions sur les autres prêts	-	-	-	-	-	-	-
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(7)	-	-	(7)	-	-	(7)
TOTAL NET	995	319	(325)	989	14	(870)	133

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 31/12/2010	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	2 678	2 678	-	-
Autres créances	2 532	2 532	-	-
TOTAL BRUT	5 210	5 210	-	-
Provision	1 720	1 720	-	-
TOTAL NET	3 490	3 490	-	-

Note 3 Échéances des dettes

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2010	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	488 147	5 012	471 289	11 847
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 289	6 289	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 970	2 970	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 174	2 174	-	-
Dépôts de garantie locataires	3 526	3 526	-	-
Dettes diverses	2 071	2 071	-	-
TOTAL	505 178	22 042	471 289	11 847

Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	27 820	27 649	8 446
Comptes courants bancaires	505	2 481	3 152
Disponibilités et valeurs mobilières brut	28 325	30 130	11 598
Découverts bancaires	(1 250)	-	(183)
Intérêts bancaires à payer	(186)	(261)	(30)
Disponibilités et valeurs mobilières net	26 889	29 869	11 385

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.

Note 6 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent des loyers et des appels de charges pour 305 K€ se rapportant aux mois à venir, les loyers semestriels étant facturés les 1^{er} avril et 1^{er} octobre et de 173 K€ de droits d'entrée qui sont rapportées au résultat sur la durée incompressible des baux.

Note 7 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010
Provision pour médaille du travail	48	-	-	48	-	(36)	12
Provision pour mutuelle retraités	10	-	-	10	35	-	45
Provision pour retraite	-	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	43	-	-	43	165	-	208
TOTAL	101	0	0	101	200	(36)	265
Passifs courants	43	-	-	43	165	-	208
Passifs non courants	58	-	-	58	35	(36)	57

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

La provision pour risque correspond au risque de non recouvrement d'un remboursement de taxe foncière suite à une vente d'immeuble.

Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :

1) Directeur Général et Directeur Immobilier :

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

- les salariés licenciés ont saisi le Conseil des Prud'hommes de Paris de chefs de demande d'un montant de 3,4 millions d'euros pour l'ancien Directeur Général et de 1,0 million d'euros pour l'ancien directeur Immobilier ;

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

- de même une action commerciale devant le Tribunal de commerce de Paris est dirigée contre ANF Immobilier par l'ancien Directeur Général en qualité d'ancien mandataire social ;
- une instance, devant ce même tribunal, a également été engagée par un ancien fournisseur.

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

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

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

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

2) Procédures TPH – Toti :

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

Parallèlement à l'introduction de sa procédure pénale devant le juge d'instruction de Marseille, dirigée notamment contre l'ancien

fournisseur pour recel et complicité, ANF Immobilier a pu constater que ce dernier ne mettait pas les moyens matériels et humains nécessaires pour respecter ses obligations contractuelles.

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

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

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

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

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

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

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 6 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Note 8 Actions propres

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	4 280	4 261	4 261
Nombre d'actions	115 992	109 835	109 835
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	27 453 778	26 070 846	24 956 675
Autodétention en %	0,42 %	0,42 %	0,44 %

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 engagements minimum de couverture à taux sans risques :

- Crédit Agricole CIB : 50 % de la dette couverte à taux fixe ;
- Natixis : 80 % de la dette couverte à taux fixe ;
- Société Générale : 100 % de la dette couverte à taux fixe.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

À cet effet, le groupe ANF Immobilier a conclu 27 contrats de couverture de taux d'intérêt pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou 1 mois, contre un taux fixe. Le tableau ci après détaille l'incidence des dérivés de taux sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier :

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs	Justes valeurs	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
					actif	passif			
					31/12/2010	31/12/2010			
24-juil.-06	24-juil.-12	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois / 3,945 %	22 000		(877)	241	-	241
15-déc.-06	15-déc.-12	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois / 3,980 %	28 000		(1 437)	121	(12)	133
31-oct.-07	31-déc.-14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois / 4,4625 %	65 000		(6 295)	(600)	-	(600)
11-avr.-08	31-mars-15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2775 %	11 000		(1 008)	(117)	-	(117)
20-août-07	30-juin-14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois / 4,455 %	18 000		(1 614)	(89)	-	(89)
28-sept.-07	31-déc.-14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois / 4,5450 %	65 000		(6 516)	(572)	-	(572)
31-oct.-07	30-déc.-14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois / 4,3490 %	14 000		(1 293)	(140)	(36)	(104)
16-juin-08	31-déc.-14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8350 %	6 700		(747)	(32)	25	(57)
4-août-08	30-juin-14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois / 4,72 %	10 000		(988)	(26)	-	(26)
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51 %	28 000		(2 564)	(124)	-	(124)
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51 %	10 000		(916)	(44)	8	(52)
8-oct.-08	30-juin-14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2 %	9 500		(770)	(69)	11	(80)
10-oct.-08	30-juin-14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,1 %	12 800		(993)	(104)	(14)	(90)
14-nov.-08	30-juin-14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois / 3,6 %	5 700		(343)	(72)	53	(125)
24-déc.-08	30-juin-14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois / 3,19 %	6 350		(294)	(104)	-	(104)
1-juil.-08	31-déc.-14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8075 %	2 300		(254)	(11)	9	(20)
11-août-08	30-déc.-14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois / 4,509 %	28 000		(2 761)	(210)	3	(213)
11-août-08	30-déc.-14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois / 4,504 %	10 167		(1 001)	(77)	-	(77)
6-oct.-08	31-déc.-14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois / 4,35 %	5 046		(467)	(45)	7	(52)
23-déc.-08	31-déc.-14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois / 3,25 %	5 821		(288)	(108)	7	(115)
6-févr.-09	31-déc.-14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois / 2,97 %	3 300		(128)	(69)	(3)	(66)
13-mars-09	30-juin-14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,68 %	11 700		(335)	(244)	(5)	(239)
26-juin-09	31-déc.-14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,88 %	11 435		(400)	(249)	(4)	(245)
4-janv.-10	30-juin-14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois / 2,358%	23 900		(422)	(573)	(25)	(548)
4-janv.-10	31-déc.-14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois / 2,475%	19 861		(381)	(507)	87	(594)
3-janv.-11	30-juin-14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50 %	64 000		(1 436)	(1 436)	(114)	(1 322)
3-janv.-11	30-juin-14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50 %	50 000		(451)	(451)	-	(451)
TOTAL DÉRIVÉS ÉLIGIBLES À LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE				547 579	-	(34 982)	(5 712)	(3)	(5 709)

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 2010.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 10 Clauses de défaut (« covenants »)

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

Ratio ICR

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

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

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

Ratio LTV

Le Ratio LTV doit rester inférieur ou égal à 50 % (cinquante pour cent) à compter de la première Date de Test et aussi longtemps que des sommes resteront dues au titre du Contrat.

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

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

Pour l'emprunt souscrit auprès de Crédit Agricole CIB ce ratio est également calculé sur le patrimoine haussmannien excluant les murs des hôtels B&B.

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 31/12/2010	Ratios au 31/12/2009	Ratios au 31/12/2008
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,2	3,3	3,3
Ratio LTV (dettes financières nettes/ valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	29,2 %	28,1 %	24,2 %

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)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Avals, cautions et garanties reçus	2 753	2 213	1 063
Autres engagements reçus	99 542	103 567	166 849
Total	102 295	105 780	167 912

Les principaux engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. À ce titre les ouvertures de crédit non encore tirées s'élèvent à 90,9 millions d'euros.
- ANF Immobilier a obtenu de la société Groupe B&B Hotels une caution solidaire pour garantie du paiement des loyers.

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)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	263 132	254 876	222 474
Avais, cautions et garanties donnés	0	7 633	333
Autres engagements donnés	9 007	11 244	18 625
Total	272 139	273 753	241 432

Les principaux engagements sont les suivants :

- régulièrement depuis 2003, ANF Immobilier reçoit de la Ville de Lyon et de la Ville de Marseille, des demandes de ravalements des façades sur diverses parties de son patrimoine. Compte tenu de l'importance des superficies à traiter et des délais nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de ces travaux, ceux-ci s'échelonnent sur plusieurs exercices, en concertation avec les villes de Lyon et de Marseille. Le coût global de ces travaux, restant à réaliser, a pu être estimé à 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- 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 ;

- en contrepartie de l'emprunt de 213 millions d'euros sur 7 ans et de l'ouverture de crédit de 75 millions d'euros accordés par un pool bancaire emmené par Natixis, les garanties suivantes ont été données par la société ANF Immobilier :
 - sûretés hypothécaires sur les immeubles financés (privilèges de prêteur de deniers et affectations hypothécaires) ;
 - cession Dailly des créances relatives à tout revenu d'ANF Immobilier afférent aux immeubles (notamment les loyers, les indemnités d'assurance « pertes de loyer », le contrat de couverture, les recours au titre des actes d'acquisition des immeubles).

Au titre des prêts de 250 millions d'euros, de 213 millions d'euros et de l'ouverture de crédit de 75 millions d'euros, la société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les Ratios Financiers décrits en note 10.

Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres

L'Assemblée Générale du 6 mai 2010 a proposé aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en actions. 75 610 actions nouvelles ont ainsi été créées.

Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement du dividende correspondant à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée, diminué du montant net du dividende, ressortait à 33,22 euros.

Le Directoire a en outre décidé l'attribution gratuite d'une action nouvelle pour vingt détenues.

Cette augmentation de capital a été réalisée le 11 juin 2010.

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à vingt-sept millions quatre cent cinquante-trois mille sept cent soixante-dix-huit (27 453 778) euros. Il est divisé en vingt-sept millions quatre cent cinquante-trois mille sept cent soixante-dix-huit (27 453 778) actions de un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Note 13 Impôts différés actifs et passifs

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

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 14 Tableau des entreprises liées

ANF Immobilier est contrôlé à 59,04 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2010. En conséquence, à cette date ANF Immobilier est intégrée globalement dans les comptes consolidés du groupe Eurazeo.

<i>(En milliers d'euros)</i>	Eurazeo
Investissements de l'année	7
Clients et comptes rattachés	-
Autres créances	14
Fournisseurs et comptes rattachés	1 230
Autres dettes	-
Chiffre d'affaires : loyers	-
Autres produits d'exploitation	-
Autres charges d'exploitation	-
Charges de personnel	1 054
Autres frais de gestion	198

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'exploitation des immeubles haussmannien ;
- activité d'exploitation de murs d'hôtels.

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2010	Hôtels B&B	Total Patrimoine Haussmannien	Lyon	Marseille
Chiffre d'affaires : loyers	69 133	32 735	36 398	16 192	20 206
Autres produits d'exploitation	6 895	2 578	4 317	1 301	3 016
Total des produits d'exploitation	76 029	35 313	40 715	17 493	23 222
Charges sur immeubles	(9 952)	(2 252)	(7 700)	(2 114)	(5 586)
Autres charges d'exploitation	(729)	-	(729)	(229)	(500)
Total des charges d'exploitation	(10 681)	(2 252)	(8 429)	(2 343)	(6 086)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	65 348	33 061	32 286	15 150	17 136
Résultat de cession des actifs	1 621	-	1 621	(160)	1 781
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	66 968	33 061	33 907	14 990	18 917
Charges de personnel	(7 395)	(1 479)	(5 916)	(1 997)	(3 920)
Autres frais de gestion	(3 306)	(799)	(2 507)	(846)	(1 662)
Autres produits	1 695	339	1 356	458	898
Autres charges	(103)	-	(103)	(86)	(17)
Amortissements	(386)	(77)	(309)	(104)	(204)
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	(406)	(33)	(373)	19	(392)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	57 068	31 012	26 055	12 435	13 620
Variation de valeur des immeubles	35 523	4 470	31 052	17 074	13 978
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	92 591	35 482	57 107	29 509	27 598
Frais financiers nets	(17 641)	(9 868)	(7 773)	(2 624)	(5 150)
Amortissements et provisions à caractère financier	38	8	30	10	20
Variation de valeur des instruments financiers	(3)	95	(98)	(33)	(65)
Actualisation des créances et des dettes	-	-	-	-	-
Quote Part des sociétés mises en équivalence (en attente consolidation SGIL)	(121)	-	(121)	-	(121)
Résultat avant impôt	74 863	25 717	49 145	26 863	22 282
Impôts courants	-	-	-	-	-
Exit tax	-	-	-	-	-
Impôts différés	-	-	-	-	-
Résultat net consolidé	74 863	25 717	49 145	26 863	22 282

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 16 Résultat par action

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net pour le résultat de base par action	74 863	(53 977)	69 203
Résultat net pour le résultat dilué par action	74 863	(53 977)	69 203
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	27 337 786	27 268 333	26 154 162
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	27 300 388	26 548 802	25 187 823
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action			
Nombre d'actions ordinaires dilué*	27 337 786	27 268 333	26 154 162
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	27 300 388	26 548 802	25 187 823
(En euros)			
Résultat net par action	2,74	(1,98)	2,65
Résultat dilué par action	2,74	(1,98)	2,65
Résultat net pondéré par action	2,74	(2,03)	2,75
Résultat dilué pondéré par action	2,74	(2,03)	2,75

* Nombre d'actions en 2009 et en 2008 après prise en compte des actions gratuites (1 pour 20) attribuées au cours de l'exercice

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)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capital et réserves consolidées	1 064 859	1 029 574	1 099 046
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	447	1 833	2 052
Actif Net Réévalué triple net	1 065 306	1 031 407	1 101 098
Mise à juste valeur des Swaps	35 354	29 645	19 697
Actif Net Réévalué	1 100 660	1 061 052	1 120 795
Nombre total d'actions*	27 453 778	27 378 168	26 263 997
Actions propres	115 992	109 835	109 835
Actions hors auto contrôle	27 337 786	27 268 333	26 154 162
ANR triple net par action (euros)	39,0	37,8	42,1

* Corrigé de l'attribution gratuite d'une action pour 20 détenues.

Après neutralisation de l'impact de la mise à juste valeur des instruments financiers de couverture, l'ANR par action, hors auto contrôle s'établit à 40,3 euros, contre 38,9 euros au 31 décembre 2009 et 42,8 euros au 31 décembre 2008.

Note 18 Cash-flow par action

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variations	31/12/2008	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	57 068	52 723	-	43 386	-
Amortissements	386	333	-	159	-
Résultat de cession des actifs	(1 621)	(2 150)	-	24	-
Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession	55 833	50 906	-	43 569	-
Annulation Impact IFRS 2 (stock-options, inscrit en frais de personnel)	722	847	-	967	-
EBITDA	56 555	51 753	9,3 %	44 536	16,2 %
Frais financiers nets	(17 641)	(16 152)	-	(13 073)	-
Cash-flow courant avant impôt	38 913	35 601	9,3 %	31 463	13,2 %
Nombre moyen de titres dans l'exercice	27 300 388	26 548 802	-	25 187 823	-
CASH-FLOW COURANT PAR ACTION	1,43	1,34	6,3 %	1,25	7,4 %

Note 19 Preuve d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Impôts courants	-	(1 902)	719
Impôts différés	-	-	13 793
TOTAL	-	(1 902)	14 512
Résultat net part du Groupe	74 863	(53 977)	69 203
Correction IS	-	1 902	(1 577)
Résultat avant impôt	74 863	(52 075)	67 626
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	39 340	37 043	37 538
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	35 523	(89 478)	30 088
Plus-values taxées à taux réduit	-	9 057	-
BASE ASSUJETTIE	-	360	-
Taux d'imposition en vigueur en France	34,43 %	34,43 %	34,43 %
Taux réduit	19,63 %	19,63 %	-
Impôt théorique attendu	-	1 902	-
CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE	-	1 902	-

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 20 Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2010	Remboursements < 1 an	Solde 31/12/2011	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2015	Remboursements au-delà de 5 ans
Dette à taux fixe	2 489	(2 350)	139	(133)	6	(6)
Emprunts bancaires	182	(43)	139	(133)	6	(6)
Crédits-baux	2 307	(2 307)	-	-	-	-
Dette à taux variable	485 657	(2 659)	482 998	(471 157)	11 841	(11 841)
Emprunts à taux variables et révisables	480 130	(629)	479 501	(467 660)	11 841	(11 841)
Crédits-baux	4 091	(594)	3 497	(3 497)	-	-
Découverts bancaires	1 250	(1 250)	-	-	-	-
Intérêts courus	186	(186)	-	-	-	-
Dette brute	488 146	(5 009)	483 137	(471 290)	11 847	(11 847)
Trésorerie	28 325	(28 325)	-	-	-	-
Sicav et placements	27 820	(27 820)	-	-	-	-
Disponibilités	505	(505)	-	-	-	-
DETTES NETTES	459 821	23 316	483 137	(471 290)	11 847	(11 847)
à taux fixe	2 489	(2 350)	139	(133)	6	(6)
à taux variable	457 332	25 666	482 998	(471 157)	11 841	(11 841)
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2010	547 579	-	-	-	-	-
Swaps taux fixes contre taux variables	547 579	-	-	-	-	-

Note 21 Risque de crédit

Contrepartie (en millions d'euros)	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Limite de crédit	Solde	Limite de crédit	Solde	Limite de crédit	Solde
Crédit Agricole CIB, BECM, Sté Générale, HSBC	250	211	250	186	250	150
Groupe Crédit Mutuel CIC	41	-	6	-	3	-
Groupe Crédit Agricole	10	-	-	-	-	-
Banque Martin Maurel	6	5	6	1	-	-

Note 22 Personnel

Effectifs au 31 décembre 2010	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	10	29
Non cadres	8	19	29
TOTAL	27	29	56

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2010

ANF Immobilier

32, rue de Monceau 75008 Paris

Aux Actionnaires

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 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Immeubles de placement (IAS 40) », le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe relative aux informations complémentaires intitulée « Immobilisations ». Nos travaux ont notamment consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé était déterminée sur la base de ces expertises.
- 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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

≡ III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Odile Coulaud

COMPTES 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie IV aux pages 166 à 185 et 186 à 187 du Document de Référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2009 sous le numéro R. 09-041, ainsi que les comptes annuels d'ANF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus à la partie IV du volume II aux pages 130 à 153 et 154 à 155 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le n°D.10-0299.

COMPTES ANNUELS RELATIFS À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Bilan actif au 31 décembre 2010	158
Bilan passif au 31 décembre 2010	159
Compte de résultat	160

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

I - Opinion sur les comptes annuels	181
II - Justification de nos appréciations	181
III - Vérifications et informations spécifiques	182

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

Événements significatifs de l'exercice	161
– Acquisitions et investissements	161
– Cessions	161
– Financement	162
– Fiscalité	162
Changement de méthodes comptables	162
Événements postérieurs à la clôture	162
Principes et méthodes comptables	162
– Immobilisations incorporelles	162
– Immobilisations corporelles	162
– Patrimoine hausmannien	162
– Patrimoine hôtelier	163
– Réévaluation légale	163
– Variation de valeur des immeubles	163
– Titres de participation	163
– Créances clients et comptes rattachés	163
– Société consolidante	163
Informations complémentaires	164

COMPTES ANNUELS

Comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

Comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

== Bilan actif au 31 décembre 2010

Actif (En euros)	Note	Montant brut	Amortissements ou provisions	31/12/2010	31/12/2009
Actif immobilisé					
<i>Immobilisations incorporelles</i>					
Concessions, brevets et droits similaires	1	23 866 923	684 250	23 182 673	23 305 981
<i>Immobilisations corporelles</i>					
• Terrains	1	372 724 358	-	372 724 358	379 260 965
• Constructions & agencements	1	799 782 392	140 154 411	659 627 981	628 275 433
• Autres immobilisations corporelles	1	879 001	625 786	253 215	319 582
• Immobilisations en cours	1	81 060 746	-	81 060 746	94 948 847
<i>Immobilisations financières</i>					
Participations	1 et 19	1 340 568	-	1 340 568	1 340 568
Autres immobilisations financières	1	138 356	6 529	131 827	988 457
TOTAL I		1 279 792 343	141 470 975	1 138 321 368	1 128 439 834
Actif circulant					
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	280 372	-	280 372	361 144
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	2 678 260	1 720 237	958 024	1 893 964
Autres créances	2, 3 et 4	2 074 672	-	2 074 672	15 138 722
Valeurs mobilières de placement	5	30 395 681	646 907	29 748 774	19 659 210
Disponibilités		505 202	-	505 202	2 443 903
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	6	134 060	-	134 060	160 189
TOTAL II		36 068 247	2 367 144	33 701 104	39 657 133
TOTAL GENERAL (I + II)		1 315 860 590	143 838 119	1 172 022 471	1 168 096 966

≡ Bilan passif au 31 décembre 2010

Passif (En euros)	Note	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres			
Capital	7 et 8	27 453 778	26 070 846
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	321 862 694	323 899 942
Réserve légale	8	2 737 818	2 473 497
Réserves Réglementées	8	301 555 042	319 657 244
Report à nouveau	8	40 802	146 308
Résultat de l'exercice	8	16 715 728	16 000 307
Subventions d'investissement	8	2 531 579	2 009 747
TOTAL I		672 897 441	690 257 892
Provisions pour risques et charges	9	265 228	101 710
TOTAL II		265 228	101 710
Dettes			
<i>Dettes financières</i>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	481 561 085	444 659 968
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	188 520	261 781
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	3 526 342	3 585 418
<i>Dettes d'exploitation</i>			
Avances locataires	10 et 11	1 409 467	181 193
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	6 288 984	9 759 278
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	2 789 714	2 697 754
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	2 174 730	14 970 960
Dettes diverses	10 et 11	442 876	578 158
TOTAL III		498 381 718	476 694 509
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	12	478 085	1 042 856
TOTAL IV		478 085	1 042 856
TOTAL GENERAL (I À IV)		1 172 022 471	1 168 096 966

COMPTES ANNUELS

Comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010

Compte de résultat

Compte de résultat (En euros)	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'Affaires (loyers facturés)	69 133 449	64 550 925
Autres Produits (charges facturées, subventions...)	8 724 246	8 161 935
Total I	77 857 695	72 712 860
Achats et charges externes	(9 473 929)	(9 665 377)
Impôts et taxes	(6 112 363)	(5 832 548)
Frais de personnel	(6 623 418)	(6 420 561)
Autres charges d'exploitation	(157 543)	(416 759)
Amortissements sur immobilisations	(32 555 999)	(29 105 650)
Provisions sur actif circulant	(302 936)	(469 379)
Provisions pour risques et charges	1 482	-
Total II	55 224 705	51 910 274
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22 632 989	20 802 586
Résultat financier		
Produits financiers	1 976 888	6 930 420
Frais financiers	(17 377 325)	(15 524 765)
Résultat exceptionnel		
Produits exceptionnels	34 787 742	52 509 845
Charges exceptionnelles	(25 304 567)	(48 702 420)
Impôt sur les bénéfices	-	(15 360)
Total III	(5 917 261)	(4 802 280)
BENEFICE OU PERTE (I - II + III)	16 715 728	16 000 307

Notes annexes aux comptes sociaux

Sommaire détaillé

BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2010	158	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	164
BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2010	159	Note 1 Immobilisations	164
COMPTE DE RÉSULTAT	160	Note 2 Échéances des créances	167
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	161	Note 3 Produits à recevoir	167
Acquisitions et investissements	161	Note 4 Provision sur actif	167
Cessions	161	Note 5 Valeurs mobilières de placement	168
Financement	162	Note 6 Comptes de régularisation actif	168
Fiscalité	162	Note 7 Capital social	168
CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES	162	Note 8 Variation de la situation nette	168
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	162	Note 9 Provisions pour risques et charges	169
PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	162	Note 10 Échéances des dettes	170
Immobilisations incorporelles	162	Note 11 Charges à payer	170
Immobilisations corporelles	162	Note 12 Comptes de régularisation passif	170
Patrimoine haussmannien	162	Note 13 Engagements hors bilan	171
Patrimoine hôtelier	163	Note 14 Clauses de défaut (« covenants »)	172
Réévaluation légale	163	Note 15 Risque de taux	172
Variation de valeur des immeubles	163	Note 16 Effectif	173
Titres de participation	163	Note 17 Rémunérations des dirigeants	174
Créances clients et comptes rattachés	163	Note 18 Paiements fondés sur des actions	174
Société consolidante	163	Note 19 Tableau des filiales et participations	179
		Note 20 Tableau des entreprises liées	179
		Note 21 Chiffre d'affaires	179
		Note 22 Résultat exceptionnel	180
		Note 23 Tableau de financement	180

Événements significatifs de l'exercice

Acquisitions et investissements

La Société a poursuivi ses investissements dans la rénovation de son patrimoine et le développement de projets à Lyon et à Marseille. Le montant total investi à ce titre représente pour l'année 2010 67,3 millions d'euros. Les investissements de l'exercice sont principalement constitués de travaux de construction ou de rénovation. Ainsi, 36,7 millions d'euros ont été investis à Marseille et 19,3 à Lyon. Par ailleurs 11,3 millions d'euros ont été investis dans le patrimoine B&B, des travaux de rénovation ont été réalisés et un hôtel a été acquis à Mulhouse.

À Marseille deux programmes de construction ont été livrés :

- en septembre un immeuble de 13 000 m² de bureau, situé près de la place de la Joliette a été livré. Un tiers de cet immeuble a été cédé, le reste étant entièrement loué à la livraison ;

- en octobre un hôtel de 125 chambres, situé à proximité de la place de la Joliette a été achevé, il est exploité par B&B

Ces deux immeubles produiront en année pleine un loyer de 2,7 millions d'euros.

Cessions

ANF Immobilier a poursuivi son programme d'arbitrage d'actifs et a vendu au cours de l'exercice trois immeubles à Lyon et 7 à Marseille, ainsi qu'un terrain et plusieurs appartements, pour un montant total de 33,5 millions d'euros.

Les cessions ont dégagé un résultat exceptionnel positif de 10,1 millions d'euros.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

Financement

Les investissements de l'année ont été financés à hauteur de 37,8 millions d'euros en tirant sur nos lignes de crédit.

Au 31 décembre 2010, l'encours des emprunts s'élève à 488,1 millions d'euros, principalement constitué de deux crédits arrivant à échéance en 2014. Le ratio de LTV reste limité à 29,2 %.

Par ailleurs deux nouvelles lignes de crédit ont été conclues, pour un montant de 45 millions d'euros. Les lignes de crédit disponibles au 31 décembre 2010 s'élèvent ainsi à 91 millions d'euros.

Fiscalité

ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC et est en conformité avec l'ensemble des dispositions de ce statut. Le solde de l'*exit tax*, soit 12,2 millions d'euros a été réglé en janvier 2010.

==== 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 2010.

==== Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2010 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 2010 au 31 décembre 2010.

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° 2002-2010 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.

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

Titres de participation

Au 31 décembre 2010, ANF Immobilier détient :

- 63,45 % du capital et droits de vote de la société SGIL (Société de Gestion Immobilière Lyonnaise), cette société a vendu son patrimoine immobilier en décembre 2009 et est en cours de liquidation ;
- 100 % de la société ANF République Sarl, créée en novembre 2008. La société ANF République Sarl n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2010 ;
- 45 % de la SCCV 1-3 rue d'Hozier, société créée pour développer le programme de logements de Fauchier.

Au 31 décembre 2010, ANF Immobilier a établi des comptes consolidés en normes IFRS intégrant la société SGIL selon la méthode de l'intégration proportionnelle et la SCCV 1-3 rue d'Hozier 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 2010 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 59,04 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2010. 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

<i>(En milliers d'euros)</i> Valeurs brutes	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2010
Concessions, brevets et droits similaires	23 846	-	-	21	23 867
Terrains	379 261	-	(8 236)	1 700	372 724
Constructions & Agencements	738 767	72	(16 613)	77 557	799 782
Autres	1 094	-	(234)	19	879
Immobilisations en cours	94 949	67 337	(1 930)	(79 296)	81 061
TOTAL	1 237 917	67 409	(27 013)	-	1 278 313

<i>(En milliers d'euros)</i> Amortissements	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2010
Concessions, brevets et droits similaires	540	144	-	-	684
Terrains	-	-	-	-	-
Construction Installations & Agencements	110 491	32 326	(2 665)	2	140 154
Autres	775	87	(233)	(2)	626
TOTAL	111 806	32 556	(2 898)	-	141 464

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la société est propriétaire ainsi que les coûts supportés dans le cadre de la reprise de contrats de crédit-bail immobilier lors du rachat des hôtels B&B en 2007.

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains et les constructions à leur valeur réévaluée suite au passage au régime SIIIC, 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, 36,7 millions d'euros ont été investis à Marseille et 19,3 à Lyon. Par ailleurs 11,3 millions d'euros ont été investis dans le patrimoine B&B, des travaux de rénovation ont été réalisés et un hôtel a été acquis à Mulhouse.

Les encours regroupent les projets et les rénovations non encore achevés au 31 décembre 2010. Ils sont évalués suivant la méthode de l'avancement réel.

Le détail par composants du patrimoine immobilier (terrains et constructions, installations et agencements) est le suivant :

<i>(En milliers d'euros)</i> Valeurs brutes par composants	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2010
Terrains	379 261	-	(8 236)	1 700	372 724
Gros œuvre	336 889	72	(11 254)	32 182	357 889
Façades et étanchéité	94 074	-	(621)	9 955	103 408
Agencements	126 837	-	(1 671)	10 929	136 095
Diagnostics	1 526	-	(23)	207	1 710
Installations générales diverses	179 441	-	(3 044)	24 284	200 681
TOTAL	1 118 028	72	(24 850)	79 257	1 172 507

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2010
Amortissements par composants					
Gros œuvre	20 898	6 553	(800)	-	26 651
Façades et étanchéité	9 775	4 997	(87)	-	14 684
Agencements	52 673	10 267	(1 212)	-	61 728
Diagnostics	706	211	(4)	-	913
Installations générales diverses	26 441	10 297	(563)	2	36 178
TOTAL	110 491	32 326	(2 665)	2	140 154

Le patrimoine de la société a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise au 31 décembre 2010 pour un montant de 1 573 millions d'euros hors SGIL, réparti entre :

- le patrimoine de Lyon : 435 millions d'euros ;
- le patrimoine de Marseille : 646 millions d'euros ;
- le patrimoine hôtelier : 492 millions d'euros.

Cette valorisation a été réalisée selon plusieurs approches différentes :

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

Approche par la capitalisation des revenus locatifs

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

- 1) Les revenus locatifs actuels sont capitalisés jusqu'au terme du bail en vigueur. La capitalisation du loyer actuel jusqu'à la date de révision/terme est additionnée à la capitalisation à perpétuité du loyer de renouvellement. Cette dernière est actualisée à la date d'expertise en fonction de la date de commencement

de la capitalisation à perpétuité. Eu égard à l'historique des changements locatifs, un ratio moyen a été retenu entre les « libérations » et les « renouvellements ».

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

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

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

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

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

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

Taux de rendement	31/12/2009	31/12/2010
Lyon		
Commerces	5,40 % à 6,00 %	5,10 % à 6,00 %
Bureaux	6,50 % à 7,25 %	6,25 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,50 % à 4,90 %	4,25 % à 4,65 %
Marseille		
Commerces	5,65 % à 7,50 %	5,5 % à 7,35 %
Bureaux	6,75 % à 7,50 %	6,25 % à 7,25 %
Logements (hors loi 48)	4,50 % à 5,25 %	4,25 % à 5,15 %

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

Approche par comparaison :

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

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

Pour chaque lot valorisé dans le patrimoine haussmannien est ainsi exprimée, pour chacune des deux approches, une valeur après travaux, une valeur après travaux sur parties privatives, une valeur après travaux sur parties communes et une valeur en l'état.

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

Méthode du Bilan Promoteur pour les terrains à 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.

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

Variation de taux	- 0,20 %	- 0,10 %	0,10 %	0,20 %
<i>Incidence sur la valeur</i>				
Patrimoine Haussmannien	4,70 %	2,30 %	- 2,40 %	- 4,80 %
Hôtels B&B	3,00 %	1,60 %	- 1,50 %	- 3,00 %

Immobilisations financières

(En milliers d'euros)	Solde au				Solde au
Valeurs brutes	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2010
Filiales et participations	1 341	-	-	-	1 341
Actions propres, contrat de liquidité	903	-	(903)	-	-
Prêts	114	14	(4)	-	122
Dépôts et cautionnements	16	-	-	-	16
TOTAL	2 373	14	(907)	-	1 479

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.

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

Méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier :

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

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

Les taux de capitalisation, compris entre 6,10 % et 7,30 %, ont été définis en fonction de :

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

Analyse de sensibilité

La valeur vénale du patrimoine a été calculée en faisant varier les taux de rendement de 0,1 %.

Note 2 Échéances des créances

(En milliers d'euros) Échéance des créances	Solde au 31/12/2010	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	138	27	16	96
Créances d'exploitation				
Avances et acomptes sur commandes	280	280	-	-
Créances clients et comptes rattachés	2 678	2 678	-	-
Autres créances	2 075	2 075	-	-
TOTAL	5 172	5 060	16	96

Note 3 Produits à recevoir

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	80
Autres créances	350
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	40
TOTAL	470

Note 4 Provision sur actif

(En milliers d'euros) Provisions/dépréciation	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2010
Actifs immobilisés					
Filiales et participations	-	-	-	-	-
Actions propres, contrat de liquidité	37	-	(37)	-	-
Dépôts et cautionnements	7	-	-	-	7
Actifs circulants					
Clients	1 417	795	(492)	-	1 720
Valeurs mobilières de placement	852	-	(205)	-	647
TOTAL	2 314	795	(734)	-	2 374

Une provision de 647 milliers d'euros a été constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

Note 5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent 115 992 actions propres de la société acquises à un cours moyen de 36,90 euros soit un prix de revient de 4 280 588 euros.

Au 31 décembre 2010, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 31,33 euros, soit une valorisation totale de 3 633 681 euros.

La moins-value latente par rapport au cours de bourse a fait l'objet d'une provision de 647 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Les autres composants des valeurs mobilières de placement sont des Sicav de trésorerie (1 115 milliers d'euros) et des certificats de dépôts (25 000 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

Prenant acte de l'option pour le paiement du dividende en actions de 6,75 % des actionnaires, le Directoire a constaté l'émission 75 610 actions nouvelles.

Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement du dividende correspondant à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée, diminué du montant net du dividende, ressortait à 33,22 euros.

Le Directoire a en outre décidé l'attribution gratuite d'une action nouvelle pour vingt détenues.

Cette augmentation de capital a été réalisée le 11 juin 2010.

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à vingt-sept millions quatre cent cinquante-trois mille sept cent soixante-dix-huit (27 453 778) euros. Il est divisé en vingt-sept millions quatre cent cinquante-trois mille sept cent soixante-dix-huit (27 453 778) 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	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Subventions d'investissement	Total
À nouveau	26 071	323 900	2 473	319 657	-	146	16 000	2 010	690 258
Augmentation de capital	1 307	(1 307)	131	-	-	(131)	-	-	-
Affectation du résultat	76	(730)	134	(18 102)	-	25	(16 000)	-	(34 598)
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	522	522
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	16 716	-	16 716
TOTAL	27 454	321 863	2 738	301 555	-	41	16 716	2 532	672 897

L'Assemblée Générale du 6 mai 2010 a décidé le versement d'un dividende de 1,43 euro par action, avec la possibilité d'opter pour un paiement en actions. 75 610 actions ont ainsi été créées.

Au 31 décembre 2010, la société détenait 115 992 actions propres.

Note 9 Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010
Provision pour impôt	-	-	-	-
Provision pour médaille du travail	48	12	(48)	12
Provision pour retraites	10	45	(10)	45
Autres provisions pour risques	43	165	-	208
TOTAL	102	222	(58)	266

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

La provision pour risque correspond au risque de non recouvrement d'un remboursement de taxe foncière suite à une vente d'immeuble.

Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :

1) Directeur Général et Directeur Immobilier :

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

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

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

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

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

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

2) Procédures TPH – Toti :

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

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

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

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

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

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

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

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

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 6 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

Note 10 Échéances des dettes

<i>(En milliers d'euros)</i> Échéance des dettes	Solde au 31/12/2010	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	481 750	2 110	467 793	11 847
Emprunts et dettes financières diverses	3 526	3 526	-	-
Dettes d'exploitation				
Avances locataires	1 409	1 409	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 289	6 289	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 790	2 790	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 175	2 175	-	-
Dettes diverses	443	443	-	-
TOTAL	498 382	18 742	467 793	11 847

Note 11 Charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	189
Emprunts et dettes financières divers	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 491
Dettes fiscales et sociales	1 496
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 722
Autres dettes	286
TOTAL	10 183

Note 12 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 305 milliers d'euros les loyers facturés d'avance et à hauteur de 173 milliers d'euros des droits d'entrée qui sont rapportés au résultat sur la durée incompressible des baux.

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)	31/12/2010	31/12/2009
Avais, cautions et garanties reçus	2 753	2 213
Autres engagements reçus	99 542	103 567
TOTAL	102 295	105 780

Les principaux engagements sont les suivants :

ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits, à ce titre les ouvertures de crédit non encore tirées s'élèvent à 90,9 millions d'euros.

ANF Immobilier a obtenu de la société Groupe B&B Hotels une caution solidaire pour garantie du paiement des loyers.

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)	31/12/2010	31/12/2009
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	263 132	254 876
Avais, cautions et garanties donnés	-	7 633
Crédits baux	6 398	7 528
Autres engagements donnés	9 007	11 244
TOTAL	278 537	281 281

Les principaux engagements sont les suivants :

- régulièrement depuis 2003, ANF Immobilier reçoit de la Ville de Lyon et de la Ville de Marseille, des demandes de ravalements des façades sur diverses parties de son patrimoine. Compte tenu de l'importance des superficies à traiter et des délais nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de ces travaux, ceux-ci s'échelonnent sur plusieurs exercices, en concertation avec les villes de Lyon et de Marseille. Le coût global de ces travaux, restant à réaliser, a pu être estimé à 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- 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 ;

- en contrepartie de l'emprunt de 213 millions d'euros sur 7 ans et de l'ouverture de crédit de 75 millions d'euros accordés par un pool bancaire emmené par Natixis, les garanties suivantes ont été données par la société ANF Immobilier :

- sûretés hypothécaires sur les immeubles financés (privilèges de prêteur de deniers et affectations hypothécaires),
- cession Dailly des créances relatives à tout revenu d'ANF Immobilier afférent aux immeubles (notamment les loyers, les indemnités d'assurance « pertes de loyer », le contrat de couverture, les recours au titre des actes d'acquisition des immeubles).

En 2007, dans le cadre du rachat du patrimoine hôtelier B&B, ANF Immobilier a acquis 9 contrats de crédit-bail immobilier. En 2009, trois de ces contrats sont arrivés à échéance et nous avons exercé notre option d'achat. La valeur d'expertise des six immeubles dont ANF Immobilier reste crédit preneur s'élève à 36,4 millions d'euros.

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.

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 31/12/2010	Ratios au 31/12/2009
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,2	3,3
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	29,2 %	28,1 %

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

Note 15 Risque de taux

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

La société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les engagements minimum de couverture à taux sans risques :

- Crédit Agricole CIB : 50 % de la dette couverte à taux fixe ;
- Natixis : 80 % de la dette couverte à taux fixe ;
- Société Générale : 100 % de la dette couverte à taux fixe.

À cet effet, ANF Immobilier a conclu vingt-cinq contrats de couverture de taux d'intérêt pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, ou un mois, contre un taux fixe. Le tableau ci après détaille ces contrats :

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif 31/12/2010	Justes valeurs passif 31/12/2010
24-juil.-06	24-juil.-12	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois / 3,945 %	22 000		(877)
15-déc.-06	15-déc.-12	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois / 3,980 %	28 000		(1 437)
31-oct.-07	31-déc.-14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois / 4,4625 %	65 000		(6 295)
11-avr.-08	31-mars-15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2775 %	11 000		(1 008)
20-août-07	30-juin-14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois / 4,455 %	18 000		(1 614)
28-sept.-07	31-déc.-14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois / 4,5450 %	65 000		(6 516)
31-oct.-07	30-déc.-14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois / 4,3490 %	14 000		(1 293)
16-juin-08	31-déc.-14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8350 %	6 700		(747)
4-août-08	30-juin-14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois / 4,72 %	10 000		(988)
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51 %	28 000		(2 564)
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51 %	10 000		(916)
8-oct.-08	30-juin-14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2 %	9 500		(770)
10-oct.-08	30-juin-14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,1 %	12 800		(993)
14-nov.-08	30-juin-14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois / 3,6 %	5 700		(343)
24-déc.-08	30-juin-14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois / 3,19 %	6 350		(294)
1-juil.-08	31-déc.-14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8075 %	2 300		(254)
11-août-08	30-déc.-14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois / 4,509 %	28 000		(2 761)
11-août-08	30-déc.-14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois / 4,504 %	10 167		(1 001)
6-oct.-08	31-déc.-14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois / 4,35 %	5 046		(467)
23-déc.-08	31-déc.-14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois / 3,25 %	5 821		(288)
6-févr.-09	31-déc.-14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois / 2,97 %	3 300		(128)
13-mars-09	30-juin-14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,68 %	11 700		(335)
26-juin-09	31-déc.-14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,88 %	11 435		(400)
4-janv.-10	30-juin-14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois / 2,358%	23 900		(422)
4-janv.-10	31-déc.-14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois / 2,475%	19 861		(381)
3-janv.-11	30-juin-14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50 %	64 000		(1 436)
3-janv.-11	30-juin-14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50 %	50 000		(451)
TOTAL DÉRIVÉS ÉLIGIBLES À LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE				547 579	-	(34 982)

Note 16 Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2010 se répartit de la manière suivante :

Effectifs au 31 décembre 2010	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	10	29
Non cadres	8	19	27
TOTAL	27	29	56

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

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 2009 et 2010 sont les suivantes :

(En euros)	31/12/2010	31/12/2009
Bruno Keller ⁽¹⁾		
Rémunération fixe	-	-
Rémunération variable	-	-
Avantages en nature	-	-
Xavier de Lacoste Lareymondie		
Rémunération fixe	240 000	240 000
Rémunération variable	104 959	93 500
Avantages en nature	3 664	3 420
Brigitte Perinetti ⁽²⁾		
Rémunération fixe	-	70 000
Rémunération variable	-	25 000
Avantages en nature	-	-
Ghislaine Seguin		
Rémunération fixe	150 000	150 000
Rémunération variable	40 121	35 000
Avantages en nature	-	-

(1) Bruno Keller, Président du Directoire, est rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo.

(2) Brigitte Perinetti a démissionné en 2010 de ses fonctions de membre du Directoire.

Note 18 Paiements fondés sur des actions

a) Bons de souscription d'actions

Lors de sa séance en date du 24 juillet 2006, en vertu de la délégation de compétence lui ayant été consentie par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 12 mai 2006 dans sa 8^e résolution, le Directoire, agissant conformément à l'autorisation préalable qui lui a été donnée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance en date du 22 juin 2006, a décidé l'émission de bons de souscription d'actions (BSA), au prix d'émission unitaire de 3,50 euros, au bénéfice des membres du Directoire ainsi qu'aux membres du personnel répondant aux critères définis par la résolution.

À l'issue de la période de souscription, ouverte du 26 juillet 2006 au 10 août 2006, 262 886 BSA ont été souscrits par douze bénéficiaires, pour un montant de 920 101 euros.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement de la parité d'exercice des BSA.

Caractéristiques des BSA

Prix unitaire	3,50 euros
Forme des BSA :	Les BSA revêtent la forme nominative et font l'objet d'une inscription en compte.
Cotation :	L'admission des BSA aux négociations sur un marché réglementé ne sera pas demandée.
Libération :	Les souscriptions ont été libérées intégralement par versement en espèces.
Protection des droits des titulaires des BSA :	La protection des titulaires de BSA sera assurée par voie d'ajustement de la parité d'exercice dans les conditions fixées par le Directoire en application de l'article L. 288-99 du Code de commerce et des dispositions de la 8 ^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2006.
Période d'exercice	À tout moment entre le 11 août 2010 et le 10 novembre 2011.
Parité d'exercice actuelle	1,21 action à émettre par ANF Immobilier pour 1 BSA.
Prix d'exercice	Prix d'exercice unitaire de 35 euros par BSA.

b) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2007

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 4 mai 2005 dans sa 22^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2007, le Directoire, dans sa séance du 17 décembre 2007, 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 la résolution.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des options d'achat d'actions.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2007, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007
Nombre total d'options attribuées	120 960
• Dont mandataires sociaux :	95 524
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	25 436
Nombre total d'actions pouvant être achetées	120 960
• Dont mandataires sociaux :	95 524
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	25 436
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	17 décembre 2017
Prix d'achat par actions	39,08 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 17 décembre 2009 ; • l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 17 décembre 2010 ; • l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 17 décembre 2011.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	120 960

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

c) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2008

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, le Directoire, dans sa séance du 19 décembre 2008, 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 la résolution.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des options d'achat d'actions.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2008, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	19 décembre 2008
Nombre total d'options attribuées	143 701
• Dont mandataires sociaux :	113 165
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	29 976
Nombre total d'actions pouvant être achetées	143 701
• Dont mandataires sociaux :	113 165
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	29 976
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	19 décembre 2018
Prix d'achat par actions	25,53 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none">• l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 19 décembre 2010 ;• l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 19 décembre 2011 ;• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 19 décembre 2012. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2008 est soumis à certaines conditions de performance.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	143 701

d) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2009

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, le Directoire, dans sa séance du 14 décembre 2009, 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 la résolution.

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, ainsi que de la distribution d'une action gratuite pour 20 détenue, décidée par le Directoire en sa séance du 10 juin 2010, le Directoire, en sa séance du 19 juillet 2010, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des options d'achat d'actions.

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2009, modifiées par les ajustements, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	14 décembre 2009
Nombre total d'options attribuées	170 921
• Dont mandataires sociaux :	141 258
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	27 505
Nombre total d'actions pouvant être achetées	170 921
• Dont mandataires sociaux :	141 258
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	27 505
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	14 décembre 2019
Prix d'achat par actions	29,64 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 14 décembre 2011 ; • l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 14 décembre 2012 ; • l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 14 décembre 2013. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2009 est soumis à certaines conditions de performance.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	170 921

e) Plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2010

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale

Mixte du 14 mai 2008 dans sa 20^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, le Directoire, dans sa séance du 15 décembre 2010, 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 la résolution.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

Les caractéristiques du plan d'options attribuées au cours de l'exercice 2010, sont présentées ci-après :

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	14 mai 2008
Date de décision du Directoire	15 décembre 2010
Nombre total d'options attribuées	166 920
• Dont mandataires sociaux :	133 975
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	29 645
Nombre total d'actions pouvant être achetées	166 920
• Dont mandataires sociaux :	133 975
• Dont 10 premiers attributaires salariés :	29 645
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	15 décembre 2020
Prix d'achat par actions	31,16 euros
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <ul style="list-style-type: none">• l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 15 décembre 2012 ;• l'acquisition définitive du 2^e tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 15 décembre 2013 ;• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014. L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2010 est soumis à certaines conditions de performance.
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2010	-
Nombre total d'options restant à lever	166 920

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-dessous, 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
Bruno Keller	63 775	69 529	86 263	84 283
Xavier de Lacoste Lareymondie	28 586	34 375	41 515	40 632
Brigitte Perinetti	3 163	3 901	4 314	-
Ghislaine Seguin	-	5 360	9 166	9 060
Mandataires sociaux	95 524	113 165	141 258	133 975
Personnel	25 436	30 536	29 663	32 945
TOTAL	120 960	143 701	170 921	166 920

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
SGIL	1 330	63,5 %	2 090	2 681	(18)	-
ANF République	10	100,0 %	10	10	-	-
SCCV 1-3 rue d'Hozier	-	45,0 %	1	(490)	(268)	-
TOTAL	1 341	-	2 101	2 201	(286)	-

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
SGIL	-	6	11	-	5	38	-
ANF République	-	-	-	-	-	-	-
SCCV 1-3 rue d'Hozier	-	1 332	1 046	352	-	45	223
TOTAL	-	1 338	1 057	352	5	83	223

Note 21 Chiffre d'affaires

Ventilation des loyers

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Lyon	20 207	15 458
Marseille	16 192	18 155
Total du patrimoine haussmannien	36 399	33 613
Hôtels B&B	32 735	30 938
TOTAL DES LOYERS	69 134	64 551

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes sociaux

Note 22 Résultat exceptionnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Plus-values de cession d'immeubles	10 184	4 416
Dotations aux amortissements et provisions	(984)	(887)
Autres produits et charges exceptionnels	283	279
TOTAL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 483	3 808

Note 23 Tableau de financement

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Emplois		
Dividendes payés	34 598	6 357
Réévaluation des immobilisations corporelles	-	-
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	67 409	112 727
Investissements en immobilisations financières	14	319
Remboursement d'emprunts	1 060	3 427
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	7 946	7 610
TOTAL DES EMPLOIS	111 027	130 440
Ressources		
Augmentation des capitaux propres	-	-
Capacité d'autofinancement	39 857	41 348
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	33 472	51 233
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	907	-
Augmentation des dettes financières	37 888	73 228
Subventions d'investissement reçues	805	440
Variation de l'excédent de fonds de roulement	(1 901)	(35 809)
TOTAL DES RESSOURCES	111 027	130 440

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Aux Actionnaires

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 2010, 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 :

- Comme indiqué dans la note 1 « Immobilisations » de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet, à la date d'arrêt des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts indépendants. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent.

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 à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Odile Coulaud

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

1. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	184	5. AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ORGANISATION DU GROUPE	199
1.1 Déclaration du responsable du Document de Référence	184	5.1 Organigramme	199
1.2 Responsable du contrôle des comptes	184	5.2 Propriétés immobilières et équipements	199
2. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE	185	5.3 Contrats importants	199
2.1 Informations relatives à la Société	185	5.4 Dépendance à l'égard des brevets ou licences	200
2.2 Environnement réglementaire	186	5.5 Changement significatif de la situation financière	200
2.3 Assurances et couvertures des risques	188	5.6 Historique	200
2.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	189	5.7 Expertises	202
3. AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT	189	6. CONTACTS ET INFORMATIONS FINANCIÈRES DISPONIBLES	210
3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat	189	6.1 Responsables de l'information financière	210
3.2 Capital social	191	6.2 Calendrier de la communication financière	210
3.3 Pactes d'actionnaires	192	6.3 Documents accessibles au public	210
4. AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	192	6.4 Document d'information annuel	210
4.1 Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise	192	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	213
4.2 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise	198	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	216
4.3 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	198		
4.4 Opérations avec les apparentés	198		

1. Responsables du Document de Référence et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du Document de Référence

« Paris, le 18 avril 2011

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 V 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.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 incorporés par référence dans ce document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 186 - 187 du Document de Référence relatif à l'exercice 2008 enregistré auprès de l'AMF le 30 avril 2009 sous le n° R. 09-041, qui contient une observation pour changement de méthode comptable.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 incorporés par référence dans ce document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 126 - 127 du Document de Référence relatif à l'exercice 2009 déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le n° D. 10-0299, qui contient une observation relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2009.»

Bruno Keller

Président du Directoire d'ANF Immobilier

1.2 Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit domicilié au 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par Monsieur Rémi Didier.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 21 juin 1991.

Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

PricewaterhouseCoopers 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 Mme Odile Coulaud.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 25 mai 1994.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2011.

Mazars est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Patrick Frotié domicilié au 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 23 mai 1997.

Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- 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.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations à caractère juridique

Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

TABLEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (HT) (en euros)		%		Montant (HT) (en euros)		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	185 000	185 000	100	100	185 000	185 000	100	100
Missions accessoires	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	185 000	185 000	100	100	185 000	185 000	100	100
Autres prestations, le cas échéant								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	185 000	185 000	100	100	185 000	185 000	100	100

Ces honoraires concernent uniquement l'émetteur.

2. Autres informations à caractère juridique

2.1 Informations relatives à la Société

Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « ANF Immobilier ».

Registre du Commerce et des Sociétés

ANF Immobilier est enregistrée 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.

Date de constitution et durée de la Société

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.

Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social est situé au 32, rue de Monceau, 75008 Paris.

ANF Immobilier est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance régie par les dispositions du Code de commerce.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : 01.44.15.01.11.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations à caractère juridique

Acte constitutif et statuts

Objet social (article 3 des statuts)

ANF Immobilier 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 susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

2.2 Environnement réglementaire

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.

a) 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.

b) Régime SIIC

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- des opérations de location d'immeubles, de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou de sous-location d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sous condition de distribution de 85 % de ces bénéfices avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values de cessions d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ou de titres de filiales ayant opté pour le régime SIIC, sous condition de leur distribution à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre SIIC dont la Société détient au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant deux ans au moins, sous condition de leur distribution intégrale au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les 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.

c) 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

(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).

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 2010, Eurazeo, par l'intermédiaire d'Immobilier Bingen, détient 59 % du capital et 59 % des droits de votes d'ANF Immobilier.

d) 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 paragraphe « Droits attachés aux actions » à la section 3.1 du chapitre V du Document de Référence).

e) 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.

f) Cessions à une SIIC ou une filiale de SIIC

L'article 210 E du Code général des impôts permet de bénéficier d'un taux réduit d'imposition de 19 % ⁽¹⁾ (19,63 % avec la contribution sociale) sur les plus-values de cession d'immeubles, de droits afférents à un crédit-bail portant sur un immeuble, de l'usufruit d'immeuble ou de droits d'un preneur de bail à construction ou d'un bail emphytéotique lorsque la cession est 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. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2007, le taux réduit d'imposition de l'article 210 E du Code général des impôts s'applique également à des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par une société soumise à l'impôt sur les sociétés. L'article 210 E du Code général des impôts s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011.

L'application du régime prévu à l'article 210 E du Code général des impôts est 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 l'engagement de conservation des immeubles ou droits acquis durant le délai de cinq ans, 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 de l'immeuble.

La Société devra ainsi notamment conserver les actifs acquis le 31 octobre 2007 sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts (voir section 10 « B&B » du chapitre I du Document de Référence) jusqu'au 31 octobre 2012.

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 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique. Par ailleurs, la Société est tenue, en cas de vente 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 (article L. 1334-5 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 de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires. Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

(1) Ce taux était de 16,5 % (17,04 % avec la contribution sociale) pour les cessions réalisées avant le 31 décembre 2008.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations à caractère juridique

- **Respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public** : les immeubles dont ANF Immobilier est propriétaire et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant de prévenir les risques d'incendie et de panique et par les articles R. 111-19 et suivants du même Code ainsi que le décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009 organisant l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques de contrôle et inopinées par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité ;
- **Diagnostic performance énergétique** : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, le locataire et l'acquéreur peuvent respectivement demander à se faire remettre un diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu aux articles R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation introduits par l'article 1 du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 ;
- **Diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité** : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 à R. 134-9 (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 à R. 134-13 (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Droit des baux commerciaux** : ANF Immobilier 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 »** : ANF Immobilier 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 conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 ainsi que les baux en cours à compter de la troisième année suivant l'entrée en vigueur de la loi « Grenelle 2 », soit à compter du 14 juillet 2013 et portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces comporteront une annexe environnementale dont le contenu sera défini par décret. Il pourra prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

2.3 Assurances et couvertures des risques

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.

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.

2.4 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.

3. Autres informations sur le capital et l'actionariat

3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

Forme des actions (article 7 des statuts)

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.

Information sur la détention du capital social (article 8 des statuts)

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à un pour cent (1 %)

doit, lorsqu'elle franchit ce seuil ou chaque fois qu'elle augmente sa participation, en capital ou en droits de vote, d'un pour cent (1 %) au moins du capital ou du total des droits de vote, porter à la connaissance de la Société le nombre total d'actions, de droits de vote, et de titres donnant accès à terme au capital de la Société qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la Société, les actions ou droits de vote non déclarés dans le délai prescrit sont privés du droit de vote dans toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable de la même façon à tout franchissement à la baisse d'un seuil de un pour cent (1 %).

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % des droits à dividendes de la Société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur le capital et l'actionnariat

(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.

Modifications des droits des actionnaires

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

Modification du capital social

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de ANF Immobilier ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

Transmission et cession des actions

Les modalités de transmission et cession des actions sont soumises aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de disposition spécifique.

Droits attachés aux actions (article 9 des statuts)

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.

Répartition des bénéfices et paiement des dividendes (extrait de l'article 24 des statuts « Comptes sociaux-Distributions »)

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 convenables 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 :

- (1) 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
- (2) 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'information 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.

Assemblées Générales – convocations – réunions (extrait de l'article 23 des statuts)

1. Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.
2. Chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital

par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.

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.

3.2 Capital social

Nombre d'actions

Au 31 décembre 2010, le capital social est de 27 453 778 (vingt-sept millions quatre cent cinquante-trois mille sept cent soixante-dix-huit) euros. Il est divisé en 27 453 778 (vingt-sept millions quatre cent cinquante-trois mille sept cent soixante-dix-huit) actions, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Titres donnant accès au capital

Se reporter au paragraphe 2.6 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre II du Document de Référence.

Titres non représentatifs du capital

Néant.

Acquisition par la Société de ses propres actions

Voir paragraphe 4.4 « Opérations afférentes aux titres de la Société » du chapitre II 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.

Capital social autorisé, mais non émis

Se reporter au tableau récapitulatif des délégations en cours de validité qui se trouve au paragraphe 6.2 « Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital » du chapitre II du Document de Référence.

Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

À la date de dépôt du Document de Référence, à la connaissance d'ANF Immobilier, aucune personne autre que les personnes visées au paragraphe 2.6 « 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.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur le gouvernement d'entreprise

3.3 Pactes d'actionnaires

Pactes déclarés auprès de l'AMF

Néant.

Pactes conclus par ANF Immobilier

Néant.

Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société

Néant.

4. Autres informations sur le gouvernement d'entreprise

4.1 Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

Organisation et fonctionnement du Directoire et du Conseil de Surveillance

a) Directoire

COMPOSITION (EXTRAITS DES ARTICLES 17 ET 18 DES STATUTS)

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.

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.

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.

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-intérêts.

Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président.

DÉLIBÉRATIONS DU DIRECTOIRE (EXTRAIT DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS)

1. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le Président du Directoire ou, en son absence, le Directeur Général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du Directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les membres du Directoire peuvent participer aux réunions du Directoire *via* des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions autorisées par la réglementation en vigueur applicable aux réunions du Conseil de Surveillance. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.
5. Le Directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au Conseil de Surveillance.

**POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU DIRECTOIRE
(ARTICLE 20 DES STATUTS)**

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 des statuts.

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.

**RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE
(ARTICLE 21 DES STATUTS)**

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.

b) Conseil de Surveillance**COMPOSITION (ARTICLE 11 DES STATUTS)**

1. Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale ordinaire, sauf la faculté pour le Conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers du nombre des membres du Conseil de Surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de Surveillance, le Président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

2. Pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de deux cent cinquante (250) actions au moins.
3. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de six (6) 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.

**PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
(ARTICLE 12 DES STATUTS)**

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.

**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
(ARTICLE 13 DES STATUTS)**

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.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur le gouvernement d'entreprise

POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (EXTRAITS DE L'ARTICLE 14 DES STATUTS)

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.

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.

Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolutions proposant à l'Assemblée Générale la désignation des Commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.

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 d'euros (20 000 000 euros) ;

- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (20 000 000 euros).

Pour l'appréciation du seuil de vingt millions d'euros (20 000 000 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.

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.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLE 15 DES STATUTS)

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 prévues par la loi.

c) 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.

Sont annexées au règlement intérieur, une charte du Comité d'Audit, une charte du Comité du Patrimoine et une charte du Comité des Rémunérations et de Sélection qui prévoient les missions et les modalités de réunions de ces Comités (voir également paragraphe « Les Comités du Conseil de Surveillance » du « Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne » de la partie II du Document de Référence).

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 : Participation au Conseil. Indépendance

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

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

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

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

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

- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social 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 2 : Réunions du Conseil de Surveillance

1. En application du paragraphe 3 de l'article 12 des statuts, sur la proposition de son Président, le Conseil désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors de ses membres.

2. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois chaque trimestre. Les convocations sont faites par lettre, télégramme, télécopie, message électronique, ou verbalement. Elles peuvent être transmises par le secrétaire du Conseil.

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

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

Le Président doit réunir le Conseil dans les quinze jours, lorsque le tiers au moins de ses membres ou le Directoire le lui demandent de façon motivée. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

Les réunions se tiennent au lieu fixé par la convocation.

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

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

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

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

Article 3 : 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 4 : Exercice des pouvoirs du Conseil de Surveillance

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

1. Communications au Conseil de Surveillance

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

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

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

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

2. Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

1. 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.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur le gouvernement d'entreprise

2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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 5 : Création de Comités - Dispositions communes

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

Le Président d'un Comité peut décider d'inviter l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance à assister à une ou plusieurs de ses séances. Seuls les membres du Comité prennent part à ses délibérations.

Chaque Comité peut inviter à ses réunions toute personne de son choix.

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

Article 6 : 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.
2. Le montant des jetons de présence fixé par l'Assemblée Générale en application de l'article 15 des statuts est réparti par le Conseil de Surveillance entre le Conseil, ses différents Comités spécialisés, et éventuellement les censeurs, selon les principes suivants :
 - le Conseil de Surveillance détermine le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance, et le montant de ceux qui sont alloués pour chaque Comité à son Président et à chacun de ses membres,
 - les jetons de présence attribués aux membres du Conseil et aux membres des Comités sont répartis à concurrence de moitié de manière uniforme et pour l'autre à proportion de leurs présences effectives aux séances du Conseil et des Comités,
 - le Conseil de Surveillance peut décider qu'une partie des jetons de présence qu'il détermine sera allouée aux censeurs dans des conditions qu'il détermine.

Article 7 : 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.

Article 8 : Notification

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

ANNEXE I – 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.

ANNEXE II – 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.

ANNEXE III – 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 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.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur le gouvernement d'entreprise

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.

4.2 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 disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr) (le « Code de gouvernement d'entreprise »). Le Code de gouvernement d'entreprise, constitué du rapport AFEP/MEDEF d'octobre 2003 sur le gouvernement d'entreprise des sociétés

cotées, et des recommandations sur la rémunération des dirigeants de janvier 2007 et octobre 2008, recommande un certain nombre de principes de bon fonctionnement propres à améliorer la gestion et l'image des sociétés cotées auprès des investisseurs et du public (se reporter au paragraphe 6.7 « Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne » du chapitre II du Document de Référence).

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

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

section 5.3 du chapitre V du Document de Référence et des avantages accordés à certains membres du Directoire décrits au paragraphe « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo » à la section 2.5 du chapitre II du Document de Référence.

4.4 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 2009 et 31 décembre 2008 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2010 (paragraphe 6.8) et dans le Document de Référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2009 sous le numéro R. 09-041 (paragraphe 6.9).

Voir la description du contrat-cadre conclu avec le groupe B&B à la section 10 « B&B » du chapitre I du Document de Référence.

Voir le paragraphe 6.8.2 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » du chapitre II du Document de Référence.

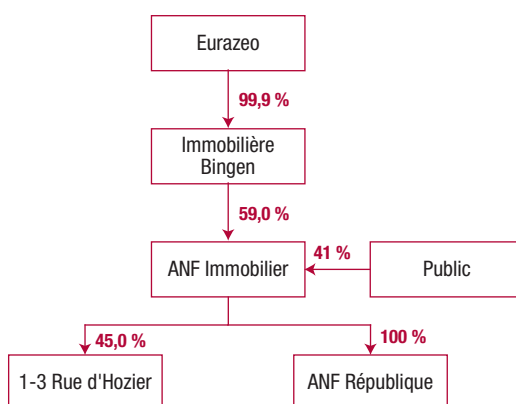
Voir également la Note 14 de l'annexe aux comptes consolidés ainsi que la Note 20 de l'annexe aux comptes sociaux figurant respectivement au chapitre III et au chapitre IV du Document de Référence.

5. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

5.1 Organigramme

Organigramme de la Société

À la date de dépôt du Document de Référence, l'organigramme d'ANF Immobilier est le suivant :



ANF Immobilier est contrôlée à 59 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2010. En conséquence, à la même date, ANF Immobilier est intégrée globalement dans les comptes consolidés du groupe Eurazeo.

Voir également le tableau figurant à la Note 19 des comptes annuels de la Société qui présente les filiales et les participations.

Relations entre la société-mère et ses filiales

Voir paragraphe 1.6 « Activités des principales filiales » du chapitre II du Document de Référence.

5.2 Propriétés immobilières et équipements

Voir section 7 « Lyon » et section 8 « Marseille » du chapitre I du Document de Référence.

5.3 Contrats importants

Contrats de financement

ANF Immobilier a renégocié, le 27 juillet 2007, un emprunt auprès d'un pool bancaire composé des banques Calyon/HSBC/BECM/Société Générale, de 186 millions d'euros contracté en 2005 pour le faire évoluer à 250 millions d'euros. Cette nouvelle ligne de crédit a été conclue pour une durée de 7 ans. Le contrat relatif à cet emprunt a fait l'objet de deux avenants, respectivement en date du 30 octobre 2007 et du 7 juillet 2008. Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont :

- le taux est de Euribor + 0,50 % ;

- les ratios qui sont à respecter par ANF Immobilier sont :
 - un ratio « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 50 %, et
 - le ratio « ICR » (Ebitda sur résultat financier) supérieur ou égal à 2 ;
- le contrat de prêt comporte une clause qui prévoit la possibilité de déclarer l'exigibilité anticipée de l'encours du crédit en cas de changement de contrôle.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

Au 31 décembre 2010, cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 210,9 millions d'euros. À la date du présent Document de Référence, le montant disponible de cette ligne de crédit est de 39,1 millions d'euros.

Par ailleurs, le 31 octobre 2007, ANF Immobilier a négocié auprès d'un pool bancaire, constitué de Natixis, BECM et Société Générale, un emprunt d'un montant global maximum en principal de 257 millions d'euros (le taux est de Euribor + 0,55 %). Cet emprunt est soumis au respect des mêmes ratios « LTV » et « ICR » que ceux relatifs à la ligne de crédit mentionnée ci-dessus. Au 31 décembre 2010, un montant total de 246 millions d'euros a été tiré au titre de cette ouverture de crédit. Le contrat de prêt présente une clause de défaut croisé, et prévoit qu'en cas de survenance d'un changement de contrôle, la Société devra procéder au remboursement de l'intégralité de l'encours des crédits.

Enfin, ANF Immobilier a négocié en septembre 2010 deux contrats de prêt pour un montant total maximum de 45,0 millions d'euros et pour une durée de 7 et 9 ans. Au 31 décembre 2010, ANF Immobilier n'a pas tiré sur aucun de ces deux nouveaux crédits.

Accord stratégique avec le groupe B&B

Se reporter à la section 10 « B&B » du chapitre I du Document de Référence.

Contrat de prestation de services

Le 20 décembre 2005, ANF Immobilier a conclu un contrat de prestations de services avec Eurazeo aux termes duquel Eurazeo s'est engagée à apporter une mission d'assistance générale à ANF Immobilier afin de lui permettre d'atteindre les objectifs définis et arrêtés par le Conseil de Surveillance et le Directoire. Ce contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier, il est renouvelable par période d'un an.

La rémunération d'Eurazeo correspond à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazeo dans le cadre de la réalisation des prestations fournies à ANF Immobilier.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestation de services s'est élevé à 1 028 000 EUR hors taxes (versés en 2011).

Le montant de la rémunération d'Eurazeo pour 2011 (versé en 2012) s'élèvera à 1 117 100 EUR hors taxes.

5.4 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.

5.5 Changement significatif de la situation financière

À la date du présent Document de Référence et à la connaissance d'ANF Immobilier, il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2010.

5.6 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.

a) 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

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

politique, les deux sociétés sont devenues, au fil des ans, actionnaires d'Eurafrance qui a adopté la dénomination Eurazeo en 2002 à l'issue de l'absorption de sa filiale Azeo (anciennement dénommée Gaz et Eaux) ;

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

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

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

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

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

2008 : ANF Immobilier achète le 11 avril 2008 quatre ensembles immobiliers et 9 lots de copropriété situés à Lyon, pour un montant de 18 millions d'euros. Cette acquisition a permis notamment à ANF Immobilier de maîtriser la quasi-totalité des immeubles haussmanniens de la place de la République.

Développement du partenariat avec B&B.

Poursuite des investissements à Lyon et Marseille. Obtention des autorisations administratives sur l'intégralité des projets à Marseille et sur le projet Mansardes à Lyon ;

2009 : ANF Immobilier cède pour près de 50 millions d'euros d'actifs à Lyon et à Marseille dans le cadre de la politique de rotation du patrimoine.

5 hôtels B&B achetés pour un montant de 20 millions d'euros.

Poursuite des investissements à Lyon et Marseille et du financement des travaux de certains hôtels B&B ;

2010 : ANF Immobilier poursuit le développement de ses projets à Lyon et à Marseille avec un investissement total de 64,9 millions d'euros.

Livraison de deux projets de développement à Marseille et cession de 3 immeubles à Lyon et 7 à Marseille.

1 hôtel B&B acheté et poursuite du programme de travaux pour un montant de 11,3 millions d'euros.

b) Événements importants dans le développement d'ANF Immobilier

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

Durant la première moitié du XX^e siècle, ANF Immobilier a accompagné le développement industriel du pays au travers de la confection de matériel servant à l'établissement et à l'exploitation de chemins de fer, tramways et autres voies de transport ainsi qu'au travers de la fabrication de viaducs, ponts, et engins divers. À cette activité industrielle a succédé une période pendant laquelle ANF Immobilier est devenue une société holding.

À l'occasion de l'acquisition du groupe Providence, qui détenait 26 % du capital d'ANF Immobilier, par AXA, la société ANF Immobilier est entrée dans le périmètre du groupe AXA. Fin 1986, AXA détenait, par l'intermédiaire de sa filiale Finaxa, 45 % du capital d'ANF Immobilier qui était alors une holding détenant un portefeuille d'actifs industriels et d'actifs immobiliers, dont notamment des étages de la Tour Aurore dans le quartier de La Défense.

En 1990, par différentes opérations sur le marché, auprès d'investisseurs et auprès des filiales d'AXA, Finaxa a porté sa détention à 93 % du capital d'ANF Immobilier. Après la cession de Financière des Terres Rouges (Groupe Rivaud) et de 32 % de la Compagnie du Cambodge en 1997 (société cotée dans le giron du groupe Rivaud), les actifs d'ANF Immobilier se limitaient alors aux six étages de la Tour Aurore et à des actions AXA.

En octobre 2004, les étages de Tour Aurore ont été cédés. À cette date, les actifs détenus par ANF Immobilier se limitaient à de la trésorerie et des immobilisations financières (actions AXA notamment).

En mai 2004, Eurazeo a absorbé sa société-mère, Rue Impériale, et a intégré le patrimoine immobilier de cette dernière, diversifiant ainsi ses actifs sous gestion.

Eurazeo, dans le prolongement de l'opération de fusion par absorption de Rue Impériale par Eurazeo intervenue en mai 2004, a décidé de réorganiser sa branche immobilière.

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

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

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

ANF Immobilier a conclu le 31 octobre 2007 la réalisation de l'acquisition d'un portefeuille de 159 murs d'hôtels pour un montant de 471 millions d'euros droits et frais inclus. Ces actifs, répartis sur l'ensemble du territoire français, sont exploités par B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique.

Cette opération a été financée pour 300 millions d'euros par une partie du produit de l'augmentation de capital réalisée par ANF Immobilier le 25 octobre 2007, d'un montant global de 335,1 millions d'euros et le solde par dette bancaire.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

5.7 Expertises

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt

Les documents ci-dessous ont été reproduits avec l'accord respectivement de Jones Lang LaSalle Expertises et BNP Paribas Real Estate Expertises.



Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle Expertises

40 rue la Boétie

75008 PARIS

Tél : 01.40.55.15.15

Fax : 01.40.55.17.81

ANF Immobilier

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

32, rue de Monceau

75008 Paris

Rapport condensé – Expertises & Actualisations sur pièces

Date de valeur 31 décembre 2010

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 31 juillet 2007, signée par Monsieur Xavier De Lacoste Lareymondie, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de 107 actifs situés à Lyon et Marseille. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2010. Il s'agit d'un contrat de quatre ans se terminant en décembre 2010.

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 entre 3 % et 4 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2010.

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. 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 2010, nous avons revisité les immeubles ayant fait l'objet de transformations significatives : fin de travaux, libération de locaux... Cela représente une vingtaine d'immeubles.

1.2.2 Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* et la charte de l'expertise immobilière.

Selon la charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- a) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- b) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- c) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- d) l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

1.2.3 Date des valeurs

Il s'agit des valeurs en date du 31 décembre 2010. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 28 décembre 2010 sous réserve de modification en cas de changement des facteurs pertinents entre cette date et la date de valeur.

Nous n'avons pas été informés de changement significatif au niveau des actifs pendant cette période et les conditions de marché immobilier n'ont pas évolué d'une manière qui nous amènerait à modifier nos valeurs.

1.2.4. Périmètre

Il s'agit de biens situés à Lyon et 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 ;
- fournir un classeur comprenant :
 - les certificats d'expertise,
 - un tableau récapitulatif des valeurs.

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 trois méthodes, la méthode par capitalisation et celle par comparaison principalement et dans deux cas la méthode dite du bilan promoteur.

La valeur retenue dans la presque majorité des cas correspond à 50 % de celle obtenue par la méthode par capitalisation et à 50 % de celle obtenue par la méthode par comparaison.

La méthode par bilan promoteur est retenue pour deux actifs étant au stade de projets.

3. VALEUR VÉNALE GLOBALE

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif

Valeur vénale : 533 932 000 euros hors frais et droits de mutation.

(Cinq cent trente-trois millions et neuf cent trente-deux mille euros, 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.)

4. OBSERVATIONS

Le portefeuille ANF Immobilier étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement positif (notamment avec la baisse des taux de rendement qui s'est surtout concentrée pour les immeubles non obsolètes, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés).

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 24 janvier 2011

Michael MORRIS

Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe



Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle Expertises

40 rue la Boétie

75008 PARIS

Tél : 01.40.55.15.15

Fax : 01.40.55.17.81

ANF Immobilier

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

32, rue de Monceau

75008 Paris

Rapport condensé – Expertises & Actualisations sur pièces

Date de valeur 31 décembre 2010

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 8 novembre 2007, et complétée par les avenants en date du 23 avril 2008 et du 23 avril 2010, signés par Monsieur Xavier De Lacoste Lareymondie, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de murs de 87 actifs hôteliers répartis sur la France métropolitaine. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2010. Il s'agit d'un contrat de quatre ans se terminant en décembre 2010.

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 environ 6 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2010.

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 (extérieurs, une chambre de chaque catégorie et les parties communes) entre la première

expertise de décembre 2007 et celle de décembre 2008. Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Par la suite, à chaque campagne semestrielle, une partie du portefeuille a été revisitée, ainsi que les actifs ajoutés au portefeuille en 2009 et 2010.

Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2010, nous avons revisité les immeubles ayant fait l'objet de transformations significatives (changement de concept) ou subi des dommages (inondations) et visité les 2 hôtels ajoutés au portefeuille, soit sept actifs au total.

1.2.2 Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* et la charte de l'expertise immobilière.

Selon la charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- a) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- b) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- c) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- d) l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

1.2.3 Date des valeurs

Il s'agit des valeurs en date du 31 décembre 2010.

1.2.4 Périmètre

Le portefeuille est composé de 87 hôtels, situés en France métropolitaine. 86 de ces actifs sont pris à bail par la société B&B, un opérateur hôtelier spécialiste de l'hôtellerie économique. 1 actif, l'Adagio Marseille République, est pris à bail par Adagio, un opérateur hôtelier spécialiste des produits longs-séjours créé par le groupe Accor et le groupe Pierre et Vacances.

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 ;
- collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné ;
- fournir un classeur comprenant ;
- un rapport générique résumant nos diligences et l'analyse du marché :
 - un rapport par actif,
 - un tableau récapitulatif des valeurs.

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 retenu la méthode par capitalisation du loyer dans le cas de 85 des actifs, qui font l'objet d'un bail avec loyer fixe.

Pour l'Adagio Marseille République, qui fait l'objet d'un bail fixe avec une progression par palier du loyer sur les premières années, nous avons retenu la méthode DCF (discounted cash-flow), c'est-à-dire la somme des flux actualisés sur 10 ans, à laquelle s'ajoute une valeur de sortie en 11^e année, actualisée à aujourd'hui.

Nous avons retenu la même méthode pour le B&B Aulnay sous Bois qui fait l'objet d'un loyer variable avec un minimum garanti.

3. VALEUR VÉNALE GLOBALE

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif. La valeur totale des 87 actifs est répartie de la manière suivante :

- 85 actifs faisant l'objet d'un bail à loyer fixe avec B&B : 256 520 000 euros hors droits et hors frais (arrondi) ;
- l'Adagio Marseille République faisant l'objet d'un bail fixe avec le groupe Adagio : 12 800 000 euros hors droits et hors frais (arrondi) ;
- le B&B Aulnay sous Bois, faisant l'objet d'un loyer variable avec minimum garanti avec le groupe B&B : 4 530 000 euros hors droits et hors frais (arrondi).

La valeur totale du portefeuille s'élève à 273 850 000 euros hors droits et hors frais (arrondi).

(Deux cent soixante-treize millions et huit cent cinquante mille Euros, hors droits et hors frais).

4. OBSERVATIONS

Le portefeuille ANF Immobilier étudié a bénéficié globalement de la tendance légèrement positive du marché de l'investissement hôtelier (notamment avec la baisse des taux de rendement qui s'est surtout concentrée pour les hôtels, bien localisés, bénéficiant de flux sécurisés et dans le meilleur état de rénovation).

Les hôtels du portefeuille font l'objet depuis la reprise par ANF Immobilier en août 2007, d'un important programme de rénovation des concepts produits.

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 10 mars 2011

Michael MORRIS

Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe



Rapport condensé

ANF Immobilier

Exercice 2010

(Valeurs décembre 2010)

Référence : I2010-1389

CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée, par contrat en date du 30 novembre 2010, à la signature de M. Xavier De Lacoste-Lareymondie, représentant en sa qualité de Directeur Général, 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 du contrat sus mentionné.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,55 % du CA annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles :

- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sauf cas particuliers (travaux, nouveaux baux...), de 119 actifs immobiliers,

dépendant du patrimoine de la société ANF Immobilier, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2010.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre de chaque année, en partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE depuis le 31 décembre 2007.

Le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, porte sur 119 biens immobiliers, dont 112 immeubles de placement et 7 immeubles en développement.

Une visite de chaque bien est organisée 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	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	113	Bureaux	4	Rhône-Alpes (Lyon)	29
Copropriété	1	Commerces	3	Sud-est (Marseille)	90
Concession	5	Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	104		
		Parkings	8		

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 07 octobre 2010, 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 ;
- bilan promoteur (concernant les immeubles en développement).

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

VALEUR VÉNALE GLOBALE AU 31/12/2010

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

515 191 708	Euros Hors Taxes, Frais et Droits
547 133 594	Euros Taxes, Frais et Droits Inclus

Répartie comme suit :

Mode détention	% de valeur	Classe d'actifs	% de valeur	Situation géographique	% de valeur
Toute propriété	99,54	Bureaux	8,85	Rhône-Alpes (Lyon)	41,55
Copropriété	0,01	Commerces	3,88	Sud-est (Marseille)	58,45
Concession	0,45	Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	85,96		
		Parkings	1,32		

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.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

OBSERVATIONS

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Levallois, le 08 février 2011.

Jean-Claude DUBOIS

Président

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe



Rapport condensé

ANF Immobilier

exercice 2010

(Valeurs décembre 2010)

Référence n° I2010-1464

CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérant à la charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée, par contrat d'une durée d'un an, en date du 2 décembre, à la signature de M. Xavier De Lacoste-Lareymondie, représentant en sa qualité de Directeur Général, 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 du contrat sus mentionnée.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins d'un % du CA annuel de la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles :

- actualiser la valeur vénale, avec visite de 4 hôtels B&B ; actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite de 78 hôtels B&B,

dépendant du patrimoine de la société ANF Immobilier, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2010.

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.

Le périmètre d'intervention confié à **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, porte sur 82 immeubles de placement.

L'intégralité des sites ont été visités en 2007 et 2008. Depuis 4 hôtels ont été visités à chaque campagne semestrielle, outre les nouvelles acquisitions.

Mode détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	82	Bureaux		île de France	10
Copropriété		Activités		Nord	4
Indivision		Commerces		Rhône-Alpes	3
Bail à construction		Hôtels	82	Est	16
Autres				Sud-est	1
				Sud-ouest	10
				Autres	38

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 en date du 1^{er} octobre 2010, 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 la méthode suivante :

- méthode par le revenu.

VALEUR VÉNALE GLOBALE AU 31/12/2010

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

Valeur en 100 % :

240 170 000	Euros Hors Frais et Droits de Mutation
254 790 000	Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

Répartie comme suit :

Mode détention	% de valeur	Classe d'actifs	% de valeur	Situation géographique	% de valeur
Toute propriété	100%	Bureaux		Île-de-France	22%
Copropriété		Activités		Nord	4%
Indivision		Commerces		Rhône-Alpes	4%
Bail à construction		Autres	100%	Est	17%
Autres				Sud-est	1%
				Sud-ouest	13%
				Autres	39%

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

OBSERVATIONS

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 18 février 2011.

Jean-Claude DUBOIS

Président

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Contacts et informations financières disponibles

6. Contacts et informations financières disponibles

6.1 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

6.2 Calendrier de la communication financière

Agenda financier ANF Immobilier 2011	
Résultats 2010	Vendredi 25 mars 2011
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2010	Jeudi 12 mai 2011
Assemblée Générale	Mardi 17 mai 2011
Résultats 1 ^{er} semestre 2011	Jeudi 1 ^{er} septembre 2011
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2010	Jeudi 10 novembre 2011

6.3 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.

6.4 Document d'information annuel

ANF Immobilier

Société anonyme au capital de 27 453 778 euros
Siège social : 32, rue de Monceau, 75008 Paris
568 801 377 R.C.S Paris

Document d'information annuel

Document établi en application de l'article 222-7 du Règlement général de l'AMF

Les informations mentionnées ci-dessous et publiées au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO), par l'Autorité des marchés financiers (AMF), par Euronext Paris SA (Euronext), et par ANF Immobilier, sont respectivement disponibles sur les sites Internet suivants :

BALO	www.balo.journal-officiel.gouv.fr
AMF	www.amf-france.org
EURONEXT Paris SA	www.euronext.com
ANF Immobilier	www.anf-immobilier.com

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Contacts et informations financières disponibles

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Avis préalable de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011	11/04/2011	Site Internet Investisseurs – Assemblées Générales, Balo
Déclaration d'une transaction sur actions propres réalisées le 1er avril 2011	11/04/2011	Site Internet Information Réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions réalisées entre le 29 et le 31 mars 2011	01/04/2011	Site Internet Information Réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions réalisées entre le 21 et le 28 mars 2011	30/03/2011	Site Internet Information Réglementée ANF Immobilier
Résultats 2010	25/03/2011	Site Internet Information réglementée, Euronext
Publication des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux	25/03/2011	Site Internet Information réglementée, Euronext
Déclaration des transactions réalisées entre le 16 et le 18 mars 2011	21/03/2011	Site Internet Information Réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions réalisées entre le 9 et le 15 mars 2011	18/03/2011	Site Internet Information Réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 2 et le 8 mars 2011	11/03/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 28 février 2011	04/03/2011	Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 16 et le 22 février 2011	01/03/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 9 et le 15 février 2011	17/02/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions réalisées entre le 2 et le 8 février 2011	09/02/2011	Site Internet Information Réglementée ANF Immobilier
Loyers 2010 : progression organique de plus de 12 % sur le patrimoine haussmannien ; valeurs d'expertise en hausse de 7 % en 2010 à périmètre constant ; actif net réévalué de 40,3 € par action	09/02/2011	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 janvier 2011	04/02/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Descriptif du programme de rachat d'actions approuvé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 6 mai 2010	25/01/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 décembre 2010	05/01/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 novembre 2010	02/12/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2010 : chiffres d'affaires en hausse et objectifs de loyers 2010 confirmé ; intensification du programme de rotation d'actifs ; baisse de la vacance historique en habitations à Marseille	10/11/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 29 octobre 2010	04/11/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Modalités de mise à disposition du rapport financier semestriel 2010	08/10/2010	Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 septembre 2010	05/10/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 août 2010	03/09/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Résultats 1 ^{er} semestre 2010 : poursuite de la forte progression des loyers et du cash-flow. Progression des loyers de 7,2 % à périmètre constant ; amélioration de la marge EBITDA de 2,3 points à 80,6 % ; hausse de 7,5 % du cash-flow récurrent ; un programme de 55 millions d'euros de cessions en cours	31/08/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Contacts et informations financières disponibles

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2010 : 34,0 millions d'euros. Hausse de 10,5 % des loyers du patrimoine de centre-ville à périmètre constant. Confirmation de l'objectif de croissance annuel de 10 % à périmètre constant	13/08/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 juillet 2010	04/08/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 juin 2010	07/07/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Approbation sans modification par l'Assemblée Générale Mixte des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et du projet d'affectation du résultat	21/06/2010	Balo
Nombre d'actions et de droits de vote au 11 juin 2010	16/06/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Balo
Attribution gratuite d'une action nouvelle pour 20 anciennes	09/06/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 mai 2010	04/06/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Paiement du dividende en actions	03/06/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Résultats des votes à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010	18/05/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 6 mai 2010	11/05/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Compte rendu de l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 6 mai 2010. Décision du paiement du dividende en actions.	07/05/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2010 : 16,9 millions d'euros, + 8 % à périmètre constant	06/05/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 avril 2010	06/05/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext,
Modalités de mise à disposition du Document de Référence	05/05/2010	Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 mars 2010	07/04/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010	29/03/2010	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, BALO
Résultats 2009 : progression de 15 % du cash-flow courant et de la distribution	22/03/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 28 février 2010	04/03/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Croissance des loyers et hausse de l'ANR : Poursuite de la progression des loyers : + 10 % à périmètre constant en 2009 + 49 % depuis 2005 sur le patrimoine haussmannien. Un objectif de progression des loyers de + 10 % en 2010 à périmètre constant. Hausse des valeurs d'expertise de 2 % au 2 ^e semestre à périmètre constant. Un ratio d'endettement de 28 % au 31 décembre 2009. Actif Net Réévalué de 39,7 € par action	09/02/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 janvier 2010	04/02/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 décembre 2009	06/01/2010	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext

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 Personne responsable de l'information	§ 1.1-chapitre V (p. 184)
1.2 Attestation du responsable	§ 1.1-chapitre V (p. 184)
2 Contrôleurs légaux des comptes	§ 1.2-chapitre V (p. 184 à p. 185)
3 Informations financières sélectionnées	Section 13-chapitre I (p. 29 à p. 30) et § 6.1-chapitre 2 (p. 95)
4 Facteurs de risque	Section 3-chapitre II (p. 81 à p. 87)
5 Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la Société	§ 5.6-chapitre V (p. 200 à p. 201)
5.2 Investissements	Section 4-chapitre I (p. 6 à p. 8), Section 9-chapitre I (p. 19 à p. 21), Section 10-chapitre I (p. 22 à p. 24)
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	Section 5,6,7,8 et 9-chapitre I (p. 9 à p. 10 et p. 11 à p. 24)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Section 7, 8 et 10-chapitre I (p. 13 à p. 19 et p. 22 à p. 24)
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	§ 5.4-chapitre V (p. 200)
7 Organigramme	
7.1 Description du Groupe	§ 5.1-chapitre V (p. 199)
7.2 Liste des filiales importantes	§ 5.1-chapitre V (p. 199) et § 1.6-chapitre II (p. 42)
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Section 7 et 8-chapitre I (p. 13 à p. 19) et § 5.2-chapitre V (p. 199)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	§ 2.2-chapitre V (p. 187 à p. 188)

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004

Informations	Chapitre/Paragraphe/Pages
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	§ 1.1 à § 1.3-chapitre II (p. 32 à p. 39)
9.2 Résultat d'exploitation	§ 1.1 à § 1.3-chapitre II (p. 32 à p. 39)
10 Trésorerie et capitaux	§ 1.4-chapitre II (p. 40 à p. 41) et § 5.3-chapitre V (p. 199 à p. 200)
11 Recherche et développement, brevets et licences	§ 5.4-chapitre V (p. 200)
12 Information 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	Section 2-chapitre I (p. 4 à p. 5), Section 3-chapitre I (p. 5)
12.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Section 2-chapitre I (p. 4 à p. 5), Section 3-chapitre I (p. 5 à p. 7), Section 4-chapitre I (p. 6 à p. 8) et Section 9-chapitre I (p. 19 à p. 21)
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	§ 2.1 à § 2.3-chapitre II (p. 43 à p. 59)
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale	§ 2.3-chapitre II (p. 59)
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§ 2.5-chapitre II (p. 61 à p. 74)
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	§ 2.5-chapitre II (p. 68 à p. 69)
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	§ 2.1-chapitre II (p. 44 à p. 56)
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	§ 4.3-chapitre V (p. 198)
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération	§ 2.4-chapitre II (p. 60), § 6.7-chapitre II (p. 105 à p. 115)
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	§ 4.2-chapitre V (p. 198)
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	§ 5.1-chapitre II (p. 94)
17.2 Participations et stock-options	§ 2.6-chapitre II (p. 75 à p. 79), 5.1-chapitre II (p. 94)
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	§ 2.6-chapitre II (p. 75 à p. 79)
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	§ 4.2-chapitre II (p. 88 à p. 89)
18.2 Existence de droits de vote différents	§ 4.2-chapitre II (p. 90)
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	§ 4.2-chapitre II (p. 90)
18.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§ 4.2-chapitre II (p. 90)
19 Opérations avec des apparentés	§ 6.8.2-chapitre II (p. 117 à p. 120), § 4.4-chapitre V (p. 198)

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004

Informations	Chapitre/Paragraphe/Pages
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1 Informations financières historiques	Chapitre III (p. 123 à p. 156) et chapitre IV (p. 157 à p. 182)
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	N/A
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	Chapitre III (p. 155 à p. 156) et chapitre IV (p. 181 à p. 182)
20.5 Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2010	Chapitre III (p. 123 à p. 156) et chapitre IV (p. 157 à p. 182)
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	§ 4.3-chapitre II (p. 91)
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	§ 2.4-chapitre V (p. 189)
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	§ 5.5-chapitre V (p. 200)
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	§ 3.2-chapitre V (p. 191), § 5.1-chapitre II (p. 94), § 2.6-chapitre II (p. 75 à p. 79), § 4.2 -chapitre II (p. 88 à 90)
21.2 Acte constitutif et statuts	§ 2.1-chapitre V (p. 186), § 3.1 à § 4.1-chapitre V (p. 189 à p. 194)
22 Contrats importants	§ 5.3-chapitre V (p. 199 à p. 200)
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	§ 5.7-chapitre V (p. 202 à p. 209)
24 Documents accessibles au public	§ 6.3-chapitre V (p. 210)
25 Informations sur les participations	§ 5.1-chapitre V (p. 199) , §1.6-chapitre II (p. 42) et chapitre IV (p. 179)

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Table de concordance du Document de Référence avec le rapport financier annuel

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

Informations	Chapitre/Paragraphe/Pages
Comptes annuels	Chapitre IV (p. 157 à p. 182)
Comptes consolidés	Chapitre III (p. 123 à p. 156)
Éléments du rapport de gestion	§ 1.1 à § 1.3-chapitre II (p. 32 à p. 39), § 1.4-chapitre II (p. 40 à p. 41), § 5.3-chapitre V (p. 199 à p. 200), Section 3-chapitre II (p. 81 à p. 87), § 6.2-chapitre II (p. 96 à p. 97), § 4.5-chapitre II (p. 93)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	§ 1.1-chapitre V (p. 184)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Chapitre IV (p. 181 à p. 182)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Chapitre III (p. 155 à p. 156)

En application de son Règlement général et notamment de son article 212-1 3, le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011. Le présent Document de Référence ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Le Document de Référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le Document de Référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, tel que visé à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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



Ce document a été imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier 100 % recyclé, exempt de chlore élémentaire, certifié EU Ecolabel et FSC Sources Mixtes, à base de pâtes provenant de forêts gérées de façon responsable et d'autres sources contrôlées.



Siège social

32, rue de Monceau - 75008 Paris

Tél. : 01 44 15 01 11

73, rue de la République - 69002 Lyon

Tél. : 04 78 37 31 83

26, rue de la République - 13001 Marseille

Tél. : 04 91 91 92 02

www.anf-immobilier.com