

DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE

2011

incluant le Rapport Financier Annuel



ANF
IMMOBILIER

CHAPITRE I	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	3
CHAPITRE II	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	35
CHAPITRE III	GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES	83
CHAPITRE IV	RÉSULTATS DES ACTIVITÉS	93
CHAPITRE V	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	107
CHAPITRE VI	COMPTES ANNUELS	139
CHAPITRE VII	ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES	165
CHAPITRE VIII	RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	179
CHAPITRE IX	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	223



Document de référence 2011 incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2012, 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 2011, tel que visé aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

PROFIL	4	4. NOUVELLES IMPLANTATIONS	12
MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	4	Lyon Confluence – Projet MilkyWay	13
ENTRETIEN AVEC LE PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	5	Bordeaux	13
1. FAITS MARQUANTS 2011	6	5. LYON	15
Premier investissement hors du patrimoine historique à Lyon	6	Patrimoine Lyonnais	16
Nouvelle implantation à Bordeaux	6	6. MARSEILLE	18
Renouvellement du bail avec le Printemps de Lyon	6	Patrimoine marseillais	20
Succès des ventes d'appartements par lot	6	7. PROJETS	21
Nouveaux contrats de financement	7	Projets achevés	22
Nouveaux commerces à Marseille	7	8. B&B	22
Liquidité boursière et communication financière	7	9. DÉVELOPPEMENT DURABLE	24
Marseille 2013 : Capitale européenne de la culture	7	L'engagement d'ANF Immobilier en faveur du développement durable	24
Développement durable : la mobilisation des collaborateurs	8	La gouvernance du projet développement durable	25
Progression de l'ANR et du cash-flow courant	8	Nouveaux projets	25
2. STRATÉGIE	8	Partenariats	25
Réduction de la vacance en habitation à Marseille	9	Le séminaire des collaborateurs	26
Réversion locative	9	Ressources humaines	28
Projets de développement	9	Les projets pour 2012	28
Cessions d'actifs	10	10. CHIFFRES CLÉS	29
Acquisitions d'actifs	10	11. HISTORIQUE	30
Capacité financière	10	Événements importants dans le développement des activités de la Société	30
3. EXPERTISES DU PATRIMOINE	11	12. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	33
Taux de rendement brut retenus	12	Cours de bourse	33
Méthode	12	Actionnariat	34

Profil

ANF Immobilier est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de 1,7 milliard d'euros en France. Elle est une foncière spécialisée dans les métropoles régionales ayant aujourd'hui deux fortes implantations dans les centres-villes de Lyon et Marseille au sein desquels elle possède les majeures parties des deux rues de la République et, depuis 2011, un nouvel ancrage en cours à Bordeaux. ANF Immobilier possède également un portefeuille de murs d'hôtels en France, tous loués à l'opérateur B&B, 3^e chaîne d'hôtellerie économique en France.

Le patrimoine bâti se répartit de la façon suivante :

- 88 000 m² en centre-ville de Lyon : 43 immeubles haussmanniens mixtes (61 % commerces, 16 % habitations et 23 % bureaux)*, auxquels s'ajoutent 4 200 m² en cours de développement (projet MilkyWay) ;
- 184 500 m² en centre-ville de Marseille : 148 immeubles haussmanniens mixtes (37 % commerces, 30 % habitations, 24 % bureaux et autres 9 %)*, auxquels s'ajoutent plus de 50 000 m² de projets.
- 13 000 m² de bureaux en centre-ville de Bordeaux, en cours de développement.

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, bénéficiant de baux d'une durée de 12 ans fermes (échéance 2019), à loyers fixes et indexés, procurant à la fois sécurité et pérennité des loyers.

Depuis 2005, ANF Immobilier met en œuvre une revalorisation importante de son patrimoine historique des centres-villes de Lyon et Marseille. Ainsi, la restructuration en profondeur des immeubles bâtis, avec le développement de nouvelles constructions sur les réserves foncières ont déjà permis une progression des loyers de près de 87 % à périmètre homogène. L'augmentation des loyers s'est traduite par une amélioration de sa rentabilité. La marge d'EBIDTA est passée de 44 % en 2005 à 81,5 % en 2011, tout en maintenant une structure financière très solide avec un ratio d'endettement de 29 % au 31 décembre 2011.

Depuis 2011, la Société poursuit son développement dans une nouvelle métropole régionale, à Bordeaux, et entend poursuivre ce déploiement, dans cette ville et, le cas échéant, dans d'autres villes présentant les mêmes caractéristiques de dynamisme et de potentiel de valorisation.

Dotée d'un profil solide et résilient, ANF Immobilier maintient sa stratégie de croissance basée sur la génération de nouveaux loyers et l'amélioration du rendement de ses actifs. L'objectif est de porter les loyers à plus de 120 millions d'euros à périmètre constant pour l'horizon 2016 tout en conservant un ratio d'endettement inférieur à 35 %. La Société poursuivra parallèlement ses arbitrages sélectifs d'actifs matures afin d'investir dans de nouveaux projets offrant des perspectives de valorisation.

Cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091), ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC en 2006. Eurazeo, qui détient à la date du Document de Référence 52 % du capital, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionariat de la Société.

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

Message du Président du Conseil de Surveillance

Président du Conseil de Surveillance

Alain Lemaire

Je me réjouis de l'honneur qui m'est fait d'assurer la présidence du Conseil de Surveillance de cette Société en tant qu'Administrateur indépendant.

Je tiens à remercier Patrick Sayer pour le travail qu'il a effectué en tant que Président du Conseil de Surveillance au cours du dernier exercice.

En tant qu'Administrateur depuis mai 2008, j'ai pu apprécier le climat de transparence et de professionnalisme dans lequel le Conseil de Surveillance et le Directoire travaillent et je vais bien entendu m'efforcer de poursuivre ce dialogue constructif avec le Directoire

* En pourcentage des loyers 2011.

de la Société pour l'action qu'il mène pour le développement d'ANF Immobilier depuis 2005.

Je me félicite que le Conseil accueille Sabine Roux de Bézieux, Administrateur indépendant. Elle succède à Bruno Bonnell qui n'a pas souhaité voir son mandat renouvelé. Je tiens ici à le remercier pour les conseils qu'il a apportés à la Société au cours de ces dernières années, notamment grâce à sa grande connaissance de l'agglomération Lyonnaise.

Après l'arrivée d'Isabelle Xoual, la proposition de nomination de Sabine Roux de Bézieux s'inscrit dans l'objectif d'atteindre d'ici 2014 une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils de Surveillance.

La Société aborde une nouvelle page de son histoire avec les premiers investissements en dehors de son patrimoine historique et les premiers investissements dans une troisième ville, Bordeaux. Le montant de l'investissement envisagé à Bordeaux est à ce jour de 27,4 millions d'euros, ce qui pourrait paraître comme modeste mais qui est bien en ligne avec la stratégie prudente suivie par la Société depuis de nombreuses années. Il s'agit en effet d'une première opération, un immeuble de bureaux entièrement pré-loué. L'objectif est de capitaliser sur cette expérience pour construire une position significative d'investisseur à Bordeaux et ainsi devenir, comme à Lyon et à Marseille, un acteur clé de l'investissement immobilier dans cette ville.

Cette nouvelle page concerne également la vie boursière du titre qui devrait connaître une attractivité accrue avec l'entrée dans l'indice EPRA qui est aujourd'hui l'indice de toutes les grandes foncières européennes et qui est un critère d'investissement pour de nombreux fonds d'investissements. La liquidité du titre et la notoriété d'ANF Immobilier devraient ainsi s'en trouver significativement améliorées.

Compte tenu des excellents résultats de la Société en 2011, une augmentation des loyers de 21 %, un cash-flow en hausse de 33 %, le Conseil de Surveillance a souhaité faire profiter les Actionnaires d'une partie du revenu exceptionnel encaissé cette année suite à la renégociation du bail avec le Printemps qui est l'un des plus importants locataires à Lyon. Le dividende s'élèvera à 1,69 euro par action, ce qui représente une hausse de 10 % par rapport à l'année dernière et un rendement de plus de 6 % par rapport au cours de bourse.

Je sais que beaucoup de travail a déjà été effectué mais je me réjouis de voir que la Société a de fortes ambitions en matière de loyers puisqu'elle souhaite les porter à plus de 120 millions d'euros dans les quatre années à venir. Il s'agit donc là pour le management de la Société d'un objectif à la fois réaliste et ambitieux, et pour lequel le Conseil de Surveillance saura apporter au Directoire de la Société tout le soutien nécessaire à la mise en œuvre de cette stratégie.

Entretien avec le Président du Directoire

Président du Directoire

Bruno Keller

Quel regard portez-vous sur 2011 ?

Avec des loyers en hausse de 21 %, un cash-flow en hausse de 33 % et une valeur d'actif net réévalué en hausse de près de 5 %, les résultats d'ANF Immobilier pour 2011 démontrent la solidité financière de la Société et la pertinence de sa stratégie.

Ces résultats ont par ailleurs été obtenus en maintenant un niveau d'endettement inférieur à 29 % de la valeur des actifs, ce qui fait d'ANF Immobilier une des sociétés foncières françaises les moins endettées.

Ces bons résultats, associés à cette solidité financière, ont permis d'offrir à nos actionnaires un dividende en hausse de 10 % et qui représente un rendement de plus de 6 % par rapport au cours de bourse.

Pourquoi de nouveaux investissements à Lyon et à Bordeaux ?

Depuis l'origine, c'est-à-dire depuis 2005, ANF Immobilier a poursuivi une stratégie active d'investissement dans son patrimoine historique de centre-ville. Elle a par ailleurs lancé un certain nombre de projets de développement sur les réserves foncières existantes.

Il est donc normal que le premier nouvel investissement d'ANF Immobilier ait lieu dans l'une des deux grandes métropoles françaises dans laquelle ANF Immobilier dispose d'un savoir-faire reconnu.

Mais, à côté de Lyon et Marseille, d'autres métropoles régionales, disposant d'infrastructures de grande qualité, peuvent offrir des opportunités intéressantes. C'est dans ce cadre que s'inscrit l'acquisition que nous avons faite à Bordeaux, ville qui, en 2016-2017, sera reliée par le TGV à Paris en moins de deux heures.

Cette première acquisition à Bordeaux, qui représente un montant d'investissement de près de 27,4 millions d'euros et qui générera des premiers loyers fin 2012, démontre notre volonté de poursuivre le développement d'ANF Immobilier.

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

La décote du titre ANF Immobilier est importante, près de 30 %, et pourtant, comme nous l'avons vu, les résultats sont satisfaisants et, sur une longue période, le cash-flow de la Société a été multiplié par sept, la liquidité du titre a été l'année dernière multipliée par deux, et, suite à la distribution de titres ANF Immobilier à ses actionnaires par Eurazeo, le flottant de la Société a été élargi.

Tous ces éléments devraient contribuer à une réduction significative de la décote, d'autant plus qu'ANF Immobilier est désormais intégrée dans l'Indice EPRA, ce qui favorisera davantage la liquidité du titre.

Quels sont les grands enjeux pour 2012 ?

Les perspectives pour 2012 permettent d'envisager une progression des loyers de 6 % à périmètre constant.

Cette croissance repose sur la poursuite de la réduction de la vacance à Marseille, le potentiel de renégociation des loyers et la livraison de la première tranche de développement à Bordeaux.

De plus, ANF Immobilier entend poursuivre son programme de rotation des actifs permettant un meilleur redéploiement des ressources sur des actifs à plus fort rendement.

C'est ainsi que, pour l'année 2012, un programme de cession d'actifs de plus de 30 millions d'euros est en cours.

À moyen terme, les loyers récurrents devraient représenter plus de 120 millions d'euros à l'horizon 2016.

1. Faits marquants 2011

=== Premier investissement hors du patrimoine historique à Lyon

Foncière spécialisée des métropoles régionales à fort potentiel, ANF Immobilier avait jusqu'à présent concentré ses efforts sur ses sites historiques des rues de la République de Lyon et Marseille. Depuis 2011, la Société a investi également en dehors de son patrimoine et, forte de sa connaissance du marché lyonnais, a choisi d'investir en premier lieu à Lyon.

Situé Cours Suchet, dans le nouveau quartier de la Confluence, à Lyon (2^e), à proximité immédiate de la Gare TGV Perrache et des

axes autoroutiers, le futur immeuble de bureaux offrira une surface utile totale de 4 366 m² et 120 places de parking. La livraison est prévue en décembre 2012. Sélectionnée par la SEM Lyon Confluence comme première opération pilote d'éco-rénovation urbaine, le projet Milkyway se veut une référence en matière énergétique puisqu'il sera labellisé PEQA-BBC (Performance énergétique et qualité associée, bâtiment basse consommation).

=== Nouvelle implantation à Bordeaux

La Ville de Bordeaux présente toutes les caractéristiques permettant à ANF Immobilier de développer son savoir-faire. C'est une grande métropole régionale, dotée de nouvelles infrastructures et de moyens de communication. Les tissus démographiques et économiques sont dynamiques. Enfin, le développement en cours de la ville constitue un levier fort dans le potentiel de valorisation de Bordeaux.

ANF Immobilier a acquis auprès d'Eiffage Immobilier Atlantique la SNC les Bassins à Flots en vue de construire le projet de bureaux Le Nautilus comprenant environ 13 000 m². Cet ensemble immobilier sera édifié à Bordeaux dans le quartier des Bassins à Flots, avec vue sur la Garonne, au pied du nouveau pont Bacalan-Bastide, sur les terrains gérés par le Grand Port Maritime de Bordeaux. La première tranche de 7 000 m² sera livrée au troisième trimestre 2012 et ANF Immobilier percevra donc des loyers dès 2012.

=== Renouvellement du bail avec le Printemps de Lyon

Le magasin du Printemps occupe 10 000 m² à Lyon, place de la République et payait un loyer de 400 000 euros par an. Le bail étant venu à échéance en juin 2006, ANF Immobilier a engagé une négociation sur le renouvellement du bail ainsi qu'une action contentieuse afin de préserver ses intérêts. Aucun accord n'ayant pu

être obtenu avec le Printemps, un jugement du 31 mai 2011 a fixé le loyer de renouvellement à 2,4 millions d'euros après indexation, avec effet rétroactif. En conséquence, le Printemps a réglé à ANF Immobilier un arriéré de loyers, majoré des intérêts courus entre juin 2006 et 2010 pour un montant total de 9,0 millions d'euros.

=== Succès des ventes d'appartements par lot

Dans le cadre de son programme de vente de 45 000 m² de logements, ANF Immobilier a lancé en 2011 des cessions d'appartements au détail, à Lyon et à Marseille. L'objectif de ces ventes au détail est de répondre à la demande des particuliers pour des logements à l'achat, et de réaliser la valorisation des immeubles matures.

À Lyon, le programme Archers représente 2 100 m² répartis en trois immeubles, situés dans une rue perpendiculaire à la rue de la République, entre la place de la République et la place Bellecour. La forte demande a permis d'achever le programme en avance sur les prévisions initiales. Les prix de vente pour des appartements

renovés ont atteint 5 600 euros/m² et en moyenne 4 000 euros/m² pour des lots non renovés.

À Marseille, le programme Pavillon-Vacon représente 3 700 m², situés dans le prolongement du Vieux-Port, à proximité de la place Charles-de-Gaulle. Grâce à son excellente localisation en centre-ville et à une rénovation de grande qualité, les prix de vente ont atteint 4 600 euros/m² pour les plus élevés et se sont établis en moyenne à 4 088 euros/m².

Initié en 2011, ce programme de vente de 45 000 m² de logements doit durer pendant quatre années. Il a déjà été réalisé à 30 % durant l'année 2011 par des ventes à Lyon et Marseille.

=== Nouveaux contrats de financement

Au cours du second semestre, ANF Immobilier a conclu trois nouveaux contrats de financement pour un montant total de 113 millions d'euros pour une durée moyenne de 5 ans et 8 mois à un coût moyen d'euribor + 148 points de base. Ces contrats ont été signés avec BNP Paribas (80 millions d'euros), le Crédit Agricole du Centre Est (15 millions d'euros) et Oseo (18 millions d'euros), le dernier contrat est de nature hypothécaire.

Au 31 décembre 2011, ANF Immobilier bénéficiait de 51 millions d'euros de crédits non tirés, avec ces trois nouveaux contrats, la Société dispose désormais de 164 millions d'euros de crédits disponibles, lui permettant de financer les projets de développement pour les trois prochaines années.

II

III

=== Nouveaux commerces à Marseille

En 2011, ANF Immobilier s'est attachée au développement du secteur Joliette de la rue de la République, dans le cadre de la rénovation de l'îlot 25. De nouvelles enseignes commerciales ont ainsi conclu des baux avec la Société, permettant alors l'engagement de travaux.

McDonalds ouvrira au troisième trimestre 2012 sur 680 m². ANF Immobilier souhaite également assurer une offre de commerces

de proximité pour ses locataires en habitation et a ainsi implanté, les enseignes DailyMonop et Naturalia – spécialiste de l'alimentation issue de l'agriculture biologique.

Par ailleurs, dans le cadre du projet Pavillon-Vacon, Casino a ouvert pour la première fois en France son nouveau concept de magasin de centre-ville « Casino Shopping ».

IV

=== Liquidité boursière et communication financière

L'actionnaire principal d'ANF Immobilier a distribué à ses propres actionnaires près de 8 % du capital d'ANF Immobilier. Cet ensemble de titres s'est donc trouvé réparti en autant de mains qu'Eurazeo a d'actionnaires. Une forte augmentation de la liquidité a été constatée immédiatement après l'opération suivie par une stabilisation. La moyenne quotidienne des volumes a progressé non seulement grâce à cette opération, mais aussi par la poursuite des efforts en matière de communication financière. Dans ce domaine, en s'attachant

particulièrement à rencontrer de nombreux investisseurs et analystes financiers, plus de 200 personnes ont été rencontrées. Durant l'année 2011, Aurel BGC a initié une étude sur la Société, ANF Immobilier est désormais couverte par six analystes. Les volumes quotidiens moyens se sont accrus de plus 80 % en comparaison avec 2010.

Ayant satisfait aux différents critères d'inclusion, ANF Immobilier est entrée dans l'indice EPRA depuis mars 2012.

V

VI

=== Marseille 2013 : Capitale européenne de la culture

La perspective de l'événement Marseille Capitale Européenne de la Culture est un atout pour ANF Immobilier. Située au cœur des infrastructures 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.

Les chantiers des projets situés dans l'environnement immédiat du patrimoine marseillais ont débuté. Ainsi, le Mucem est en cours

de travaux ainsi que l'Hôtel Dieu dont la réhabilitation permettra l'ouverture d'un nouvel hôtel Intercontinental à proximité de la rue de la République. Enfin, la rénovation du Centre Bourse et la semi-piétonisation du Vieux-Port sont des éléments forts des dessertes et de la commercialité du patrimoine d'ANF Immobilier.

VII

VIII

IX

=== Développement durable : la mobilisation des collaborateurs

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

Cette ambition s'est renforcée en 2011 car l'ensemble des salariés, réuni par groupe, a travaillé sur des projets qui abordent les enjeux

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

=== Progression de l'ANR et du cash-flow courant

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier a progressé de 7 % en 2011 à périmètre constant, et son actif net réévalué s'est quant à lui amélioré de 1,9 euro/action passant à 42,2 euros/action au 31 décembre 2011 (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 de la Société est également en hausse et s'est établi à 51,8 millions d'euros en progression de 33 %. Retraité des éléments exceptionnels liés à l'encaissement du rattrapage de loyers du Printemps (7,8 millions d'euros), le cash-flow courant récurrent est de 43,9 millions d'euros, en progression de 13 % et a été multiplié par 7,7 depuis 2005.

2. Stratégie

ANF Immobilier décline sa stratégie de revalorisation locative sur trois 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. ANF Immobilier a complété ces leviers de croissance par une stratégie d'**arbitrage d'actifs** en vue d'améliorer le rendement de son portefeuille.

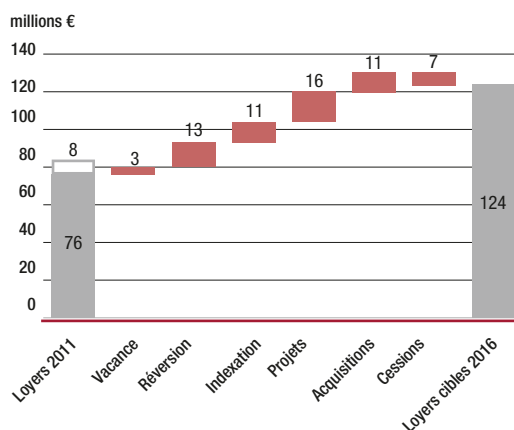
La restructuration de patrimoine bâti consiste principalement en la rénovation importante des immeubles, permettant – dans l'ensemble des catégories d'actifs que sont le commerce, le bureau et l'habitation – d'améliorer significativement les prestations proposées aux nouveaux locataires. Ceci doit avoir pour effet de **réduire la vacance en habitation à Marseille** par la mise sur le marché d'appartements rénovés. En outre, ces investissements permettront aussi de **capter le potentiel de réversion locative** très important. Enfin, les effets de l'**indexation** devraient également favoriser l'appréciation des loyers.

En dehors des immeubles haussmanniens, le patrimoine de centre-ville d'ANF Immobilier comporte un certain nombre de terrains particulièrement bien localisés et permettant la construction d'immeubles neufs. Avec une discipline d'investissement très rigoureuse, ANF Immobilier entend donc **développer des projets immobiliers neufs** sur ces terrains.

La dynamique d'arbitrage permet d'organiser la rotation des actifs afin d'en extraire la meilleure valorisation. ANF Immobilier entend poursuivre ses programmes de **ventes des actifs matures** intégrant un nombre significatif de surfaces d'habitations. Par ailleurs, les **acquisitions de projets** tertiaires en centre-ville amélioreront le rendement locatif, et rééquilibreront la typologie d'actifs de la Société.

Cette stratégie devrait permettre à ANF Immobilier de porter ses loyers à plus de 120 millions d'euros à l'horizon 2016 à comparer à 76 millions d'euros en 2011. De 2005 à 2011, 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 81,4 %, en 2011. L'objectif de la Société est d'atteindre une marge d'EBITDA de l'ordre de 85 % à l'horizon 2016. Le niveau d'endettement devrait rester inférieur à 35 %. En 2012, ANF Immobilier anticipe une croissance des loyers à périmètre constant de plus de 8 % sur le patrimoine haussmannien ; les loyers de la Société devraient atteindre 78 millions d'euros en 2012.

PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION DES LOYERS DE 2011 À 2016



==== Réduction de la vacance en habitation à Marseille

La **réduction de la vacance** en habitation à Marseille reste un enjeu majeur pour ANF Immobilier. Le patrimoine résidentiel nécessite encore des investissements de réhabilitation afin de mettre en location des appartements rénovés. Cette vacance – qualifiée d'historique – correspond à des parties d'immeubles délaissées pendant plusieurs années. Les succès en matière commerciale de la rue, ainsi que

le lancement de rénovations par d'autres propriétaires, voisins d'ANF Immobilier aideront à résorber cette vacance. Ainsi, la Société envisage la location de près de 30 000 m² à un loyer de marché mensuel de l'ordre de 12,00 euros/m². Ce potentiel représente donc à terme environ 4,1 millions d'euros de loyers supplémentaires lors de la relocation de ces lots au loyer du marché.

==== Réversion locative

Un nombre important de baux en cours est actuellement à un niveau de loyer significativement inférieur au marché. ANF Immobilier entreprend donc des négociations avec ses locataires, lorsque cela est juridiquement possible, afin de rétablir les loyers proches de ceux du marché.

Sur l'ensemble de ses actifs, ANF Immobilier estime pouvoir concrétiser le potentiel de création de valeur. Néanmoins, c'est en

commerces que ce potentiel est le plus important car la Société prévoit d'accroître de 5,9 millions d'euros d'ici 2016, dont 2,2 et 3,7 millions respectivement à Lyon et Marseille. ANF Immobilier attend pour les autres catégories d'actifs une progression de 3,3 millions d'euros (2,1 millions d'euros en bureaux et 1,2 million d'euros en habitations). Ce total de 9,2 millions d'euros est basé sur les perspectives de renégociations de baux auxquels ont été appliquées des estimations réalistes de renégociation.

	Surface (m ²)	Potentiel (€/m ²)	Potentiel Total (M€)
Commerces	29 158	203	5,91
Lyon	10 378	208	2,16
Marseille	18 780	200	3,75
Bureaux	20 954	100	2,10
Lyon	7 496	73	0,55
Marseille	13 458	115	1,55
Habitations	30 095	3,24	1,17
Lyon	9 952	7,51	0,90
Marseille	20 143	1,11	0,27

Un certain nombre de baux commerciaux sont actuellement en cours de négociation à Marseille. Avec l'appréciation des loyers en place – notamment liée à la part variable des loyers – un supplément de loyers de 1,1 million d'euros devrait se matérialiser d'ici 2016.

Enfin, ANF Immobilier a identifié des gisements de valeurs permettant d'améliorer le rendement locatif de ses immeubles. En particulier,

la Société commercialise une nouvelle offre de « meublés » en habitations et prochainement en bureaux susceptibles de générer un montant additionnel de loyers de 1,3 million d'euros à Lyon et 1,5 million d'euros à Marseille.

==== Projets de développement

Propriétaire de réserves foncières à Marseille, ANF Immobilier a entrepris leur valorisation par le développement de cinq projets. L'objectif d'ANF Immobilier est de dégager un **rendement sur les capitaux investis (loyers sur prix de revient du projet) supérieur à 8 %**, les loyers supplémentaires issus de la réalisation de ces projets devraient ainsi être de l'ordre de 15,7 millions d'euros pour un

montant d'investissement restant à dépenser de 147 millions d'euros. Ces projets sont plus amplement décrits dans la partie « projet ».

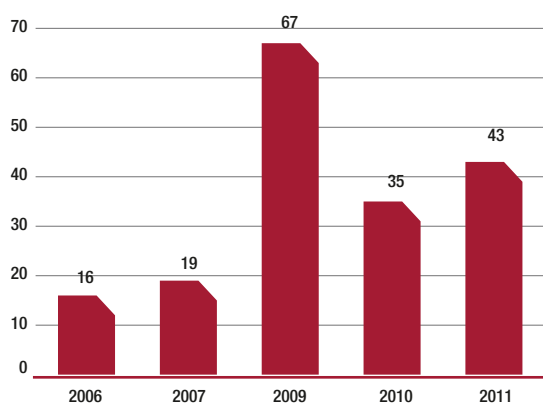
La livraison des projets d'ANF Immobilier s'étale dans le temps : trois projets devraient être livrés à l'horizon 2014 puis deux projets, lancés plus tardivement, produiront des loyers supplémentaires en 2015 et 2016.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Stratégie

== Cessions d'actifs

L'arbitrage d'actifs fait partie intégrante de la stratégie d'ANF Immobilier. Depuis 2006, un montant total de plus de 179 millions d'euros d'actifs a été vendu, dont 43,0 millions d'euros en 2011. Le prix de vente global est resté 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 en poursuivant le programme de cessions de 45 000 m² d'habitations dont 30 % est déjà réalisé au 31 décembre 2011. Ce processus s'étalera jusqu'en 2015. En 2012, la Société devrait céder 30 millions d'euros d'actifs et l'objectif de cession entre 2012 et 2016 est de représenter un montant total de 149 millions d'euros. La diminution de loyers liée à ces ventes est de l'ordre de 6,8 millions d'euros.

== Acquisitions d'actifs

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

En particulier, ANF Immobilier s'attache aux infrastructures déjà en place ou en cours de construction permettant d'améliorer l'interconnexion d'une ville dans le tissu national. Ainsi, que ce soit à Lyon ou à Marseille, la Société a pu constater l'importance des nouvelles liaisons ferroviaires à grande vitesse pour le développement régional, ayant un impact certain dans l'évaluation d'un actif.

De plus, la Société souhaite investir dans des actifs situés dans des villes bénéficiant d'initiatives fortes et concrètes de développement

urbain. Lyon et Marseille sont des exemples de villes dont les programmes de revitalisation du centre-ville ont considérablement renforcé l'attractivité et la commercialité.

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

L'investissement dans deux projets – un à Lyon puis un autre à Bordeaux – a permis de débiter ce nouvel axe de développement pour un montant engagé de 44,2 millions d'euros dont 13,4 millions d'euros sont déjà dépensés au 31 décembre 2011. Jusqu'en 2016, ANF Immobilier entend investir un montant total de 117 millions d'euros qui devrait générer 11 millions d'euros de nouveaux loyers.

== Capacité financière

Le profil financier d'ANF Immobilier démontre sa solidité et sa capacité à mettre en œuvre sa stratégie dans un environnement économique parfois incertain. Cette grande capacité financière

procure à la Société non seulement une sécurité dans l'exécution de ses opérations, une confiance pour ses actionnaires, mais aussi une capacité d'intervention directe sur le marché.

Faible endettement et financement disponible

Avec une dette nette de 482,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, ANF Immobilier reste une des sociétés les moins endettées du secteur au regard de la valeur de son patrimoine, avec un ratio d'endettement de 29 %. En 2011, le coût de la dette s'est élevé à 4,30 % ; en outre, il n'y a pas de refinancement avant 2014.

Par ailleurs, ANF Immobilier dispose à la date du 31 décembre 2011 de 164,0 millions d'euros de crédits disponibles. Ce montant correspond aux contrats conclus avec quatre établissements

différents, pour une durée moyenne de 5,5 ans. Le financement du programme d'investissement de 2012 et 2013 est ainsi sécurisé.

Enfin, ANF Immobilier adopte une politique très prudente en matière de taux d'intérêt puisque 95 % de la dette tirée est couverte à taux fixe. De plus, profitant des taux d'intérêts particulièrement bas, la Société a couvert par anticipation 160,0 millions d'euros à un taux fixe pour des maturités allant jusqu'en 2018. Ce taux fixe moyen, hors marge de crédit, est moyen inférieur à 2,40 %.

Distribution

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

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 3 mai 2012 est de 1,69 euro par action représentant un rendement de l'ordre de 6 % et une progression de 10 % par rapport au dernier dividende. La distribution totale représente 46,5 millions d'euros et se positionne au-delà des obligations liées au régime SIC (minimum de 16,7 millions d'euros). La distribution est constituée de 100 % du cash-flow courant ainsi que de 33 % d'éléments exceptionnels.

3. Expertises du patrimoine

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2011 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 650 millions d'euros, elle était de 1 607 millions d'euros au 30 juin 2011 et de 1 573 millions d'euros au 31 décembre 2010.

La valeur se répartit entre 451 millions d'euros à Lyon, 673 millions d'euros à Marseille et 513 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B ainsi que 13 millions d'euros pour les nouvelles acquisitions à Lyon et Bordeaux.

La valeur du patrimoine est en hausse de 7 % à périmètre constant par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2010, et en hausse de 2 % par rapport à celle de juin 2011.

Les différents projets de développement à Lyon et à Marseille, avec des livraisons devant s'échelonner entre 2011 et 2014, sont valorisés

à 167 millions d'euros au 31 décembre 2011, en hausse de 1,5 % en 12 mois.

Les experts ont constaté une très légère baisse de taux, dans les segments d'actifs les plus recherchés.

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 6,57 %.

(En millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Bâti Lyon	372	362	+ 2,8 %
Bâti Marseille	585	565	+ 3,5 %
Bâti	957	927	+ 3,2 %
Projets	167	154	+ 8,4 %
Centre-ville	1 124	1 081	+ 4,0 %
B&B	513	492	+ 4,3 %
Acquisitions	13	-	-
ANF Immobilier	1 650	1 573	4,9 %

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Nouvelles implantations

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		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Lyon			
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,10 % à 6,00 %	5,40 % à 6,00 %
Bureaux	6,00 % à 6,75 %	6,25 % à 6,75 %	6,50 % à 7,25 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,25 % à 4,75 %	4,50 % à 4,90 %
Marseille			
Commerces	5,50 % à 7,45 %	5,50 % à 7,35 %	5,65 % à 7,50 %
Bureaux	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,25 %	6,75 % à 7,50 %
Logements (hors loi 48)	4,15 % à 4,75 %	4,25 % à 5,15 %	4,50 % à 5,25 %

Méthode

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

- le patrimoine haussmannien de Lyon et Marseille est réparti de manière homogène entre les deux experts pour assurer la cohérence d'ensemble des valeurs ;
- le 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 IX intitulée « Informations complémentaires » du Document de Référence.

4. Nouvelles implantations

Durant l'année 2011, ANF Immobilier a acquis deux nouvelles opérations : le MilkyWay à Lyon et le Nautilus à Bordeaux.

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement dans des métropoles régionales très dynamiques disposant d'infrastructures de grande qualité. ANF Immobilier choisit d'investir dans des nouveaux quartiers dotés d'un fort potentiel de valorisation.

Lyons Confluence – Projet MilkyWay

Situé Cours Suchet, à l'entrée du nouveau quartier de la Confluence, à Lyon (2^e), à proximité immédiate de la Gare TGV Perrache et des axes autoroutiers, le futur immeuble de bureaux – ancien siège de Candia – offrira une surface utile totale de 4 366 m² et 120 places de parking. Sélectionnée par la SEM Lyon Confluence comme première opération pilote d'éco-rénovation urbaine, le Milkyway se veut une référence en matière énergétique puisqu'il sera labellisé PEQA-BBC (Performance énergétique et qualité associée, bâtiment basse consommation). La livraison est prévue en décembre 2012.

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

La première phase s'étalant jusqu'en 2015 a été lancée en 2003 par le Grand Lyon, elle engage de manière décisive la mutation du territoire. Avec elle se dessine le nouveau quartier, central, attractif, animé et porteur d'une image de qualité, d'innovation et de dynamisme, à la hauteur des ambitions internationales du Grand Lyon. La zone d'aménagement concerté (ZAC) comprend la place des Archives au nord et une large bande au sud-ouest du territoire, le long de la Saône. Sur ces quelques 40 hectares, les concepteurs ont prévu

des espaces publics importants (parc de Saône, place nautique, espaces publics du port Rambaud...), des grands équipements (le pôle de loisirs et de commerces, Hôtel de Région...), des logements (145 000 m² SHON) et des bureaux (130 000 m² SHON). La place des Archives et la place nautique ont été inaugurées en 2010.

Après le départ des dernières installations logistiques, du marché de gros et des prisons, la Confluence traverse le cours Charlemagne pour s'inscrire dans une mutation plus vaste. Il ne s'agit pas de concevoir un éco-quartier isolé par réhabilitation de friches industrielles, mais de prendre en compte l'ensemble du territoire. La transformation de l'entrée nord et de la gare de Perrache est confiée à une équipe d'urbanistes et une étude d'éco-rénovation a été lancée. Le projet s'intéresse aussi à l'entrée Sud de Lyon, aux relations avec le quartier de Gerland et l'autoroute et avec les communes voisines d'Oullins, Sainte-Foy et La Mulatière : cette mission a été confiée à l'équipe Herzog & de Meuron et au paysagiste Michel Desvigne. La deuxième phase de la ZAC a été créée en septembre 2010.

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

Bordeaux

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

Bordeaux, une ville en développement

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

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

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

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

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

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Nouvelles implantations

Bordeaux est une ville en perpétuelle transformation. Avec l'arrivée du tram et la reconquête des quais, un renouveau majeur s'est enclenché avec un fort enjeu démographique : à terme, Bordeaux sera en capacité d'accueillir près de 100 000 habitants supplémentaires.

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

Euratlantique

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

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

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

Bassins à flots

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

Le secteur des Bassins à flot fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble développant plus de 700 000 m² sur d'anciens terrains industriels où seront réalisés notamment le nouveau Centre Culturel et Touristique du Vin, trois groupes scolaires et 440 000 m² de logements. Ce secteur bénéficie également de dessertes renforcées tels que le tramway, le transport en commun en site propre ou des lignes de bus afin de devenir un nouveau territoire d'extension du centre-ville.

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

Projet Nautilus

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

Le développement du site est réalisé par Eiffage Immobilier Atlantique dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Celle-ci a confié les travaux en entreprise générale à Eiffage Construction Nord Aquitaine. L'immeuble Le Nautilus, développera 12 240 m² de bureaux, un restaurant, ainsi que des emplacements de parking. La première tranche sera livrée en septembre 2012 et la seconde en septembre 2014.

La société C Discount, spécialisée dans la vente par internet et filiale du Groupe Casino, va y installer son siège social et y regrouper ses équipes en deux temps.

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

5. Lyon

Au cœur du site historique de la ville

Le patrimoine lyonnais d'ANF Immobilier, situé rue de la République, est composé d'immeubles haussmanniens de grande qualité, représentant environ 88 000 m² avec des commerces en rez-de-chaussée, des bureaux et des logements en étages.

En 2011, l'embellie de marché observée à la fin de l'année 2009 s'est confirmée. En effet, après des niveaux trimestriels de transactions d'investissements particulièrement bas situés autour de 35 000 m² au cours des trois premiers trimestres de l'année 2009, les volumes traités en 2010 dépassent 50 000 m². Le marché retrouve ainsi en 2010 son niveau moyen des cinq dernières années. Par ailleurs, l'offre de bureaux neufs est globalement suffisante pour répondre à la demande mais le volume des mises en chantier livrables en 2011 sera trop faible pour satisfaire les demandes de bureaux dans les quartiers d'affaires (source : BNP Paribas Real Estate).

Le loyer prime en bureaux pour 2011 est passé de 250 à 260 euros HT HC/m²/an pour les immeubles dits « traditionnels » (hors tours et

offres atypiques) sur le Quartier Central des Affaires et en Presqu'île/Confluence. Les loyers moyens conservent leur niveau. L'immobilier commercial a plutôt bien résisté à la crise. La demande des enseignes reprend, même si ces dernières demeurent prudentes et sélectives dans leurs choix d'implantation. Les meilleurs emplacements restent prisés.

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

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



PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Lyon

Au 31 décembre 2011, le patrimoine d'ANF Immobilier à Lyon est composé des immeubles suivants :

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

* Immeuble en cours de vente par lots.

Durant l'année 2011, les immeubles situés 20-22, rue de la République ; 43-45, rue Grenette et 44-46, rue Henri-Germain ont été cédés ainsi que des lots de copropriété situés 13-15-17, rue des Archers pour un montant total de 23,9 millions d'euros.

Patrimoine Lyonnais

	Bureaux	Commerces	Habitation	Total	Projets
Surface	26 000 m ²	30 000 m ²	32 000 m ²	88 000 m ²	4 200 m ²
Nombre de lots	143	111	338	592	
Taux d'occupation*	97,9 %	99,7 %	95,3 %	97,5 %	
Loyers 2011 (en millions d'euros)	4,4	19,6**	3,1	27,2	
Autres = 0,1					

* Exclu la vacance technique et les travaux en cours.

** Inclus 7,8 M€ de loyers non récurrents liés au paiement de loyers rétroactif du Printemps.

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, 85 % des immeubles de Lyon ont été ravalés depuis 2005.

S'agissant des immeubles d'habitation, les 338 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 98 appartements reloués en 2011 extériorisent un loyer moyen de 13,34 euros/m². Compte tenu des tendances de marché, au 31 décembre 2011, la Société estime qu'il existe encore un potentiel de 0,9 million d'euros de loyers additionnels portant sur près de 10 000 m². ANF Immobilier a, par ailleurs, poursuivi la réalisation de 4 logements sociaux, portant à 31 le nombre de logements sociaux livrés depuis 2005.

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 2012. 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, 93 appartements ont déjà été livrés et loués à un loyer moyen de 14,60 euros/m², supérieur au loyer moyen de marché.

Les 26 000 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 dynamique recherchent des produits haussmanniens en cœur de centre-ville. La surface moyenne des bureaux loués par ANF Immobilier en 2011 est d'environ 172 m², loués principalement à des professions libérales. Cette demande soutenue a permis de maintenir les loyers de marché de 200 euros/m² HT HC pour des lots rénovés non climatisés et de 260/m² HT HC pour des lots rénovés et climatisés. En 2011, 3 609 m² de bureaux

ont été négociés représentant 21 nouveaux baux. Les loyers moyens des nouvelles locations en 2011 pour ANF Immobilier s'établissent à 227 euros/m² HT HC. Compte tenu des tendances de marché, au 31 décembre 2011, la Société estime qu'il existe encore un potentiel de 0,5 million d'euros de loyers additionnels portant sur près de 7 500 m². 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 30 000 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 Édouard-Herriot et la rue Victor-Hugo (source JLL et CBRE).

Durant l'année 2011, le contentieux judiciaire relatif à la fixation du loyer de renouvellement du bail du Printemps a trouvé une issue favorable à ANF Immobilier. Le loyer a ainsi été établi par le juge à un montant annuel de 2,4 millions d'euros hors taxe qui se compare au loyer précédent de 400 000 euros par an, soit une multiplication par 6 du loyer. Les commerces représentent un fort potentiel de croissance, car au 31 décembre 2011, la Société estime qu'il existe encore un potentiel de 2,2 millions d'euros de loyers additionnels portant sur près de 10 400 m². Les valeurs de marché de la rue de la République sont comprises entre 1 000 et 2 600 euros/m² en zone A.

En 2012, ANF Immobilier continuera à participer activement au renforcement de l'attractivité de la rue de la République.

6. Marseille

Au cœur du projet Euroméditerranée

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

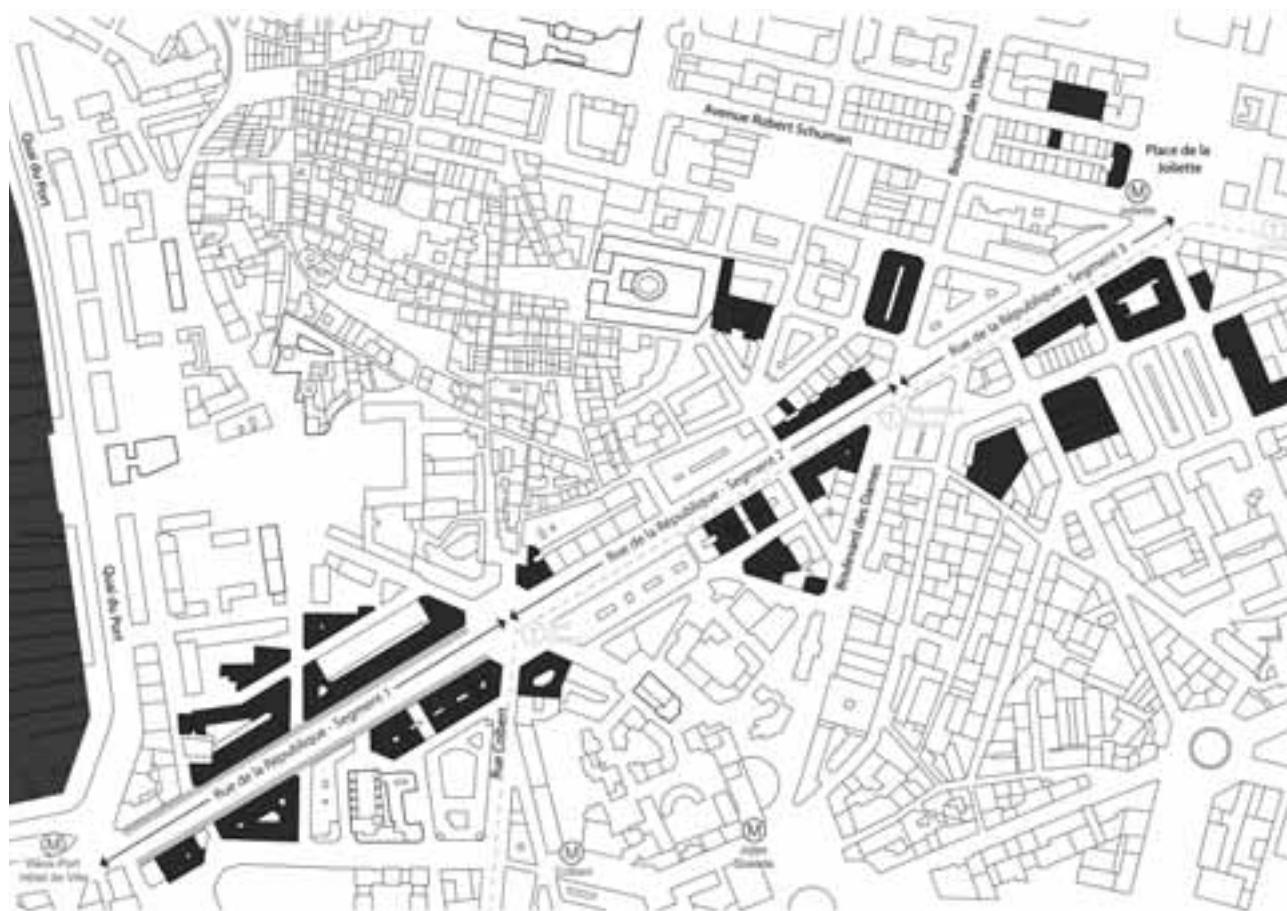
Le lancement du grand projet urbain, l'opération d'intérêt national Euroméditerranée – dont fait partie la réhabilitation de la rue de la République – a véritablement impulsé une nouvelle dynamique commerciale au centre-ville de Marseille. Il attire désormais les enseignes nationales et internationales,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

Le réaménagement du centre-ville autour du Vieux-Port, mené par l'architecte Norman Foster, est également déterminant pour pérenniser l'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.

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

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



Au 31 décembre 2011, le patrimoine d'ANF Immobilier à Marseille est composé des immeubles suivants :

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

* Immeuble en cours de vente par lots.

Durant l'année 2011, les immeubles situés 9, quai Rive-Neuve, 30, rue Mazenod, 1-3, rue Euthymène, 2-4-6, rue Fortia et 27, rue Pavillon ainsi que des lots de copropriétés dans les immeubles 14, rue Pythéas, 50-54, rue Vacon, 5-7, rue Jean-François-Leca et 10, rue Felix-Éboué ont été cédés pour un montant total de 19,1 millions d'euros.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Marseille

	Bureaux	Commerces	Habitation	Total	Projets
Surface	40 000 m ²	43 500 m ²	101 000 m ²	184 500 m ²	50 000 m ²
Nombre de lots	168	295	1 412	1 875	
Taux d'occupation*	97,5 %	97,1 %	64,0 %	75,7 %	
Loyers 2011 (en millions d'euros)	5,6	8,6	7,1	23,3	
Autres = 2,0 (parking et hôtels)					

* Exclu la vacance technique et les travaux en cours.

Patrimoine marseillais

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

Concernant les immeubles d'habitation (1 412 appartements, 101 000 m²), un total de 12 472 de logements a été loué en 2011. Dans le seul tronçon 1 de la rue de la République, il s'agit de 8 922 m² représentant 129 appartements loués à un loyer moyen de 11,53 euros/m². Néanmoins, alors que l'objectif de nouvelles locations est atteint, un nombre significatif de départ de locataires – en raison de mutations professionnelles, n'a pas permis de réaliser l'objectif initialement prévu de réduction de vacance dans le tronçon 1. Par ailleurs, ANF Immobilier a choisi volontairement de ne pas relouer certains logements qui devenaient vacants, en vue de céder des immeubles. Par ailleurs, au cours de l'année 2011, devant le succès de la commercialisation des premières tranches d'appartements meublés (tronçon 2), ANF Immobilier a décidé de poursuivre ce programme d'appartements meublés dans des immeubles qu'elle envisageait initialement de vendre.

La vacance significative en habitation (32 506 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) La relocation au loyer de marché des surfaces vacantes représente dans les estimations de la Société un potentiel de 4,1 millions d'euros annuels.

ANF Immobilier respecte ses engagements envers la ville, une centaine de logements sociaux ont ainsi été réalisés et sont entièrement loués avec des prestations comparables à celles des habitations en loyers libres.

Pour la partie bureaux (40 000 m²), la rue de la République bénéficie de l'attractivité d'Euroméditerranée, avec une 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 2011, des baux pour plus de 1 329 m² de bureaux ont été conclus à un loyer moyen de 182 euros/m² HT HC. Compte tenu de ces tendances de marché, au 31 décembre 2011, la Société estime qu'il existe encore un potentiel de 1,5 million d'euros de loyers additionnels portant sur près de 13 500 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.

ANF Immobilier a regroupé plusieurs surfaces commerciales actuellement vacantes et va les redévelopper. Situé à proximité immédiate de la Place de la Joliette, cet emplacement sera disponible après 12 mois de travaux. La signature récente d'un bail avec l'enseigne McDonald's (680 m²) va permettre à ANF Immobilier de rénover les commerces et les habitations. Les loyers estimés sont de l'ordre de 2,8 millions d'euros.

La commercialisation de la partie Vieux-Port – Sadi Carnot a permis l'installation d'enseignes internationales et nationales à forte notoriété, telles que H&M, Desigual, Mango, Hylton, Vertbaudet, Sephora, Sinéquanone, Celio, Du Pareil Au Même, Tally Weijl, Optic 2000 ou encore le Temps des Cerises rue de la République. H&M enfants a ouvert en 2009 et Starbucks en 2010 ainsi qu'Arena, France Arno, Promod, Cook&Go et La Poste sont également venus rejoindre la rue de la République, renforçant ainsi l'attractivité commerciale de la rue de la République. Durant l'année 2011, sont également venus s'installer Calzedonia, Espace Loggia, Naturalia et Daily Monop'. ANF Immobilier poursuit cette politique de commercialisation en lançant les projets de réhabilitation situés dans la 3^e partie de la rue de la République (entre le boulevard des Dames et la place de la Joliette) ainsi que dans le quartier « Pavillon-Vacon » (situé place du Général-de-Gaulle) : le premier Casino Shopping en France y a été inauguré. Compte tenu des tendances de marché, au 31 décembre 2011, la Société estime qu'il existe encore un potentiel de 3,7 millions d'euros de loyers additionnels portant sur près de 19 000 m².

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

En 2012, 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.

7. Projets

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

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

Ces projets assurent ainsi une visibilité de la croissance des loyers pour les années à venir. ANF Immobilier a adopté une stratégie d'investissement particulièrement rigoureuse dans la gestion de ses projets. Ainsi, tous les projets sont développés à partir d'un foncier totalement maîtrisé par ANF Immobilier, dans des emplacements « prime ». Le démarrage du chantier n'est effectif qu'une fois l'essentiel de la commercialisation achevé et le financement sécurisé.

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 164 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Complémentaire des rénovations du patrimoine diffus, le programme de projets en cours repose sur d'importants investissements à la fois dans la construction de nouveaux immeubles sur les réserves foncières de la Société, mais aussi dans la réhabilitation en profondeur de certains îlots du patrimoine. Les projets de construction neuve consistent en l'exploitation de réserves foncières dont ANF Immobilier est propriétaire. Pour l'ensemble de ces projets neufs, ANF Immobilier a obtenu les permis nécessaires à leur réalisation. Le montant total restant à investir pour la réalisation de ces projets est de 147,0 millions d'euros.

Îlot 34, Marseille

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

Rabatau, Marseille

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

Projet TAT, Lyon

Des études portant sur la restructuration d'un ensemble immobilier de plus de 20 000 m² sont en cours. Ceci pourrait permettre de revaloriser la place de la République et d'attirer de nouvelles enseignes commerciales. Ce projet intègre également la reconfiguration du magasin du Printemps dont le bail a été renouvelé en 2011. Les travaux de ce projet devraient s'étaler sur 30 mois et représenter à terme des loyers potentiels de 7,5 millions d'euros.

Desbief, Marseille

Pour ses terrains, ANF Immobilier a étudié avec l'aménageur la recherche d'une programmation adaptée au développement de ce secteur. Cette étude a abouti à une solution permettant le regroupement des hôpitaux Ambroise Paré et Paul Desbief afin de créer un nouvel hôpital au cœur d'Euroméditerranée. ANF Immobilier a apporté son soutien à cette initiative importante en échangeant en 2009 ses terrains, sur lesquels sera construit le nouvel ensemble hospitalier Ambroise Paré d'une capacité de 450 lits, contre celui occupé actuellement par l'hôpital Desbief, à proximité de la place de la Joliette. ANF Immobilier réalisera ensuite sur le site actuel de l'hôpital Desbief, après sa libération, un programme de bureaux et commerces de 21 000 m² SHON. Le permis de construire relatif à cette opération a déjà été obtenu et purgé. Après des travaux d'une durée de 30 mois, les loyers pourraient s'élever à 5,3 millions d'euros.

Montolieu, Marseille

ANF Immobilier étudie de manière avancée une opération consistant en la construction de deux immeubles résidentiels d'une surface totale d'environ 6 700 m². L'un de ces immeubles sera destiné à être vendu et l'autre sera loué à des jeunes fonctionnaires de police. Le permis de construire sera déposé à l'été 2012. La livraison est attendue pour le second semestre 2014. Les loyers devraient être de l'ordre de 0,8 million d'euros.

≡ Projets achevés

ANF Immobilier a déjà réalisé et livré cinq projets à Marseille

Les projets Mazenod et Joliette ont été achevés en 2007, tandis que le projet Trinquet a été livré en 2009. Durant l'année 2010, deux projets ont été terminés : les projets Fauchier et Forbin. En 2004, la Société a livré un parking de 312 places.

8. 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.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine d'hôtels ANF Immobilier est composé de 167 hôtels auxquels s'ajoute l'hôtel Forbin livré en 2010 et construit sur un terrain propriété de la Société. Au total, ANF Immobilier perçoit des loyers de B&B pour 168 hôtels, répartis sur les 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
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 Kergaradec	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-Étienne	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	Saint-Witz
Bayonne	Brignoles	Roissy Cdg
Perpignan	Ollioules Toulon	Marseille – Forbin

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

(En millions d'euros)	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	4,685	28,216	30,938	32,735	33,095

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 2011 et s'est traduite par une variation positive de 2,56 %.

Les travaux et projets d'investissements visés dans le contrat de partenariat conclu avec B&B en 2007 se sont achevés fin 2010.

ANF Immobilier conserve néanmoins un droit de priorité pour tous les nouveaux projets de développement étudiés par B&B en France.

Pour l'année 2012, la Société envisage des investissements de l'ordre de 8 millions d'euros relatifs à des travaux d'amélioration. Ces travaux se traduiront par le versement d'un loyer complémentaire. ANF Immobilier s'est également positionnée sur 5 projets pour un montant total de l'ordre de 22 millions d'euros.

9. Développement durable

=== L'engagement d'ANF Immobilier en faveur du développement durable

Foncière historique, dont le patrimoine est composé majoritairement d'immeubles haussmanniens de grande qualité architecturale, ANF Immobilier place au centre de ses principes de gestion et de sa stratégie d'entreprise les valeurs du développement durable.

Convaincue que la Responsabilité Sociale de l'Entreprise est une source de valeur sur le long terme, ANF Immobilier anticipe les évolutions du cadre réglementaire et se maintient à la pointe des tendances actuelles du marché de la construction : réglementation énergétique, baux verts, optimisation des performances sanitaires de ses bâtiments, obtention de certifications HQE pour ses projets neufs par exemple... Autant de domaines que l'entreprise explore et s'approprie.

Prise de parole d'utopies, cabinet de conseil en stratégie et développement durable

« Nous accompagnons ANF Immobilier dans sa démarche de RSE depuis plus de deux ans et nous citons en exemple le pragmatisme et l'efficacité de son approche. L'entreprise aborde le développement durable de manière singulière et en fait un véritable projet d'entreprise qui implique l'ensemble des collaborateurs dans une démarche concrète et dynamique.

ANF Immobilier s'est ainsi progressivement appropriée les enjeux environnementaux – maîtrise des consommations énergétiques, amélioration des cibles confort et santé, intégration dans la ville... – devenus fondamentaux dans l'exercice de son métier.

Elle cherche sans cesse à optimiser ses performances en ce domaine comme sur l'ensemble des champs de la RSE : gouvernance, engagement social et sociétal, sensibilisation et formation des collaborateurs, reporting, etc. Sa démarche RSE est ainsi l'occasion de mettre en œuvre de nombreux projets et de partager des bonnes pratiques, sources de fierté, au sein de l'entreprise. »

Prise de parole Ghislaine Seguin, Directeur immobilier, membre du Directoire

« ANF Immobilier exerce son métier au cœur des villes où elle est présente de manière toujours plus responsable, en mettant en œuvre les meilleures solutions environnementales. À Lyon comme à Marseille, l'entreprise collabore avec des associations locales sur des problématiques sociales telle que l'accès au travail des personnes en difficulté.

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

== Nouveaux projets

Nouveaux projets de réhabilitation

L'acquisition et la rénovation du MilkyWay, labellisé PEQA-BBC

Situé dans le nouveau quartier de la Confluence, à Lyon (2^e), à proximité immédiate de la Gare TGV de Perrache, Milkyway est un immeuble de bureaux qui offrira à l'issue de sa réhabilitation une surface utile totale de près de 4 400 m². ANF Immobilier a acquis le Milkyway en novembre 2011 ; la livraison est prévue fin décembre 2012, ou début 2013.

Sélectionné par la SEM Lyon Confluence comme une première opération pilote d'éco-rénovation urbaine, le Milkyway vise à être une référence en matière énergétique. Il sera labellisé PEQA-BBC (*Performance énergétique et qualité associée, bâtiment basse consommation*).

Le projet est une vitrine pour le quartier de la Confluence et un exemple emblématique des rénovations les plus abouties de bâtiments tertiaires.

Le projet Rive-Neuve, une rénovation pilote

Le projet Rive Neuve, situé sur le Vieux-Port, quartier emblématique de Marseille, vise à rénover environ 3 300 m² de bureaux et commerces. 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. En 2010, l'opération a obtenu la certification NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE en rénovation pour la phrase programme.

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.

Il est un projet pilote des rénovations futures à mener sur les actifs en cœur de ville.

== Partenariats

Le partenariat de parrainage avec le CREPI Méditerranée et Générations Solidarité

En 2010, ANF Immobilier a mis en place un partenariat de parrainage avec le CREPI (Club Régional d'Entreprises Partenaires de l'Insertion), engagé pour la réinsertion professionnelle en région PACA et Rhône-Alpes. 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 Solidarité 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 (2h 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 ainsi leur connaissance du milieu professionnel.

Les deux dernières années ont permis à 12 parrains d'accompagner 14 personnes dans leur projet professionnel à Marseille puis Lyon.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

Prise de parole de Charles d'Harcourt, Directeur Juridique et Contentieux, parrain dans le cadre du partenariat avec le CREPI

« L'initiative prise par la Direction générale d'ANF Immobilier de signer une convention avec le CREPI Méditerranée manifeste son fort intérêt pour l'action sociale professionnelle. C'est à la suite de cet accord que je me suis engagé dans ce projet et que je suis devenu parrain de jeunes de quartiers défavorisés qui connaissent des difficultés sur le plan professionnel.

En tant que parrains, nous nous sentons vraiment accompagnés par ANF Immobilier dans la mesure où nous pouvons recevoir nos filleuls dans nos bureaux, sur nos heures de travail. Le défi dans la mission de parrain est de trouver le temps nécessaire pour recevoir le ou la filleul(e) et pour traiter les informations recueillies. Il est aussi complexe de se positionner en tant que parrain par rapport aux autres structures qui prennent déjà en charge les filleuls telles que Pôle Emploi ou le Conseil général. Les jeunes ne perçoivent pas nécessairement à première vue le rôle important que l'on peut jouer dans leur accès à l'emploi.

Au cours de cette mission de parrainage, une grande fierté naît de l'impression de donner une ouverture sur le monde du travail à des jeunes qui peuvent difficilement y avoir accès. Je pense que c'est aussi une expérience enrichissante pour les parrains qui apprennent à découvrir autrement une réalité sociale qu'ils ne sont parfois amenés à côtoyer qu'en travaillant sur le patrimoine immobilier à Marseille. Cela nous donne le sentiment d'apporter un petit peu plus au « vivre ensemble ». Du côté du filleul, c'est en général l'occasion, après les premières séances visant à instaurer un climat de confiance, d'approcher le monde de l'entreprise dans un cadre bienveillant et favorable, qui contribue à dédramatiser la recherche d'emploi.

Cet accompagnement renforce vraiment notre fierté d'appartenance à l'entreprise dans la mesure où cela permet aux salariés impliqués de concrétiser des objectifs autres que financiers et de participer à l'intégration de l'entreprise dans le tissu social. C'est une mission dont je parle beaucoup autour de moi, notamment à l'extérieur de l'entreprise, pour faire connaître l'association, son fonctionnement et ses objectifs. Je souhaiterais vraiment continuer à m'investir dans ce type de projet, après avoir accompagné une première filleule, je suis, depuis le début de l'année, un jeune tourneur fraiseur très dynamique et fortement impliqué dans sa recherche d'emploi. »

Le soutien de l'association Sport dans la Ville

Créée en 1998, l'association « Sport dans la Ville » vise à favoriser l'insertion professionnelle de jeunes en difficulté par la mise en place de centres sportifs implantés dans des quartiers sensibles. 20 ont déjà été créés en région Rhône-Alpes et permettent chaque semaine à 2 800 jeunes, âgés de 7 à 20 ans de pratiquer gratuitement football, basketball et rugby.

Cette association est également à l'origine de l'initiative « Entrepreneurs dans la Ville ». Ce programme aide à la création d'entreprises et est prioritairement réservé à des jeunes âgés de 20 à 30 ans, issus dans quartiers sensibles dans lesquels « Sport dans la Ville » est présent. Les jeunes qui sont accompagnés portent une idée de création d'entreprise et ont ainsi l'occasion de lui donner corps grâce à un accompagnement structuré.

Convaincue du sens de la diversité des fonctions du tissu urbain et de la capacité d'aide à l'insertion du sport, ANF Immobilier soutient l'association dans ses différentes missions.

Le séminaire des collaborateurs

Les trophées développement durable

Séminaire 2011

Les engagements développement durable d'ANF Immobilier ont notamment été formalisés lors d'un séminaire développement durable organisé à l'attention de l'ensemble des équipes le 6 avril 2011 à Marseille. L'approche du développement durable y a été à la fois ludique et pragmatique

Les objectifs du séminaire

L'objectif de cette journée était double :

- sensibiliser l'ensemble des équipes et des métiers aux enjeux du développement durable pour l'entreprise ;
- définir collectivement des actions concrètes et ambitieuses dans la continuité de la démarche entamée depuis deux ans par ANF Immobilier, huit actions phares ont ainsi été retenues.

Les actions phares du développement durable retenues

Le fonctionnement

À l'issue du séminaire, huit équipes ont travaillé durant 5 mois et bénéficié de l'accompagnement de consultants spécialisés en développement durable pour préparer la mise en place de leur action phare en vue de son déploiement en 2012.

Le format de travail a reposé sur les partis pris suivants :

- une implication de l'ensemble des collaborateurs du groupe ;
- une collaboration forte entre les différentes équipes locales ;
- une autonomie totale du groupe de travail vis-à-vis de la Direction.

Chaque groupe a présenté les résultats de son travail et défendu le lancement de son action le 15 décembre, devant un jury composé du Directoire et des consultants.

Des Trophées Développement durable ont été décernés aux deux groupes lauréats, sur les critères de travail en équipe, de pragmatisme et de créativité. Les groupes vainqueurs partiront au mois d'avril visiter les éco-quartiers de Copenhague et Malmö.

La description des actions phares

1. Mettre en place un plan d'actions pour réduire les consommations d'eau sur le parc.

Diagnostic préalable et analyse de faisabilité pour la mise en place de solutions techniques hydro-économiques avant une diffusion à l'ensemble du parc.

2. Élaborer et faire appliquer la charte de chantier à faible impact environnemental.

Définir les principes-clés d'un chantier responsable et les moyens de sensibilisation des prestataires sur les chantiers pour assurer son application.

3. Participer à l'aménagement des bureaux d'ANF Immobilier à Marseille.

Améliorer la qualité d'usage et réduire les consommations énergétiques la performance de l'éclairage des bureaux d'ANF immobilier à Marseille

4. Diminuer la consommation de papier du Groupe.

Proposer un plan d'actions global pour la réduction des consommations de papier des collaborateurs autour d'un plan de communication humoristique.

5. Mettre en place le tri des cartons chez les commerçants de la rue de la République à Marseille.

Associer les boutiques et la communauté urbaine de Marseille à la mise en place de solutions de tri et de ramassage des cartons sur l'un des principaux axes commerçants de Marseille.

6. Concevoir et diffuser le livret de l'éco-locataire.

Offrir un nouveau guide à destination des locataires, proposant près de 20 actions concrètes à mettre en œuvre au sein de son logement.

7. Rédiger le pack d'accueil des nouveaux collaborateurs.

Rédiger un guide du salarié expliquant le fonctionnement de la Société, droits et avantages et prévoir un parcours de découverte du patrimoine pour les nouveaux entrants.

8. Organiser le séminaire Développement durable 2012.

Concevoir une action écologique collective dans les calanques.

Les résultats

Le travail fourni par les équipes a démontré l'implication des collaborateurs d'ANF Immobilier sur le développement durable, mais également leur pragmatisme et leur esprit créatif.

Les huit projets seront déployés à partir de 2012.

Prises de parole des deux groupes vainqueurs des trophées

Prise de parole d'Anne-Laure Valette, Gestionnaire du patrimoine de Lyon, et d'Éric Costamagno, Directeur Département Commercial et Gestion, en charge de la réalisation du Guide du locataire responsable

« Nous avons choisi de travailler sur le projet du *Guide du locataire responsable* car il possédait une dimension extrêmement concrète puisque nous pouvons le mettre en œuvre au quotidien avec nos clients.

Pour le mener à bien en parallèle de nos missions, il a fallu dégager du temps, lui donner la priorité à certains moments et réussir le défi de réunir l'équipe au complet. Cela a été possible car le Directoire avait fait de ce projet une priorité. Ainsi, nous nous sommes vraiment sentis accompagnés par ANF Immobilier. L'aide d'Utopies a aussi été importante. La synergie que sommes parvenus à créer entre les sites de Marseille et de Lyon a contribué à la réussite du projet. Ce travail en commun nous a permis de mieux nous connaître et de comprendre les spécificités de chaque site. Chaque service a apporté sa vision et son expertise.

Il s'avérait indispensable de présenter une maquette pour valoriser ce projet. Le plus complexe a été de faire converger les aspects techniques, réglementaires et commerciaux avec le développement durable de sorte que l'ensemble soit cohérent et efficace. Au final, nous sommes vraiment fiers du résultat, un guide prêt à imprimer, attrayant, esthétique et efficace. Ce livret sera vraiment un outil de travail au quotidien.

Dans notre métier, la démarche de développement durable commence dès la conception d'un bâtiment. Elle doit être continuée pendant sa construction mais aussi, et peut-être surtout, durant la phase d'exploitation. Notre livret s'attelle à cette dimension fondamentale. »

Prise de parole de Brigitte Kress, Assistante de Direction, Georges Caracciolo, Responsable Informatique, et Jean-Annet de Saint-Rapt, Asset Manager, en charge de la définition d'une politique de gestion responsable du papier

« Nous avons choisi de nous engager sur le projet de gestion durable du papier en vertu du dicton bien connu "Charité bien ordonnée commence par soi-même". En effet, ANF Immobilier, sensibilisée aux enjeux du développement durable et engagée dans l'exercice de son métier, se devait de mettre en œuvre des actions en son sein et de prouver que ses efforts peuvent également s'accomplir en dehors de son cœur de métier, l'immobilier.

Nous nous sommes réellement sentis accompagnés par ANF Immobilier dans la mesure où l'entreprise nous a laissé totalement libres de mener à bien notre travail comme nous le souhaitions, de proposer les solutions que nous estimions les plus pertinentes et nous a accordé sa pleine confiance pour étudier leur mise en œuvre. Les réunions successives ont permis de progressivement cerner le sujet et ses enjeux, de manière de plus en plus précise, et d'étendre le champ de nos propositions pour les rendre réalistes. Les missions attribuées à chaque membre du groupe ont été définies d'un commun accord. Les fruits du travail individuel étaient partagés lors de chaque réunion. La collaboration entre collègues de différentes équipes, aux métiers très différents, a été très féconde. Nos approches et nos points de vue complémentaires ont certainement contribué à la parfaite mise au point de notre proposition finale. La principale difficulté a été de trouver du temps pour se réunir malgré la diversité des postes, les différences de sites et les agendas très remplis de chacun !

Notre plus grande fierté est d'avoir réussi à créer une prise de conscience collective, en présentant de manière très concrète les équivalences imagées en consommation de papier et coupe d'arbres et les conséquences d'une consommation excessive de papier sur l'environnement. À date, il n'est pas encore possible de mesurer la modification des comportements depuis notre présentation, mais nous projetons de suivre les évolutions. Nous souhaitons vraiment continuer à nous impliquer dans ce type de projet.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

Notre projet se veut donc très concret et réalisable par tous. Nous avons par exemple proposé de supprimer les imprimantes individuelles. Il vise à marquer de façon visible l'engagement d'ANF Immobilier et l'engagement de chaque salarié en faveur du développement durable. »

Verbatims des consultants qui ont accompagné les équipes

« La rédaction du livret de l'éco-locataire n'était pas une chose aisée : convaincre sans être moralisateur, trouver les bons exemples, le juste niveau de pédagogie qui participe au changement de comportement. Ce projet a également nécessité une bonne connaissance de nombreux enjeux, parfois techniques, autour du logement : qualité de l'air, gestion de l'énergie... Les collaborateurs, malgré leur emploi du temps contraint, se sont tous impliqués dans cette tâche complexe et ont produit un document de qualité, qui je l'espère saura participer d'une sensibilisation effective des locataires, en écho à l'engagement d'ANF Immobilier sur son parc. »

Annabelle Richard, Utopies

« L'équipe que j'ai accompagnée était très motivée dès le début du projet et avait dès le séminaire proposé de nombreuses idées. Ce trophée a été l'occasion pour ce groupe de se mobiliser en faisant montre d'une réelle créativité sur le sujet qui peut sembler aride de la gestion du papier, avec un humour bien placé comme fil directeur.

Mettant en œuvre ce projet en plus de son travail quotidien et portée par une dynamique collective enthousiasmante, toute l'équipe a largement démontré qu'une participation active et engageante permettait de faire émerger une politique développement durable personnelle et réaliste. Nous sommes maintenant loin d'une politique développement durable imposée et contraignante. *In fine*, à travers ce groupe, nous voyons en creux l'investissement de toute l'entreprise autour des enjeux de la responsabilité sociale. La richesse des dossiers proposés le 15 décembre pour les Trophées en a été le signe et le succès. »

Michel de Villanfray, Bazin Immobilier

≡ Ressources humaines

L'information et la sensibilisation des salariés

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

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

Accords

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

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

Intéressement

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

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

Épargne

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

≡ Les projets pour 2012

L'année 2012 va continuer dans la dynamique impulsée par les Trophées développement durable : les 8 actions phares vont être déployées par les groupes de travail pilotes, avec le soutien de la

Direction. Le séminaire d'avril permettra d'effectuer un premier bilan de l'avancement des projets et de l'enrichir pour projeter le plan d'actions 2013.

10. Chiffres clés

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter à la Note 18 des comptes consolidés 2011.

(En millions d'euros)	2011	2010	% variation	2009
Loyers	83,6	69,1	20,9 %	65,1
B&B	33,1	32,7		30,9
Centre-ville	42,7	36,4		34,1
Loyers récurrents*	75,7	69,1	9,6 %	65,1
Charges nettes d'exploitation	(5,0)	(4,3)	16,3 %	(5,1)
Charges administratives	(9,0)	(8,3)	9,0 %	(8,2)
EBITDA	69,6	56,6	23,0 %	51,8
EBITDA récurrent*	61,7	56,6	9,1 %	51,8
Frais financiers	(17,8)	(17,6)	0,8 %	(16,2)
Cash-flow	51,8	38,9	33,0 %	35,6
Cash-flow récurrent*	43,9	38,9	12,9 %	35,6
Variation de juste valeur	44,9	37,1		(87,3)
Autres	(0,9)	(1,2)		(2,3)
Résultat net	95,8	74,9		(54,0)
ICR	3,9	3,2		3,3
Cash-flow par action (en euros)	1,89	1,43	32,6 %	1,34
Cash-flow récurrent par action (en euros)	1,60	1,43	12,6 %	1,34
Nombre moyen d'action (en millions)**	27,4	27,3		26,5

* Le loyer récurrent est retraité du rappel de loyer sur exercice antérieur de 7,8 M€ perçu du Printemps.

BILAN SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter à la Note 17 des comptes consolidés 2011.

(En millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	% variation	31/12/2009
Patrimoine immobilier	1 650	1 573	4,9 %	1 504
B&B	513	492		474
Centre-ville	1 137	1 081		1 030
Dettes nettes	(482)	(460)	4,9 %	(422)
Autres éléments	(10)	(13)		(21)
ANR	1 158	1 101	5,2 %	1 061
Instruments de couverture	(39)	(35)		(30)
ANR Triple Net	1 119	1 065	5,1 %	1 031
Investissements	73	65		114
Loan to value (en %)	29,2	29,2		28,1
ANR par action (en euros)	42,2	40,3	4,7 %	38,9
ANR triple net par action (en euros)	40,8	39,0	4,6 %	37,8
Nombre d'actions fin de période (en millions)**	27,5	27,3		27,3

** Ajusté des actions gratuites.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Historique

ÉVOLUTIONS INDICATEURS FINANCIERS

IFRS ⁽¹⁾ (En millions d'euros)	2005 12 mois	2008 12 mois	2009 12 mois	2010 12 mois	2011 12 mois	2012 E 12 mois
Loyers récurrents	22,8	59,1	65,1	69,1	75,7	78,6
Immeubles centre-ville	22,8	30,9	34,1	36,4	42,6	44,6
Hôtels B&B	-	28,2	30,9	32,7	33,1	34,1
EBITDA récurrent	10,2	44,5	51,8	56,6	61,7	
Marge	44,7 %	75,1 %	79,5 %	81,5 %	81,4 %	
Immeubles haussmanniens	10,2	17,3	22,7	25,3	30,3	
Marge	45 %	56 %	66 %	70 %	71 %	
Hôtels B&B	-	27,2	29,1	31,2	31,4	
Marge	-	96 %	94 %	95 %	95 %	
Cash-flow récurrent	5,7	31,5	35,6	38,9	43,9	
Par action ⁽²⁾	0,34	1,25	1,34	1,43	1,60	
Actif net réévalué ⁽³⁾ par action ⁽⁴⁾	21,6	42,8	38,9	40,3	42,2	
Endettement (LTV)		24 %	28 %	29 %	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.

(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 V du Document de Référence.

11. Historique

Événements importants dans le développement des activités de la Société

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

Origine des activités immobilières de la Société

- 1854 :** Création de la société anonyme Rue Impériale de Lyon, à l'origine de la percée de la rue de la République, alors dénommée Rue Impériale ;
- 1878 :** Fondation de Société Immobilière Marseillaise, qui réunit les sociétés immobilières impliquées dans la percée du Vieux-Port à la Joliette ;
- 1965 :** Les associés de la banque Lazard Frères & Cie acquièrent le contrôle de la société Rue Impériale de Lyon ;

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

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

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

- 2004 :** Eurazeo, société issue de la fusion des sociétés Eurafrance et Azeo, absorbe sa société-mère, la société Rue Impériale, et intègre son patrimoine immobilier ;
- 2005 :** Eurazeo acquiert auprès de Finaxa, société du groupe AXA, 93 % d'ANF Immobilier et apporte à cette dernière ses actifs immobiliers ;
- 2006 :** ANF Immobilier adopte, le 28 avril, le statut SIIC avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006 ;
- 2007 :** ANF Immobilier achète le 31 octobre un portefeuille de 159 murs d'hôtels exploités en France par groupe B&B Hotels sous les enseignes B&B et Villages Hôtel, pour un montant de 471 millions d'euros ;
- 2008 :** ANF Immobilier achète le 11 avril 2008 quatre ensembles immobiliers et 9 lots de copropriété situés à Lyon, pour un montant de 18 millions d'euros. Cette acquisition a permis notamment à ANF Immobilier de maîtriser la quasi-totalité des immeubles haussmanniens de la place de la République. Développement du partenariat avec B&B. Poursuite des investissements à Lyon et Marseille, Obtention des autorisations administratives sur l'intégralité des projets à Marseille et sur le projet Mansardes à Lyon ;
- 2009 :** ANF Immobilier cède pour près de 50 millions d'euros d'actifs à Lyon et à Marseille dans le cadre de la politique de rotation du patrimoine, 5 hôtels B&B achetés pour un montant de 20 millions d'euros. Poursuite des investissements à Lyon et Marseille et du financement des travaux de certains hôtels B&B ;
- 2010 :** ANF Immobilier poursuit le développement de ses projets à Lyon et à Marseille avec un investissement total de 64,9 millions d'euros. Livraison de deux projets de développement à Marseille et cession de 3 immeubles à Lyon et 7 à Marseille. 1 hôtel B&B acheté et poursuite du programme de travaux pour un montant de 11,3 millions d'euros,
- 2011 :** ANF Immobilier a poursuivi son programme de rénovation et de développement de projets en investissant durant l'année 2011 plus de 73 millions d'euros. Le bail du Printemps de Lyon a été renouvelé dans des conditions favorables à la Société. Des cessions ont été réalisées pour plus de 41 millions d'euros.

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

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.

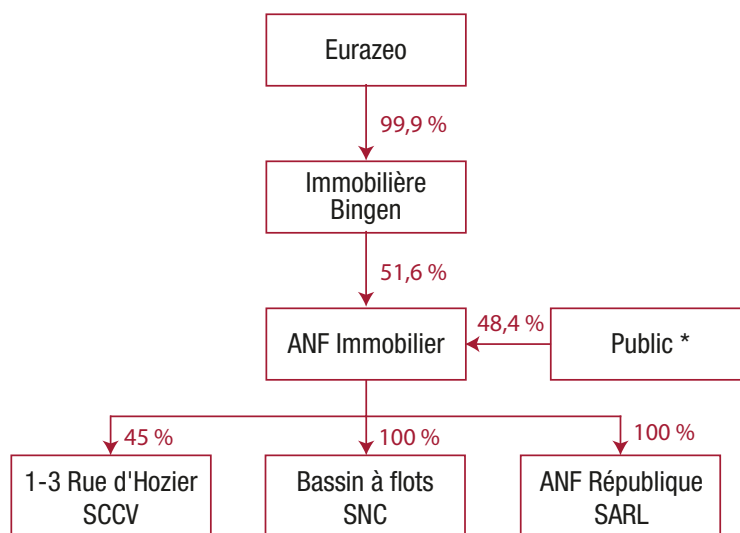
ANF Immobilier a conclu le 31 octobre 2007 la réalisation de l'acquisition d'un portefeuille de 159 murs d'hôtels pour un montant de 471 millions d'euros droits et frais inclus, Ces actifs, répartis sur l'ensemble du territoire français, sont exploités par B&B, troisième acteur sur le marché français 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.

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Historique

Organigramme

Se référer à la Note 19 des comptes sociaux 2011 pour la liste des filiales et pourcentages de détention.

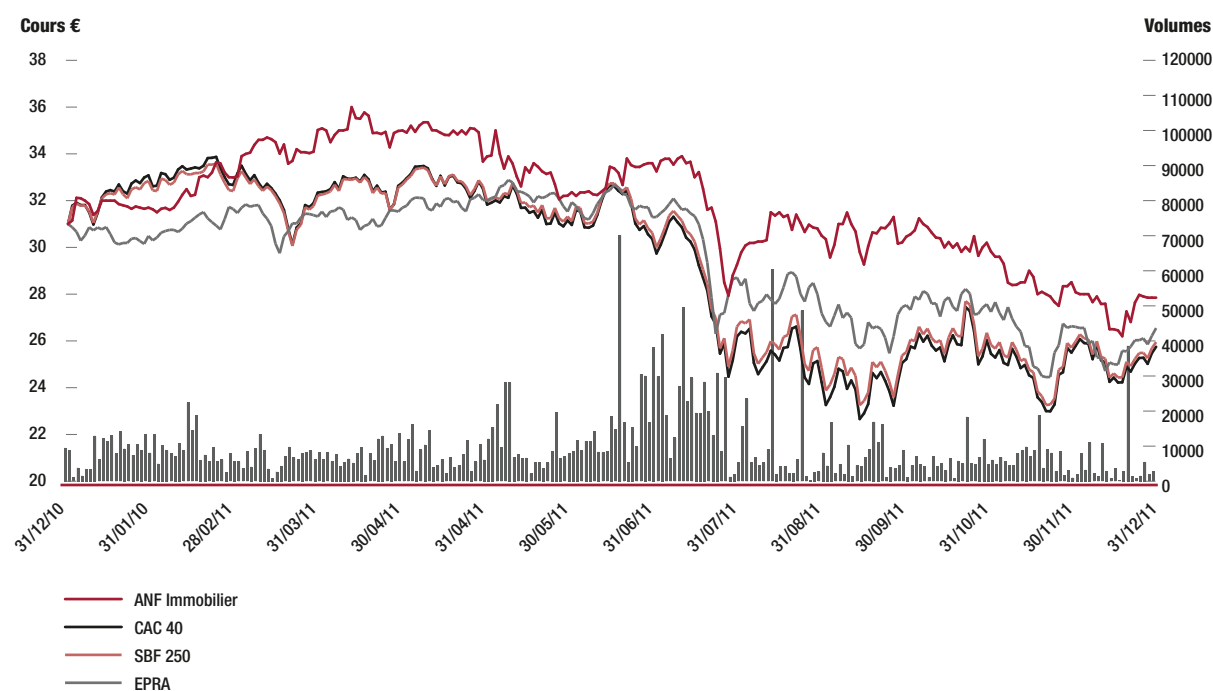


* Voir Section 2, chapitre VII.

12. Carnet de l'actionnaire

=== Cours de bourse

Durant l'année 2011, le titre a baissé de 10 % en valeur et la performance du titre a été de - 6 % en incluant la distribution de dividende (*total return*), (source Bloomberg).



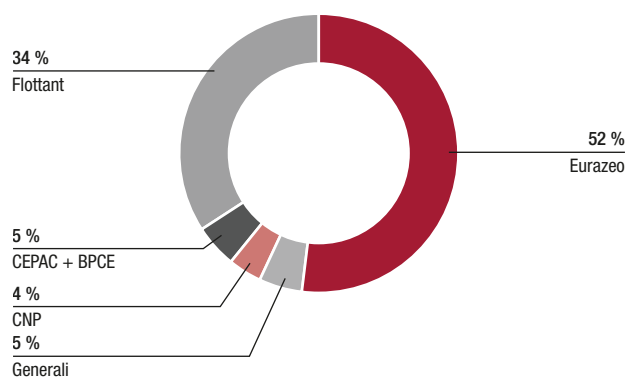
Le cours de bourse à la clôture au 31 décembre 2011 fait ressortir une capitalisation de plus de 800 millions d'euros, ANF Immobilier fait partie des indices CAC-Mid 100 et SBF 250. L'indice CAC-Mid 100 est l'indice représentatif des 100 premières capitalisations moyennes cotées sur la place de Paris.

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

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Carnet de l'actionnaire

≡ Actionnariat



À la date du présent Document de Référence, Eurazeo détient 52 % du capital d'ANF Immobilier. Deux autres actionnaires sont également représentés au Conseil de Surveillance, Generali et le groupe BPCE avec chacun 5 % du capital.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX – EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2011	36	6. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS ET DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	70
1.1 Membres du Directoire	36	6.1 Attribution gratuite d'actions	70
1.2 Membres du Conseil de Surveillance	39	6.2 Bons de souscription d'actions	70
2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	52	6.3 Options de souscription ou d'achat d'actions	71
3. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	52	6.4 Détention potentielle de capital dans le cadre des options d'achat d'actions	73
4. COMITÉS SPÉCIALISÉS	53	7. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DU DERNIER EXERCICE	74
4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance	53	8. EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	75
4.2 Comités opérationnels	54	Organisation et fonctionnement du Directoire et du Conseil de Surveillance	75
5. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	54	9. DÉCLARATIONS LIÉES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	81
5.1 Principes de Rémunération des mandataires sociaux	54	10. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À ANF IMMOBILIER OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES	81
5.2 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance rémunérés au niveau d'ANF Immobilier	56	11. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	82
5.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo	59		
5.4 Engagements de toute nature pris par ANF Immobilier pour les mandataires sociaux	62		
5.5 Engagements de retraite et autres avantages	62		
5.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance	64		

1. Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

1.1 Membres du Directoire

À la date de dépôt du Document de Référence, le Directoire d'ANF Immobilier est composé de 3 membres :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011
Keller	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président du Directoire	27 824 ⁽¹⁾
de Lacoste Lareymondie	Xavier	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Directeur Général	21 561 ⁽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.

Prénom, nom et âge	Bruno Keller Président du Directoire 57 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 décembre 2011	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire et Directeur Général d'Eurazeo. Président du Directoire d'ANF Immobilier. Administrateur d'Europcar Groupe. Président de La Mothe. Président du Conseil d'Administration de Société Française Générale Immobilière (SFGI). Gérant de Eurazeo Real Estate Lux SARL (Luxembourg) et Investco 3d Bingen (Société Civile). Directeur Général de Legendre Holding 21, Legendre Holding 22, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 28, Legendre Holding 29 et Legendre Holding 30. Membre du Conseil de Surveillance de Financière Truck (Investissement), Eurazeo PME, OFI Private Equity Capital et Foncia Groupe. Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding.</p> <p>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 de Catroux, Rue Impériale Immobilier et Société Immobilière Marseillaise. 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 24 et Legendre Holding 25. Représentant Permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration de France Asie Participations. Administrateur de Gruppo Banca Leonardo (Italie).</p>
Expertise en matière de gestion	Après 14 ans passés dans l'audit, à des postes de Direction financière et dans la gestion pour compte de tiers, Bruno Keller a rejoint le groupe Eurazeo en 1990 comme Directeur Financier puis a été nommé Directeur Général Adjoint d'Eurazeo en juin 1998, puis Directeur Général et Membre du Directoire en 2002. Bruno Keller est notamment Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME, OFI Private Equity Capital, Foncia Groupe, Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding et Administrateur d'Europcar Groupe. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Rouen.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

Prénom, nom et âge	Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général 58 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 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier. Gérant d'ANF Immobilier République et de la SNC Les Bassins à Flots. Administrateur de Foncière Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Développement. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant.
Expertise en matière de gestion	Xavier de Lacoste Lareymondie a rejoint ANF Immobilier en 2006 après 12 années passées aux AGF en charge de la valorisation du patrimoine immobilier, des expertises et des participations. Il a également passé près de 10 ans chez des promoteurs comme responsable financier ou opérationnel.

Prénom, nom et âge	Ghislaine Seguin 46 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 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire d'ANF Immobilier. Fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant.
Expertise en matière de gestion	Ghislaine Seguin a rejoint ANF Immobilier en 2008 en tant que Directeur Immobilier et a été nommée Membre du Directoire le 9 décembre 2008. Elle a débuté sa carrière en 1989 dans la promotion immobilière, puis a passé 13 ans chez AGF Immobilier, chargée de mission aux investissements, puis en charge des arbitrages et des participations. En 2006, elle intègre ING Real Estate comme Directeur Adjoint du Développement. Elle est diplômée d'un DEA de droit privé et d'un DESS de droit immobilier (Paris II Assas). Ghislaine Seguin est également membre de la <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (MRICS).

Le Directoire se réunit en moyenne 2 fois par mois. Il s'est réuni 24 fois en 2011 avec un taux de présence de 99 %.

1.2 Membres du Conseil de Surveillance

1.2.1 Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2011

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

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

- les membres du Conseil de Surveillance suivants mettront fin à leur mandat à l'issue de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 :
 - M. Bruno Bonnell,
 - M. Éric Le Gentil,
 - M. Philippe Monnier,
 - M. Théodore Zarifi ;

- les membres du Conseil de Surveillance suivants mettront fin à leur mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2013 :
 - M. Alain Lemaire,
 - M. Jean-Luc Bret,
 - M. Fabrice de Gaudemar,
 - Mme Isabelle Xoual ;
- les membres du Conseil de Surveillance suivants mettront fin à leur mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2014 :
 - M. Patrick Sayer,
 - M. Philippe Audouin,
 - M. Sébastien Bazin,
 - M. Jean-Pierre Richardson.

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier au 31 décembre 2011	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président ⁽¹⁾	35 578*
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Vice-Président ⁽²⁾	273
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris		2 254
Bazin	Sébastien	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe-Colomb – 75008 Paris		250
Bonnell ⁽³⁾	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris		250
Bret	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		365
Le Gentil ⁽⁴⁾	Éric	C/o Generali France Assurances 7/9, boulevard Haussmann – 75309 Paris Cedex 09		262
Monnier ⁽⁴⁾	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 20		279
Xoual	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris		250
Zarifi ⁽⁴⁾	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 – 13191 Marseille Cedex 20		274

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

(1) Patrick Sayer a été nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

(2) Alain Lemaire a été nommé Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

(3) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

(4) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

Prénom, nom et âge	Patrick Sayer Président du Conseil de Surveillance ⁽¹⁾ 54 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Président du Directoire d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Président du Directoire d'Eurazeo. Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ⁽¹⁾ . Président du Conseil d'Administration de Europcar Groupe ⁽²⁾ . Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Administrateur de Holdelis, Gruppo Banca Leonardo (Italie), Accor, Edenred, Colyzeo Investment Advisors (Royaume-Uni) et de Moncler Srl (Italie). 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). Vice-Président du Conseil de Surveillance de Rexel SA. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Gérant d'Euraleo Srl (Italie). Représentant Permanent de ColAce SARL au Conseil de Surveillance de Groupe Lucien Barrière. Président du Conseil d'Administration de Legendre Holding 18. 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, Eutelsat, Eutelsat Communications, Ipsos, RedBirds Participations (Luxembourg), Rexel (anciennement Ray Holding), Ray Acquisition et de la SASP Paris-Saint Germain Football. Directeur Général de Legendre Holding 11. Membre du Conseil de Surveillance de Presses Universitaires de France et de la SASP Paris-Saint Germain Football. Président de l'Association française des investisseurs en capital (AFIC). 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).
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. 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 de Rexel, membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH, Administrateur de Accor, Edenred, Elis, Europcar Groupe, du Grand Théâtre de Provence, membre du Conseil d'Administration de Gruppo Banca Leonardo et Moncler (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) ainsi que du Centre de formation des analystes financiers.

(1) Patrick Sayer a été nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

(2) Le 13 février 2012, Patrick Sayer a démissionné de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de Europcar Groupe SA.

Prénom, nom et âge	Alain Lemaire* Vice-Président du Conseil de Surveillance ⁽³⁾ 62 ans
Date de première nomination	14 mai 2008
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Administrateur de sociétés.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier ⁽³⁾. Administrateur de Banca Carige (Italie), BICEC (Cameroun), BCI (Congo) et de PITCH SA.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : 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. 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, Erixel, 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 Participations (représentant permanent de BPCE), Marseille Aménagement, Banque de la Réunion (représentant permanent de CEP PAC), Banque des Antilles Françaises (représentant permanent de CEP PAC), Banca Carige, La Chaîne Marseille – LCM (représentant permanent de CEP PAC), Proxipaca Finance (Conseil de Direction), Financière Océor (représentant permanent de CEP PAC), Viveris Management, Viveris (Conseil de Direction), Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE), Arpège. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Écureuil Gestion et Écureuil Gestion FCP. Gérant de SCF Py & Rotja. Censeur de The Yunus Movie Project Partners.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Détenteur d'une maîtrise de droit public et ancien élève de l'École Nationale des Impôts et de l'ENA, Alain Lemaire démarre sa carrière au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations et au Crédit Local de France.</p> <p>Membre du Directoire du CLF à partir de 1991, il devient membre du Comité Exécutif de la CDC en 1993. Il rejoint le groupe Caisse d'Épargne en 1997 en tant que membre du Directoire du CENCEP (organe ayant donné naissance à la CNCE en 1999).</p> <p>Directeur Général du Crédit Foncier de 1999 à 2002, il est nommé Président du Directoire de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse en 2002.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne depuis 2002, il en est nommé Directeur Général en octobre 2008.</p> <p>En 2009, il est nommé Membre du Directoire et Directeur Général en charge du réseau Caisses d'Épargne à la création de BPCE (organe central issu du rapprochement des réseaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires).</p> <p>Conseiller du Président du Directoire de la BPCE de 2010 à juin 2011.</p>

* Membre indépendant.

(3) Alain Lemaire a été nommé Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

Prénom, nom et âge	Philippe Audouin 55 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	<p>Fonctions et mandats actuellement exercés :</p> <p>Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo. Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Membre du Conseil d'Administration de Holdelis et d'Europcar Groupe. Vice-Président du Supervisory Board de APCOA Parking AG (anciennement AE Holding AG) (Allemagne). Managing Director de Perpetuum MEP Verwaltung GmbH (Allemagne). Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne). Président de Immobilière Bingen, Ray France Investment, Legendre Holding 8, LH APCOA, Legendre Holding 19, Legendre Holding 21, Legendre Holding 22, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 28, Legendre Holding 29 et Legendre Holding 30. Directeur Général de Legendre Holding 25, La Mothe et de Eurazeo Capital Investissement (anciennement Eurazeo Partners). Administrateur délégué de Eurazeo Services Lux (Luxembourg). Gérant d'Eurazeo Italia (Italie). Représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration de SFGI.</p> <p>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</p> <p>Vice-Président du Conseil de Surveillance de Groupe B&B Hotels. Membre du Conseil de Surveillance de Ray Acquisition SCA. Directeur Général de Legendre Holding 18 et de Catroux. Président du Conseil d'Administration de France Asie Participations. Administrateur de Legendre Holding 18 et 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 et Legendre Holding 23. Gérant de Investco 2 Bingen (Société Civile) et 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).</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Philippe Audouin a commencé sa carrière en créant et développant sa propre société pendant 10 ans. Après l'avoir cédée, Philippe Audouin a été Directeur Financier et fondé de pouvoir (<i>Prokurist</i>), en Allemagne, de la première JV entre France Télécom et Deutsche Telekom. De 1996 à 2000, Philippe Audouin a occupé le poste de Directeur Financier, des ressources humaines et de l'administration de France Télécom, division Multimédia. Il était également membre du Conseil de Surveillance de PagesJaunes. D'avril 2000 à février 2002, Philippe Audouin était Directeur Financier de Europ@Web (groupe Arnault). Il a également enseigné pendant 5 ans comme chargé de cours puis Maître de Conférences en 3^e année à HEC (option : « Entrepreneurs »). Philippe Audouin a rejoint Eurazeo en 2002.</p> <p>Philippe Audouin est membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo. Il est également Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, Président d'Immobilière Bingen, Administrateur d'Europcar Groupe, d'Holdelis (Elis) et Vice-Président du Supervisory Board d'APCOA Parking AG (Allemagne). Philippe Audouin est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales. Il est Membre du Comité Consultatif de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) et Vice-Président de la DFCG.</p>

Prénom, nom et âge	Sébastien Bazin* 50 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2014
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Principal & Chief Executive Officer Europe de Colony Capital LLC.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	<p>Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Président-Directeur Général de Société d'Exploitation Sports et Événements SA et de Holding Sports et Événements SA. Administrateur de Carrefour, Accor, Edenred, Moonscoop IP SA, La Tour Réseau de Soins SA (Suisse) et Permanence de la Clinique de Carouge (Suisse). Président de BAZEO EUROPE SAS, Colony Capital SAS, Colfilm SAS, Colllkirch France SAS. Directeur Général de Toulouse Canceropole SAS et COLSPA SAS. Gérant de CC Europe Invest SARL et La Tour SARL. Associé Gérant de Nina SC. Administrateur délégué de Sisters Soparfi 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 : Président du Conseil de Surveillance de Paris Saint Germain Football. Vice-Président du Conseil de Surveillance de Buffalo Grill et de Groupe Lucien Barrière. Président du Conseil d'Administration de Château Lascombes. Président de ColWine SAS, Colbison SAS, SAIP, SAS Spazio, Coladria SAS, Front de Seine Participations, Lucia Investissement SAS et de RSI SA (Belgique). Gérant de Colmassy SARL, Colony Santa Maria SNC, Colony Le Chalet EURL, Colony Santa Maria EURL, Colony Pinta SNC, Immobilière Lucia et Compagnie, Lucia 92 et Compagnie et Immobiliers Serre Chevalier. Président-Directeur Général de Lucia SA.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Sébastien Bazin a débuté en tant qu'analyste financier chez Moseley, Hallgarten, Eastbrook & Weeden Inc. à Paris (1982-1984) ; puis il a successivement occupé les fonctions de Directeur, chargé des investissements en actions de sociétés cotées au Frates Group à New York (États-Unis) (1985-1986) ; 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'Économie 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), Administrateur (SA à Conseil d'Administration) des sociétés Accor, Carrefour et Moonscoop, Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, Président (SAS) de Colfilm, Bazeo Europe SAS et Colony Capital SAS, Directeur Général (SAS) de Toulouse Canceropole et COLSPA SAS, Gérant (SàRL) de CC Europe Invest, Administrateur (SAS) de Moonscoop SAS.</p>

* Membre indépendant.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

Prénom, nom et âge	Bruno Bonnell* (4) 53 ans
Date de première nomination	14 mai 2008
Date d'échéance du mandat	2012
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 2011	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Administrateur de Groupe Danone, Robopolis et de April. Membre du Conseil de Direction de Pathé. Président de Sorobot SAS, Awabot SAS et I-Volution SAS. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo et de ZSLIDE. Président du Conseil d'Administration de Infogrames Entertainment. Président de I-Volution SA et Robopolis SA. Chairman of the Board of Directors and Chief Executive Officer de Atari, Inc. et California US Holdings, Inc. Director de Atari Interactive, Inc. Administrateur de California US Holdings, Inc., Infogrames France et Infogrames Europe. Représentant permanent d'Infogrames Entertainment en qualité de Président de Atari Europe et Eden Studio. Représentant permanent d'Atari Europe en qualité de Président de Atari France.
Expertise en matière de gestion	Bruno Bonnell est Ingénieur diplômé de CPE et détient un Master en Économie de l'Université Paris Dauphine. En 1983, il fonde Infogrames qui rachète ATARI en 2000 et devient une des principales sociétés internationales du jeu vidéo. Depuis 2007, il préside ROBOPOLIS, la plus importante société de robotique de service en Europe.

* Membre indépendant.

(4) Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

Prénom, nom et âge	Jean-Luc Bret 65 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2013
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 2011	<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 Économie 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 plus de 180 magasins en France, Irlande, Italie et Belgique. Avec son concept implanté en centres commerciaux, centres villes, gares et autoroutes, La Croissanterie accueille chaque jour plus de 100 000 clients pour une pause le matin (viennoiseries, jus de fruits, cappuccino...), au déjeuner (sandwiches, assiettes-salades, plats chauds, desserts...) et à l'heure du thé (pâtisseries, cafés gourmands, muffins).</p> <p>Diplômé en 1968 de l'ISTEC, Institut Supérieur des Sciences, Techniques et Économie Commerciales, il a dirigé jusqu'en 1977 la boulangerie industrielle BLE OR SA.</p> <p>Par ailleurs, Jean-Luc Bret est Président de PROCOS, Fédération pour l'Urbanisme et le Développement du Commerce spécialisé regroupant les 250 plus grandes enseignes en France (37 000 points de vente, 460 000 emplois et 62 milliards d'euros de chiffre d'affaires), signataire de l'accord relatif à la création et l'application de l'ILC ; signataire de l'annexe environnementale Commerce. Il est Président de l'ISTEC – cursus de 5 ans – diplôme visé par le Ministère de l'Éducation 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>

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

Prénom, nom et âge	Fabrice de Gaudemar 38 ans
Date de première nomination	6 mai 2010
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Membre du Directoire d'Eurazeo.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Directoire d'Eurazeo. Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et de OFI Private Equity Capital. Représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration d'Europcar Groupe. Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME. Président du Conseil de Surveillance de 3S Photonics. Gérant d'Investcoo 5 Bingen (Société Civile). Président de Legendre Holding 23 et 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 et de Legendre Holding 18. 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 et co-responsable de l'équipe investissement. Il a lancé et gère Eurazeo Croissance, activité dédiée à l'accompagnement des sociétés à fort potentiel et ayant besoin de capitaux pour accélérer leur croissance. Il a rejoint Eurazeo en 2000 et a participé à la réalisation ou au suivi des investissements dans Eutelsat, Cegid, Rexel, Europcar, APCOA, Elis et OFI Private Equity (devenue Eurazeo PME), ainsi que Fonroche et 3S Photonics dans le cadre d'Eurazeo Croissance. Avant de rejoindre Eurazeo, Fabrice de Gaudemar était ingénieur dans le domaine des télécommunications. Fabrice de Gaudemar est notamment Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME, Président du Conseil de Surveillance de 3S Photonics et représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration d'Europcar Groupe. Ancien élève de l'École Polytechnique, il est également diplômé de l'École Nationale Supérieure des Télécommunications.

Prénom, nom et âge	Éric Le Gentil* (5) 51 ans
Date de première nomination	17 novembre 2008
Date d'échéance du mandat	2012
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 2011	<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, Generali Investments France, Europ Assistance France, Europ Assistance Espagne 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 SpA. 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 et Generali Reassurance Courtage. Représentant permanent de Generali Assurances Iard, au Conseil d'Administration de Europ Assistance Holding et de SICAV Generali Investissement. Représentant permanent de Generali Assurances – Vie, au Conseil d'Administration de Generali Assurances Iard. Représentant permanent de Generali France, au Conseil d'Administration de Generali Assurances – Vie et de Generali Finances. Représentant permanent d'Assurance France Generali, au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs. Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil d'Administration de Generali Investments France. Membre de l'Investment Advisory Board de Generali Fund Management.</p>
Expertise en matière de gestion	<p>Éric Le Gentil est, depuis septembre 2002, membre du Comité de Direction Générale de Generali France (société de tête du groupe en France) et mandataire social de Generali France Assurances (holding d'assurance du groupe). Il est responsable de l'Asset Management (dont l'immobilier), des fonctions de pilotage de l'entreprise, de la réassurance, et supervise le groupe Europ Assistance.</p> <p>Éric 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. Beregovoy (février 1990-mars 1992). Il a travaillé au sein du groupe Athena Assurances (avril 1992-juin 1998) et des AGF Assurances (juillet 1998-janvier 1999).</p> <p>Il est diplômé de l'École Polytechnique et de Sciences Po Paris, et actuaire IAF.</p> <p>Éric Le Gentil est membre de la Commission Exécutive de la FFSA, 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.

(5) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

Prénom, nom et âge	Philippe Monnier* (5) 69 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2012
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 2011	Mandats et fonctions actuellement exercés : 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. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Gérant de BEG Technique SARL, CEFIC Gestion (SARL), SCI SOGEP, SARL Foncière Immobilière, SCI Waskim, Bay 1/Bay 2 (SARL), TC Design (SARL), Simon Ivanhoe Services (SARL) BEG Investissements (SARL), Foncière d'Investissement (SARL), CEFIC Jestyion Ticaret Limited Sirketi (Turquie), Erelux Hold SARL (Luxembourg), Erelux Fin SARL (Luxembourg), Le Cannel Développement SARL. Administrateur de SWEM de Wasquehal (Société d'économie mixte). Co-gérant de Simon Ivanhoe France (SARL). Président-Directeur Général de CEFIC (SA). Co-représentant de la société Simon Ivanhoe BV/SARL, co-gérant de Alliance ERE SARL (Luxembourg). Membre du Conseil de la Gérance de Simon Ivanhoe BV/SARL, CEFIC Polska Sp. z o.o. (Pologne), Gdansk Station Shopping Mall Sp.z o.o. (Pologne), Bydgoszcz Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Gliwice Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Katowice Budus Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Lodz Nord Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Polska Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Szczecin Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Wilenska Station Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Wroclaw Garage Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Polskie Domy Handlowe Sp. z o.o. (Pologne), Arkadia Centrum Handlowe Sp. Z o.o., Wilenska Centrum Handlowe Sp. z o.o.
Expertise en matière de gestion	En tant que Directeur Général du groupe Simon Ivanhoe, Philippe Monnier a développé plus de 30 centres commerciaux en France, en Espagne, au Portugal, en Pologne et en Turquie. Avant de rejoindre le groupe en 1988, il a été Président-Directeur Général de SMECI (groupe Weil) de 1975 à 1988, où il a développé et géré de nombreux centres commerciaux en Europe. Philippe Monnier est diplômé de l'ESC Reims.

* Membre indépendant.

(5) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

Prénom, nom et âge	Jean-Pierre Richardson 73 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 2011	Mandats et fonctions actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Censeur d'Eurazeo. Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo.
Expertise en matière de gestion	Jean-Pierre Richardson est Président-Directeur Général de la SA Joliette Matériel, holding familial de contrôle et présidente de la SAS Richardson. Il a rejoint en 1962 la société éponyme, dont il a assuré la Direction opérationnelle de 1969 à 2003. Il a été juge au Tribunal de Commerce de Marseille de 1971 à 1979. Il est diplômé de l'École Polytechnique (Promotion 58).

Prénom, nom et âge	Isabelle Xoual* 46 ans
Date de première nomination	17 mai 2011
Date d'échéance du mandat	2013
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Associé-Gérant de Lazard Frères SAS et de Compagnie Financière Lazard Frères SAS.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Associé-Gérant de Lazard Frères SAS et de Compagnie Financière Lazard Frères SAS. Administrateur de Lazard Frères Banque. Managing Director de Lazard Group LLC (Delaware – USA). Membre de LFCM Holdings LLC (Delaware – USA). Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant
Expertise en matière de gestion	Isabelle Xoual rejoint Lazard en 1998, elle est nommée Associé-Gérant en 2002. Elle a été auparavant Conseil en stratégie au sein de Strategic Planning Associates (Londres, puis Paris, 1987-1991) cabinet racheté depuis par Mercer et actuellement dénommé Oliver Wyman puis Conseil en Fusions & Acquisitions chez Rothschild & Cie (1991-1998). Co-responsable de la couverture des Investisseurs Financiers au niveau Européen, elle a plus de 20 ans d'expériences en M&A et une connaissance approfondie du marché français et des fonds d'investissement. Elle a participé à de nombreuses transactions impliquant des investisseurs financiers (Spotless, Rexel, Deutsch, Medica, Novasep, Ceva Santé Animale...) ou des industriels (Areva, Thalès, Schneider, PPR...). Isabelle Xoual est diplômée de l'ESSEC.

* Membre indépendant.

Prénom, nom et âge	Théodore Zarifi ⁽⁵⁾ 61 ans
Date de première nomination	4 mai 2005
Date d'échéance du mandat	2012
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 2011	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 Callscope 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.
Expertise en matière de gestion	Depuis décembre 1988, Théodore Zarifi a été successivement Fondateur puis Directeur Général (mars 1994) de Zarifi & Cie El., puis Directeur Général délégué (novembre 2002) de la même société devenue Zarifi & Associés SA, holding familial (le 25 septembre 2002 après l'apport partiel d'actifs à la société Oddo M&A, devenue Zarifi El, de l'ensemble de ses activités réglementées). 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).

(5) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2011

1.2.2. Composition du Conseil de Surveillance après l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 (sous réserve de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale)

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction
Lemaire*	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau 75008 Paris	Président du Conseil de Surveillance ⁽¹⁾
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	Vice-Président du Conseil de Surveillance ⁽²⁾
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	
Bazin*	Sébastien	C/o Colony Capital LLC 6, rue Christophe-Colomb 75008 Paris	
Bret	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* ⁽³⁾	Éric	C/o Generali France Assurances 7/9, boulevard Haussmann 75309 Paris Cedex 09	
Monnier* ⁽³⁾	Philippe	C/o Unibail Rodamco 7, place du Chancelier Adenauer 75016 Paris	
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 13225 Marseille Cedex 20	
Roux de Bezieux* ⁽⁴⁾	Sabine	C/o Fondation ARAOK 120, avenue Charles-de-Gaulle 92200 Neuilly sur Seine	
Xoual*	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussman 75008 Paris	
Zarifi ⁽³⁾	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 13191 Marseille Cedex 20	

* Membre indépendant.

(1) Alain Lemaire a été nommé Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

(2) Patrick Sayer a été nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance en date du 16 février 2012.

(3) Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

(4) Membre dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.

La nomination de Madame Sabine Roux de Bezieux en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier est proposée à l'Assemblée Générale convoquée pour le 3 mai 2012.

Prénom, nom et âge	Sabine Roux de Bezieux* 47 ans
Date de première nomination	3 mai 2012
Date d'échéance du mandat	2016*
Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier	Consultante et Administrateur indépendant.
Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2011	Fonctions et mandats actuellement exercés : Administrateur de ABC Arbitrage, Présidente d'Entrepreneurs du Monde, Administrateur de United Way France. Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années : Néant.
Expertise en matière de gestion	Sabine Roux de Bézieux est diplômée de l'ESSEC 1986. Après deux ans dans la banque d'affaires du CCF (1986-1988), elle passa quatorze ans dans le groupe Arthur Andersen au sein duquel elle mena des missions d'audit et de conseil pendant une dizaine d'années, tant en France qu'à l'international, avant de mettre en place une Direction du marketing, de la communication et du business développement. Elle crée alors en 2005 Advanceo, structure de conseil aux entreprises sur leurs enjeux stratégiques de croissance. Elle est également titulaire du DECF.

* Sous réserve de sa nomination par l'Assemblée Générale convoquée pour le 3 mai 2012.

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.

Le Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a revu l'indépendance de ses membres. Conformément aux dispositions du Règlement Intérieur et des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, un membre du Conseil de Surveillance est a priori considéré comme indépendant, lorsque, directement ou indirectement, il n'entretient aucune relation, de quelque nature qu'elle soit, avec la Société, son groupe ou sa Direction, qui puisse affecter ou compromettre sa liberté de jugement.

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

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

5. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
6. n'a pas été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans.

L'application de l'ensemble de ces critères a conduit le Conseil de Surveillance à retenir comme membres indépendants à compter de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 :

- Monsieur Alain Lemaire
- Monsieur Sébastien Bazin
- Monsieur Eric Le Gentil (sous réserve de l'approbation de son renouvellement par la prochaine Assemblée Générale)
- Monsieur Philippe Monnier (sous réserve de l'approbation de son renouvellement par la prochaine Assemblée Générale)
- Madame Isabelle Xoual
- Madame Sabine Roux de Bezieux (sous réserve de sa nomination par la prochaine Assemblée Générale).

En conséquence, à compter de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, six sont des membres indépendants. Ces derniers représentant la moitié de la composition du Conseil de Surveillance, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF (article 8.2).

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 6 fois en 2011 avec un taux de présence de 88 %.

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).

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

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

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

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

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

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

Se reporter également au paragraphe « Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » de la section 9 pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 du chapitre VIII du Document de Référence.

4. Comités spécialisés

4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance

(a) Comité d'Audit

Ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Henri Saint Olive jusqu'au 17 mai 2011. Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Henri Saint Olive n'ayant pas été proposé au renouvellement, Monsieur Éric Le Gentil ⁽¹⁾ a remplacé celui-ci à compter du 17 mai 2011. À partir de cette date, ce Comité comprend un membre indépendant.

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

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

(b) Comité des Rémunérations et de Sélection

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

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

- proposer au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire, ainsi que le montant des jetons de présence 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.

(1) Membre indépendant.

4.2 Comités opérationnels

(a) Comité Immobilier

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

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

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

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

5. Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux d'ANF Immobilier par ANF Immobilier et Eurazeo⁽¹⁾ s'établissent comme indiqué ci-après selon la présentation définie par les Recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 intégrées dans le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés

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

5.1 Principes de Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des membres du Directoire composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction, est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui en arrête les principes. Le Comité des Rémunérations

et de Sélection fixe également chaque année, pour chacun des membres du Directoire, le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que le nombre d'actions qui leur seront attribuées gratuitement.

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

Rémunération 2011 (partie fixe 2011 et partie variable 2010 due en 2010 et versée en 2011)

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 détermination de cette partie variable 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).

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire due au titre de l'année 2010 et versée en 2011 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

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

- à partir d'un variable de base fixé individuellement par membre du Directoire selon sa fonction et sa responsabilité ;
- des critères quantitatifs calculés en fonction de l'évolution de l'ANR hors droits et de l'EBITDA pouvant représenter entre 0 % et 90 % de la partie variable de base ;
- des critères qualitatifs calculés en fonction de l'atteinte de critères communs à tous les membres du Directoire et spécifiques à chacun d'eux pouvant représenter entre 0 % et 60 % de la partie variable de base. Ces critères qualitatifs, pour des raisons de confidentialité, ne peuvent être détaillés ;
- 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 variable de base assigné à chacun des membres du Directoire.

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

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

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

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

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

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire due au titre de l'année 2011 et versée en 2012 a été déterminée par le

Conseil de Surveillance du 16 février 2012, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012.

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

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

Litige Printemps et rémunération exceptionnelle

Comme cela est indiqué dans le présent Document de Référence à la section Faits marquants du chapitre 1, le litige qui liait la société ANF Immobilier au Printemps est terminé. Il a permis à ANF Immobilier non seulement d'engendrer un résultat exceptionnel de 7,8 millions d'euros, mais également de multiplier le loyer de base récurrent par plus de 6 fois.

Aussi, le Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012 a proposé au Conseil de Surveillance d'octroyer aux membres du Directoire une rémunération exceptionnelle, au titre de l'exercice 2011, les récompensant de leur implication importante dans ce dossier.

Le Conseil de Surveillance du 16 février 2012, a décidé du versement des rémunérations exceptionnelles suivantes :

- Bruno Keller : 25 000 euros ;
- Xavier de Lacoste Lareymondie : 25 000 euros ;
- Ghislaine Seguin : 15 000 euros.

Cependant, Monsieur Bruno Keller, dans un souci de bonne gouvernance, a décidé de ne pas accepter cette rémunération, estimant que celle-ci doit être réservée aux équipes opérationnelles.

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

Par ailleurs, il est rappelé que 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 et Madame Ghislaine Seguin en tant que salariés d'ANF Immobilier.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Cas particulier de Monsieur Bruno Keller – Président du Directoire

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

Il est rappelé que la quote-part de la rémunération fixe de Monsieur Bruno Keller, dans sa rémunération totale versée par Eurazeo, et correspondant à son activité chez ANF Immobilier est de 309 000 euros pour l'année 2011. Cette quote-part avait été fixée par le Comité des Rémunérations d'ANF Immobilier du 9 décembre 2010 et approuvée par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier du 15 décembre 2010.

La partie variable versée en 2011 au titre de l'année 2010, basée sur des critères quantitatifs et qualitatifs fixés par Eurazeo, a correspondu, pour la dernière année, à 60 % du bonus total. Elle a représenté 294 019 euros.

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

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

Il est indiqué à la section 5.4 du chapitre II de ce présent Document de Référence les différents engagements de toute nature dont bénéficie Bruno Keller.

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

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

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	295 324
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	213 236	165 422
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	213 236	460 746

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général (en euros)	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	380 524	400 865
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	102 799	79 748
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	483 323	480 613

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	232 613	248 521
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 4) ⁽²⁾	22 922	17 782
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
TOTAL	255 535	266 303

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

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

TABLEAU 2 : RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Les tableaux ci-dessous présentent les rémunérations brutes versées aux membres du Directoire durant les exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable ⁽²⁾	-	-	295 324	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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

(2) Sur proposition des Comités des Rémunérations d'ANF Immobilier et d'Eurazeo, les Conseils de Surveillance des deux sociétés ont décidé qu'à compter de 2012, la rémunération de Bruno Keller serait scindée entre ANF Immobilier et Eurazeo et ne ferait plus l'objet, comme actuellement, de refacturation (se référer au rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés). La rémunération variable due au titre de l'exercice 2011 correspond uniquement à celle calculée selon les critères d'ANF Immobilier (voir ci-dessus paragraphe cas particulier de M. Bruno Keller). Elle sera versée en 2012, contrairement aux années précédentes, directement par ANF Immobilier. Rappelons que la part variable due en 2010, versée en 2011 par Eurazeo qui a été refacturée à hauteur à ANF Immobilier représentait 294 019 € (voir tableau 2 bis du paragraphe 5.3). De même, les rémunérations fixes dues et versées au titre des exercices 2010 et 2011 par Eurazeo ont été refacturées à ANF Immobilier par l'intermédiaire du contrat de prestations de services pour, respectivement 300 000 € et 309 000 € - montant fixé par le Comité des Rémunérations d'ANF Immobilier - (voir tableau 2 bis de la section 5.3).

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	240 000	240 000	247 200	247 200
Rémunération variable	136 860	104 959	124 663	136 860
Rémunération exceptionnelle	-	-	25 000	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (voiture)	3 664	3 664	4 002	4 002
TOTAL	380 524	348 623	400 865	388 062

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

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

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	150 000	150 000	154 500	154 500
Rémunération variable	82 613	40 121	77 914	82 613
Rémunération exceptionnelle	-	-	15 000	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	1 107	1 107
TOTAL	232 613	190 121	248 521	238 220

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros versés en 2011 au titre de l'exercice 2010	Montants en euros versés en 2012 au titre de l'exercice 2011
Alain Hagelauer ⁽¹⁾	Jetons de présence	20 000	13 333
	Autres rémunérations	-	-
Patrick Sayer ⁽²⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Delphine Abellard ⁽²⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Audouin ⁽²⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Bazin	Jetons de présence	10 000	10 083
	Autres rémunérations	-	-
Bruno Bonnell ⁽³⁾	Jetons de présence	10 000	5 833
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Luc Bret	Jetons de présence	11 000	11 000
	Autres rémunérations	-	-
Fabrice de Gaudemar ⁽⁵⁾	Jetons de présence	8 000	-
	Autres rémunérations	-	-
Éric Le Gentil ⁽⁴⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Alain Lemaire ⁽³⁾	Jetons de présence	10 000	10 000
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Monnier	Jetons de présence	11 000	12 000
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Pierre Richardson ⁽³⁾	Jetons de présence	10 000	10 000
	Autres rémunérations	-	-
Henri Saint Olive ⁽¹⁾	Jetons de présence	11 500	7 853
	Autres rémunérations	-	-
Isabelle Xoual ⁽⁶⁾	Jetons de présence	-	9 167
	Autres rémunérations	-	-
Théodore Zarifi	Jetons de présence	12 500	-
	Autres rémunérations	-	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	114 000	112 417
	AUTRES RÉMUNÉRATIONS	-	-

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

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

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

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

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

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

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 2011 et versés en 2012 s'est élevé à 112 417 euros.

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

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

La rémunération des membres du Directoire d'Eurazeo est fixée de façon individuelle. La rémunération variable est déterminée par le Comité des Rémunérations et de Sélection sur la base de l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 décembre 2010 a proposé les rémunérations fixes 2011 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 15 décembre 2010 qui les a approuvées. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 8 mars 2012 a proposé les rémunérations variables 2011 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 15 mars 2012 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 <i>(en euros)</i>	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	994 089	654 436
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾	213 810	268 636
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 507	2 562
TOTAL	1 210 406	925 634

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

Sur proposition des Comités des Rémunérations d'ANF Immobilier et d'Eurazeo, les Conseils de surveillance de ces deux sociétés ont décidé, qu'à compter de 2012, la rémunération de Bruno Keller serait scindée entre ANF Immobilier et Eurazeo et ne ferait plus l'objet, comme 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 <i>(en euros)</i>	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 458 730	1 239 278
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	1 302 914	1 634 779
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 507	2 562
TOTAL	2 764 151	2 876 619

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	691 545	530 661
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	285 341	180 405
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 507	188 318
TOTAL	979 393	899 384

Fabrice de Gaudemar, membre du Conseil de Surveillance ⁽¹⁾ (en euros)	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	579 502	518 085
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	224 644	300 943
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice		
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 507	2 562
TOTAL	806 653	821 590

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

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

Bruno Keller, Président du Directoire ⁽¹⁾ (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	500 000	500 000	550 000	550 000
Rémunération variable	490 032	421 320	100 140	490 032
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (voiture)	4 057	4 057	4 296	4 296
TOTAL	994 089	925 377	654 436	1 044 328

(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. La rémunération variable due au titre de l'exercice 2011 qui sera versée en 2012 correspond à la part spécifique Eurazeo (séparation des rémunérations à compter de 2012).

Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	700 000	700 000	800 000	800 000
Rémunération variable	746 676	842 640	427 392	746 676
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	12 054	12 054	11 886	11 886
TOTAL	1 458 730	1 554 694	1 239 278	1 558 562

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	325 000	325 000	375 000	375 000
Rémunération variable	361 548	338 325	150 570	361 548
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 997	4 997	5 091	5 091
TOTAL	691 545	668 322	530 661	741 639

* 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 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	Dus*	Versés**	Dus*	Versés**
Rémunération fixe	265 000	265 000	325 000	325 000
Rémunération variable	314 078	341 550	189 670	314 078
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	424	424	3 415	3 415
TOTAL	579 502	606 974	518 085	642 493

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

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

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

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

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros versés en 2010 au titre de l'exercice 2010	Montants en euros versés en 2011 au titre de l'exercice 2011
Bruno Bonnell ⁽¹⁾	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Pierre Richardson ⁽²⁾	Jetons de présence	34 000	40 000
	Autres rémunérations	-	-
Henri Saint Olive ⁽³⁾	Jetons de présence	6 900	-
	Autres rémunérations	-	-
Théodore Zarifi ⁽⁴⁾	Jetons de présence	6 900	-
	Autres rémunérations	-	-
TOTAL	JETONS DE PRÉSENCE	47 800	40 000
	AUTRES RÉMUNÉRATIONS	-	-

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

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

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

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

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

Monsieur Bruno Keller

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 a également convenu qu'en cas de départ contraint, les options non acquises accordées à Monsieur Bruno Keller, dans le cadre du plan d'options 2010, deviendraient exerçables par anticipation à la date de la cessation forcée de ses fonctions, en appliquant les conditions de performance indiquées dans le règlement de stock-options et précisées à la section 5.6 du chapitre II du présent Document de Référence.

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

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

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

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

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

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

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

5.5 Engagements de retraite et autres avantages

Monsieur Bruno Keller

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

complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo. Monsieur Bruno Keller bénéficie, au 31 décembre 2011, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 21 ans et 2 mois.

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

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

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

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, a également autorisé Monsieur Bruno Keller, à bénéficier au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

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

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

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

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

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

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés

ANF Immobilier. Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficie, au 31 décembre 2011, d'une ancienneté totale de 5 ans et 7 mois.

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

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

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

Le Conseil de Surveillance du 19 mars 2010, a également autorisé Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, à bénéficier au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

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

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

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

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

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Bruno Keller	ANF Immobilier – 22 décembre 2011	Achat	165 422	85 269	27,54 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 22 décembre 2013 ; 2 ^e tranche – 22 décembre 2014 ; 3 ^e tranche – 22 décembre 2015 et 22 décembre 2021)
	Eurazeo – 31 mai 2011	Achat	268 636	21 736	53,07 €	Entre le 31 mai 2013 et le 31 mai 2021 par tranches dont la 3 ^e tranche est soumise à conditions de performance
Xavier de Lacoste Lareymondie	ANF Immobilier – 22 décembre 2011	Achat	79 748	41 107	27,54 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 22 décembre 2013 ; 2 ^e tranche – 22 décembre 2014 ; 3 ^e tranche – 22 décembre 2015 et 22 décembre 2021)
Ghislaine Seguin	ANF Immobilier – 22 décembre 2011	Achat	17 782	9 166	27,54 €	Entre la date d'acquisition définitive des options (1 ^{re} tranche 22 décembre 2013 ; 2 ^e tranche – 22 décembre 2014 ; 3 ^e tranche – 22 décembre 2015 et 22 décembre 2021)

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

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

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 2011, aucune attribution d'actions de performance n'a été décidée par le Directoire.

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

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

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

	Plan 2007 ⁽¹⁾	Plan 2008 ⁽²⁾	Plan 2009 ⁽³⁾	Plan 2010 ⁽⁴⁾	Plan 2011
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005	14 mai 2008	14 mai 2008	14 mai 2008	17 mai 2011
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007	19 décembre 2008	14 décembre 2009	15 décembre 2010	22 décembre 2011
Nombre total d'actions pouvant être achetées	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872
Dont le nombre pouvant être achetées par les mandataires sociaux	98 111 ⁽¹⁾	116 217	145 078	137 597	135 542
Dont mandataires sociaux :					
• Bruno Keller	65 502	71 403	88 595	86 561	85 269
• Xavier de Lacoste Lareymondie	29 360	35 302	42 638	41 731	41 107
• Brigitte Perinetti *	3 249	4 007	4 431	-	-
• Ghislaine Seguin	-	5 505	9 414	9 305	9 166
Dont 10 premiers attributaires salariés	26 241	30 789	28 257	30 450	30 840
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	17 décembre 2017	19 décembre 2018	14 décembre 2019	15 décembre 2020	22 décembre 2021
Prix de souscription ou d'achat	38,05 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.	24,86 euros* Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 21 novembre au 18 décembre 2008 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	28,86 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.	30,34 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.	27,54 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 24 novembre au 21 décembre 2011 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

	Plan 2007 ⁽¹⁾	Plan 2008 ⁽²⁾	Plan 2009 ⁽³⁾	Plan 2010 ⁽⁴⁾	Plan 2011
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.</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>	<p>Acquisition des options par tranches :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 22 décembre 2013 ; l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014 ; l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015. <p>L'exercice des options attribuées dans le cadre du Plan 2011 est soumis à certaines conditions de performance (voir ci-dessous).</p>
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2011		-	-	-	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques		-	-	-	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872

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

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

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

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

(4) Les caractéristiques du plan 2010 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 17 octobre 2011.

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

Conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées aux membres du Directoire en 2011

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.

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 17 mai 2011 de la 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 14 décembre 2011, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 décembre 2011 ;
- à la décision prise par le Directoire lors de sa réunion en date du 22 décembre 2011.

Le règlement a été 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 27,54 euros, ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier aux vingt séances de bourses tenues du 24 novembre 2011 au 21 décembre 2011 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 22 décembre 2013 ;
- l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014 ;
- l'acquisition définitive du troisième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015.

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 22 décembre 2011 et expirant le 22 décembre 2015 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 22 décembre 2015 ;
- 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 22 décembre 2015 ;
- si la performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule 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 22 décembre 2015.

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 22 décembre 2021 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 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 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 22 décembre 2011) 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 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 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 ;
- si la Performance d'ANF Immobilier (au sens de l'article 4 du 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 22 décembre 2015 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 2011, 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 2011, 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 2011, 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		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
	Bruno Keller Président du Directoire Début de mandat : 4 mai 2005 Fin de mandat : 25 mars 2013		X	X		X		
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général Début de mandat : 14 décembre 2006 Fin de mandat : 25 mars 2013	X		X		X			X
Ghislaine Seguin Membre du Directoire Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 25 mars 2013	X			X		X		X

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

6.1 Attribution gratuite d'actions

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

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

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

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

Suite aux ajustements réalisés par le Directoire conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, le nombre d'actions attribuées gratuitement 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.

6.2 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.

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.

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

(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, du 27 juillet 2009 et du 19 juillet 2010 a procédé à un ajustement de la parité d'exercice des BSA ayant conduit à une nouvelle parité de 1,21 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 17 mai 2011 (la « **Distribution de Réserve** »), le Directoire d'ANF Immobilier a procédé, le 19 mai 2011, à l'ajustement de la parité d'exercice des BSA (soit 1,21 action nouvelle ANF Immobilier pour un (1) BSA) en la multipliant par le facteur d'ajustement suivant (le « **Premier Facteur d'Ajustement** ») :

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

Où :

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

$$\frac{25\,486\,763,22}{27\,538\,125}$$

- 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 35,06 euros.

En conséquence, la parité d'exercice des BSA s'établit à 1,24 action pour un (1) BSA, le nombre de BSA ainsi que le prix d'exercice des BSA restant inchangés.

6.3 Options de souscription ou d'achat d'actions

(I) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR ANF IMMOBILIER

Au cours des exercices clos le 31 décembre 2007, le 31 décembre 2008, le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 le Directoire a procédé, 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 5.6 du chapitre II du Document de Référence.

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

d'ANF Immobilier a procédé, le 17 octobre 2011, 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 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 :

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

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

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

	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010
Date d'attribution	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010
Prix d'achat des actions	39,08	25,53	29,64	31,16
Valeur de l'action avant distribution	35,06	35,06	35,06	35,06
Prix d'achat des actions sous options ajusté	38,05	24,86	28,86	30,34
Nombre d'actions sous option	124 352	147 582	175 553	171 437

Nom du bénéficiaire				
Bruno Keller, Président du Directoire	65 502	71 403	88 595	86 561
Xavier de Lacoste Lareymondie, membre du Directoire et Directeur Général	29 360	35 302	42 638	41 731
Brigitte Perinetti, membre du Directoire ⁽¹⁾	3 249	4 007	4 431	-
Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Immobilier	-	5 505	9 414	9 305
Salariés	26 241	31 365	30 475	33 840

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

(II) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR EURAZEO

L'attribution individuelle de stock-options aux dirigeants et l'attribution globale de stock-options aux salariés d'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 consenties en 2008

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	21 077	20/05/2018	71,72 €
Patrick Sayer	131 709	20/05/2018	71,72 €
Philippe Audouin	28 051	20/05/2018	71,72 €

Options Eurazeo exercées en 2008

	Nombre	Dates de levée	Prix
Néant			

Options Eurazeo consenties en 2009

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	10 860	01/06/2019	29,09 €
Patrick Sayer	132 381	01/06/2019	29,09 €
Philippe Audouin	28 994	01/06/2019	29,09 €

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	21 678	10/05/2020	45,59 €
Patrick Sayer	132 099	10/05/2020	45,59 €
Philippe Audouin	28 930	10/05/2020	45,59 €
Fabrice de Gaudemar	22 776	10/05/2020	45,59 €

Options Eurazeo exercées en 2010

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

Options Eurazeo consenties en 2011

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	21 736	31/05/2021	53,07 €
Patrick Sayer	132 274	31/05/2021	53,07 €
Philippe Audouin	14 597	31/05/2021	53,07 €
Fabrice de Gaudemar	24 350	31/05/2021	53,07 €

Options Eurazeo exercées en 2011

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

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

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

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions	Total
Membres du Directoire :		
Bruno Keller, Président	397 330	397 330
Xavier de Lacoste Lareymondie	190 138	190 138
Ghislaine Seguin	33 390	33 390
Salariés et anciens salariés	166 938	166 938

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

Nom et Fonction	Description de l'instrument financier	Nature de l'opération	Nombre de titres
Bruno Keller Président du Directoire	Actions	Cession	136 443
	Actions	Exercice de BSA	136 719
Xavier de Lacoste Lareymondie Directeur Général	Actions	Cession	75 114
	Actions	Opération Achat-Vente ⁽¹⁾	9 601
	Actions	Acquisition ⁽¹⁾	271
	Actions	Exercice de BSA	75 114
Isabelle Xoual Membre du Conseil de Surveillance	Actions	Acquisition	250

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

8. 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.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

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 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.

Présidence 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.

Pouvoirs du Conseil de Surveillance (extraits de l'article 14 des statuts)

1. Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

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

Le Directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les comptes trimestriels et semestriels.

Il lui présente les budgets et plans d'investissement une fois par semestre.

Après la clôture de chaque exercice, dans les délais réglementaires, le Directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes annuels, les comptes consolidés, et son rapport à l'Assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Annuelle ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le Conseil de Surveillance ou par ses membres.

2. Le Conseil de Surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des présents statuts.

3. Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolutions proposant à l'Assemblée Générale la désignation des Commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.

4. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :

a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- la cession d'immeubles par nature,
- la cession totale ou partielle de participations,
- la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties ;

b) par les présents statuts :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire,
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titres,
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société,
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions,
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende,
- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour un montant d'investissement par la Société supérieur à vingt millions 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 et la gestion des risques » de la partie VIII 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 : COMPOSITION DU CONSEIL.

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

ARTICLE 2 : PARTICIPATION AU CONSEIL. INDÉPENDANCE.

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

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

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

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

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

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

ARTICLE 3 : RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

Le Président doit réunir le Conseil dans les quinze jours, lorsque le tiers au moins de ses membres ou le Directoire le lui demandent de façon motivée. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

Les réunions se tiennent au lieu fixé par la convocation.

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

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

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

4. Sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, et de celles

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

5. Le Conseil de Surveillance peut autoriser des personnes extérieures à participer à ses réunions, y compris par visioconférence ou par télécommunication.
6. Il est tenu au siège social un registre des présences signé par les membres du Conseil participant à la séance.

ARTICLE 4 : PROCÈS-VERBAUX

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

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

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

ARTICLE 5 : EXERCICE DES POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

1. Communications au Conseil de Surveillance

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

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

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

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

2. Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

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.

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 6 : CRÉATION DE COMITÉS – DISPOSITIONS COMMUNES

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

Le Président d'un Comité peut décider d'inviter l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance à assister à une ou plusieurs de ses séances. Seuls les membres du Comité prennent part à ses délibérations.

Chaque Comité peut inviter à ses réunions toute personne de son choix.

8. Le procès-verbal de chaque réunion est établi, sauf disposition particulière, par le secrétaire de séance désigné par le Président du Comité, sous l'autorité du Président du Comité. Il est transmis à tous les membres du Comité. Le Président du Comité décide

des conditions dans lesquelles il rend compte au Conseil de ses travaux.

9. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.
10. La rémunération des membres de chaque Comité est fixée par le Conseil de Surveillance, et prélevée sur le montant global annuel des jetons de présence.

ARTICLE 7 : RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

ARTICLE 8 : DÉONTOLOGIE

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

à des opérations sur des titres de sociétés cotées, qui lui sont nécessaires pour satisfaire à ses obligations de déclaration à toutes autorités, notamment boursières, de certains pays.

5. Lorsqu'il existe un projet de transaction auquel un membre du Conseil de Surveillance ou un censeur est directement ou indirectement intéressé (par exemple lorsqu'un membre du Conseil est affilié : à la banque conseil ou à la banque de financement du vendeur, à la banque conseil ou à la banque de financement d'un concurrent d'ANF Immobilier pour la transaction en question, à un fournisseur ou client significatif d'une société dans laquelle ANF Immobilier envisage de prendre une participation), le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu d'informer le Président du Conseil de Surveillance dès qu'il a connaissance d'un tel projet, et de lui signaler qu'il est directement ou indirectement intéressé et à quel titre. Le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu de s'abstenir de participer à la partie de la séance du Conseil de Surveillance ou d'un de ses Comités concernant le projet en question. En conséquence, il ne participe pas aux délibérations du Conseil ni au vote relatif au projet en question et la partie du procès-verbal de la séance relative au projet en question ne lui est pas soumise.

ARTICLE 9 : NOTIFICATION

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

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

ARTICLE 2 : RÉUNIONS

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

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

9. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

section 3.3 du chapitre IX 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 5.3 du chapitre II du Document de Référence.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

11. Opérations avec les apparentés

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 (paragraphe 6.8.2) et dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2010 sous le numéro R. 09-041 (paragraphe 6.8).

Voir la description du contrat-cadre conclu avec le groupe B&B à la section 8 « B&B » du chapitre I du Document de Référence.

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

GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES

1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	84	4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	91
1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société	84	4.1 Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société	91
1.2 Risques liés à l'exploitation	85		
1.3 Risques liés aux litiges significatifs	86	5. RISQUES LIÉS AUX ACTIFS DU GROUPE B&B	91
1.4 Risques liés aux actifs	86	5.1 Risques liés à la dépendance vis-à-vis de l'activité du groupe B&B	91
		5.2 Procédures de gestion des risques mises en place par la Société	91
2. RISQUES DE MARCHÉ	89		
2.1 Risques de taux d'intérêt	89	6. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES	92
2.2 Risque sur actions	89	6.1 Présentation générale de la politique de la Société en matière d'assurances	92
2.3 Risque de change	89	6.2 Les couvertures d'assurances	92
3. RISQUE DE LIQUIDITÉ – CAPACITÉ D'ENDETTEMENT	90		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

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

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

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

1. Risques liés à l'activité de la Société

1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société

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

Le patrimoine d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs résidentiels et tertiaires situés à Lyon et à Marseille, ainsi que de murs d'hôtels situés en France (voir notamment section 8 « 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 ») de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (« ILC ») ou encore de l'indice des loyers des activités tertiaires (« ILAT ») pour les baux commerciaux ou de l'indice de référence des loyers (« IRL ») pour les baux d'habitation, sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux d'ANF Immobilier, pourrait également peser sur les revenus locatifs.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché immobilier, particulièrement des marchés immobiliers régionaux de Marseille et Lyon. Toutefois, ANF Immobilier bénéficie d'une localisation en centre-ville, avec une dominante de baux commerciaux dans des villes à fort potentiel et une diversité de locataires qui rend les loyers d'ANF Immobilier particulièrement défensifs face à une éventuelle baisse de la consommation. 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.

1.1.2 Risques liés aux conditions de cession des actifs immobiliers

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

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

1.1.3 Risques liés au niveau des taux d'intérêt

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où ANF Immobilier viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle pourrait être plus sensible à de telles évolutions des taux d'intérêts (impact sur les charges financières des dettes bancaires ou obligataires). Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, ANF Immobilier a recours aux instruments de couverture qui lui semblent adaptés (voir également « Risques de taux d'intérêts » au paragraphe 2 du chapitre III du Document de Référence).

1.2 Risques liés à l'exploitation

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

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

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

1.2.2 Risques liés au non-paiement des loyers

La quasi-totalité du chiffre d'affaires d'ANF Immobilier est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers et la rentabilité de l'activité locative de la Société dépend de la solvabilité de ses locataires (voir la note 2 intitulée « Échéances des créances » de l'annexe aux comptes consolidés d'ANF Immobilier du Document de Référence). Dès lors, les difficultés financières des locataires

1.1.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

pourraient causer des retards de paiement, voire des défauts de paiement des loyers qui seraient susceptibles d'affecter les résultats d'ANF Immobilier.

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

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

ANF Immobilier a mis en place une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et susceptibles d'être assurés. ANF Immobilier a ainsi souscrit différentes couvertures d'assurance (voir paragraphe 6 « Les couvertures d'assurance » du chapitre III du Document de Référence).

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

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

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

ANF Immobilier fait appel à certains sous-traitants et fournisseurs dans le cadre des travaux d'entretien et/ou de rénovation. ANF Immobilier estime que la cessation d'activité ou de paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou de leurs produits pourrait avoir un impact sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Un processus de sélection des sous-traitants est mis en œuvre et s'accompagne d'un suivi des encours par fournisseurs, visant à accroître le nombre de sous-traitants afin de protéger la Société contre un risque de dépendance envers l'un d'entre eux. En cas de rupture de contrat, ANF Immobilier estime qu'elle serait par ailleurs à même de retrouver rapidement des sous-traitants ou fournisseurs de qualité.

1.2.5 Risques liés à la commercialisation des actifs

ANF Immobilier assure, directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les

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

1.2.6 Risques liés aux systèmes d'information

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

1.3 Risques liés aux litiges significatifs

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

1.4 Risques liés aux actifs

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

La Société bénéficie du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») prévu par les articles 208 C et suivants du Code général des impôts et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location ou sous-location d'immeubles et de certaines plus-values (voir paragraphe « Régime fiscal » de la section 2.1 du chapitre IX du Document de Référence).

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

Par ailleurs, le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que la Société a acquis sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par

une amende de 25 % de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. 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 8 « B&B » 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 » de la section 2.1 du chapitre IX 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 » de la section 4 du chapitre VII du Document de Référence).

1.4.2 Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers tertiaires, ANF Immobilier est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux (voir paragraphe « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » de la section 2.2 du chapitre IX du Document de Référence). Les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (notamment installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

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

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

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

1.4.3 Risques liés à la valorisation des actifs

Le portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants. Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) et aux recommandations du rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne (voir la section 3 intitulée « Expertises du patrimoine » du chapitre I du présent Document de Référence ainsi que la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés figurant du présent Document de Référence). Or l'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier et de nombreux facteurs (conjoncture économique, niveaux des taux d'intérêt, environnement

commercial des actifs, etc.) sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert.

Afin de leur permettre de valoriser ses actifs, ANF Immobilier transmet aux experts une quantité importante d'informations relatives aux baux et à la situation locative du patrimoine. Compte tenu de l'exhaustivité des informations échangées, ANF Immobilier estime que l'existence d'anomalies serait détectée rapidement et que leurs éventuels impacts resteraient marginaux au regard de la valeur globale du patrimoine. Par ailleurs, au regard de la valeur communiquée par les experts, ANF Immobilier pourrait être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs, suivant les normes comptables définies en la matière et si cela s'avérait nécessaire. Une baisse de la valeur du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier aurait par ailleurs un impact sur le ratio LTV servant de référence à certains covenants bancaires (voir les paragraphes « Nouveaux contrats de financement » à la section 1 du chapitre I et « Contrats de financement » à la section 3.1 du chapitre IX du Document de Référence) et pourrait avoir une incidence sur les résultats de la Société (voir l'analyse de sensibilité figurant à la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société). Il est rappelé qu'au 31 décembre 2011, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.7 Risques liés à l'amiante

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

1.4.8 Risques liés aux installations classées

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de

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

1.4.9 Risques liés au traitement de l'eau

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

En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, ANF Immobilier pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'ANF Immobilier pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ANF Immobilier respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mise en conformité.

1.4.10 Risques naturels et technologiques

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

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

2. Risques de marché

2.1 Risques de taux d'intérêt

Sur la base des états financiers au 31 décembre 2011, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève au 31 décembre 2011 à 482,3 millions d'euros. La politique d'ANF Immobilier est d'avoir recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt sur la durée des prêts.

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

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

(En milliers d'euros) 31/12/2011	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	-	37 718	-	1 458	-	36 260	-	-	-	36 260
De 1 an à 5 ans	-	-	-	512 102		(512 102)	-	497 579	-	(14 523)
Plus de 5 ans	-	-	-	6 418	-	(6 418)	-	-	-	(6 418)
TOTAL	-	37 718	-	519 978	-	(482 260)	-	497 579	-	15 319

* 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 2011	
	Impact en résultat avant impôt	Impact en capitaux propres avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	-	15 979
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	-	(16 755)

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

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

2.2 Risque sur actions

Au 31 décembre 2011, ANF Immobilier détient 326 661 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité), des SICAV et des billets de trésorerie pour

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

2.3 Risque de change

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

3. Risque de liquidité – Capacité d'endettement

La stratégie d'ANF Immobilier dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières afin de financer ses investissements et acquisitions et de refinancer les dettes parvenues à échéance. ANF Immobilier pourrait (i) ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou (ii) obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation

pourrait survenir notamment en raison de l'évolution des marchés financiers, d'événements affectant le secteur immobilier, ou de toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ANF Immobilier susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ANF Immobilier.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012		Entre 1 et 5 ans		Supérieur à 5 ans		Total	
		Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires*	516 148	589	7 653	509 137	17 105	6 421	771	516 147	25 529
Dettes de location financement	3 496	536	30	2 960	44	-	-	3 496	114
Banques créditrices	333	333	7	-	-	-	-	333	7
Instruments dérivés	38 449	-	12 623	-	26 270	-	(73)	-	38 819
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	558 426	1 458	20 353	512 097	43 419	6 421	697	519 976	64 469

* Les emprunts bancaires dans leur quasi-totalité, arrivent à échéance en 2014.

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 1 du chapitre I et 5.3.1 « Contrats de financement » à la section 3.1 du chapitre IX du Document de Référence et à la note 10 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

4. Risques liés à la Société

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

À la date de dépôt du Document de Référence, Eurazeo, 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.

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

5. Risques liés aux actifs du groupe B&B

5.1 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 (44 % des loyers récurrents 2011). 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.

5.2 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 et la gestion des risques du présent Document de Référence.

6. Assurances et couvertures des risques

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

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

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

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

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

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

6.2 Les couvertures d'assurances

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

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

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

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

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

1. FACTEURS AYANT UN IMPACT SUR LES RÉSULTATS	94	3. RÉSULTAT SOCIAL	101
1.1 Taux d'occupation	94	3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010	101
1.2 Conditions de renouvellement des baux	94	3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009	102
1.3 Livraison des projets	94		
1.4 Indexation	94	4. STRUCTURE FINANCIÈRE	104
1.5 Résultat de cessions	95	4.1 Capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)	104
1.6 Contexte macroéconomique	96	4.2 Flux de trésorerie	105
1.7 Subventions d'investissements	96	4.3 Structure du financement et sources de financement	106
1.8 Charges sur immeubles	96		
1.9 Frais de structure	96	5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	106
1.10 Frais financiers nets	96		
2. RÉSULTAT CONSOLIDÉ	97	6. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	106
2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010 (comptes consolidés normes IFRS)	97		
2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2009 (comptes consolidés normes IFRS)	99		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

1. Facteurs ayant un impact sur les résultats

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

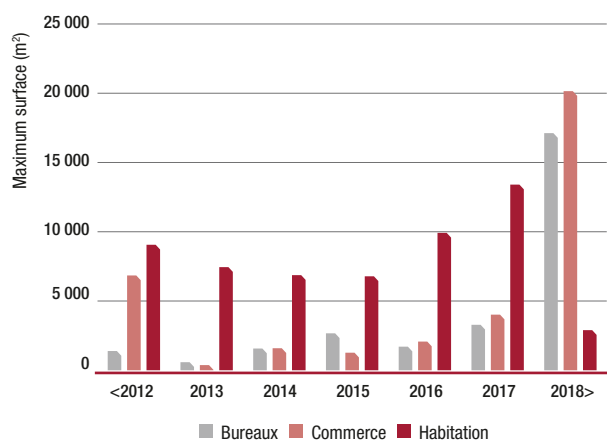
1.1 Taux d'occupation

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

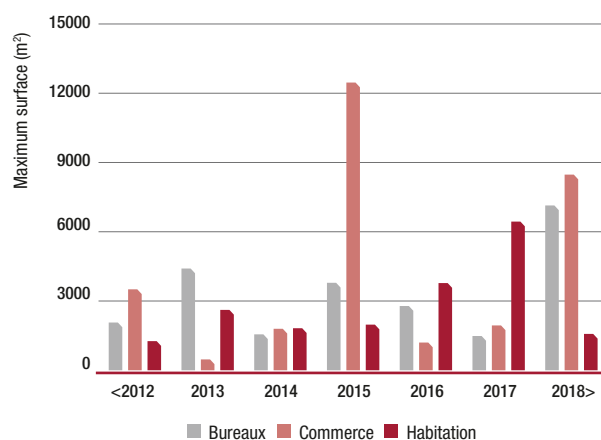
certains locataires, si une dégradation importante de la conjoncture économique générale se produisait. Néanmoins, malgré les départs de locataires, ANF Immobilier a pour objectif de maintenir un taux d'occupation élevé, notamment du fait de sa politique de gestion locative active.

1.2 Conditions de renouvellement des baux

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



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



1.3 Livraison des projets

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

1.4 Indexation

L'indexation des loyers sur l'Indice du Coût de la Construction (« ICC ») ou sur l'Indice des Loyers Commerciaux (« ILC ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de commerces ou encore sur l'indice des loyers des activités tertiaires (« ILAT ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux

à usage de bureaux commerciaux, d'activités logistiques ou utilisés par les professions libérales et sur l'Indice de Référence des Loyers (« IRL ») s'agissant des baux d'habitation permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de la variation de l'indice applicable.

1.4.1 L'ICC

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

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

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

1.4.2 L'ILC

La Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, dite « Loi LME », permet 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 est applicable aux baux conclus depuis la date d'entrée en vigueur du décret du 4 novembre 2008, soit le 7 novembre 2008.

Pour les baux en cours, à défaut de clause prévoyant expressément la substitution automatique de l'ILC dès son entrée en vigueur à l'indice retenu, les parties peuvent convenir par voie d'avenant au bail d'indexer le loyer du bail sur la variation de l'ILC.

1.4.3 L'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.

1.4.4 L'ILAT

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

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

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

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

1.5 Résultat de cessions

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

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

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

1.6 Contexte macroéconomique

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

Le niveau des taux d'intérêt a une incidence importante sur le marché de l'immobilier, dans la mesure où des taux d'intérêt faibles contribuent généralement à soutenir d'une part la valeur des

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

1.7 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.

1.8 Charges sur immeubles

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

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

1.9 Frais de structure

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

1.10 Frais financiers nets

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

2. Résultat consolidé

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

2.1.1 Comparaison des postes du bilan

Postes à l'actif du bilan

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

ACTIFS NON COURANTS

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

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

ACTIFS COURANTS ET IMMEUBLES DESTINÉS A LA VENTE

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

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 1,4 million d'euros contre 1,0 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 6,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation de 3,4 millions d'euros résulte principalement d'avances fournisseurs accordées dans le cadre de marchés de travaux ;

- les Charges constatées d'avance s'élèvent à 0,06 million d'euros au 31 décembre 2011 (contre 0,1 million au 31 décembre 2010) ;
- le poste Instruments financiers dérivés est nul (comme au 31 décembre 2010). Il reprend la juste valeur des couvertures financières de la Société. La juste valeur de la totalité des instruments financiers est négative et figure au passif du bilan au poste Instruments financiers dérivés ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 37,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2011 (35,9 millions d'euros au 31 décembre 2010), il comprend 3 immeubles à Marseille et un ensemble immobilier destiné à être vendu par lots à Lyon.

Postes au passif du bilan

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

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2011, les Capitaux propres s'élèvent à 1 118,6 millions d'euros contre 1 064,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Cette progression de 53,7 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, positif de 95,8 millions d'euros ;
- la diminution des réserves liées au paiement du dividende, soit 42,1 millions d'euros ;
- Une augmentation de capital de 9,1 millions d'euros et des achats d'actions propres pour 6,4 millions d'euros ;
- la mise à juste valeur des instruments financiers pour 3,3 millions d'euros.

PASSIFS NON COURANTS

Les Passifs non courants, qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2011 à 518,5 millions d'euros contre 483,1 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 35,4 millions d'euros.

PASSIFS COURANTS

Le total des Passifs courants s'élève à 58,9 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 57,7 millions d'euros au 31 décembre 2010,

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

soit une augmentation de 1,2 million d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2011 à 11,0 millions d'euros (contre 9,3 millions d'euros pour l'exercice 2010) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 1,5 million d'euros au 31 décembre 2011 contre 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- le montant des Instruments financiers dérivés est de 38,4 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 35,0 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation de 3,4 millions d'euros résulte de la mise à juste valeur de ces instruments financiers dans une période de baisse des taux d'intérêt ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales reste stable à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres dettes diminuent de 1,4 million d'euros, pour atteindre 0,7 million d'euros en 2011 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,3 million d'euros pour l'exercice 2011, soit une diminution de 0,15 million d'euros par rapport à l'exercice 2010.

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2011, ainsi qu'au 31 décembre 2010, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

2.1.2 Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2011, le total des Produits d'exploitation s'élève à 90,2 millions d'euros contre 76,0 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 14,2 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 83,6 millions d'euros (en augmentation de 14,5 millions d'euros par rapport à l'exercice 2010) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 6,6 millions d'euros. Les loyers tiennent compte de 7,8 millions d'euros de rappel sur exercice autrement lié au litige avec Le Printemps. Cet élément n'est pas récurrent.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 10,8 millions d'euros, en progression de 0,1 million d'euros par rapport au 31 décembre 2010, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 10,1 millions d'euros et 0,7 million d'euros

(contre respectivement 9,9 millions d'euros et 0,7 million d'euros pour l'exercice 2010).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2011 à 79,3 millions d'euros (contre 65,3 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 21 %) et à 81,6 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 67 millions d'euros au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2011, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 70,7 millions d'euros contre 57,1 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 13,6 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2011 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,9 millions d'euros contre 7,4 millions d'euros en 2010 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 3,5 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,75 million d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres charges ont atteint 0,5 million d'euros contre 0,1 million d'euros pour l'exercice 2010 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,45 million d'euros contre 0,4 million d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les Autres provisions d'exploitation (net de reprises) ont légèrement diminué pour atteindre 0,2 million d'euros contre 0,4 million d'euros pour l'exercice 2010 ;
- après prise en compte de la Variation positive de valeur des immeubles, soit 42,7 millions d'euros (ce poste s'étant établi à 35,5 millions d'euros au 31 décembre 2010), le Résultat opérationnel est positif de 113,4 millions d'euros, pour 92,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les Frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2011 à 17,8 millions d'euros (contre 17,6 millions d'euros au 31 décembre 2010) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier.

Au cours de l'exercice, l'impôt sur les sociétés s'élève à 0,06 million d'euros, correspondant à la CVAE. La Société ayant opté pour le statut SIIC, elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour son activité principale (d'où un montant d'imposition nul au 31 décembre 2010).

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2011 bénéficiaire de 95,8 millions d'euros contre un résultat net bénéficiaire de 74,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

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

2.2.1 Comparaison des postes du bilan

Postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 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 Actifs financiers non courants 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 A 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

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

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'élevaient 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.

2.2.2 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.

3. Résultat social

3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010

3.1.1 Bilan

La variation de l'Actif immobilisé d'ANF Immobilier entre les exercices 2011 et 2010 s'élève à 8,0 millions d'euros et résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 10,7 millions d'euros, passant de 23,2 millions d'euros à 12,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, du fait de levées d'options de crédits baux immobiliers sur le patrimoine hôtelier ;
- les terrains diminuent de 8,6 millions d'euros, passant ainsi à 364,1 millions d'euros en 2011. Cela résulte de ventes pour 10,4 millions d'euros et de mises en services et acquisitions pour 1,8 million d'euros ;
- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2011 à 652,8 millions d'euros, contre 659,6 millions d'euros en 2010. Cette diminution de 6,8 millions d'euros est due à des cessions pour une valeur nette de 21,3 millions d'euros et à des dotations aux amortissements pour 35,4 millions d'euros, compensées par des mises en service et acquisitions pour 49,8 millions d'euros ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 110,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 81,1 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette augmentation de 29,2 millions d'euros s'explique par des investissements ou acquisitions pour 70,6 millions d'euros. Parallèlement les mises en service se sont élevées à 41,1 millions d'euros et les cessions à 0,3 million d'euros.

Les Immobilisations financières (6,5 millions d'euros) sont principalement constituées par la participation dans la SNC des Bassins à Flots, société dont ANF Immobilier possède 99 % et qui a été acquise au cours de l'exercice 2011. La SNC des Bassins à Flots à vocation à développer un projet de bureaux à Bordeaux.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 6,6 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (2,7 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (1,4 million d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (2,6 millions d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 30,2 millions d'euros au 31 décembre 2010, représentent 46,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 8,4 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en Sicav de trésorerie à court terme.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2011 à 663,8 millions d'euros contre 672,9 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'élèvent à 283,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 301,5 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les primes d'émission, de fusion, d'apport s'élèvent à 323,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 321,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,4 million d'euros au 31 décembre 2011.

Le montant des Dettes est de 534,6 millions d'euros contre 498,4 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 516,1 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (7,7 millions d'euros) ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 4,1 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 3,1 millions d'euros.

3.1.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2011 constate un bénéfice de 24,1 millions d'euros contre 16,7 millions d'euros pour l'exercice 2010. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 33,5 millions d'euros (22,6 millions d'euros en 2010) ;
- un Résultat financier négatif de 18,9 millions d'euros (- 15,4 millions d'euros en 2010) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 9,5 millions d'euros (9,5 millions d'euros en 2010).

Les produits d'exploitation se sont élevés à 92,0 millions d'euros (77,9 millions d'euros en 2010) : les loyers ont progressé de 20,9 % (11,9 % à périmètre constant) atteignant 83,5 millions d'euros (69,1 millions d'euros en 2010) et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8,5 millions d'euros (contre 8,7 millions d'euros en 2010). Les loyers tiennent compte de 7,8 millions d'euros de rappel sur exercice autrement lié au litige avec Le Printemps. Cet élément n'est pas récurrent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 58,5 millions d'euros contre 55,2 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 8 % à 8,7 millions d'euros contre 9,5 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 32,6 millions d'euros

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat social

à 35,4 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (7,3 millions d'euros à comparer à 6,6 millions d'euros en 2010) et les Impôts et taxes (6,6 millions d'euros à comparer à 6,1 millions d'euros payés en 2010).

Le Résultat financier est négatif de 18,9 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les produits de placements (0,85 million) et par des intérêts de retards facturés au Printemps

(0,4 million d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (18,8 millions d'euros) et par une provision pour dépréciation des actions propres (1,6 million d'euros).

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

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

3.2.1 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 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.

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.

3.2.2 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

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat social

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.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Structure financière

4. Structure financière

4.1 Capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux propres 31 décembre 2010	27 454	321 863	(4 281)	375 980	304 334	(35 354)	74 863	1 064 859
Affectation de résultat	-	-	-	58 147	16 716	-	(74 863)	-
Dividendes	-	(7 570)	-	-	(34 553)	-	-	(42 123)
Dividendes en action	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	321	8 782	-	-	-	-	-	9 103
Actions propres	-	-	(6 416)	-	-	-	-	(6 416)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(3 278)	-	(3 278)
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	666	-	-	-	666
Régularisation Réserves consolidées SGIL	-	-	-	7	-	-	-	7
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	95 813	95 813
Capitaux propres 31 décembre 2011	27 775	323 075	(10 697)	434 800	286 497	(38 632)	95 813	1 118 631

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

Voir également le chapitre V « États financiers consolidés au 31 décembre 2011 » du Document de Référence.

4.2 Flux de trésorerie

Le cash-flow courant s'établit à 51,8 millions d'euros en hausse de 33 % par rapport à l'exercice précédent et le cash-flow par action progresse à 1,89 euro en 2011.

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat Net	95 813	74 863	(53 977)
Dotation aux amortissements et provisions	577	513	304
Plus et moins value de cessions	(2 240)	(1 621)	(2 150)
Variation de valeur sur les immeubles	(42 709)	(35 523)	89 478
Variation de valeur des instruments financiers	189	3	(902)
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	666	722	847
Charge d'impôt	-	-	1 902
Marge brute d'autofinancement	52 297	38 859	35 502
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	(1 449)	4 315	137
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	277	(10)	(1 071)
Flux de trésorerie liés à l'activité	51 125	43 263	34 568
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(75 258)	(69 984)	(116 920)
Cessions d'immeubles	41 437	37 055	60 548
Paiement de l'exit tax	-	(14 112)	(21 384)
Variation des immobilisations financières	(306)	893	7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(34 127)	(46 148)	(77 749)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(42 123)	(34 599)	(6 357)
Incidences des variations de capital	9 103	-	-
Achat actions propres	(6 416)	(20)	-
Souscription d'emprunts et dettes financières	39 927	37 888	73 228
Remboursements des emprunts et dettes financières	(6 933)	(3 366)	(5 419)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	(6 502)	(97)	61 452
Variation de trésorerie	10 496	(2 981)	18 271
Trésorerie d'ouverture	26 889	29 869	11 598
Trésorerie de clôture	37 385	26 889	29 869

RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Événements postérieurs à la clôture

4.3 Structure du financement et sources de financement

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2011 à 482,3 millions d'euros, est couverte à plus de 95 % à taux fixe. En 2011, le coût moyen de la dette était de 4,30 %. La dette nette se décompose en une dette brute de 520,0 millions d'euros (dont 518,5 à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie de 37,8 millions d'euros.

Les *covenants* applicables à cette dette sont respectés au 31 décembre 2011. 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 3.1 du chapitre IX du Document de Référence.

5. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2011.

6. Activités des principales filiales

ANF Immobilier a acquis au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009 une participation de 45 % dans la société SCCV 1-3 rue d'Hozier (« **SCCV** »), société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé chez Constructa Promotion, 29 boulevard de Dunkerque, Cœur Méditerranée, 13002 Marseille. La SCCV est enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 499 063 352. Elle a été créée pour développer le programme de logements de Fauchier.

ANF Immobilier détient 100 % du capital de la société ANF République, une société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé au 32, rue de Monceau,

75008 Paris, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 508 999 281. La société ANF République développe une activité de location en meublé.

ANF Immobilier a acquis en décembre 2011, 100 % du capital de la SNC Bassins à Flots, société en nom collectif au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 26 rue de la République à Marseille et enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 483 709 465. La SNC Bassins à Flots développe à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m².

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

En application de l'article 28 du Règlement CE n°809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie III du volume II aux pages 96 à 125 et 126 à 127 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2010 sous le n°D.10-0299, ainsi que les comptes consolidés d'ANF immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie III aux pages 124 à 154 et 155 à 156 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le n°D.11-0319.

A N F IMMOBILIER ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011	108	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	137
		I - Opinion sur les comptes consolidés	137
		II - Justification des appréciations	137
		III - Vérification spécifique	138
NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	113		
Événements significatifs de l'exercice	114		
Événements postérieurs à la clôture	114		
Changement de méthode	115		
Principes et méthodes de consolidation	115		
Gestion des risques de marché	121		
Informations complémentaires (En milliers d'euros)	122		

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANF Immobilier états financiers consolidés au 31 décembre 2011

ANF Immobilier états financiers consolidés au 31 décembre 2011

État consolidé de la situation financière

BILAN ACTIF CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)	note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Actifs non courants				
Immeubles de placement	1	1 641 492	1 534 423	1 496 316
Immeubles d'exploitation	1	2 540	2 691	1 189
Immobilisations incorporelles	1	384	450	530
Immobilisations corporelles	1	571	253	320
Actifs financiers non courants	1	440	132	988
Total actifs non courants		1 645 428	1 537 949	1 499 343
Actifs courants				
Stocks et encours				
Clients et comptes rattachés	2	1 364	958	1 902
Autres créances	2	5 973	2 532	9 436
Charges constatées d'avance	5	63	134	160
Instruments financiers dérivés	9	0	0	276
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	37 718	28 325	30 130
Total actifs courants		45 119	31 949	41 904
Immeubles destinés à la vente	1	5 591	35 863	5 444
TOTAL ACTIFS		1 696 137	1 605 761	1 546 691

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANF Immobilier états financiers consolidés au 31 décembre 2011

BILAN PASSIF CONSOLIDÉ

<i>(En milliers d'euros)</i>	note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres				
Capital	12	27 775	27 454	26 071
Primes d'émission, de fusion, d'apport		323 075	321 863	323 900
Actions propres	8	(10 697)	(4 281)	(4 261)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(38 632)	(35 354)	(29 645)
Réserves sociales		286 497	304 334	322 277
Réserves consolidées		434 800	375 980	445 209
Résultat de l'exercice		95 813	74 863	(53 977)
Total capitaux propres part du groupe		1 118 631	1 064 859	1 029 574
Intérêts minoritaires		0	0	0
Total capitaux propres		1 118 631	1 064 859	1 029 574
Passifs non courants				
Dettes financières	3	518 520	483 136	450 344
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	58
Total passifs non courants		518 577	483 193	450 402
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	10 979	9 259	12 733
Part à court terme des dettes financières	3	1 458	5 012	2 106
Instruments financiers dérivés	9	38 449	34 982	29 546
Dépôts de garantie	3	4 154	3 526	3 589
Provisions à court terme	7	330	208	43
Dettes fiscales et sociales	3	2 554	2 174	16 798
Autres dettes	3	678	2 071	857
Produits constatés d'avance	6	325	478	1 043
Total passifs courants		58 929	57 710	66 715
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0
TOTAL PASSIFS		1 696 137	1 605 761	1 546 691

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANF Immobilier états financiers consolidés au 31 décembre 2011

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires : loyers	83 576	69 133	65 060
Autres produits d'exploitation	6 585	6 895	6 399
Total des produits d'exploitation	90 161	76 029	71 459
Charges sur immeubles	(10 112)	(9 952)	(9 759)
Autres charges d'exploitation	(709)	(729)	(848)
Total des charges d'exploitation	(10 821)	(10 681)	(10 607)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	79 340	65 348	60 852
Résultat de cession des actifs	2 240	1 621	2 150
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	81 579	66 968	63 002
Charges de personnel	(7 941)	(7 395)	(7 222)
Autres frais de gestion	(3 505)	(3 306)	(3 696)
Autres produits et transferts de charges	1 754	1 695	1 906
Autres charges	(532)	(103)	(458)
Amortissements	(454)	(386)	(333)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	(224)	(406)	(475)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	70 677	57 068	52 723
Variation de valeur des immeubles	42 709	35 523	(89 478)
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	113 386	92 591	(36 754)
Frais financiers nets	(17 785)	(17 641)	(16 152)
Amortissements et provisions à caractère financier	(1)	38	29
Variation de valeur des instruments financiers	(189)	(3)	902
Quote-part des sociétés mises en équivalence	457	(121)	(100)
Résultat avant impôt	95 868	74 863	(52 075)
Impôts courants	(55)	0	(1 902)
Impôts différés	0	0	0
Résultat net consolidé	95 813	74 863	(53 977)
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du groupe	95 813	74 863	(53 977)
Résultat net consolidé part du Groupe par action	3,50	2,74	(2,03)
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	3,50	2,74	(2,03)

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

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net consolidé	95 813	74 863	(53 977)
Impact des instruments financiers	(3 278)	(5 709)	(9 948)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(3 278)	(5 709)	(9 948)
Résultat global consolidé	92 535	69 154	(63 925)
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	92 535	69 154	(63 925)

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANF Immobilier états financiers consolidés au 31 décembre 2011

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux Propres 31 décembre 2010	27 454	321 863	(4 281)	375 980	304 334	(35 354)	74 863	1 064 859
Affectation de résultat				58 147	16 716		(74 863)	0
Dividendes		(7 570)			(34 553)			(42 123)
Dividendes en action								0
Augmentation de capital	321	8 782						9 103
Actions Propres			(6 416)					(6 416)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture						(3 278)		(3 278)
Stock-option, BSA, actions gratuites				666				666
Régularisation Réserves consolidées SGIL				7				7
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)							95 813	95 813
Capitaux Propres 31 décembre 2011	27 775	323 075	(10 697)	434 800	286 497	(38 632)	95 813	1 118 631

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	0
Dividendes		(3 166)			(33 944)			(37 110)
Dividendes en action	76	2 436						2 512
Augmentation de capital	1 307	(1 307)						0
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

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANF Immobilier états financiers consolidés au 31 décembre 2011

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat Net	95 813	74 863	(53 977)
Dotations aux amortissements et provisions	577	513	304
Plus et moins value de cessions	(2 240)	(1 621)	(2 150)
Variation de valeur sur les immeubles	(42 709)	(35 523)	89 478
Variation de valeur des instruments financiers	189	3	(902)
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	666	722	847
Charge d'impôt	0	0	1 902
Marge brute d'autofinancement	52 297	38 958	35 502
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	(1 449)	4 315	137
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	277	(10)	(1 071)
Flux de trésorerie liés à l'activité	51 125	43 263	34 568
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(75 258)	(69 984)	(116 920)
Cessions d'immeubles	41 437	37 055	60 548
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	(14 112)	(21 384)
Variation des immobilisations financières	(306)	893	7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(34 127)	(46 148)	(77 749)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(42 123)	(34 599)	(6 357)
Incidences des variations de capital	9 103	0	0
Achat actions propres	(6 416)	(20)	0
Souscription d'emprunts et dettes financières	39 927	37 888	73 228
Remboursements des emprunts et dettes financières	(6 993)	(3 366)	(5 419)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	(6 502)	(97)	61 452
Variation de trésorerie	10 496	(2 981)	18 271
Trésorerie d'ouverture	26 889	29 869	11 598
Trésorerie de clôture	37 385	26 889	29 869

Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	114	GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ	121
Jugement de fixation du loyer du Printemps	114	Les risques de marché	121
Investissements et cessions	114	Le risque de contrepartie	121
Exploitation	114	Le risque de liquidité	121
Évaluation du patrimoine	114	Le risque de taux d'intérêt	121
Financement	114		
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	114	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	122
CHANGEMENT DE MÉTHODE	115	Note 1 Immobilisations	122
PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION	115	Note 2 Échéances des créances	125
Référentiel	115	Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période	125
Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2010 et du 1 ^{er} janvier 2011	115	Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	126
Principes de consolidation	116	Note 5 Comptes de régularisation actif	126
Information sectorielle	116	Note 6 Comptes de régularisation passif	126
Patrimoine immobilier	116	Note 7 Provisions pour risques et charges	126
Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)	117	Note 8 Actions propres	127
Créances de location simple	118	Note 9 Instruments financiers	127
Disponibilités et valeurs mobilières	118	Note 10 Clauses de défaut (« covenants »)	129
Actions propres (IAS 32)	118	Note 11 Engagements hors bilan	129
Dettes financières (IAS 32-39)	118	Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres	130
Instruments dérivés (IAS 39)	118	Note 13 Impôts différés actif et passif	130
Actualisation des différés de paiement	118	Note 14 Tableau des parties liées	131
Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)	118	Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	132
Contrats de location (IAS 17)	119	Note 16 Résultat par action	133
Avantages au personnel (IAS 19)	119	Note 17 Actif net par action (ANR)	133
Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)	119	Note 18 Cash-flow par action	134
Résultat par action (IAS 33)	121	Note 19 Preuve d'impôt	134
		Note 20 Exposition au risque de taux	135
		Note 21 Risque de crédit	136
		Note 22 Personnel	136

Événements significatifs de l'exercice

Jugement de fixation du loyer du Printemps

Le 31 mai 2011, le Tribunal de Grande Instance de Lyon a rendu un arrêt fixant le loyer annuel dû par la société Le Printemps à ANF Immobilier à 2 135 650 euros, contre 402 197 euros précédemment. Ce nouveau loyer s'applique à effet du 25 juin 2006. Le Printemps s'est donc vu condamné à payer un rappel de loyer de 8,7 millions d'euros, pour la période du 25 juin 2006 au 30 juin 2011, majoré des intérêts de retard s'élevant à 0,4 million d'euros.

La Société Le Printemps n'a pas fait appel de ce jugement et a payé en juillet 2011 la somme de 9,1 millions d'euros.

Investissements et cessions

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine haussmannien s'élevaient à 16,6 millions d'euros à Lyon et à 42,5 millions à Marseille.

Un immeuble de bureaux de 4,366 m² a été acheté en état futur d'achèvement à Lyon pour un montant hors taxe de 16,8 millions d'euros. Sa livraison est prévue en décembre 2012, 8,3 millions d'euros ont été décaissés en 2011 pour ce projet.

ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m², pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche devant être livrée en septembre 2012. En 2011, 5,1 millions d'euros ont été décaissés au titre de cet investissement.

Les travaux sur le projet à usage mixte îlot 34 ont débuté, la livraison de la première tranche de ce projet est prévue en août 2013.

Trois immeubles, ainsi que plusieurs appartements ont été vendus à Marseille, pour un montant total de 18,8 millions d'euros. À Lyon un ensemble immobilier et plusieurs appartements ont été cédés pour un montant total de 22,7 millions d'euros.

Ces cessions ont été réalisées à des prix supérieurs aux dernières valeurs d'expertise, dégageant une plus-value de 2,2 millions d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élevaient à 83,6 millions d'euros, ils ont augmenté de 14,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010, soit une croissance de près de 21 %.

À périmètre constant et en retraitant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps, les loyers progressent de 11,9 % par rapport à 2010, dont 22,3 % sur le patrimoine Haussmannien.

L'EBITDA s'élève à 69,6 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 51,8 millions d'euros.

En retraitant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps, l'EBITDA s'établit à 61,7 millions d'euros, en progression de 9,2 % et le cash-flow courant à 43,9 millions d'euros, augmentant ainsi de 12,9 %.

Évaluation du patrimoine

Le marché immobilier est resté stable ou en légère progression, on constate toujours un intérêt marqué pour les actifs prime, notamment en commerces et une forte demande pour les logements en centre-ville. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers se sont contractés de 0,1 % à 0,3 % sur les immeubles de centre-ville et de 0,05 % à 0,1 % sur les hôtels B&B.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est ainsi positive de 42,7 millions d'euros.

Financement

ANF Immobilier a conclu trois contrats de crédit avec des banques de premier ordre, pour un montant global de 113 millions d'euros, d'une durée moyenne de 5 ans et 8 mois et d'un coût moyen de Euribor + 148 points de base.

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève ainsi à 164 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 4,30 %. L'endettement brut s'élève à 520 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 29,2 %, au même niveau que l'an dernier.

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2011.

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 1^{er} janvier 2011 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 2011 ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 27 janvier 2012.

Le groupe ANF Immobilier applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables obligatoirement pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2011.

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 2010 et du 1^{er} janvier 2011

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 nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2010 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2010 :

- 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 ;
- 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 ».

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010.

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2011 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011 :

- l'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS adoptée par l'Union européenne le 18 février 2011, sans impact sur les comptes ;
- amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à compter du 1^{er} février 2010, sans impact sur les comptes ;
- Amendement IFRIC 14, « paiement d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, sans impact sur les comptes
- IAS 24 révisée, relative aux informations à fournir au titre des transactions avec les parties liées, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2011 ;
- IFRIC 19, « extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres », applicable aux exercices ouverts à compter du 30 juin 2010, sans impact sur les comptes.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Par ailleurs, ANF Immobilier n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1^{er} janvier 2011. Il s'agit des normes et interprétations :

- IFRS 9, « instruments financiers », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2015, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- amendement IFRS 7, Informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers, obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2011, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- amendement IAS 12, « recouvrement des actifs sous-jacents », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2012, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- IFRS 13, « évaluation à la juste valeur », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- IFRS 10, « états financiers consolidés », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptée par l'Union européenne,
- IFRS 11, « partenariats », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- IFRS 12, « informations à fournir sur les participations dans d'autres entités », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- IAS 27R, « états financiers individuels », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptée par l'Union européenne ;
- IAS 28R, « participations dans des entreprises associées et des co-entreprises », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013, non encore adoptée par l'Union européenne.

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 2011, la filiale SGIL est sortie du périmètre de consolidation en raison de sa liquidation à effet du 1^{er} janvier 2011, décidée à l'unanimité des associés et faisant naturellement suite à la cession intégrale du patrimoine immobilier que cette Société Immobilière de Gestion détenait.

Le groupe ANF Immobilier a consolidé ses filiales ANF République et SNC Bassins à Flots, qu'elle détient à 100 %.

Ces deux sociétés ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Pour mener à bien le projet de construction-vente de logements Fauchier, ANF Immobilier a constitué avec plusieurs partenaires la SCCV 1-3 rue d'Hozier, dans laquelle elle détient 45 % du capital. N'exerçant pas de contrôle dans cette société, celle-ci a été consolidée par mise en équivalence.

Toutes les transactions et positions internes ont été éliminées en consolidation à concurrence de la quote-part d'intérêt du groupe ANF Immobilier dans ses filiales.

Information sectorielle

La norme IFRS 8 impose aux entités dont les titres de capitaux propres ou d'emprunts sont négociés sur un marché organisé ou sont en cours d'émission sur un marché public de valeur mobilière de présenter une information par secteur d'activité et par secteur géographique.

L'information sectorielle est établie selon les critères liés à l'activité et à la zone géographique. Le premier niveau d'information sectorielle est lié à l'activité dans la mesure où il est représentatif de la structure de gestion du groupe et se décline selon les secteurs d'activité suivants :

- activité d'exploitation des immeubles 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

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) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable. Cette juste valeur correspond à la valeur d'expertise hors droits.

Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) et aux recommandations du rapport du groupe de travail présidé par M. Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat.

Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Le compte de résultat enregistre sur le semestre la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Variation de Juste Valeur = Valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N]

L'ensemble des immeubles de placement, y compris les projets de restructuration, est comptabilisé à la juste valeur. La quasi totalité du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier est comptabilisée en immeubles de placement. Demeurent également dans la catégorie immeubles de placement les immeubles en cours de construction destinés à être reloués par la suite.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a entrepris de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif dévolu en vue de la vente en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le modèle de la juste valeur.

Le classement en « actifs destinés à être cédés » doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- une disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel ;
- une vente hautement probable, formalisée par une information du Comité du Patrimoine, une décision du Directoire ou du Conseil de Surveillance et une offre d'achat.

Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

Au 31 décembre 2011, 4 immeubles, évalués à 5,6 millions d'euros, étaient destinés à la vente.

L'amortissement des immeubles d'exploitation évalués au coût amorti cesse à compter de la date du classement de ces immeubles en actifs destinés à la vente.

Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation du groupe sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations.

Par ailleurs, les autres immobilisations corporelles correspondent aux matériels informatiques et aux mobiliers.

Les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- gros œuvre : 50 à 75 ans ;
- façades, étanchéité : 20 ans ;
- installations générales techniques (dont ascenseurs) : 15 à 20 ans ;
- agencements : 10 ans ;
- diagnostics amiante, plomb et énergétique : 5 à 9 ans ;
- mobilier, matériel de bureau et informatique : 3 à 10 ans.

Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels. Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

- concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans.

La norme IAS 36 : « dépréciation d'actifs s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux actifs financiers et aux goodwill non affectés. »

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable, une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif. Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles.

Les coûts liés à l'acquisition des licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis pour une durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois à cinq ans).

Créances de location simple

Les créances de location simple sont évaluées au coût amorti et font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Une analyse individuelle est réalisée lors de chaque arrêté de compte afin d'apprécier au plus juste le risque de non recouvrement des créances et les provisions nécessaires.

Disponibilités et valeurs mobilières

Les valeurs mobilières de placement sont essentiellement constituées de sicav monétaires et figurent au bilan pour leur juste valeur. L'ensemble de ces valeurs mobilières de placement a été considéré comme des équivalents de trésorerie.

Actions propres (IAS 32)

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

La Société détenait 315,992 actions propres au 31 décembre 2011. 200 000 actions propres ont été acquises au cours de l'exercice.

Dettes financières (IAS 32-39)

Les dettes financières comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts. Ils sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en norme IFRS en moins du nominal des emprunts. La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste des dettes financières courantes.

Dans le cadre des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'immobilisation corporelle est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Instruments dérivés (IAS 39)

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (« fair value hedge ») ;
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« cash-flow hedge ») qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Conformément à la norme IAS 39, seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est

portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat.

Le groupe ANF Immobilier utilise des instruments financiers dérivés (swaps), de type *cash-flow hedge*, pour couvrir son exposition au risque provenant de la fluctuation des flux futurs d'intérêts.

Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme du groupe sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- les dépôts de garantie reçus ne font pas l'objet d'actualisation étant donné le caractère non significatif de l'effet d'actualisation et l'absence d'un échéancier fiable d'actualisation ;
- les provisions de passif à long terme relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)

Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % sur les plus values latentes relatives aux immeubles et aux titres de société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, en contrepartie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Cet impôt est entièrement payé au 31 décembre 2011.

Régime de droit commun et impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposerait de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourraient être imputées. Les impôts différés actif et passif sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôts et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Tous les immeubles détenus par ANF Immobilier ont été incorporés dans le périmètre du régime SIIC. L'activité locative d'ANF Immobilier est donc totalement exonérée d'IS et aucun impôt différé n'est constaté à ce titre.

Contrats de location (IAS 17)

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine*. Du côté du preneur les actifs sont comptabilisés en immobilisations avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location financement.

Traitement des paliers et des franchises

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

Indemnités de résiliation et d'éviction

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation. Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

- remplacement d'un locataire : si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer, donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge ;
- rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place : si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Nous avons procédé à une estimation de l'incidence de l'étalement des paliers, franchises et droits d'entrée identifiés dans la base locative en 2009, 2010 et 2011 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement n'a été comptabilisé dans les comptes 2009, 2010 et au 31 décembre 2011.

Les contrats de location résidentiels peuvent être résiliés à l'initiative du preneur à tout moment, avec un préavis de trois ou un mois. Les contrats de location portant sur des bureaux ou des commerces peuvent, pour la plupart, être résiliés à l'initiative du preneur tous les trois ans, avec un préavis de six mois. Les contrats de location conclus avec B&B et portant sur des hôtels ont une durée ferme de 12 ans arrivant à échéance en 2019.

Avantages au personnel (IAS 19)

Pour les régimes à cotisations définies, les paiements du groupe sont constatés en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Pour les régimes à prestations définies concernant les avantages postérieurs à l'emploi, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

Selon cette méthode, les droits à prestation sont affectés aux périodes de service en fonction de la formule d'acquisition des droits du régime, en prenant en compte un effet de linéarisation lorsque le rythme d'acquisition des droits n'est pas uniforme au cours des périodes de service ultérieures.

Les montants des paiements futurs correspondant aux avantages accordés aux salariés sont évalués sur la base d'hypothèse d'évolution des salaires, d'âge de départ, de mortalité, puis ramenés à leur valeur actuelle sur la base des taux d'intérêt des obligations à long terme des émetteurs de première catégorie. Les écarts actuariels de la période sont directement reconnus dans les capitaux propres consolidés.

Le groupe ANF Immobilier, a souscrit un régime à prestations définies. Les engagements de retraite relatifs à ce régime à prestations définies sont gérés par une compagnie d'assurance. Le montant comptabilisé en charges sur l'exercice 2011 s'élève à 165 milliers d'euros, il correspond à la prime versée à la compagnie d'assurance et couvre les engagements estimés au 31 décembre 2011.

Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)

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

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

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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.

Au cours de l'exercice, 260 575 BSA ont été exercés, entraînant la création de 321 016 actions nouvelles. La durée d'exercice s'achevant le 10 novembre 2011, il n'y a plus de bon de souscription d'action restant à exercer.

b) Plans d'options d'achat d'actions

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

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011, le Directoire, en sa séance du 17 octobre 2011, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans d'options d'achat d'actions 2007 à 2010.

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

Caractéristiques des plans d'option	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	4/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008	17/05/2011
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011
Nombre total d'options attribuées	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872
• dont mandataires sociaux	98 111	116 217	145 078	137 597	135 542
• dont 10 premiers attributaires salariés	26 241	30 789	28 257	30 450	30 840
Nombre d'actions pouvant être achetées	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872
• dont mandataires sociaux	98 111	116 217	145 078	137 597	135 542
• dont 10 premiers attributaires salariés	26 241	30 789	28 257	30 450	30 840
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive				
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020	22/12/2021
Prix d'achat par action	38,05	24,86	28,86	30,34	27,54
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :				
1 ^o tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012	22/12/2013
2 ^o tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013	22/12/2014
3 ^o tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014	22/12/2015
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2011	0	0	0	0	0
Nombre d'options annulées au 31 décembre 2011	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872

Il est précisé que dès lors que le bénéficiaire des options d'achat d'actions ne justifierait pas de quatre années d'ancienneté à la date d'expiration de l'une des périodes d'acquisition visées ci-dessus, les options correspondant à cette période d'acquisition ne seront définitivement acquises par le bénéficiaire qu'à compter du moment où ledit bénéficiaire justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

En conséquence, suite aux ajustements ci-dessus, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

	Plan 2007 Stock Options	Plan 2008 Stock Options	Plan 2009 Stock Options	Plan 2010 Stock Options	Plan 2011 Stock Options
Bruno Keller	65 502	71 403	88 595	86 561	85 269
Xavier de Lacoste Lareymondie	29 360	35 302	42 638	41 731	41 107
Brigitte Perinetti	3 249	4 007	4 431		
Ghislaine Seguin		5 505	9 414	9 305	9 166
Mandataires sociaux	98 111	116 217	145 078	137 597	135 542
Personnel	26 241	31 365	30 475	33 840	33 330
TOTAL	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net part du Groupe de la période attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de la période, ajusté au nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet de dilution des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Gestion des risques de marché

Les risques de marché

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

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

Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 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.

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 31 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou 1 mois, contre un taux fixe.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Informations complémentaires *(En milliers d'euros)*

Note 1 Immobilisations

Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles	1 071	63	0	1 134	128	0	1 262
Immeubles d'exploitation	1 561	1 648	0	3 209	0	(129)	3 080
Mobilier, mat. de bureau et informatique	1 094	28	0	1 122	457	(67)	1 512
TOTAL	3 726	1 739	0	5 465	585	(196)	5 854

Amortissements	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles	540	144	0	684	194	0	878
Immeubles d'exploitation	372	146	0	518	147	(125)	540
Mobilier, mat. de bureau et informatique	774	95	0	869	113	(41)	941
TOTAL	1 686	385	0	2 071	454	(166)	2 359
VALEURS NETTES	2 040	1 354	0	3 394	131	(30)	3 495

Immeubles de placement

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Solde au 31/12/2011
Immeubles de placement	455 629	667 914	5 089	512 860	1 641 492
Immeubles destinés à la vente	2 543	3 048			5 591
IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DESTINÉS À LA VENTE	458 172	670 962	5 089	512 860	1 647 083
Immeubles d'exploitation	803	2 324			3 127
VALORISATION DU PATRIMOINE	458 975	673 286	5 089	512 860	1 650 210

La variation de valeur comprend une plus-value de cession de 2 240 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de 42 709 milliers d'euros.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Solde au 31/12/2009	416 467	608 870	0	476 423	1 501 760
Investissements	18 617	34 892	0	11 347	64 856
Produit des cessions	(17 921)	(15 552)	0	0	(33 473)
Variation de valeur	16 914	15 759	0	4 470	37 143
Solde au 31/12/2010	434 077	643 969	0	492 240	1 570 286
Investissements	24 925	42 556	5 089	751	73 321
Produit des cessions	(22 739)	(18 761)	0	0	(41 500)
Variation de valeur	21 909	3 196	0	19 869	44 974
Solde au 31/12/2011	458 172	670 960	5 089	512 860	1 647 081

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Acquisitions	676	0	0	4 609	5 285
Travaux	17 941	34 892	0	6 738	59 571
Total 2010	18 617	34 892	0	11 347	64 856
Acquisitions	8 342	0	5 089	445	13 876
Travaux	16 583	42 556	0	306	59 445
Total 2011	24 925	42 556	5 089	751	73 321

À l'exception des deux immeubles acquis en fin d'année à Lyon et à Bordeaux pour une valeur de 13 millions d'euros, le patrimoine de la Société a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Real Estate Expertise selon plusieurs approches différentes :

- la méthode de la capitalisation des revenus locatifs pour les patrimoines 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...).

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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

Taux de rendement	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Lyon			
Commerces	5,00 % à 5,75 %	5,10 % à 6,00 %	5,40 % à 6,00 %
Bureaux	6,00 % à 6,75 %	6,25 % à 6,75 %	6,50 % à 7,25 %
Logements (hors loi 48)	4,00 % à 4,30 %	4,25 % à 4,65 %	4,50 % à 4,90 %
Marseille			
Commerces	5,50 % à 7,45 %	5,50 % à 7,35 %	5,65 % à 7,50 %
Bureaux	6,25 % à 7,50 %	6,25 % à 7,25 %	6,75 % à 7,50 %
Logements (hors loi 48)	4,15 % à 4,75 %	4,25 % à 5,15 %	4,50 % à 5,25 %

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

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

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

La valeur vénale du patrimoine a été calculée en faisant varier les taux de rendement de 0,1 point sur les patrimoines 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	4,96 %	2,40 %	-2,41 %	-4,68 %
Hôtels B&B	3,15 %	1,56 %	-1,49 %	-3,00 %

Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011
Contrat de Liquidité	903	0	(903)	0	298	0	298
Autres prêts	114	14	(4)	124	8	0	132
Dépôts & cautionnements	16	0	0	16	0	0	16
TOTAL BRUT	1 033	14	(907)	140	306	0	446
Provisions sur le contrat de liquidité	(37)	0	37	0	1	0	1
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0	0	0	0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(7)	0	0	(7)	0	0	(7)
TOTAL NET	989	14	(870)	133	307	0	440

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 31/12/2011	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	3 187	3 187		
Autres créances	5 973	5 973		
TOTAL BRUT	9 160	9 160	0	0
Provision	1 823	1 823		
TOTAL NET	7 337	7 337	0	0

Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2011	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	519 978	1 458	512 102	6 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 697	7 697	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 282	3 282	0	0
Dettes fiscales et sociales	2 554	2 554	0	0
Dépôts de garantie locataires	4 154	4 154	0	0
Dettes diverses	678	678	0	0
TOTAL	538 344	19 824	512 102	6 418

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	36 082	27 820	27 649
Comptes courants bancaires	1 636	505	2 481
Disponibilités et valeurs mobilières brut	37 718	28 325	30 130
Découverts bancaires	0	(1 250)	0
Intérêts bancaires à payer	(333)	(186)	(261)
Disponibilités et valeurs mobilières net	37 385	26 889	29 869

Note 5 Comptes de régularisation actif

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

Note 6 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent des loyers et des appels de charges se rapportant aux mois à venir, pour 325 milliers d'euros.

Note 7 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011
Provision pour médaille du travail	48	0	(36)	12	0	0	12
Provision pour mutuelle retraités	10	35	0	45	0	0	45
Autres provisions pour risques	43	165	0	208	228	(106)	330
TOTAL	101	200	(36)	265	228	(106)	387
Passifs courants	43	165	0	208	228	(106)	330
Passifs non courants	58	35	(36)	57			57

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

Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :

1) Directeur Général et Directeur Immobilier :

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

- les salariés licenciés ont saisi le Conseil des Prud'hommes de Paris de chefs de demande d'un montant de 3,4 millions d'euros pour

l'ancien Directeur Général et de 1,0 million d'euros pour l'ancien Directeur Immobilier ;

- de même une action commerciale devant le Tribunal de commerce de Paris est dirigée contre ANF Immobilier par l'ancien Directeur Général en qualité d'ancien mandataire social ;
- une instance, devant ce même tribunal, a également été engagée par un ancien fournisseur.

Avant l'introduction de ces procédures prud'hommales et commerciales, ANF Immobilier avait saisi le Juge d'Instruction de

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

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

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

3) Procédure en expropriation

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

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

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

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

Note 8 Actions propres

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	10 697	4 281	4 261
Nombre d'actions	315 992	115 992	109 835
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	27 774 794	27 453 778	26 070 846
Auto-détention en %	1,14 %	0,42 %	0,42 %

Note 9 Instruments financiers

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

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

- Crédit Agricole CIB : 50 % de la dette couverte à taux fixe ;
- 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 31 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 actif 31/12/2011	Justes valeurs passif 31/12/2011	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
24-juil.-06	24-juil.-12	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois / 3,945%	22 000	0	(338)	539	0	539
15-déc.-06	15-déc.-12	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois / 3,980%	28 000	0	(781)	656	(10)	666
31-oct.-07	31-déc.-14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois / 4,4625%	65 000	0	(6 45)	(161)	0	(161)
11-avr.-08	31-mars-15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2775%	11 000	0	(1 097)	(89)	0	(89)
20-août-07	30-juin-14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois / 4,455%	18 000	0	(1 506)	108	0	108
28-sept.-07	31-déc.-14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois / 4,5450%	65 000	0	(6 640)	(124)	0	(124)
31-oct.-07	30-déc.-14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois / 4,3490%	14 000	0	(1 342)	(49)	23	(72)
16-juin-08	31-déc.-14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8350%	6 700	0	(741)	6	(6)	11
4-août-08	30-juin-14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois / 4,72%	10 000	0	(903)	85	0	85
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51%	28 000	0	(2 383)	182	0	182
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51%	10 000	0	(851)	65	(2)	67
8-oct.-08	30-juin-14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2%	9 500	0	(737)	34	(3)	37
10-oct.-08	30-juin-14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,1%	12 800	0	(960)	33	(15)	49
14-nov.-08	30-juin-14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois / 3,6%	5 700	0	(355)	(12)	(5)	(7)
24-déc.-08	30-juin-14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois / 3,19%	6 350	0	(332)	(38)	0	(38)
1-juil.-08	31-déc.-14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8075%	2 300	0	(253)	1	(2)	3
11-août-08	30-déc.-14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois / 4,509%	28 000	0	(2 820)	(59)	(1)	(58)
11-août-08	30-déc.-14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois / 4,504%	10 167	0	(1 022)	(22)	0	(22)
6-oct.-08	31-déc.-14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois / 4,35%	5 046	0	(486)	(18)	(2)	(17)
23-déc.-08	31-déc.-14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois / 3,25%	5 821	0	(369)	(81)	(2)	(79)
6-févr.-09	31-déc.-14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois / 2,97%	3 300	0	(180)	(53)	(3)	(49)
13-mars-09	30-juin-14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,68%	11 700	0	(462)	(127)	(5)	(121)
26-juin-09	31-déc.-14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,88%	11 435	0	(598)	(197)	(4)	(193)
4-janv.-10	30-juin-14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois / 2,358%	23 900	0	(755)	(333)	(26)	(307)
4-janv.-10	31-déc.-14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois / 2,475%	19 861	0	(798)	(417)	(21)	(397)
3-janv.-11	30-juin-14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	64 000	0	(2 251)	(815)	114	(929)
17-déc.-12	30-juin-14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois / 3,159%	50 000	0	(1 570)	(1 118)	0	(1 118)
30-juin-14	30-juin-17	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois / 2,603%	40 000	0	(642)	(642)	(101)	(541)
30-juin-14	30-juin-16	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois / 2,405%	40 000	0	(436)	(436)	(55)	(380)
30-juin-14	30-juin-16	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois / 2,24%	20 000	0	(154)	(154)	(15)	(139)
30-juin-14	30-juin-18	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois / 2,55%	20 000	0	(231)	(232)	(48)	(184)
TOTAL DÉRIVÉS ÉLIGIBLES À LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE				667 579	0	(38 449)	(3 468)	(189)	(3 278)

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des cash-flows futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 30 décembre 2011.

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 31/12/2011	Ratios au 31/12/2010	Ratios au 31/12/2009
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,9	3,2	3,3
Ratio LTV (dettes financières nettes/ valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	29,2 %	29,2 %	28,1 %

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)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Avals, cautions et garanties reçus	6 564	2 753	2 213
Autres engagements reçus	172 164	99 542	103 567
TOTAL	178 728	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 utilisées s'élèvent à 164 millions d'euros.
- ANF Immobilier a obtenu de la société Groupe B&B Hotels une caution solidaire pour garantie du paiement des loyers.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	261 568	263 132	254 876
Avals, cautions et garanties donnés	22 044	0	7 633
Promesses de vente	6 147	0	0
Autres engagements donnés	6 267	9 007	11 244
TOTAL	296 026	272 139	273 753

Les principaux engagements sont les suivants :

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

Des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 22 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble Milky Way à Lyon et en garantie des paiements dus au titre du marché de travaux portant sur l'îlot 34 à Marseille.

Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres

260 575 bons de souscription d'actions ont été exercés au cours de l'exercice 2011, créant ainsi 321 016 actions.

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à vingt-sept millions sept cent soixante-quatorze mille sept cent quatre-vingt-quatorze (27 774 794) euros. Il est divisé en vingt-sept millions sept cent soixante-quatorze mille sept cent quatre-vingt-quatorze (27 774 794) actions de un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Note 13 Impôts différés actif et passif

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

Note 14 Tableau des parties liées

(En milliers d'euros)	Eurazeo	SCCV 1-3 rue d'Hozier
Autres créances	10	641
Fournisseurs et comptes rattachés	1 400	
Autres Dettes	-	
Charges de personnel	1 143	
Autres frais de gestion	226	
Résultat des sociétés mises en équivalence		457

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

Des stocks options ont également été attribuées, elles sont détaillées dans la note « Paiement fondé sur des actions (IFRS2) ». Ces options ont été valorisées 1,94 euro par option, selon la méthode binomiale, en tenant compte de leurs caractéristiques, notamment de leur durée

de vie, d'un taux sans risque de 2,56 % et d'une volatilité de l'action de 21 %. Les options attribuées aux membres du Directoire ont ainsi été évaluées à 263 milliers d'euros.

Certains membres du Directoire bénéficient d'un régime de retraite complémentaire à prestations définies décrit dans la note « Avantages au personnel (IAS 19). »

Rémunérations versées aux membres du Directoire (€)	31/12/2011
Bruno Keller ⁽¹⁾	
Rémunération fixe	
Rémunération variable	
Avantages en nature	
Xavier de Lacoste Lareymondie	
Rémunération fixe	247 200
rémunération variable	136 860
avantages en nature	4 002
Ghislaine Seguin	
Rémunération fixe	154 500
Rémunération variable	82 613
Avantages en nature	1 107

(1) Bruno Keller, Président du Directoire est rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles

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

- activité d'exploitations des immeubles haussmannien ;
- activité d'exploitations des hôtels.

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	Hôtels B&B	Total Patrimoine Haussmannien	Lyon	Marseille
Chiffre d'affaires : loyers	83 576	33 095	50 481	27 193	23 288
Autres produits d'exploitation	6 585	2 666	3 919	1 193	2 725
Total des produits d'exploitation	90 161	35 761	54 400	28 386	26 013
Charges sur immeubles	(10 112)	(2 336)	(7 776)	(2 014)	(5 762)
Autres charges d'exploitation	(709)		(709)	(233)	(476)
Total des charges d'exploitation	(10 821)	(2 336)	(8 485)	(2 248)	(6 238)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	79 340	33 425	45 914	26 138	19 776
Résultat de cession des actifs	2 240	0	2 240	1 156	1 084
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	81 579	33 425	48 154	27 294	20 860
Charges de personnel	(7 941)	(1 588)	(6 353)	(2 144)	(4 209)
Autres frais de gestion	(3 505)	(839)	(2 667)	(899)	(1 767)
Autres produits et transferts de charges	1 754	351	1 404	474	930
Autres charges	(532)	(13)	(519)	(181)	(338)
Amortissements	(454)	(91)	(363)	(123)	(241)
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	(224)	(33)	(191)	33	(225)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	70 677	31 213	39 464	24 454	15 010
Variation de valeur des immeubles	42 709	19 869	22 840	20 728	2 112
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	113 386	51 082	62 304	45 182	17 122
Frais financiers nets	(17 785)	(11 393)	(6 392)	(2 157)	(4 235)
Amortissements et provisions à caractère financier	(1)	0	(1)	0	0
Variation de valeur des instruments financiers	(189)	(17)	(172)	(57)	(115)
Quote-part des sociétés mises en équivalence (en attente consolidation SGIL)	457	0	457	0	457
Résultat avant impôt	95 868	39 671	56 196	42 967	13 229
Impôts courants	(55)	(11)	(44)	(15)	(29)
Impôts différés	0	0	0	0	0
Résultat net consolidé	95 813	39 660	56 153	42 953	13 200

Note 16 Résultat par action

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net pour le résultat de base par action	95 813	74 863	(53 977)
Résultat net pour le résultat dilué par action	95 813	74 863	(53 977)
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	27 458 802	27 337 786	27 268 333
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	27 387 175	27 300 388	26 548 802
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action			
Nombre d'actions ordinaires dilué*	27 458 802	27 337 786	27 268 333
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	27 387 175	27 300 388	26 548 802
(En euros)			
Résultat net par action	3,49	2,74	(1,98)
Résultat dilué par action	3,49	2,74	(1,98)
Résultat net pondéré par action	3,50	2,74	(2,03)
Résultat dilué pondéré par action	3,50	2,74	(2,03)

* Nombre d'actions en 2009 et en 2010 après prise en compte des actions gratuites (1 pour 20) attribuées en 2010.

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

Note 17 Actif net par action (ANR)

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

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capital et Réserves consolidées	1 118 631	1 064 859	1 029 574
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	587	447	1 833
Actif Net Réévalué Triple Net	1 119 218	1 065 306	1 031 407
Neutralisation de la mise à juste valeur des swaps	38 632	35 354	29 645
Actif Net Réévalué	1 157 850	1 100 660	1 061 052
Nombre total d'actions*	27 774 794	27 453 778	27 378 168
Actions propres	(315 992)	(115 992)	(109 835)
Actions hors autocontrôle	27 458 802	27 337 786	27 268 333
ANR par action (euros)	42,2	40,3	38,9
ANR triple net par action (euros)	40,8	39,0	37,8

* Corrigé de la distribution en 2010 d'une action gratuite pour vingt détenues.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 18 Cash-flow par action

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variations	31/12/2009	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	70 677	57 068		52 723	
Amortissements	454	386		333	
Résultat de cession des actifs	(2 240)	(1 621)		(2 150)	
Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession	68 892	55 833		50 906	
Annulation Impact IFRS 2 (stock-options, inscrit en frais de personnel)	666	722		847	
EBITDA	69 558	56 555	23,0 %	51 753	9,3 %
Frais financiers nets	(17 785)	(17 641)		(16 152)	
Cash-flow courant avant impôt	51 773	38 913	33,0 %	35 601	9,3 %
Nombre moyen de titres dans l'exercice	27 387 175	27 300 388		26 548 802	
CASH-FLOW COURANT PAR ACTION	1,89	1,43	32,6 %	1,34	6,3 %

Le nombre d'actions en 2010 et 2009 a été corrigé pour tenir compte de l'attribution en 2010 d'une action gratuite pour 20 détenues.

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

Retraité de cet élément à caractère non récurrent, l'EBITDA s'établit à 61 729 milliers d'euros, en progression de 9,2 % et le cash-flow courant à 43 944 milliers d'euros (1,60 euro par action), augmentant de 12,9 % par rapport à 2010.

Note 19 Preuve d'impôt

(En milliers d'euros)		31/12/2010	31/12/2009
Impôts courants	(55)	0	-1 902
Impôts différés	0	-0	-0
TOTAL	(55)	-0	(1 902)
Résultat net part du Groupe	95 813	74 863	(53 977)
Correction IS/CVAE	55	0	1 902
Résultat avant impôt	95 868	74 863	(52 075)
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	53 159	39 340	37 043
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	42 709	35 522	(89 478)
Plus-values taxées à taux réduit	0	0	9 057
BASE ASSUJETTIE	0	1	360
Taux d'imposition en vigueur en France	34,43 %	34,43 %	34,43 %
Taux réduit	19,63 %	19,63 %	19,63 %
Impôt théorique attendu	0	0	1 902
CVAE	55		
CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE	55	0	1 902

Note 20 Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2011	Remboursements < 1 an	Solde 31/12/2012	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2016	Remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	0	0	0	0	0	
Crédits-baux	0	0	0		0	
Dettes à taux variable	519 978	(1 458)	518 520	(512 102)	6 418	(6 418)
Emprunts à taux variables et révisables	516 149	(589)	515 560	(509 142)	6 418	(6 418)
Crédits-baux	3 496	(536)	2 960	(2 960)	0	
Découverts bancaires	0	0	0		0	
Intérêts courus	333	(333)	0		0	
Dettes brute	519 978	(1 458)	518 520	(512 102)	6 418	(6 418)
Trésorerie	37 718	(37 718)	0	0	0	0
Sicav et placements	36 082	(36 082)	0		0	
Disponibilités	1 636	(1 636)	0		0	
DETTES NETTES	482 260	36 260	518 520	-512 102	6 418	(6 418)
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	482 260	36 260	518 520	(512 102)	6 418	(6 418)
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2011	497 579					
Swaps taux fixes contre taux variables	497 579					
Portefeuille des dérivés à effet différé	170 000					
Swaps taux fixes contre taux variables	170 000					
TOTAL PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS	667 579					

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 21 Risque de crédit

Contrepartie (En millions d'euros)	31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Crédit Agricole CIB, BECM, Sté Générale, HSBC	250	250	250	211	250	186
BNP Paribas	80	0	0	0	0	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	41	0	41	0	6	0
Groupe Crédit Agricole	25	0	10	0	0	0
Autres banques	18	0	6	5	6	1

Note 22 Personnel

Effectifs au 31 décembre 2011	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	10	29
Non cadres	7	16	23
TOTAL	26	26	52

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux Actionnaires

ANF Immobilier

32, rue de Monceau/75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Immeubles de placement (IAS 40) », le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe relative aux informations complémentaires intitulée « Immobilisations ». Nos travaux ont notamment consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé était déterminée sur la base de ces expertises.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Instruments financiers (IAS 39) », le Groupe ANF Immobilier a recours à des instruments financiers comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

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 immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie IV du volume II aux pages 130 à 153 et 154 à 155 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2010 sous le n°D.10-0299, ainsi que les comptes annuels d'ANF immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi que le rapport des commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans la partie IV aux pages 158 à 180 et 181 à 182 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le n°D.11-0319.

ANF IMMOBILIER ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2011 140

NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 143

Événements significatifs de l'exercice	144
Changement de méthodes comptables	144
Événements postérieurs à la clôture	144
Principes et méthodes comptables	145
Informations complémentaires	147

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 162

I - Opinion sur les comptes annuels	162
II - Justification de nos appréciations	162
III - Vérifications et informations spécifiques	163

ANF IMMOBILIER états financiers au 31 décembre 2011

≡ Bilan actif au 31 décembre 2011

Actif (En euros)	Note	Montant brut	Amortissements ou Provisions	31/12/2011	31/12/2010
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	1	13 398 062	878 664	12 519 398	23 182 673
Immobilisations corporelles					
• Terrains	1	364 079 081	0	364 079 081	372 724 358
• Constructions & agencements	1	821 701 524	168 918 490	652 783 034	659 627 981
• Autres immobilisations corporelles	1	832 869	668 513	164 356	253 215
• Immobilisations en cours	1	110 269 457	0	110 269 457	81 060 746
Immobilisations financières					
Participations	1 et 19	154 356	0	154 356	1 340 568
Autres immobilisations financières	1	6 371 439	7 789	6 363 650	131 827
TOTAL I		1 316 806 787	170 473 455	1 146 333 332	1 138 321 368
Actif circulant					
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	2 551 993	0	2 551 993	280 372
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	3 205 498	1 822 708	1 382 791	958 024
Autres créances	2, 3 et 4	2 653 256	0	2 653 256	2 074 672
Valeurs mobilières de placement	5	46 641 524	2 252 040	44 389 484	29 748 774
Disponibilités		1 715 587	0	1 715 587	505 202
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	6	63 202		63 202	134 060
TOTAL II		56 831 060	4 074 748	52 756 312	33 701 104
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		1 373 637 847	174 548 203	1 199 089 644	1 172 022 471

== Bilan passif au 31 décembre 2011

Passif (En euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres			
Capital	7 et 8	27 774 794	27 453 778
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	323 074 861	321 862 694
Réserve légale	8	2 745 378	2 737 818
Réserves Réglementées	8	283 465 575	301 555 042
Report à nouveau	8	285 889	40 802
Résultat de l'exercice	8	24 144 646	16 715 728
Subventions d'investissement	8	2 283 826	2 531 579
TOTAL I		663 774 968	672 897 441
Provisions pour risques et charges	9	386 852	265 228
TOTAL II		386 852	265 228
Dettes			
Dettes financières			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	516 148 723	481 561 085
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	334 375	188 520
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	4 124 374	3 526 342
Dettes d'exploitation			
Avances locataires	10 et 11	312 886	1 409 467
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	7 680 709	6 288 984
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	3 080 752	2 789 714
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	2 555 287	2 174 730
Dettes diverses	10 et 11	365 226	442 876
TOTAL III		534 602 332	498 381 718
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	12	325 493	478 085
TOTAL IV		325 493	478 085
TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)		1 199 089 644	1 172 022 471

COMPTES ANNUELS

ANF IMMOBILIER états financiers au 31 décembre 2011

Compte de résultat

Compte de Résultat (En euros)	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'Affaires (loyers facturés)	83 508 953	69 133 449
Autres Produits (charges facturées, subventions...)	8 471 196	8 724 246
Total I : Produits d'exploitation	91 980 149	77 857 695
Achats et charges externes	(8 743 987)	(9 473 929)
Impôts et taxes	(6 552 465)	(6 112 363)
Frais de personnel	(7 314 540)	(6 623 418)
Autres charges d'exploitation	(449 388)	(157 543)
Amortissements sur immobilisations	(35 374 988)	(32 555 999)
Provisions sur actif circulant	(102 471)	(302 936)
Provisions pour risques et charges	43 376	1 482
Total II : charges d'exploitation	(58 494 464)	(55 224 705)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33 485 685	22 632 989
Produits financiers	1 521 618	1 976 888
Frais financiers	(20 379 808)	(17 377 325)
Résultat financier	(18 858 190)	(15 400 437)
Produits exceptionnels	45 271 429	34 787 742
Charges exceptionnelles	(35 769 638)	(25 304 567)
Résultat exceptionnel	9 501 790	9 483 176
Impôt sur les bénéfices	15 360	0
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	24 144 646	16 715 728

Notes annexes aux comptes annuels

Sommaire détaillé

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	144	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	147
Jugement de fixation du loyer du Printemps	144	Note 1 Immobilisations	147
Investissements et cessions	144	Note 2 Échéances des créances	150
Exploitation	144	Note 3 Produits à recevoir	150
Évaluation du patrimoine	144	Note 4 Provision sur actif	151
Financement	144	Note 5 Valeurs mobilières de placement	151
CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES	144	Note 6 Comptes de régularisation actif	151
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	144	Note 7 Capital social	151
PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	145	Note 8 Variation de la situation nette	152
Immobilisations incorporelles	145	Note 9 Provisions pour risques et charges	152
Immobilisations corporelles	145	Note 10 Échéances des dettes	153
Réévaluation légale	146	Note 11 Charges à payer	154
Variation de valeur des immeubles	146	Note 12 Comptes de régularisation passif	154
Titres de participation	146	Note 13 Engagements hors bilan	154
Créances clients et comptes rattachés	146	Note 14 Clauses de défaut (« covenants »)	155
Société consolidante	146	Note 15 Risque de taux	156
		Note 16 Effectif	157
		Note 17 Rémunérations des dirigeants	157
		Note 18 Paiements fondés sur des actions	158
		Note 19 Tableau des filiales et participations	159
		Note 20 Tableau des entreprises liées	159
		Note 21 Chiffre d'affaires	160
		Note 22 Résultat exceptionnel	160
		Note 23 Tableau de financement	161

Événements significatifs de l'exercice

Jugement de fixation du loyer du Printemps

Le 31 mai 2011, le Tribunal de Grande Instance de Lyon a rendu un arrêt fixant le loyer annuel dû par la société Le Printemps à ANF Immobilier à 2 135 650 euros, contre 402 197 euros précédemment. Ce nouveau loyer s'applique à effet du 25 juin 2006, Le Printemps s'est donc vu condamné à payer un rappel de loyer de 8,7 millions d'euros, pour la période du 25 juin 2006 au 30 juin 2011, majoré des intérêts de retard s'élevant à 0,4 million d'euros.

La Société Le Printemps n'a pas fait appel de ce jugement et a payé en juillet 2011 la somme de 9,1 millions d'euros.

Investissements et cessions

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine haussmannien s'élevaient à 16,6 millions d'euros à Lyon et à 42,5 millions à Marseille.

Un immeuble de bureaux de 4,366 m² a été acheté en état futur d'achèvement à Lyon pour un montant hors taxe de 16,8 millions d'euros. Sa livraison est prévue en décembre 2012, 8,3 millions d'euros ont été décaissés en 2011 pour ce projet.

ANF Immobilier a acquis 100 % des titres de la SNC Bassins à Flots, qui développe à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m², pour une valeur hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche devant être livrée en septembre 2012. En 2011, 5,1 millions d'euros ont été décaissés au titre de cet investissement.

Trois immeubles, ainsi que plusieurs appartements ont été vendus à Marseille, pour un montant total de 18,8 millions d'euros. À Lyon un ensemble immobilier et plusieurs appartements ont été cédés pour un montant total de 22,7 millions d'euros.

Ces cessions ont dégagé une plus-value de 9,6 millions d'euros.

La société SGIL, dans laquelle ANF Immobilier détenait une participation de 63,45 %, a été liquidée, dégageant un boni de liquidation de 0,3 million d'euros.

Exploitation

Les loyers s'élevaient à 83,5 millions d'euros, ils ont augmenté de 14,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010, soit une croissance de près de 21 %.

À périmètre constant et en retraçant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturés au Printemps, les loyers progressent de 11,9 % par rapport à 2010, dont 22,3 % sur le patrimoine Haussmannien.

L'EBITDA s'élève à 69,6 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 51,8 millions d'euros.

En retraçant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturés au Printemps, l'EBITDA s'établit à 61,7 millions d'euros, en progression de 10,6 % et le cash-flow courant à 43,9 millions d'euros, augmentant ainsi de 12,2 %.

Évaluation du patrimoine

Le marché immobilier est resté stable ou en légère progression, on constate toujours un intérêt marqué pour les actifs prime, notamment en commerces et une forte demande pour les logements en centre-ville. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers se sont contractés de 0,1 % à 0,3 % sur les immeubles de centre-ville et de 0,05 % à 0,1 % sur les hôtels B&B.

Financement

ANF Immobilier a conclu trois contrats de crédit avec des banques de premier ordre, pour un montant global de 113 millions d'euros, d'une durée moyenne de 5 ans et 8 mois et d'un coût moyen de Euribor + 148 points de base.

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève ainsi à 164 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 4,30 %. L'endettement brut s'élève à 520 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 29,2 %.

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 2011.

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2011 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 2011 au 31 décembre 2011.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ceux-ci sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques augmentés de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

Immobilisations incorporelles

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la Société est propriétaire ainsi que les coûts supportés dans le cadre de la reprise de contrats de crédit bail immobilier. Ces coûts, ne font pas l'objet de dépréciation jusqu'à la levée de l'option d'achat, ils seront intégrés au prix de revient des ensembles immobiliers en cas de levée de l'option.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

Concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans

Immobilisations corporelles

ANF Immobilier a adopté le règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

Cette option a conduit à appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles « décomposables », à l'exception des dispositions prévues dans celui-ci en matière de dépréciation ; en particulier, l'élément d'une immobilisation corporelle remplaçable ou correspondant aux dépenses de gros entretien ou grandes révisions, inscrit en tant que tel à l'actif, est amorti selon les critères propres à son utilisation.

Les postes concernés par l'application de ces dispositions sont les constructions ainsi que les agencements des constructions.

Patrimoine haussmannien

L'approche par composants a donc été appliquée dans les comptes de la Société. Ainsi, six composants ont été définis, pour lesquels des durées d'amortissement ont été retenues sur la base d'études

internes à la Société et sur la base d'études réalisées par les différents organismes reconnus sur le marché immobilier :

Composant	Durée d'amortissement
• Terrain	
• Gros œuvre :	50 à 75 ans ;
• Façades, étanchéité :	20 ans ;
• Installations générales techniques (dont ascenseurs) :	15 à 20 ans ;
• Agencements :	10 ans ;
• Diagnostic amiante, plomb et énergétique :	5 à 9 ans ;
• Mobilier, matériel de bureau et informatique :	3 à 10 ans.

Patrimoine hôtelier

Pour les hôtels B&B, cinq composants ont été définis :

Composant	Durée d'amortissement
• Terrain	
• Gros œuvre :	40 ans ;
• Façades Toitures :	20 ans ;
• Installations techniques :	25 ans ;
• Agencements intérieurs :	10 ans.

Le poste du bilan Construction, installations et agencements reprend les composants gros-œuvre, façades toitures, installations techniques, agencements et diagnostics.

Le terrain a été présenté sur une ligne distincte du bilan.

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de T.V.A. 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 2011, ANF Immobilier détient :

- 100 % de la société ANF République Sarl, créée en novembre 2008. La société ANF République Sarl développe une activité de location meublée ;

- 99 % de la SNC Bassins à Flots, cette société développe un immeuble de bureaux à Bordeaux ;
- 45 % de la SCCV 1-3 rue d'Hozier, société créée pour développer le programme de logements de Fauchier.

Au 31 décembre 2011, ANF Immobilier a établi des comptes consolidés en normes IFRS intégrant les sociétés ANF République et Bassins à Flots selon la méthode de l'intégration proportionnelle et la SCCV 1-3 rue d'Hozier 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 2011 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 51,6 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2011. 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

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2011
Valeurs brutes					
Concessions, brevets et droits similaires	23 867	(15)	0	(10 454)	13 398
Terrains	372 724	0	(10 413)	1 768	364 079
Constructions & Agencements	799 782	12	(27 866)	49 773	821 702
Autres	879	0	(67)	21	833
Immobilisations en cours	81 061	70 655	(337)	(41 109)	110 269
TOTAL	1 278 313	70 652	(38 684)	0	1 310 281

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2011
Amortissements					
Concessions, brevets et droits similaires	684	194	0	0	879
Terrains	0	0	0	0	0
Construction Installations & Agencements	140 154	35 357	(6 416)	(178)	168 918
Autres	626	83	(41)	0	669
TOTAL	141 464	35 635	(6 457)	(177)	170 466

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. ANF Immobilier a levé l'option d'achat de quatre contrats de crédit bail immobilier, acquérant ainsi la pleine propriété de ces immeubles, il en découle une diminution des immobilisations incorporelles et une augmentation des immobilisations corporelles.

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains et les constructions à leur valeur réévaluée suite au passage au régime

SIIC, les installations et agencements et le mobilier, le matériel de bureau et informatique.

Les investissements de l'exercice sont principalement constitués de travaux de construction ou de rénovation. Ainsi, 42,6 millions d'euros ont été investis à Marseille et 25 millions d'euros à Lyon. Par ailleurs 3 millions d'euros ont été investis dans le patrimoine B&B, principalement à la suite de la levée d'option d'un contrat de crédit bail immobilier.

Les en cours regroupent les projets et les rénovations non encore achevés au 31 décembre 2011. Ils sont évalués suivant la méthode de l'avancement réel.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Le détail par composants du patrimoine immobilier (terrains et constructions, installations et agencements) est le suivant :

(En milliers d'euros)	Solde au			Mises en	Solde au
Valeurs brutes par composants	31/12/2010	Augmentation	Diminution	service et autres mouvements	31/12/2011
Terrains	372 724	0	(10 413)	1 768	364 079
Gros œuvre	357 889	12	(15 671)	15 133	357 363
Façades et étanchéité	103 408	0	(2 687)	12 309	113 029
Agencements	136 095	0	(4 801)	6 906	138 200
Diagnostics	1 710	0	(57)	394	2 047
Installations générales diverses	200 681	0	(4 650)	15 032	211 063
TOTAL	1 172 507	12	(38 279)	51 541	1 185 781

(En milliers d'euros)	Solde au			Autres	Solde au
Amortissements par composants	31/12/2010	Augmentation	Diminution	mouvements	31/12/2011
Gros œuvre	26 651	6 968	(1 055)	(41)	32 522
Façades et étanchéité	14 684	5 560	(353)	1	19 892
Agencements	61 728	10 861	(3 732)	67	68 924
Diagnostics	913	233	(15)	0	1 132
Installations générales diverses	36 178	11 735	(1 260)	(204)	46 448
TOTAL	140 154	35 357	(6 416)	(178)	168 918

Le patrimoine de la Société a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise au 31 décembre 2011, à l'exception des deux immeubles acquis en fin d'année à Lyon et à Bordeaux pour une valeur de 13 millions d'euros. La valeur du patrimoine s'établit à un montant de 1 650 millions, réparti entre :

- le patrimoine de Lyon : 459 millions d'euros ;
- le patrimoine de Marseille : 673 millions d'euros ;
- le patrimoine de Bordeaux : 5 millions d'euros ;
- le patrimoine hôtelier : 513 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 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	31/12/2011
Lyon		
Commerces	5,10 % à 6,00 %	5,00 % à 5,75 %
Bureaux	6,25 % à 6,75 %	6,00 % à 6,75 %
Logements (hors loi 48)	4,25 % à 4,65 %	4,00 % à 4,30 %
Marseille		
Commerces	5,5 % à 7,35 %	5,50 % à 7,45 %
Bureaux	6,25 % à 7,25 %	6,25 % à 7,50 %
Logements (hors loi 48)	4,25 % à 5,15 %	4,15 % à 4,75 %

Approche par comparaison

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

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

Pour chaque lot valorisé dans le patrimoine haussmannien est ainsi exprimée, pour chacune des deux approches, une valeur après travaux, une valeur après travaux sur parties privatives, une valeur après travaux sur parties communes et une valeur en l'état.

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

Méthode du Bilan Promoteur pour les terrains à 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.

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	4,96 %	2,40 %	- 2,41 %	- 4,68 %
Hôtels B&B	3,15 %	1,56 %	- 1,49 %	- 3,00 %

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

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

Méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier

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

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

Les taux de rendement, compris entre 5.65 % et 6.87 %, ont été définis en fonction de :

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

Analyse de sensibilité

La valeur vénale du patrimoine a été calculée en faisant varier les taux de rendement de 0,1 %.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Immobilisations financières

<i>(En milliers d'euros)</i> Valeurs brutes	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Solde au 31/12/2011
Filiales et participations	1 341	144	(1 330)	0	154
Actions propres, contrat de liquidité	0	298	0	0	298
Créances rattachées à des participations	0	5 924	0	0	5 924
Prêts	122	15	(4)	0	133
Dépôts et cautionnements	16	0	0	0	16
TOTAL	1 479	6 381	(1 334)	0	6 526

Au cours de l'exercice, la société SGIL dont les titres étaient comptabilisés pour une valeur de 1,3 million d'euros a été liquidée, le boni de liquidation s'élève à 0,3 million d'euros.

La SNC Bassins à Flots a été acquise en décembre 2011, les titres sont valorisés 0,1 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 5,9 millions d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat est géré depuis 2008 par Rothschild.

Note 2 Échéances des créances

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2011	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	6 073	5 948	7	119
<i>Créances d'exploitation</i>				
Avances et acomptes sur commandes	2 552	2 552	0	0
Créances clients et comptes rattachés	3 205	3 205	0	0
Autres créances	2 653	2 653	0	0
TOTAL	14 484	14 358	7	119

Note 3 Produits à recevoir

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2011
<i>Créances</i>	
Créances clients et comptes rattachés	302
Autres créances	6
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	137
TOTAL	445

Note 4 Provison sur actif

(En milliers d'euros) Provisions/dépréciation	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2011
Actifs immobilisés					
Filiales et participations	0				0
Actions propres, contrat de liquidité	0	1			1
Dépôts et cautionnements	7				7
Actifs circulants					
Clients	1 720	828	(726)		1 823
Valeurs mobilières de placement	647	1 605			2 252
TOTAL	2 374	2 434	(726)	0	4 083

Une provision de 2 252 milliers d'euros a été constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

Note 5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent 315 992 actions propres de la Société acquises à un cours moyen de 33,85 euros soit un prix de revient de 10 696 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2011, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 27,57 euros. Les actions propres ont été acquises dans l'intention de servir les plans d'option d'achat d'actions, un de ces plans prévoit un prix d'exercice de 24,86 €, inférieur au dernier cours de bourse.

La moins-value latente par rapport au cours de bourse, ou lorsqu'il est inférieur au prix d'exercice des plans d'option d'achat, a fait

l'objet d'une provision de 2 252 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Les autres composants des valeurs mobilières de placement sont des Sicav de trésorerie (445 milliers d'euros) et des certificats de dépôts (35 500 milliers d'euros), placés auprès de banques de premier rang. Les certificats de dépôts ont une échéance de moins de trois mois ou peuvent être remboursés par anticipation sans perte en capital.

Note 6 Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des honoraires et diverses charges se rapportant aux exercices futurs.

Note 7 Capital social

Deux cent soixante mille cinq cent soixante-quinze bons de souscription ont été exercés au cours de l'exercice, entraînant la création de trois cent vingt et un mille seize actions nouvelles.

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à vingt sept millions sept cent soixante quatorze mille sept cent quatre-vingt

quatorze (27 774 794) euros. Il est divisé en vingt-sept millions sept cent soixante-quatorze mille sept cent quatre-vingt quatorze (27 774 794) actions de un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 8 Variation de la situation nette

La situation nette a évolué comme suit au cours de la période :

(En milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Subventions d'investissement	Total
À nouveau	27 454	321 863	2 738	301 555	0	41	16 716	2 532	672 897
Augmentation de capital	321	8 782	0	0		0			9 103
Affectation du résultat	0	(7 570)	8	(18 089)		245	(16 716)		(42 123)
Subventions								(248)	(248)
Résultat de l'exercice							24 145		24 145
TOTAL	27 775	323 075	2 745	283 466	0	286	24 145	2 284	663 775

Au 31 décembre 2011, la Société détenait 315 992 actions propres.

Note 9 Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011
Provision pour impôt	0			0
Provision pour médaille du travail	12			12
Provision pour retraites	45			45
Autres provisions pour risques	208	228	(106)	330
TOTAL	266	228	(106)	388

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

Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :

1) Directeur Général et Directeur Immobilier :

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

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

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

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

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

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

2) Procédures TPH – Toti :

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

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

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

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

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

ANF a sollicité le sursis à statuer ou le renvoi de l'affaire au rôle dans l'attente de la décision définitive de la juridiction pénale (le Tribunal de

Grande Instance de Marseille), saisie par une plainte avec constitution de partie civile de la société ANF pour des faits d'abus de biens sociaux et recel.

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

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

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 10 Échéances des dettes

(En milliers d'euros) Échéance des dettes	Solde au 31/12/2011	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	516 483	922	509 142	6 419
Emprunts et dettes financières diverses	4 124	4 124		
Dettes d'exploitation				
Avances locataires	313	313		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 681	7 681		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 081	3 081		
Dettes fiscales et sociales	2 555	2 555		
Dettes diverses	365	365		
TOTAL	534 602	19 041	509 142	6 419

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 11 Charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2011
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	333
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 060
Dettes fiscales et sociales	1 609
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 149
Autres dettes	256
TOTAL	13 408

Note 12 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 325 milliers d'euros des loyers et charges facturés d'avance.

Note 13 Engagements hors bilan

Engagements reçus

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

Engagements reçus <i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Avals, cautions et garanties reçus	6 564	2 753
Autres engagements reçus	172 164	99 542
TOTAL	178 728	102 295

Les principaux engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits, à ce titre les ouvertures de crédit non encore tirées s'élèvent à 164 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 <i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	261 568	263 132
Avals, cautions et garanties donnés	48 942	0
Crédits baux	2 960	6 398
Promesses de vente	6 147	0
Autres engagements donnés	6 267	9 007
TOTAL	325 884	278 537

Les principaux engagements sont les suivants :

- En contrepartie de l'emprunt de 250 millions d'euros sur 7 ans accordé par un pool bancaire emmené par Crédit Agricole CIB, les garanties suivantes ont été données :
 - nantissement des comptes courants bancaires,
 - cession « Dailly » des primes d'assurance des immeubles ;
- 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 et en 2011, sept de ces contrats sont arrivés à échéance et nous avons exercé notre option d'achat. La valeur d'expertise des deux immeubles dont ANF Immobilier reste crédit preneur s'élève à 20,4 millions d'euros.

Des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 22 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble Milky Way à Lyon et en garantie des paiements dus au titre du marché de travaux portant sur l'îlot 34 à Marseille. ANF Immobilier s'est porté caution solidaire de sa filiale SNC Bassins à Flots, à hauteur de 26,9 millions d'euros, pour les paiements dus au titre du contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'un immeuble à Bordeaux.

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 31/12/2011	Ratios au 31/12/2010
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3,9	3,2
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	29,2 %	29,2 %

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

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 15 Risque de taux

ANF Immobilier est exposé au risque de taux. La Direction gère activement cette exposition au risque. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire là ou cela semble approprié les fluctuations

de flux de trésorerie suite à des variations de taux d'intérêts. Le Groupe n'effectue aucune transaction financière présentant un risque qui ne peut être quantifié lors de sa conclusion.

La société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les engagements 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 31 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 31/12/2011	Justes valeurs passif 31/12/2011
24-juil.-06	24-juil.-12	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois / 3,945%	22 000	0	(338)
15-déc.-06	15-déc.-12	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois / 3,980%	28 000	0	(781)
31-oct.-07	31-déc.-14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois / 4,4625%	65 000	0	(6 456)
11-avr.-08	31-mars-15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2775%	11 000	0	(1 097)
20-août-07	30-juin-14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois / 4,455%	18 000	0	(1 506)
28-sept.-07	31-déc.-14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois / 4,5450%	65 000	0	(6 640)
31-oct.-07	30-déc.-14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois / 4,3490%	14 000	0	(1 342)
16-juin-08	31-déc.-14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8350%	6 700	0	(741)
4-août-08	30-juin-14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois / 4,72%	10 000	0	(903)
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51%	28 000	0	(2 383)
11-août-08	30-juin-14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois / 4,51%	10 000	0	(851)
8-oct.-08	30-juin-14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,2%	9 500	0	(737)
10-oct.-08	30-juin-14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois / 4,1%	12 800	0	(960)
14-nov.-08	30-juin-14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois / 3,6%	5 700	0	(355)
24-déc.-08	30-juin-14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois / 3,19%	6 350	0	(332)
1-juil.-08	31-déc.-14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois / 4,8075%	2 300	0	(253)
11-août-08	30-déc.-14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois / 4,509%	28 000	0	(2 820)
11-août-08	30-déc.-14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois / 4,504%	10 167	0	(1 022)
6-oct.-08	31-déc.-14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois / 4,35%	5 046	0	(486)
23-déc.-08	31-déc.-14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois / 3,25%	5 821	0	(369)
6-févr.-09	31-déc.-14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois / 2,97%	3 300	0	(180)
13-mars-09	30-juin-14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,68%	11 700	0	(462)
26-juin-09	31-déc.-14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois / 2,88%	11 435	0	(598)
4-janv.-10	30-juin-14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois / 2,358%	23 900	0	(755)
4-janv.-10	31-déc.-14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois / 2,475%	19 861	0	(798)
3-janv.-11	30-juin-14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	64 000	0	(2 251)
17-déc.-12	30-juin-14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	50 000	0	(1 570)
30-juin-14	30-juin-17	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	40 000	0	(642)
30-juin-14	30-juin-16	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	40 000	0	(436)
30-juin-14	30-juin-16	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	20 000	0	(154)
30-juin-14	30-juin-18	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	20 000	0	(232)
TOTAL DÉRIVÉS ÉLIGIBLES À LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE				667 579	0	(38 450)

Note 16 Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2011 se répartit de la manière suivante :

Effectifs au 31 décembre 2011	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	10	29
Non cadres	7	16	23
TOTAL	26	26	52

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 2010 et 2011 sont les suivantes :

(En euros)	31/12/2011	31/12/2010
Bruno Keller ⁽¹⁾		
Rémunération fixe		
Rémunération variable		
Avantages en nature		
Xavier de Lacoste Lareymondie		
Rémunération fixe	247 200	240 000
Rémunération variable	136 860	104 959
Avantages en nature	4 002	3 664
Ghislaine Seguin		
Rémunération fixe	154 500	150 000
Rémunération variable	82 613	40 121
Avantages en nature	1 107	0

(1) Bruno Keller, Président du Directoire, est rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo.

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 8e 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.

Au cours de l'exercice, 260 575 BSA ont été exercés, entraînant la création de 321 016 actions nouvelles. La durée d'exercice s'achevant le 10 novembre 2011, il n'y a plus de bon de souscription d'action restant à exercer.

b) Plans d'options d'achat d'action

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

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011, le Directoire, en sa séance du 17 octobre 2011, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans options d'achat d'actions 2007 à 2010.

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

Caractéristiques des plans d'option	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/05	14/05/08	14/05/08	14/05/08	17/05/11
Date de décision du Directoire	17/12/07	19/12/08	14/12/09	15/12/10	22/12/11
Nombre total d'options attribuées	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872
• Dont mandataires sociaux	98 111	116 217	145 078	137 597	135 542
• Dont 10 premiers attributaires salariés	26 241	30 789	28 257	30 450	30 840
Nombre d'actions pouvant être achetées	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872
• Dont mandataires sociaux	98 111	116 217	145 078	137 597	135 542
• Dont 10 premiers attributaires salariés	26 241	30 789	28 257	30 450	30 840
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive				
Date d'expiration	17/12/17	19/12/18	14/12/19	15/12/20	22/12/21
Prix d'achat par action	38,05	24,86	28,86	30,34	27,54
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :				
1° tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/09	19/12/10	14/12/11	15/12/12	22/12/13
2° tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/10	19/12/11	14/12/12	15/12/13	22/12/14
3° tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/11	19/12/12	14/12/13	15/12/14	22/12/15
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui
Nombre total d'actions achetées au 31 décembre 2011	0	0	0	0	0
Nombre total d'options annulées au 31 décembre 2011	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872

En conséquence, suite aux ajustements ci-dessus, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

	Plan 2007 Stock Options	Plan 2008 Stock Options	Plan 2009 Stock Options	Plan 2010 Stock Options	Plan 2011 Stock Options
Bruno Keller	65 502	71 403	88 595	86 561	85 269
Xavier de Lacoste Lareymondie	29 360	35 302	42 638	41 731	41 107
Brigitte Perinetti	3 249	4 007	4 431	-	-
Ghislaine Seguin		5 505	9 414	9 305	9 166
Mandataires sociaux	98 111	116 217	145 078	137 597	135 542
Personnel	26 241	31 365	30 475	33 840	33 330
TOTAL	124 352	147 582	175 553	171 437	168 872

Note 19 Tableau des filiales et participations

(En milliers d'euros)	Valeur des titres	% de détention	Capital social	Capitaux propres	Résultat net	Chiffre d'affaires
SNC des Bassins à Flots	144	99,0 %	0	9	(1)	0
ANF République	10	100,0 %	10	(16)	(26)	101
SCCV 1-3 rue d'Hozier	0	45,0 %	1	688	1 178	16 643
TOTAL	154		11	681	1 151	16 744

Note 20 Tableau des entreprises liées

(En milliers d'euros)	Immobilisations financières	Autres créances	Fournisseurs	Autres dettes	Produits financiers	Autres achats et charges externes	Charges financières
SNC des Bassins à Flots	6 069	0	0	0	1	0	0
ANF République	10	423	0	0	0	0	0
SCCV 1-3 rue d'Hozier	0	714	0	0	309	0	0
TOTAL	6 079	1 137	0	0	310	0	0

COMPTES ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Note 21 Chiffre d'affaires

Ventilation des loyers

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Lyon	27 162	20 207
Marseille	23 252	16 192
Total du patrimoine haussmannien	50 414	36 399
Hôtels B&B	33 095	32 735
TOTAL DES LOYERS	83 509	69 134

Note 22 Résultat exceptionnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Plus-values de cession d'immeubles	9 559	10 184
Dotations aux amortissements et provisions	(528)	(984)
Autres produits et charges exceptionnels	471	283
TOTAL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 502	9 483

Note 23 Tableau de financement

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Emplois		
Dividendes payés	42 123	34 598
Réévaluation des immobilisations corporelles	0	0
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	70 652	67 409
Investissements en immobilisations financières	6 381	14
Remboursement d'emprunts	5 194	1 060
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	17 456	7 946
TOTAL DES EMPLOIS	141 805	111 027
Ressources		
Augmentation des capitaux propres	9 103	0
Capacité d'autofinancement	51 498	39 857
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	41 499	33 472
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	1 702	907
Augmentation des dettes financières	39 927	37 888
Subventions d'investissement reçues	48	805
Variation de l'excédent de fonds de roulement	(1 972)	(1 901)
TOTAL DES RESSOURCES	141 805	111 027

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à la date d'arrêtés des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 1 « Immobilisations » de l'annexe aux états financiers. Il est en outre indiqué dans le paragraphe « Principes et méthodes comptables – Variation de valeur des immeubles », que la société peut être amenée, le cas échéant, à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur expertisée hors droits s'avère inférieure, de façon durable et significative, à la valeur nette comptable. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent, et à vérifier la correcte application de ce traitement comptable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	166	6. PACTES D'ACTIONNAIRES	173
2. ACTIONNARIAT DU GROUPE	166	6.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF	173
2.1 Identité des principaux actionnaires	166	6.2 Pactes conclus par ANF Immobilier	173
2.2 Évolution du capital	168	6.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société	174
2.3 Droit de vote des principaux actionnaires	168	7. OPÉRATIONS AFFÉRENTES AUX TITRES DE LA SOCIÉTÉ	174
2.4 Contrôle de la Société	169	7.1 Description du programme de rachat 2011	174
3. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	169	7.2 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012	175
3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société	169	7.3 Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012	175
3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	169	7.4 Modalités des rachats d'actions	176
4. EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT	170	7.5 Annulations d'actions par ANF Immobilier	176
Forme des actions	170	7.6 Réallocations éventuelles	176
Information sur la détention du capital social	170	7.7 Description du programme de rachat 2012 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	176
Modifications des droits des actionnaires	170	8. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	177
Modification du capital social	171		
Transmission et cession des actions	171		
Droits attachés à chaque action	171		
Répartition des bénéfices et paiement des dividendes	171		
Assemblées Générales – convocations – réunions	172		
5. CAPITAL SOCIAL	172		
5.1 Nombre d'actions	172		
5.2 Titres donnant accès au capital	172		
5.3 Titres non représentatifs du capital	173		
5.4 Acquisition par la Société de ses propres actions	173		
5.5 Capital social autorisé, mais non émis	173		
5.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	173		

1. Informations relatives au capital

Au 31 décembre 2011, le capital social d'ANF Immobilier s'élevait à 27 774 794 euros divisé en 27 774 794 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

2. Actionnariat du Groupe

2.1 Identité des principaux actionnaires

Le capital social était, à la connaissance d'ANF Immobilier, réparti aux 31 décembre 2011, 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009 comme suit :

	2011			
	Droits de vote		Actions	
	Nombre	%	Nombre	%
Eurazeo*	14 910 230**	51,99 %	14 336 903	51,62 %
Generali	1 309 962	4,57 %	1 309 962	4,72 %
Taube Hodson Stonex	705 588	2,46 %	705 588	2,54 %
CNP Assurances	1 235 076	4,31 %	1 235 076	4,45 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	827 418	2,88 %	827 418	2,98 %
Shy LLC	744 447	2,60 %	744 447	2,68 %
Cardif	586 435	2,04 %	586 435	2,11 %
BPCE	1 103 592	3,85 %	551 796	1,99 %
Autodétention	-	0,00 %	326 661	1,18 %
Autres	7 257 506	25,30 %	7 150 508	25,73 %
TOTAL	28 680 254	100 %	27 774 794	100 %

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

** 13 763 576 actions détenues par la société Immobilière Bingen sont privées de droit de vote double.

	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 Asurances	1 235 076	4,51 %	1 235 076	4,50 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	827 418	3,02 %	827 418	3,01 %
Mainz Holding LLC ⁽¹⁾	744 447	2,72 %	744 447	2,71 %
Cardif	586 435	2,14 %	586 435	2,14 %
BPCE	551 796	2,02 %	551 796	2,01 %
Autodétention	-	0,00 %	115 992	0,42 %
Autres	5 213 640	19,04 %	5 168 836	18,83 %
TOTAL	27 383 402	100 %	27 453 778	100 %

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

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

	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 Asurances	1 176 263	4,53 %	1 176 263	4,51 %
Caisse d'Epargne 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.

- Par courrier reçu le 7 juin 2011 (Avis AMF n°211C0910), la société Eurazeo a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 25 mai 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société ANF Immobilier, et détenir individuellement à cette date, 1 871 337 actions ANF Immobilier représentant autant de droits de vote, soit 6,81 % du capital et 6,80 % des droits de vote.

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions ANF Immobilier hors marché dans le cadre d'une opération de réduction de capital de la société Immobilière Bingen, contrôlée par Eurazeo, lors de laquelle celle-ci a apporté des actions de la société Immobilière Bingen et a été rémunérée en nature par l'attribution de 1 440 438 actions ANF Immobilier. La société

Eurazeo a précisé n'avoir franchi indirectement, par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen qu'elle contrôle, aucun seuil et détenir, au 25 mai 2011, 16 208 228 actions ANF Immobilier représentant 16 209 040 droits de vote, soit 59,02 % du capital et 58,93 % des droits de vote.

- Par courrier reçu le 6 juin 2011 (Avis AMF n°211C0910), la société Eurazeo a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 31 mai 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société ANF Immobilier, et détenir individuellement, à cette date, 1 338 964 actions ANF Immobilier représentant autant de droits de vote, soit 4,86 % du capital et 4,85 % des droits de vote.

ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

Actionnariat du Groupe

Ce franchissement de seuils résulte de la distribution exceptionnelle en nature d'actions ANF Immobilier détenues en portefeuille par la société Eurazeo.

La société Eurazeo a précisé n'avoir franchi indirectement, par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen qu'elle contrôle, aucun seuil et détenir, au 31 mai 2011, 15 675 855 actions

ANF Immobilier représentant 15 676 667 droits de vote, soit 56,92 % du capital et 56,83 % des droits de vote.

Ces actions ont ensuite été totalement distribuées par Eurazeo à ses actionnaires conformément à la note d'opération ayant reçu le visa de l'AMF 11-243 en date du 5 mai 2011.

2.2 Évolution du capital

Ci-dessous figure le tableau d'évolution du capital d'ANF Immobilier au cours des trois derniers exercices :

Date	Opérations	Montant de la variation de capital en euros	Nombre cumulé d'actions	Montant cumulé du capital social en euros
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 01/01/2010)	1 307 322	27 453 778	27 453 778
31/12/2010	-	-	27 453 778	27 453 778
16/05/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 6 046 BSA.	7 315	27 461 093	27 461 093
30/05/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 63 663 BSA.	77 032	27 538 125	27 538 125
27/06/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 135 558 BSA.	168 091	27 706 216	27 706 216
21/07/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 52 116 BSA.	64 623	27 770 839	27 770 839
14/11/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 3 192 BSA.	3 955	27 774 794	27 774 794
31/12/2011	-	-	27 774 794	27 774 794

2.3 Droit de vote des principaux actionnaires

Voir tableau de la section 2.1. ci-dessus.

À chaque action d'ANF Immobilier est attaché un droit de vote.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.

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.

2.4 Contrôle de la Société

À la date de dépôt du Document de Référence, ANF Immobilier est contrôlée par Eurazeo qui détient indirectement au total 51 % du capital social et 52 % ⁽¹⁾ des droits de vote de la Société.

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

3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

ANF Immobilier entend poursuivre sa politique de distribution régulière de dividendes en conformité avec son statut SIIC.

3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Exercice concerné	Date d'Assemblée Générale ayant décidé la distribution	Montant (en euros)	Montant par action (en euros)
Exercice clos le 31 décembre 2009	6 mai 2010	37 281 309,78	1,43
Exercice clos le 31 décembre 2010	17 mai 2011	42 408 712,50	1,54
Exercice clos le 31 décembre 2011 *	3 mai 2012	46 939 401,86	1,69

* Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 3 mai 2012 de distribuer un dividende à hauteur de 1,69 euro par action.

(1) 13 763 576 actions détenues par la société Immobilière Bingen sont privées de droit de vote double.

4. 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, de un pour cent (1 %) au moins du capital ou du total des droits de vote, porter à la connaissance de la Société le nombre total d'actions, de droits de vote, et de titres donnant accès à terme au capital de la Société qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la Société, les actions ou droits de vote non déclarés dans le délai prescrit sont privés du droit de vote dans toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable de la même façon à tout franchissement à la baisse d'un seuil de un pour cent (1 %).

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % des droits à dividendes de la Société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

=== **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 à chaque action (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, bénéfices ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.
Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.
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.

5. Capital social

5.1 Nombre d'actions

Au 31 décembre 2011, le capital social est de 27 774 794 (vingt-sept millions sept cent soixante-quatorze mille sept cent quatre-vingt-quatorze) euros. Il est divisé en 27 774 794 (vingt-sept millions sept

cent soixante-quatorze mille sept cent quatre-vingt-quatorze) actions, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

5.2 Titres donnant accès au capital

Se reporter au paragraphe 6 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre II du Document de Référence.

5.3 Titres non représentatifs du capital

Néant.

5.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

Voir paragraphe 7 « Opérations afférentes aux titres de la Société » du chapitre VII 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.

5.5 Capital social autorisé, mais non émis

Se reporter au tableau récapitulatif des délégations en cours de validité qui se trouve au paragraphe 2 « Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le

domaine des augmentations de capital » du chapitre VIII du Document de Référence.

5.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

À la date de dépôt du Document de Référence, à la connaissance d'ANF Immobilier, aucune personne autre que les personnes visées au paragraphe 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.

6. Pactes d'actionnaires

6.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

Néant.

6.2 Pactes conclus par ANF Immobilier

Néant.

6.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société

Néant.

7. Opérations afférentes aux titres de la Société

L'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 (14^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 2011, 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.

7.1 Description du programme de rachat 2011

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 17 novembre 2012. 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 17 mai 2011 (16^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 14^e résolution de la même Assemblée et/ou de la 9^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010.

7.2 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012

ANF Immobilier a acheté 453 560 actions au cours de l'exercice 2011 au cours moyen de 31,83 euros, soit un coût total de 14 438 422 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2012 au 29 février 2012, ANF Immobilier a acheté 91 557 actions au cours moyen de 28,33 euros, soit un coût total de 2 594 064 euros.

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

ANF Immobilier a acheté 253 560 actions au cours de l'exercice 2011 au cours moyen de 31,64 euros, soit un coût total de 8 022 391 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 2011 au 29 février 2012, ANF Immobilier a acheté 66 696 actions au cours moyen de 28,26 euros, soit un coût total de 1 884 500 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

7.2.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

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

Au cours de l'exercice 2011, ANF Immobilier a acheté 200 000 actions au cours moyen de 32,08 euros, soit un coût total

de 6 416 031 euros, en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2012 au 29 février 2012, ANF Immobilier a acheté 24 861 actions au cours moyen de 28,54 euros, soit un coût total de 709 564 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.

7.2.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance

Au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012, 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.

7.2.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012, 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.

7.3 Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2011 et jusqu'au 29 février 2012

Au cours de l'exercice 2011, 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, 242 891 actions au prix moyen de 31,65 euros par action, pour un coût total de 7 687 032 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2011 jusqu'au 29 février 2012, 77 315 actions ont été cédées au prix moyen de 28,23 euros par action, pour un coût total de 2 182 964 euros, dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché.

7.4 Modalités des rachats d'actions

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2011 au 29 février 2012, 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.

7.5 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.

7.6 Réallocations éventuelles

Les actions achetées par ANF Immobilier dans le cadre de l'autorisation conférée par la 14^e résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 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.

7.7 Description du programme de rachat 2012 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 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 3 mai 2012 est appelée, dans sa 12^e résolution, à adopter un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 12^e résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 3 mai 2012 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 27 774 794 euros au 3 mai 2012, date de l'Assemblée Générale Mixte, ce maximum serait de 2 777 479 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 3 mai 2012 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 3 novembre 2013.

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 2011 AU 29 FÉVRIER 2012 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONNAIRES

	Positions ouvertes au 29 février 2012					
	Flux bruts cumulés		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	545 117	320 206	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (<i>en euros</i>)	31,25	30,82	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (<i>en euros</i>)	-	-	-	-	-	-
Montants (<i>en euros</i>)	17 032 486	9 869 996	-	-	-	-

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

Se reporter au paragraphe « Contrats de financement » à la section 3.1 du chapitre IX du Document de Référence, s'agissant des contrats de prêt comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

1. TABLEAUX DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	180	8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ ANF IMMOBILIER	210
2. RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	181	9. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	212
3. ORDRE DU JOUR ET RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	183	10. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULLATION D'ACTIONNACHETÉES	217
3.1 Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012	183	11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTIONNORDINAIREN ET DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS, IMMÉDIATEMENT OU À TERME, AU CAPITAL, AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	218
3.2 Projet de résolutions	184	12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	220
4. RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LA PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS DEVANT ÊTRE SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	194	13. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONNEXISTANTEEN OU À ÉMETTRE AU PROFIT DES MEMBRES DU PERSONNEL SALARIÉ OU DES MANDATAIRES SOCIAUX	221
5. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE	196		
Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012	196		
6. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONNCONSENTIEEN AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS	197		
7. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	199		

1. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2007	2008	2009	2010	2011
Capital en fin d'exercice					
Capital social	23 768 262	24 956 675	26 070 846	27 453 778	27 774 794
Nombre d'actions ordinaires existantes	23 768 262	24 956 675	26 070 846	27 453 778	27 774 794
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA	265 670	283 921	297 061	318 092	-
Opérations et résultat de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	30 197 379	58 520 353	65 388 402	69 932 687	84 006 481
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	21 501 120	28 642 037	45 590 696	49 650 999	61 334 762
Impôt sur les bénéfices	(1 000 920)	718 675	(15 360)	-	15 360
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	10 602 338	5 592 038	16 000 307	16 715 728	24 144 646
Résultat distribué	10 602 338	5 592 038	16 000 307	16 715 728	24 144 646
Distribution exceptionnelle	20 204 662	26 851 639	21 281 003	25 563 090	22 794 756
Résultat par action					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	0,86	1,18	1,75	1,81	2,21
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	0,45	0,22	0,61	0,61	0,87
Dividende net global revenant à chaque action	0,45	0,22	0,61	0,61	0,87 ⁽¹⁾
Dividende exceptionnel	0,85	1,08	0,82	0,93	0,82 ⁽¹⁾
Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	56	53	53	54	54
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 955 826	3 386 517	3 233 279	3 411 307	3 898 669
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	1 717 109	2 118 973	2 185 932	2 222 200	2 175 813

(1) Proposition à l'Assemblée Générale convoquée pour le 3 mai 2012.

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

Les 14^e, 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012, privent d'effet les 10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e et 16^e résolutions adoptées lors de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 et autorisent le Directoire à :

- augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport ;
- émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- 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 ;
- 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 ;
- fixer librement le prix d'émission en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital sans droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital social ;

- augmenter le nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- émettre des actions et/ou des valeurs mobilières, donnant accès immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.

La 22^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 prive d'effet la 18^e résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 et autorise le Directoire à augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

Ces autorisations sont valables pour une durée de 26 mois à compter de la date de leur approbation, soit jusqu'au 3 juillet 2014.

La 23^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 prive d'effet la 21^e résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2009 et autorise le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées.

Cette autorisation est valable pour une durée de 38 mois à compter de son approbation, soit jusqu'au 3 juillet 2015.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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 17 mai 2011 ou qui sont soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 :

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/ou des sociétés liées.	17	38 mois
03/05/2012	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*.	14	26 mois
03/05/2012	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*.	15	26 mois
03/05/2012	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*.	16	26 mois
03/05/2012	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*.	17	26 mois
03/05/2012	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*.	18	26 mois
03/05/2012	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*.	19	26 mois
03/05/2012	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*.	20	26 mois
03/05/2012	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 réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise*.	22	26 mois
03/05/2012	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*.	23	38 mois

* *Renouvellement soumis à l'Assemblée Générale du 3 mai 2012.*

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

- incorporation de réserves :
 - 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 égal à 25 millions d'euros,
 - le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 14^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 25 millions d'euros ;
- augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription :
 - le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 11^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 puis de la 15^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 25 millions d'euros,
 - le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 12^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 puis de la 16^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 25 millions d'euros ;
- « Placement privé » :
 - le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 13^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 puis de la 17^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 20 % du capital de la Société ;
- option de surallocation :
 - le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 15^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 puis de la 19^e résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 15 % de l'émission initiale ;

- plafonds globaux :
 - le montant nominal maximal global des augmentations de capital effectuées en vertu des 11^e à 16^e résolutions de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 puis des 15^e à 20^e résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 25 millions d'euros,
 - le montant nominal maximal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant droit à des actions par conversion, échange, remboursement ou de toute autre manière, qui pourraient être décidées en vertu des 11^e à 16^e résolutions de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010 puis des 15^e à 20^e résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 100 millions d'euros ;
- augmentations de capital au profit des adhérents du PEE :
 - 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 égal à 100 000 euros,
 - le montant nominal maximal des augmentations de capital qui pourraient être décidées en vertu de la 22^e résolution de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 est égal à 100 000 euros.

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.

3. Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

3.1 Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012

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 2011.
- 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 2011.
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation des dites conventions.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Éric Le Gentil 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.
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire.
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant.
- Nomination de Madame Sabine Roux de Bezieux en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

- Détermination du montant global des jetons de présence annuels.
- Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

Résolutions extraordinaires

- Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions.
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport.
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription.
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Autorisation au Directoire, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social.
- Augmentation du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.
- Limitations globales du montant des émissions effectuées en vertu des 15^e à 20^e résolutions.
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.
- 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.
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

3.2 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 2011*).

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 2011, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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 général des Commissaires aux comptes, décide :

D'affecter le bénéfice de l'exercice de	24 144 645,84 €
À la dotation de la réserve légale pour un montant de	32 101,60 €
D'affecter au poste autres réserves un montant prélevé sur la prime d'émission de	8 257 220,41 €
Les primes d'émission, de fusion et d'apport s'élevant après cette affectation à	314 817 640,43 €
D'affecter le solde du bénéfice de l'exercice après dotation de la réserve légale, soit un montant de	24 112 544,24 €
Majoré du report à nouveau de	285 888,68 €
Soit un bénéfice distribuable de	24 398 432,92 €
Au paiement du dividende pour un montant de	24 398 432,92 €
Majoré d'un prélèvement sur le poste autres réserves tel qu'il résulte après l'affectation mentionnée ci-dessus, de	8 257 220,41 €
Majoré d'un prélèvement sur réserves de réévaluation à hauteur des surplus de dotations aux amortissements sur réévaluation de	1 780 080,73 €
Majoré d'un prélèvement sur réserves de réévaluation au titre des plus-values de	12 503 667,80 €
Soit un montant total distribué de	46 939 401,86 €
Soit un dividende par action de	1,69 €

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

Le dividende sera détaché le 8 mai 2012 et mis en paiement le 11 mai 2012.

Le dividende est éligible, à hauteur de 0,54 euro, à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

Le dividende a été prélevé à hauteur de 0,85 euro sur des bénéfices exonérés et à hauteur de 0,30 euro des sommes ayant la nature d'apport et n'ouvre donc pas droit pour ces quotes-parts à l'abattement de 40 %, prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

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 31/12/2008	Exercice clos le 31/12/2009	Exercice clos le 31/12/2010
Dividende versé par action	1,30	1,43	1,54
Montant du dividende soumis à l'abattement prévu à l'article 158.3.2 du CGI ⁽¹⁾	0,43	1,31	0,71
Montant du dividende non soumis à l'abattement prévu à l'article 158.3.2 du CGI ⁽¹⁾	0,87	0,12	0,83

(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 2011).

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 2011, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 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 (Renouvellement du mandat de Monsieur Éric Le Gentil 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 Éric Le Gentil en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 4 ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Sixième 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 pour une durée de 4 ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Septième 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 pour une durée de 4 ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Huitième résolution (Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire, et après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Mazars expire à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Neuvième résolution (Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

Jean-Louis Simon expire à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Dixième résolution (Nomination de Madame Sabine Roux de Bezieux 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 Sabine Roux de Bezieux en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 4 ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Onzième résolution (Détermination du montant global des jetons de présence annuels).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire, alloue au Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, une somme globale de cent quatre-vingt-un mille (181 000) euros. Cette décision sera maintenue et ce même montant alloué au Conseil de Surveillance pour les exercices ultérieurs jusqu'à l'intervention d'une nouvelle décision de l'Assemblée Générale. Le Conseil de Surveillance répartira librement la somme précitée entre ses membres.

Douzième 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 17 mai 2011 par le vote de sa 14^e résolution, autorisant le Directoire à acheter des actions de la Société ;
- autorise le Directoire à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

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 194 423 530 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 gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation 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

Treizième 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 12^e résolution de la présente Assemblée, et/ou de la 14^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011, 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.

Quatorzième résolution (Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport du Directoire et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport dont la capitalisation sera légalement ou statutairement possible, par attribution gratuite d'actions, élévation de la valeur nominale des actions ou combinaison de ces deux modalités ;
2. décide que le montant nominal maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Directoire en vertu de la présente délégation sera égal à 25 millions d'euros, ce plafond étant distinct et autonome du plafond prévu à la 21^e résolution, et ce

compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital et ce, conformément aux dispositions légales ou réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

3. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour, pour la partie non utilisée, l'autorisation conférée aux termes de la 10^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;
4. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital,
 - fixer le nombre d'actions à émettre ou le montant dont le nominal des actions composant le capital social sera augmenté,
 - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation du nominal prendra effet,
 - décider conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce que les droits formant rompus ne seront pas négociables ou cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions leur revenant,
 - imputer sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les frais, charges et droits afférents à l'augmentation de capital réalisée et, le cas échéant, prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du capital social après chaque augmentation de capital,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
 - prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin de l'augmentation de capital,
 - constater la réalisation de l'augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, accomplir tous actes et formalités y afférents, et plus généralement faire le nécessaire.

Quinzième résolution (Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-132 et L. 228-92 dudit Code :

1. délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en devises étrangères, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra dépasser 25 millions d'euros, ce montant étant toutefois majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser le cas échéant, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant nominal de 100 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
4. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 11^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;
5. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :
 - décide que la (ou les) émission(s) seront réservée(s) par préférence dans les conditions prévues par la loi aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - confère au Directoire la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande,
 - décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission effectuée, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce, à savoir :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix,
 - offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits,
6. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
 - arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s),
 - déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission,
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement,
 - déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s),
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois mois,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société, et ce conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
 - à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les

sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- déterminer les modalités selon lesquelles la Société aura la faculté, le cas échéant, d'acheter les bons de souscription, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, en vue de les annuler, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de capital sur présentation d'un bon,
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

Seizième résolution (Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 225-148 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 228-92 du même Code :

1. délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, par voie d'offre au public, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en devises étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, soit par l'apport à la Société de titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra pas dépasser 25 millions d'euros, ce montant étant toutefois majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser le cas échéant, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce y compris si les actions sont émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application

de la présente délégation s'imputera sur le plafond de la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de 100 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
4. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 12^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;
5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, étant précisé que le Directoire pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité, sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce, cette priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, mais pouvant être exercée tant à titre irréductible que réductible ;
6. prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit ;
7. décide que le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de la présente délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant ;
8. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après (ou plusieurs d'entre elles) :
 - limiter le montant de l'émission considérée au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix,
 - offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits ;

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

9. autorise expressément le Directoire à faire usage, en tout ou partie, de cette délégation de compétence, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur les valeurs mobilières émises par toute société répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce, et ce dans les conditions prévues dans la présente résolution (à l'exception des contraintes relatives au prix d'émission fixées au paragraphe 7 ci-dessus) ;
10. décide que le Directoire aura tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
- arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s),
 - déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission,
 - déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement,
 - déterminer le mode de libération des actions ordinaires et/ou des titres émis,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s),
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits à ces titres pendant un délai maximal de trois mois,
 - plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société :
 - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
 - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une offre publique d'échange ou offre publique d'achat à titre subsidiaire, soit d'une offre publique alternative d'achat ou d'échange, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et à la réglementation applicables à ladite offre publique,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément

aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,

- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) projetée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et généralement faire le nécessaire.

Dix-septième résolution (Délégation de compétence au Directoire, à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 228-92 du même Code :

1. délègue au Directoire la compétence de décider d'augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par émission, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en devises étrangères, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société, la souscription de ces actions et valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles ; il est précisé que l'émission de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence est exclue ; le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
2. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal de 100 millions d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en une autre devise ; le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, donnant accès au capital, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 13^e résolution

votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée ;

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
5. prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donneront droit ;
6. décide que le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de la présente délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant ;
7. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après (ou plusieurs d'entre elles) :
 - limiter le montant de l'émission considérée au montant des souscriptions sous la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits entre les personnes de son choix ;
8. décide que le Directoire aura tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :
 - arrêter les conditions de la (ou des) augmentation(s) de capital et/ou de la (ou des) émission(s),
 - déterminer le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre, leur prix d'émission ainsi que le montant de la prime dont la libération pourra, le cas échéant, être demandée au moment de l'émission,
 - déterminer les dates et les modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et en particulier, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créance, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime et les modalités d'amortissement,
 - déterminer le mode de libération des actions ordinaires et/ou des titres émis,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même

rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de la (ou des) émission(s),

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
- prévoir la faculté de suspendre, éventuellement, l'exercice des droits à ces titres pendant un délai maximal de trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ouvrant droit à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
- à sa seule initiative, imputer les frais, charges et droits des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toutes conventions notamment pour assurer la bonne fin de la (ou des) opération(s) envisagée(s), prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et généralement faire le nécessaire.

Dix-huitième résolution (Autorisation au Directoire, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital, sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 1° du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale, pour chacune des émissions décidées dans le cadre des délégations consenties aux 16^e et 17^e résolutions qui précèdent et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital émises, selon les modalités suivantes :
 - a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Euronext Paris lors de la dernière séance de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 20 %,
 - b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale

l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus ;

2. décide que le montant nominal total de toute augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital de 25 millions d'euros prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale.

Le Directoire pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

La présente autorisation annule et remplace la 14^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010.

Dix-neuvième résolution (*Augmentation du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires*).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale, à augmenter le nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans des délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit au jour de la présente Assemblée Générale dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et ce au même prix que celui retenu pour l'émission initiale ;
2. décide que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente autorisation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital de 25 millions d'euros prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale.

La présente résolution annule et remplace la 15^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010.

Vingtième résolution (*Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société*).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 alinéa 6 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'émission d'actions et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social au moment de l'émission, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ; il est précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en application de la présente délégation s'imputera sur le plafond

d'augmentation de capital de 25 millions d'euros prévu à la 21^e résolution de la présente Assemblée Générale ;

2. décide en tant que de besoin de supprimer, au profit des porteurs de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seront émises en vertu de la présente délégation ;
3. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, et ce au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente résolution ;
4. précise que, conformément à la loi, le Directoire statuera sur le rapport du ou des Commissaires aux apports, mentionné à l'article L. 225-147 du Code de commerce ;
5. décide que le Directoire aura tous pouvoirs à cet effet, notamment pour fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération dans les limites des dispositions législatives et réglementaires applicables, approuver l'évaluation des apports et concernant lesdits apports, en constater la réalisation, imputer tous frais, charges et droits sur les primes, le solde pouvant recevoir toute affectation décidée par le Directoire, ou par l'Assemblée Générale Ordinaire, augmenter le capital social et procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale, prendre toute disposition utile ou nécessaire, conclure tous accords, effectuer tout acte ou formalité pour parvenir à la bonne fin de l'émission envisagée ;
6. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour, l'autorisation conférée aux termes de la 16^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

Vingt-et-unième résolution (*Limitations globales du montant des émissions effectuées en vertu des 15^e à 20^e résolutions*).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, décide de fixer, outre les plafonds individuels précisés dans chacune des 15^e à 20^e résolutions, les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu desdites résolutions ainsi qu'il suit :

- a) le montant nominal maximal global des émissions d'actions qui pourront être faites directement ou sur présentation de titres représentatifs ou non de créances en vertu des 15^e à 20^e résolutions ne pourra dépasser 25 millions d'euros, ce montant pouvant être majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, les droits de titulaires de titres donnant accès au capital, étant précisé que cette limite ne s'appliquera pas :
- aux augmentations de capital effectuées conformément aux dispositions de la 18^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2010,

- aux augmentations de capital résultant de la souscription d'actions par les salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, effectuées conformément aux dispositions de la 17^e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011,
 - aux augmentations de capital effectuées conformément aux dispositions de la 22^e résolution de la présente Assemblée Générale,
 - aux augmentations de capital effectuées conformément aux dispositions de la 23^e résolution de la présente Assemblée Générale ;
- b) le montant nominal maximal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances qui pourront être décidées par le Directoire en vertu des 15^e à 20^e résolutions est fixé à 100 millions d'euros.

Vingt-deuxième résolution (*Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise*).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce, et des articles L. 3332-1 et L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

1. délègue au Directoire la compétence de décider l'augmentation du capital social de la Société d'un montant global nominal maximal de 100 000 euros en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles en numéraire et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et L. 3344-1 du Code du travail, souscrivant directement ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs fonds commun de placement d'entreprise, dès lors que ces salariés sont adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ; il est précisé que ce plafond est distinct et autonome du plafond prévu à la 21^e résolution ;
2. autorise le Directoire, dans le cadre de ces augmentations de capital, à attribuer gratuitement des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution au titre de l'abondement et/ou de la décote ne pourra excéder les limites prévues à l'article L. 3332-21 du Code du travail ;
3. décide de supprimer au profit de ces salariés le droit préférentiel des actionnaires à la souscription des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société pouvant être attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
4. décide que le prix de souscription des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société émises en application de la présente délégation sera fixé par le

Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;

5. confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour fixer les conditions et modalités de mise en œuvre de la (ou des) augmentation(s) de capital décidée(s) en vertu de la présente résolution, notamment pour :
 - déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription,
 - fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance,
 - fixer, dans les limites légales, les conditions de l'émission des actions nouvelles et les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits,
 - fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles étant précisé que ce délai ne pourra excéder trois ans,
 - imputer les frais de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes y relatives,
 - constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital à concurrence des actions souscrites et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
 - procéder à toutes opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

La présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 18^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

Vingt-troisième résolution (*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*).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des attributions pourront, sous réserve des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, être les mandataires sociaux qui remplissent les conditions de l'article L. 225-197-1, II du Code de commerce, les salariés de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
3. décide que le Directoire déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les critères et conditions d'attribution des actions, notamment les durées des périodes d'acquisition et de conservation et le nombre d'actions par bénéficiaire ;
4. décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution ne pourra représenter plus de 2 % du capital social au jour de la décision du Directoire, compte non tenu des actions supplémentaires à émettre ou à attribuer pour

- préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opérations sur le capital de la Société au cours de la période d'acquisition ;
5. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 2 ans, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à 2 ans à compter de l'attribution définitive des actions, étant précisé que pour les actions attribuées dont la période minimale d'acquisition serait fixée à 4 ans, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions pourrait être supprimée de sorte que lesdites actions soient librement cessibles dès leur attribution définitive ;
 6. décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, les actions lui seront attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir, dans ce dernier cas, lesdites actions seront librement cessibles à compter de leur attribution définitive ;
 7. autorise le Directoire à procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement en fonction des éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver le droit des bénéficiaires ;
 8. prend acte de ce qu'en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente décision comporte renonciation de plein droit des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions pour la partie des réserves, primes d'émission ou bénéfices qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;
 9. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 21^e résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009, est valable pour une durée de 38 mois à compter de la présente Assemblée.

L'Assemblée délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et / ou à l'un de ses membres dans les conditions fixées par la loi et les statuts, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des attributions et prendre généralement toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des attributions envisagées, constater la (ou les) augmentation(s) de capital résultant de toute attribution réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

Vingt-quatrième 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.

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 3 mai 2012 en Assemblée Générale Mixte, afin de soumettre à leur approbation vingt-quatre 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 2011, d'approuver le versement d'un dividende de 1,69 euro par action et d'approuver le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (1^{re} à 4^e résolutions).

Nous vous proposons également dans le cadre des résolutions ordinaires d'approuver le renouvellement des mandats de trois membres du Conseil de Surveillance (Messieurs Le Gentil, Monnier

et Zarifi) pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, de nommer un nouveau membre du Conseil de Surveillance (Madame Roux de Bezieux) pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Mazars et de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Jean-Louis Simon pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de déterminer le montant global des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Par ailleurs, nous vous soumettons l'autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions (12^e résolution).

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

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 2011 ainsi que depuis le début de l'exercice 2012, vous est présentée dans le Document de Référence mis à votre disposition.

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

- 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 % du capital par période de 24 mois (13^e résolution) ;
- de renouveler au Directoire les autorisations d'augmenter le capital :
 - autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport (14^e résolution),
 - autorisation d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (15^e résolution).

Le montant maximum des émissions d'actions que ce soit directement ou sur présentation de titres représentatifs de créances est de 25 millions d'euros.

Le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est de 100 millions d'euros.

- autorisation d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à des actions de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange (16^e résolution).

Le montant maximum des émissions d'actions que ce soit directement ou sur présentation de titres représentatifs de créances est de 25 millions d'euros.

Le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est de 100 millions d'euros.

Le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de cette délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant

(sous réserve des dispositions applicables dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange).

Le cas échéant, le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission.

Ces deux dernières autorisations permettent au Directoire d'avoir une certaine flexibilité, et en cas de besoin ou d'opportunité, d'effectuer des augmentations de capital immédiates ou différées, sans avoir à convoquer une Assemblée Générale.

- autorisation d'augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire financier (« placement privé ») et dans la limite de 20 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'opération) par période de 12 mois, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à une quotité du capital de la Société (17^e résolution).

Le montant de la contrepartie revenant ou pouvant ultérieurement revenir à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, dans le cadre de cette délégation sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée de la décote prévue par la législation et la réglementation en vigueur. Cette moyenne sera corrigée, le cas échéant, en cas de différence entre les dates de jouissance. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini ci-avant.

Le cas échéant, le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission.

Le montant maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est de 100 millions d'euros.

Cette autorisation permet au Directoire d'avoir la possibilité, par placement privé, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de la Société.

- autorisation en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix des augmentations de capital dans la limite de 10 % du capital (18^e résolution),
- autorisation d'augmenter le nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à ce jour dans les 30 jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) et ce au même prix que celui retenu pour l'émission initiale (19^e résolution),
- autorisation de procéder à des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société (20^e résolution).

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire

- de fixer la limite globale des augmentations de capital en vertu des délégations consenties au Directoire (21^e résolution) ;
- de renouveler l'autorisation donnée au Directoire d'augmenter le capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail pour un montant nominal maximal de 100 000 euros. Le prix de souscription des actions émises en application de la présente délégation sera fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail (22^e résolution) ;
- en application des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, de renouveler l'autorisation donnée au Directoire, pour une période de 38 mois, de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société (23^e résolution).

Les bénéficiaires pourront, sous réserve des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, notamment être le Président du Directoire, les membres du Directoire et les salariés de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution ne pourra représenter plus de 2 % du capital social au jour de la décision du Directoire, compte non tenu des actions supplémentaires à émettre ou à attribuer pour préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opérations sur le capital de la Société au cours de la période d'acquisition.

Nous vous demanderons par ailleurs de déléguer tous pouvoirs au Directoire pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des attributions et prendre également toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des attributions envisagées, constater la (ou les) augmentation(s) de capital résultant de toute attribution réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

5. Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

au capital de 27 774 794 euros

32 rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

=== Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012

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 2011 et engage l'Assemblée Générale à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont proposées par le Directoire.

6. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

au capital de 27 774 794 euros

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 2011

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.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 14 décembre 2011, le Directoire, dans sa séance du 22 décembre 2011, a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après :

Plan 2011	
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	17 mai 2011
Date de décision du Directoire	22 décembre 2011
Nombre total d'options attribuées	168 872
Dont attribuées aux mandataires sociaux	135 542
Mandataires sociaux :	
Bruno Keller	85 269
Xavier de Lacoste Lareymondie	41 107
Ghislaine Seguin	9 166
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	30 840
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive
Date d'expiration	22 décembre 2021
Prix d'achat	27,54 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 22 décembre 2013 ; • l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014 ; • l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015 (sous condition de performance).
Nombre et prix des actions achetées au 31 décembre 2011	-
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	168 872

(1) Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 25 novembre 2011 au 22 décembre 2011 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 : 85 269 Xavier de Lacoste Lareymondie : 41 107 Ghislaine Seguin : 9 166	27,54 €	22 décembre 2021	22 décembre 2011
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)	30 840	27,54 €	22 décembre 2011
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)	-	-	-

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 27 774 794 euros

32 rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

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

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

- de la composition du Conseil de Surveillance et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des principes appliqués par la Société en terme de gouvernement d'entreprise ;

- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales ;
- des principes et règles arrêtés par le Conseil de Surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, ainsi que la publication des éléments visés à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.

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

- une organisation appropriée ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes et fiables ;
- un système de recensement, d'analyse et de gestion des risques ;

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la 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 2 février 2012 et approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 16 février 2012.

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

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

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

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

Composition du Conseil de Surveillance

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, sauf la faculté pour le Conseil, en

cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

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

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

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance n'excède pas quatre (4) ans et que les mandats soient échelonnés dans le temps. Conformément aux préconisations du Code de gouvernement d'entreprise, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de quatre (4) ans. De plus, afin d'échelonner dans le temps le renouvellement des mandats, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa réunion du 14 décembre 2011, de telle sorte que le sort désigne quatre (4) membres sortants par an pour les trois (3) prochaines années.

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 actionariat de contrôle et de la moitié dans les autres. À la date du présent rapport, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, six sont des membres indépendants. Ces derniers représentant au moins le tiers de la composition du Conseil de Surveillance, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise.

En vertu de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, le Conseil de Surveillance doit être composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Par ailleurs, conformément au Code de gouvernement d'entreprise, il appartient au Conseil de s'interroger sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des Comités qu'il constitue en son sein, notamment dans la représentation entre les femmes et les hommes et la diversité des compétences, en prenant des dispositions propres à garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires. À la date du présent rapport, conformément aux dispositions législatives applicables et à l'article 6.3 du Code de gouvernement d'entreprise, le Conseil de Surveillance comprend un membre féminin. En outre, il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de nommer un nouveau membre féminin au Conseil de Surveillance.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À LA DATE DU PRÉSENT RAPPORT

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 Éric 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

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Fabrice de Gaudemar a été nommé comme membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2010. L'Assemblée Générale des Actionnaires du 17 mai 2011 a nommé Madame Isabelle Xoual et renouvelé Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin, Sébastien Bazin, Jean-Luc Bret, Philippe Monnier et Théodore Zarifi en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre années venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos de 31 décembre 2015.

Afin d'échelonner dans le temps le renouvellement des mandats, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa

réunion du 14 décembre 2011, de telle sorte que le sort désigne quatre membres du Conseil de Surveillance sortants par an pour les trois prochaines années. À l'issue de ce tirage au sort, les quatre membres sortants en 2012, lors de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012 sont Messieurs Bruno Bonnell, Éric Le Gentil, Philippe Monnier et Théodore Zarifi. Les quatre membres sortants en 2013 sont Madame Isabelle Xoual et Messieurs Alain Lemaire, Jean-Luc Bret et Fabrice de Gaudemar. Les quatre membres sortants en 2014, sont Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin, Sébastien Bazin et Jean-Pierre Richardson.

Nom	Âge	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Année d'expiration du mandat
Patrick Sayer Président	54 ans	04/05/2005	2014
Alain Lemaire* Vice-Président	62 ans	14/05/2008	2013
Philippe Audouin	55 ans	04/05/2005	2014
Sébastien Bazin*	50 ans	04/05/2005	2014
Bruno Bonnell⁽²⁾	53 ans	14/05/2008	2012
Jean-Luc Bret	65 ans	04/05/2005	2013
Fabrice de Gaudemar	38 ans	06/05/2010	2013
Éric Le Gentil* ⁽¹⁾	51 ans	17/11/2008	2012
Philippe Monnier* ⁽¹⁾	69 ans	04/05/2005	2012
Jean-Pierre Richardson	73 ans	14/05/2008	2014
Isabelle Xoual*	46 ans	17/05/2011	2013
Théodore Zarifi ⁽¹⁾	61 ans	04/05/2005	2012

* Membre indépendant.

⁽¹⁾ Membres dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012

⁽²⁾ Membre dont le renouvellement du mandat n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2012

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

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

salarié de sa société-mère (premier critère visé ci-dessus), ni avoir été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans (sixième critère visé ci-dessus).

Tel que préconisé par le Code de gouvernement d'entreprise et prévu par le Règlement Intérieur, le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres satisfaisant ces critères ne doit pas être qualifié d'indépendant à raison d'une situation particulière, ou inversement qu'un de ses membres ne satisfaisant pas tous ces critères doit être qualifié d'indépendant.

Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Le Règlement Intérieur détermine ses règles de fonctionnement et traite plus particulièrement de la participation au Conseil de Surveillance, des critères d'indépendance, de la tenue des réunions, des communications au Conseil de Surveillance, des autorisations préalables du Conseil de Surveillance pour certaines opérations, de la création des Comités, de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et de la déontologie.

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

Le Directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil de Surveillance d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les informations financières trimestrielles et semestrielles.

Après la clôture de chaque semestre, dans les délais réglementaires, le Directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes.

Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le Conseil de Surveillance ou par ses membres.

Le Conseil de Surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des statuts d'ANF Immobilier.

Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolutions proposant à l'Assemblée Générale des Actionnaires la désignation des Commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Il s'est réuni six fois en 2011, avec un taux de présence de 88 %.

Au cours de l'exercice, le Conseil de Surveillance a notamment traité les points suivants :

- séance du 24 mars 2011 : rapport du Directoire sur la gestion et l'activité, examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2010, valeurs d'expertise au 31 décembre 2010, 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 mai 2011 : évolution de la composition du Conseil de Surveillance ;
- séance du 16 juin 2011 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, communication financière et marketing du titre, examen des comptes du 1^{er} trimestre 2011 ;
- séance du 31 août 2011 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, point sur le financement et prévision du résultat, expertises au 30 juin 2011, examen des comptes au 30 juin 2011 ;
- séance du 26 octobre 2011 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, point sur la stratégie à moyen terme de la Société ;
- séance du 14 décembre 2011 : rapport du Directoire sur l'activité Lyon et Marseille, examen des comptes au 30 septembre 2011, compte-rendu du Comité des Rémunérations et de Sélection, tirage au sort du renouvellement des membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes ont été régulièrement convoqués et ont assisté à toutes les réunions du Conseil de Surveillance.

Les Comités spécialisés émanation du Conseil de Surveillance ont été régulièrement saisis des sujets relevant de leur compétence et le Conseil de Surveillance a suivi leurs recommandations. Les informations et documents nécessaires aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités spécialisés pour l'exercice de leurs missions ont été donnés de la façon la plus diligente et dans la plus grande transparence par le Directoire.

Évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a mis en place en 2009, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, un mécanisme d'autoévaluation afin de faire le point sur son fonctionnement. Chaque administrateur a eu l'occasion de remplir un questionnaire afin d'établir leur appréciation du fonctionnement du Conseil de Surveillance et leurs suggestions pour améliorer celui-ci. Parmi les sujets traités figuraient, la gouvernance de la Société, la qualité, la clarté et l'exhaustivité de l'information communiquée au Conseil ainsi que les améliorations à apporter pour perfectionner les travaux du Conseil. Les réponses à ce questionnaire ont été débattues lors de la réunion du Conseil du 19 mars 2010.

Les Comités du Conseil de Surveillance

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que :

- l'examen des comptes ;
- le suivi de l'audit interne ;
- la sélection des Commissaires aux comptes ;
- la politique de rémunération ; et
- les nominations des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux ;

fassent l'objet d'un travail préparatoire par un Comité spécialisé du Conseil de Surveillance.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Le Conseil de Surveillance a, en application du paragraphe 6 de l'article 14 des statuts de la Société, créé en son sein un Comité d'Audit, un Comité du Patrimoine, et un Comité des Rémunérations et de Sélection qui, chacun dans son domaine de compétence, a pour mission de traiter des sujets visés par le Code de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil de Surveillance fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité. Ces trois Comités spécialisés sont permanents. Leurs missions et leurs règles particulières de fonctionnement sont définies par des chartes.

Chaque Comité comprend de trois à sept membres, nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'il comprenne des membres indépendants.

La durée du mandat d'un membre d'un Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.

Les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise préconisent que les différents Comités du Conseil de Surveillance comportent une certaine fraction de membres indépendants, à savoir :

- deux tiers pour le Comité d'Audit (article 14.1) ;
- la majorité pour le Comité des Rémunérations et de Sélection (article 16.1).

Au sein d'ANF Immobilier, les Comités spécialisés émanation du Conseil de Surveillance comprennent chacun des membres qualifiés d'indépendants, selon les critères rappelés ci-dessus, dont le nombre est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise. À ce jour, le Comité d'Audit compte un seul membre indépendant.

Au regard de la qualité des travaux produits par le Comité d'Audit, de la compétence et des connaissances particulières de ses membres, le Conseil de Surveillance estime qu'il n'est pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permet au Comité d'Audit de fonctionner de façon efficace.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.

LE COMITÉ D'AUDIT

Ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Henri Saint Olive jusqu'au 17 mai 2011. Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Henri Saint Olive n'ayant pas été proposé au renouvellement, Monsieur Éric Le Gentil ⁽¹⁾ a remplacé celui-ci à compter du 17 mai 2011. À partir de cette date, ce Comité comprend un membre indépendant. Néanmoins, il n'a pas été jugé nécessaire de nommer plus de membres indépendants dans la mesure où les trois membres composant ledit Comité ont des compétences comptables et financières leur permettant d'accomplir au mieux leur mission au sein dudit Comité.

(1) Membre indépendant.

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

Le Comité d'Audit :

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

Ses membres se sont réunis à cinq reprises en 2011, avec un taux de présence de 100 %. Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- réunion du 4 février 2011 : point sur les expertises 2010 ;
- réunion du 14 mars 2011 : situation de trésorerie et *covenants* bancaires, résultats de l'exercice 2010, revue des engagements hors bilan, programme d'audit interne, processus de clôture juin 2011, projet de rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne, questions diverses ;
- réunion du 7 juin 2011 : résultats du 1^{er} trimestre 2011, point sur le contrôle interne, point sur la mise en place des outils informatiques ;
- réunion du 21 juillet 2011 : revue des expertises au 30 juin 2011, résultats du 1^{er} semestre 2011, situation de trésorerie et *covenants* bancaires, prévention des entreprises en difficulté, point d'avancement du projet informatique, questions diverses ;
- réunion du 30 décembre 2011 : résultats au 30 septembre 2011, prévisions de résultat au 31 décembre 2011, point sur la trésorerie et les *covenants* bancaires, avancement des projets informatiques, budget 2012, risque client.

LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

À la date du Document, ce Comité est composé de trois membres du Conseil : Messieurs Philippe Monnier ⁽¹⁾ (Président), Sébastien Bazin ⁽¹⁾ et de Madame Isabelle Xoual ⁽¹⁾. Jusqu'à la nomination de Madame Isabelle Xoual en tant que membre du Conseil, Monsieur Patrick Sayer faisait partie de ce Comité, en tant que Président de celui-ci.

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

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

Le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est réuni trois fois au cours de l'année 2011, le 22 mars 2011, le 15 juin 2011 et le 6 décembre 2011, 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 2011 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⁾.

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 s'est réuni à deux reprises en 2011 avec un taux de participation de 88 %. Au cours de ces réunions, le Comité du Patrimoine s'est prononcé sur des projets d'investissements immobiliers.

Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Les procédures de contrôle interne appliquées chez ANF Immobilier répondent à deux objectifs essentiels :

- la conformité de l'ensemble des opérations et des comportements aux orientations définies par le Conseil de Surveillance et le Directoire, aux dispositions législatives et réglementaires applicables et aux règles de l'entreprise ;
- la sincérité et l'exactitude des informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux, aux actionnaires et au public, au regard de l'activité et de la situation de la Société.

Le système de contrôle interne a ainsi pour mission de réduire et, si possible, de prévenir et de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société et les risques d'erreurs ou de fraude, en particulier dans les domaines comptable et financier.

Au cours de l'exercice 2009, la Société a mis en œuvre une cartographie quantitative et qualitative des différents risques auxquels

elle est exposée. Cette analyse a consisté en une identification précise des situations possibles lesquelles ont été classées à la fois par probabilité d'occurrence et par niveau de significativité. Ce classement a permis de caractériser la totalité des cas envisagés sur une échelle allant de « modéré » à « sévère ».

À partir de cette cartographie, ANF Immobilier a, durant les exercices 2010 et 2011 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 24 mars 2011, 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 19 mars 2010, 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.

(1) Membre indépendant.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

AU NIVEAU DU COMITÉ DU PATRIMOINE

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

AU NIVEAU DES SERVICES ASSURANT UNE RESPONSABILITÉ DANS LE CONTRÔLE INTERNE

La Direction financière est chargée de procéder aux paiements matérialisant notamment les décisions d'investissement, de placer la trésorerie disponible et de suivre ces placements.

Les équipes juridiques assistent le Directoire dans l'étude des opérations et dans leur suivi. Un membre du Directoire est chargé de la coordination des relations entre le Directoire, les équipes juridiques et les différents services de la Société.

L'interaction entre ces différentes Directions est décrite au paragraphe ci-dessous relatif au contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

Les procédures de contrôle relatives au fonctionnement de la Société

AU NIVEAU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Certaines opérations, qui ne concernent pas directement l'activité d'acquisition, de cession du patrimoine ou d'endettement, sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire ;
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titre ;
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende.

AU NIVEAU DU DIRECTOIRE

Tous les sujets relatifs à la vie de la Société sont traités 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.

La Direction comptable est chargée de préparer les comptes. Elle s'assure également du respect des procédures internes relatives à l'engagement des dépenses.

La préparation de toute communication financière est assurée par une équipe Relations Investisseurs, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » (rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF).

Le Directoire définit la stratégie de communication financière. Tout communiqué de presse est validé au préalable par les membres du Directoire et par le Comité d'Audit. En complément, les communiqués relatifs à l'annonce des résultats semestriels et annuels sont soumis au Conseil de Surveillance. Sur certains sujets *ad hoc*, les Comités du Conseil de Surveillance peuvent être consultés pour avis avant diffusion de l'information.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Avant l'annonce des résultats semestriels et annuels, ANF Immobilier s'astreint à une *quiet period* de un mois pendant laquelle la Société s'abstient de contacts avec les analystes et les investisseurs. Cette période est de 15 jours avant les publications trimestrielles.

La Société a mis en place un système de gestion électronique des données. Ce système a permis à la Société d'améliorer la qualité et la gestion de ses engagements par un processus de validation électronique des factures et des commandes. Par ailleurs, un nouvel outil comptable a également été mis en place au travers d'un logiciel comptable dédié. Ces nouveaux outils, complémentaires des systèmes existants, contribuent à l'amélioration de l'information financière.

Les procédures de gestion des risques mises en place par la Société

Les principaux risques identifiés figurent au chapitre « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du Document de Référence 2011 de la Société.

Hormis le risque de type conjoncturel (situation économique générale, cycle de l'immobilier) qui est limité par la diversité du patrimoine immobilier détenu (habitation, commercial, professionnel) et sa répartition géographique, l'activité immobilière génère deux risques majeurs qu'encadrent les procédures de contrôle interne.

ANF Immobilier est soucieuse de la qualité et de la solvabilité de ses locataires. La maîtrise du risque d'impayé est assurée par un suivi permanent des encours et des encaissements avec envoi systématique de lettres de relance dont la première est envoyée dès le premier retard de règlement constaté (quatre jours) puis, s'il y a lieu, recours aux services d'un huissier à défaut de règlement amiable.

Par ailleurs, la maîtrise des risques liés à l'exploitation et à la conservation des immeubles (entretien, rénovation, mise aux normes, sécurité physique) est assurée par l'attention prêtée aux obligations légales du propriétaire d'immeubles, par les garanties souscrites en dommages et en responsabilité professionnelle et par les clauses contractuelles imposant aux locataires des obligations d'entretien des lieux loués et d'information du bailleur.

Soucieuse non seulement de respecter les contraintes légales, mais également de réduire au minimum les risques relatifs à son patrimoine, la Société a pris les mesures pour appliquer les normes actuellement en vigueur.

Organisation du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement des informations comptables et financières

La Direction de la fonction administrative et comptable est confiée à un Directeur Financier, rattaché au Directeur Général, et exerçant une autorité hiérarchique sur les services administratifs et comptables. Chaque responsable comptable dispose de l'autonomie nécessaire pour l'enregistrement et la vérification des opérations quotidiennes.

Une attention particulière a été accordée à la prévention des erreurs et des fraudes. La Société a mis en place diverses règles, en complément des modalités courantes de contrôle et de vérification. 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 pour l'année 2012 a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 14 décembre 2011, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 décembre 2011.

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

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2011 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 16 février 2012, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2012, en tenant compte notamment de la performance globale de la Société (critères quantitatifs communs à l'ensemble des membres du Directoire), de critères qualitatifs communs et d'une appréciation discrétionnaire individuelle.

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2011, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2011, calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs (ANR ⁽²⁾ et EBITDA) ;
- 25 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de cinq critères qualitatifs ;
- 25 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Comité des Rémunération et de Sélection pour le Président du Directoire, et par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.

Les avantages en nature dont bénéficient les membres du Directoire se rapportent exclusivement à l'utilisation d'une voiture de fonction.

À compter de l'exercice 2012, la rémunération de Monsieur Bruno Keller ne fait plus l'objet de refacturation de la part d'Eurazeo, puisque conformément au procès-verbal du Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, et sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2011, il est maintenant rémunéré, pour sa quote-part correspondant à sa fonction de Président du Directoire directement par ANF Immobilier.

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 Madame 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.

(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 2011 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.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

OPTION D'ACHAT D'ACTIONS

Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 dans sa 17^e résolution et à la décision du Conseil de Surveillance du 14 décembre 2011, le Directoire, dans sa séance du 22 décembre 2011, 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, 168 872 options d'achat ont été attribuées en 2011 (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 2011 aux trois membres du Directoire représente 0,488 % du capital de la Société ⁽³⁾.

Prix

Le prix d'achat de chacune des actions offertes en option est fixé à 27,54 euros, ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 25 novembre au 22 décembre 2011 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 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 22 décembre 2013.

L'acquisition définitive du deuxième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014.

L'acquisition définitive du troisième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015.

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 22 décembre 2011 et expirant le 22 décembre 2015) 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 22 décembre 2015.

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 22 décembre 2015.

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 22 décembre 2015.

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 15 juin 2011 et porte sur les exercices 2011, 2012 et 2013. 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.

(3) Sur la base du capital social au 31 décembre 2011.

ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2011, aucune attribution gratuite d'actions n'a été décidée par le Directoire.

BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2011, 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 2011 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 et, depuis le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, de Monsieur Bruno Keller.

À cet égard, en cas de cessation forcée de son mandat de Directeur Général, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie percevra une indemnité d'un montant égal à la rémunération (fixe et variable) qu'il aura perçue au titre des douze derniers mois précédant sa cessation de mandat. Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

En cas de cessation forcée de son mandat de Président du Directoire, Monsieur Bruno Keller percevra une indemnité d'un montant égal à dix-huit mois de la rémunération fixe et variable qu'il aura perçue au titre des douze mois précédant sa cessation de mandat. Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011.

L'indemnité de départ dont bénéficient Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont ils bénéficient intervienne en cas de cessation forcée de leurs mandats.

Le critère d'application de l'indemnité retenu subordonne le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'Actif Net Réévalué (« ANR ») ; il ne sera versé que si la progression de l'ANR ⁽¹⁾ atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

En ce qui concerne Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, cette indemnité ne se cumule pas avec celle due au titre du contrat de travail. Monsieur Bruno Keller, Président du Directoire, n'est pas lié à la Société par un contrat de travail.

RÉGIMES DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRES À PRESTATIONS DÉFINIES

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

Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie ont été autorisés à bénéficier de cet avantage, dans les mêmes conditions que les cadres hors classe.

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

Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux membres du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance détermine les règles de répartition entre ses membres des jetons de présence alloués par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Chaque membre du Conseil de Surveillance a perçu pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 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 2011 de la Société qui sera déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet de la Société (www.anf-immobilier.com).

(1) Hors droits.

8. Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier

Exercice clos le 31 décembre 2011

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 Paris

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

=== Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

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 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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.

III I - Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

1.1 Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Contrat de prestation de services avec EURAZEO

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer (Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier jusqu'au 16 février 2012, puis Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo).

- Nature :

Votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a autorisé la modification de la rémunération versée à Eurazeo en vertu du contrat de prestation de services entre votre société et Eurazeo. A ce titre, le montant de la rémunération a été fixé à 236 900 euros pour l'exercice 2012, ANF Immobilier prenant dorénavant directement en charge la rémunération de Bruno Keller qui était antérieurement facturée à votre société par Eurazeo.

Convention relative à l'acquisition de l'immeuble SNCM et rémunération du contrat avec Colony Capital SAS

- Personnes concernées :

Monsieur Sébastien Bazin, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et représentant légal de Colony Capital SAS.

Il s'agit d'une convention dans laquelle votre société, actionnaire qui détient plus de 10 % des droits de vote d'une société civile de construction vente (ci-après « SCCV »), est également directement intéressée.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- Nature et modalités :

A/ Votre Conseil de Surveillance a autorisé en date du 16 février 2012 le projet d'acquisition par une SCCV, détenue in fine par ANF Immobilier et Eiffage Immobilier de l'immeuble appartenant à la SNCM situé 61, boulevard des Dames à Marseille faisant l'objet d'une promesse de vente en date du 6 octobre 2011 prorogée dans sa durée le 21 décembre 2011 jusqu'au 28 février 2012.

Cette Promesse de Vente a été consentie à la société Gaston Holding, société de droit luxembourgeois, représentée par son gérant Christophe Fournage, qui s'est réservée aux termes de son article 16 une faculté de substitution.

Gaston Holding s'est rapprochée d'Eiffage Immobilier et d'ANF Immobilier et leur a indiqué qu'elle entendait se retirer du projet immobilier résultant de la réalisation définitive de la Promesse de Vente, projet qui intéresse tout particulièrement ANF Immobilier en raison de son propre projet immobilier dénommé « lot 34 » au sein duquel la SNCM doit prendre à bail un immeuble de bureaux de 7 725 m² qui sera livré fin - 2013.

Ce point constitue d'ailleurs l'une des conditions suspensives de la Promesse de Vente.

Eiffage Immobilier et ANF Immobilier ont confirmé à Gaston Holding leur intérêt pour ce projet.

Gaston Holding propose la séquence des opérations suivantes afin qu'Eiffage Immobilier et ANF Immobilier puissent procéder à l'acquisition de l'immeuble objet de la Promesse de Vente :

- (i) Constitution d'une société sous la forme d'une SCCV entre Eiffage Immobilier, ANF Immobilier et Gaston Holding ; Eiffage Immobilier et ANF Immobilier détenant ensemble une participation majoritaire du capital de cette SCCV ;
- (ii) La SCCV exerce la faculté de substitution réservée par Gaston Holding aux termes de la Promesse de Vente ;
- (iii) Dans le cadre de l'exercice de la faculté de substitution, sont transférés à la SCCV trois contrats conclus précédemment par Gaston Holding avec :
 - (a) Colony Capital France SAS : contrat d'asset management aux termes duquel cette dernière a accompli plusieurs missions dans le cadre du développement du projet immobilier. La charge afférente à ce contrat serait d'un million d'euros hors taxes (1 000 000 € HT) et correspondrait pour partie à la rémunération due à l'asset manager et pour autre partie au montant de l'indemnité de résiliation anticipée du contrat d'asset management qui interviendra lors de la cession des parts détenues par Gaston Holding dans le capital de la SCCV tel qu'indiqué au (v) ci-après ;
 - (b) Wolls & Retail : contrat d'intermédiation d'un montant de huit cent mille euros hors taxes (800 000 € HT).
 - (c) Ares, Cabinet d'Avocats : la charge afférente aux honoraires des avocats conseils de Gaston Holding serait de trois cent mille hors taxes (300 000 € HT).
- (iv) Au plus tard le 28 février 2012 à 18 heures, la SCCV se porte acquéreur de l'immeuble, objet de la Promesse de Vente en application de celle-ci ;
- (v) Aussitôt après l'acquisition de l'immeuble, Eiffage Immobilier et ANF Immobilier se portent acquéreurs des parts détenues par Gaston Holding dans le capital de la SCCV pour un prix d'un million d'euros (1 000 000 €) acte en mains. Les droits d'enregistrement au taux de 5% assis sur cette valeur sont supportés par Gaston Holding.

B/ Votre Conseil de Surveillance a également autorisé en date du 16 février 2012 la rémunération de la société Colony Capital France SAS dans le cadre de cette opération, pour un montant d'un million d'euros hors taxe :

Colony Capital France SAS est rémunéré au titre d'un contrat d'asset management aux termes duquel cette société a accompli plusieurs missions dans le cadre du développement du projet immobilier visé dans l'exposé ci-dessus. La charge afférente à ce contrat serait d'un million d'euros (1 000 000 €) hors taxes et correspondrait pour partie à la rémunération due à l'asset manager et pour partie au montant de l'indemnité de résiliation anticipée du contrat d'asset management qui interviendra lors de la cession des parts détenues par Gaston Holding dans le capital de la SCCV à constituer dans laquelle ANF Immobilier et Eiffage Immobilier seront également associées.

Rémunérations variables des membres du directoire d'ANF Immobilier

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, président du Directoire, M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du directoire à verser en 2012 au titre de l'exercice 2011 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis lors du Comité des Rémunérations et de Sélection du 15 juin 2011.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

M. Bruno Keller :

Une rémunération variable d'un montant brut de 295 324 €.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération variable d'un montant brut de 124 663 €.

Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération variable d'un montant brut de 77 914 €.

Compte tenu de la bonne finalité du litige Printemps à Lyon, votre Conseil de Surveillance du 16 février 2012 a également autorisé l'octroi d'une prime exceptionnelle de 40 000 €, ventilée de la manière suivante :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie : 25 000 €

Mme Ghislaine Seguin : 15 000 €.

1.2 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.

II - Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale 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, et M. Jean-Pierre Richardson, 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 Eurazéo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de 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 Eurazéo une mission d'assistance générale, moyennant une rémunération correspondant à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazéo.

• Modalités :

Votre Conseil de surveillance en date du 24 mars 2011 a décidé de porter le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestations de services à 1 117 100 euros hors taxes pour l'exercice 2011.

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 Eurazéo, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de votre société.

• Natures et modalités :

Votre Conseil de surveillance, en date du 24 mars 2011, sur proposition du Comité des rémunérations qui s'est tenu le 22 mars 2011, a autorisé les éléments suivants relatifs aux rémunérations et avantages accordés à M. Bruno Keller :

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- *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.

- *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 oeuvre de la procédure prévue à l'article L 225-90-1 du Code de commerce.

Rémunérations et primes versées en 2011 à deux membres du Directoire

- *Personnes concernées :*

M. Xavier de Lacoste Lareymondie et Mme Ghislaine Seguin, membres du Directoire d'ANF Immobilier.

- *Nature :*

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 donné son accord sur la modification de la rémunération annuelle versée en 2011 des deux membres du Directoire.

- *Modalités :*

La rémunération annuelle brute versée en 2011 à M. Xavier de Lacoste Lareymondie s'établit à 384 060 euros, dont 136 860 euros de bonus au titre de l'exercice 2010.

La rémunération annuelle brute versée en 2011 à Mme Ghislaine Seguin s'établit à 237 113 euros dont 82 613 euros de bonus au titre de l'exercice 2010.

Indemnité de révocation du Directeur Général

- Personnes concernées :

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

- Personnes concernées :

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 précédent le départ en retraite ;
- Une assiette de référence, pour le calcul du complément de retraite, prenant en compte la rémunération brute moyenne (fixe et variable) des 36 derniers mois, et ce dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe annuelle du bénéficiaire.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

10. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 – 13^{ème} résolution

Aux Actionnaires

ANF Immobilier

32, rue de Monceau
75008 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ANF, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 al. 7 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale au titre de la 12^{ème} résolution et serait donnée pour une période de 24 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer avec faculté de subdélégation, pour une période de 24 mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

11. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 (15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème} résolutions)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Directoire de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose le cas échéant de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission, en une ou plusieurs fois, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières (15^{ème} résolution) ;
 - émission, par voie d'offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce (16^{ème} résolution) ;
 - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, au capital de votre société, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital de la Société, tel qu'existant à la date de la présente Assemblée et par période de 12 mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription (17^{ème} résolution).
- de l'autoriser, par la 18^{ème} résolution, pour une durée de 26 mois, pour chacune des émissions décidées dans le cadre des délégations consenties aux 16^{ème} et 17^{ème} résolutions et dans la limite de 10 % du capital de la Société, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital.
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, le pouvoir de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social au moment de l'émission, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (20^{ème} résolution) ;

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en vertu des 15^{ème} à 20^{ème} résolutions ne pourra excéder 25 millions d'euros, et ce dans la limite d'un montant maximal global de 25 millions d'euros tel que défini dans la 21^{ème} résolution.

Le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances qui pourront être décidées par le Directoire en vertu des 15^{ème} à 20^{ème} résolutions ne pourra excéder 100 millions d'euros, et ce dans la limite d'un montant maximal global de 100 millions d'euros tel que défini dans la 21^{ème} résolution.

Ces plafonds tiennent compte du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations susvisées, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce si vous adoptez la 19^{ème} résolution.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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 le contenu du rapport du Directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire au titre des 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans la cadre de la mise en œuvre des 15^{ème} et 20^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème} et 20^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Directoire en cas d'émissions d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription et en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

12. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée Générale Extraordinaire du 3 mai 2012 (22^{ème} résolution)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider une augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par l'émission d'actions nouvelles en numéraire et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et L. 3344-1 du Code du travail, souscrivant directement ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs fonds commun de placement d'entreprise, dès lors que ces salariés sont adhérents à un plan d'épargne entreprise, pour un montant maximum de 100 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le Directoire vous précise que ce plafond est distinct et autonome du plafond prévu à la 21^{ème} résolution.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations du capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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 le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Directoire.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

13. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux

Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012 – 23^{ème} résolution

Aux actionnaires,

ANF Immobilier

32, rue de Monceau

75008 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L 225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Votre Directoire vous propose de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Directoire portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémi Didier

Mazars

Guillaume Potel

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. EXPERTISES	224	8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	238
Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt	224	8.1 Commissaires aux comptes titulaires	238
		8.2 Commissaires aux comptes suppléants	238
		8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	239
2. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	232	9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	239
2.1 Régime fiscal	232		
2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	233	10. CALENDRIER DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE	240
3. CONTRATS IMPORTANTS	234	11. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	240
3.1 Contrats de financement	234		
3.2 Accord stratégique avec le groupe B&B	235	12. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	241
3.3 Contrat de prestation de services	235		
4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	235		
5. DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES BREVETS OU LICENCES	236		
6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	236	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	245
6.1 Dénomination sociale	236		
6.2 Registre du Commerce et des Sociétés	236	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	248
6.3 Date de constitution et durée de la Société	236		
6.4 Siège social, forme juridique et législation applicable	236		
6.5 Acte constitutif et statuts	237		
7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	237		

1. Expertises

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt



ANF Immobilier

Portefeuille de 115 actifs

Estimation de la juste valeur

Rapport condensé – Expertises & Actualisations sur pièces

Date de valeur 31 décembre 2011

1. Contexte général de la mission

1.1 CADRE GÉNÉRAL

1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 6 avril 2011, signée par Monsieur Xavier De Lacoste Lareymondie de la société ANF Immobilier, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de 115 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 2011. Il s'agit d'un contrat de quatre ans se terminant en décembre 2014.

1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et indépendant.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part d'ANF Immobilier représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2011.

Pour l'année en cours (2012), ce pourcentage n'est pas amené à varier de façon significative.

1.1.3 Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

1.1.4 Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

1.2 MISSION ACTUELLE

1.2.1 Type de mission

L'ensemble des immeubles expertisés par Jones Lang LaSalle Expertises a fait l'objet d'une visite (l'extérieur, certains lots et les parties communes) en décembre 2007 lors de la première expertise puis au mois de juin 2011 pour les nouveaux actifs entrants dans notre périmètre d'étude. Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Par la suite, à chaque campagne semestrielle, un ensemble d'immeuble est revisité. Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2011, 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.

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 de valeurs en date du 31 décembre 2011. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 29 décembre 2011.

Notre rapport ayant été finalisé avant la date de valeur. Nous pouvons nous réserver le droit de revoir nos valeurs en cas d'événements significatifs pouvant avoir une incidence sur la valeur. Avec le recul, nous estimons que les valeurs arrêtées le 29 décembre 2011 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2011.

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 :
 - le cadre de notre mission,
 - 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 Evaluation 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 cinq cas particuliers la méthode dite du DCF.

La valeur retenue dans la presque majorité des cas correspond à la somme arithmétique de 50 % de celle obtenue par la méthode par capitalisation plus 50 % de celle obtenue par la méthode par comparaison.

La méthode par DCF est retenue pour cinq actifs à usage de parking à Lyon faisant l'objet d'une convention avec LPA.

3. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif

Valeur vénale : 544 231 000 euros hors frais et droits de mutation.

(Cinq cent quarante-quatre millions et deux cent trente et un mille euros, hors frais et hors droits de mutation).

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur (cf. section 1.2.3.).

4. Observations

Le portefeuille ANF Immobilier étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement ou à la location stables ou positives (notamment pour les immeubles non obsolètes, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés, immeubles qui composent le cœur du patrimoine d'ANF Immobilier).

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 27 janvier 2012

Michael Morris, Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises



ANF Immobilier

Portefeuille de 85 actifs

Estimation de la juste valeur

Rapport condensé – Expertises & Actualisations sur pièces

Date de valeur 31 décembre 2011

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 27 mai 2011, 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 murs de 85 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 2011. Il s'agit d'un contrat de quatre ans se terminant en décembre 2014.

1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et indépendant.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part d'ANF Immobilier représentait moins de 6,5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2011.

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 effectuée entre juin 2009 et juin 2011, une partie du

portefeuille a été revisitée, ainsi que les actifs ajoutés au portefeuille en 2009, 2010, et 2011 soit 38 revisites effectuées entre 2009 et 2011. Nous n'avons pas revisité d'hôtels dans le cadre de la présente expertise au 31 décembre 2011.

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 :

- e) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- f) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- g) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- h) 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 2011.

1.2.4 Périmètre

Le portefeuille est composé de 85 hôtels, situés en France métropolitaine. 84 de ces actifs sont pris à bail par la société B&B, un opérateur hôtelier spécialiste de l'hôtellerie économique. Un 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 ;
- 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 pour les hôtels,
 - un tableau récapitulatif des valeurs pour tous les actifs.

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 83 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 en DCF 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 85 actifs est répartie de la manière suivante :

- 83 actifs faisant l'objet d'un bail à loyer fixe avec B&B : 254 640 000 euros hors droits et hors frais (arrondi) ;
- l'Adagio Marseille République faisant l'objet d'un bail fixe avec le groupe Adagio : 13 600 000 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 : 5 010 000 euros hors droits et hors frais (arrondi).

La valeur totale du portefeuille s'élève à 273 250 000 euros hors droits et hors frais (arrondi).

(Deux cent soixante-treize millions et deux 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 ont fait l'objet depuis la reprise par ANF Immobilier en août 2007, d'un important programme de rénovation des concepts produits dans le cadre d'un partenariat de travaux arrivé à échéance à fin 2010.

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 13 février 2012

Michael Morris, Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Expertises



Rapport condensé

(société cotée)

Contexte général de la mission d'expertise

CADRE GÉNÉRAL

La société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérant à la charte de l'expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée de 4 ans en date du 18/03/2011 à la signature de M. Xavier DE LACOSTE LAREYMONDIE, représentant en sa qualité de Direct Général, de la société **ANF Immobilier**.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention sus mentionnée.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

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...).

Cette mission représente 0,49 % 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 106 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société ANF IMMOBILIER, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2011.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis le 31/12/2007.

Depuis cette date, le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, a été porté de 135 biens immobiliers à 106, dont, 97 immeubles de placement, 9 immeubles en développement.

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ans.

Mode détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	106	Bureaux	6	Rhône-Alpes (Lyon)	22
Copropriété	0	Commerces	4	Sud-est (Marseille)	84
Concession	0	Habitation	3		
		Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	91		
		Parkings	2		

Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis en date du 03/10/2011, 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 Evaluation Immobilière ;
- les *European valuation standards*, normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (*The European Group of Valuers' Associations*) ;
- le *Appraisal and valuation manual* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par le revenu ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

Valeur vénale globale au 31/12/2011

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

550 716 547	Euros Hors Frais et Droits de Mutation
583 639 225	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	5,66	Rhône-Alpes (Lyon)	20,75
Copropriété		Commerces	3,77	Sud-est (Marseille)	79,25
Concession		Habitation	2,83		
		Immeubles de rapport (habitation + bureaux + commerces)	85,85		
		Parkings	1,89		

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 27 janvier 2012.

Jean-Claude DUBOIS

Président

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Expertises



Rapport condensé

(société cotée)

Contexte général de la mission d'expertise

CADRE GÉNÉRAL

La société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérant à la charte de l'expertise en Évaluation Immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée de 4 années en date du 18 février 2011 la signature de Monsieur Xavier de LACOSTE-LAREYMONDIE, représentant en sa qualité de Directeur, la société **ANF Immobilier**.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention sus mentionnée.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,51 % 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, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite.

de 84 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société ANF Immobilier, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2011.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou 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 84 biens immobiliers, tous immeubles de placement.

Une visite de chaque bien est organisée au minimum tous les cinq ans.

Mode détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	84	Bureaux		île de France	9
Copropriété		Activités		Nord	2
Indivision		Commerces		Rhône-Alpes	6
Bail à construction		Hôtels	84	Est	8
Autres				Sud-est	13
				Sud-ouest	9
				Autres	37

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 03/10/2011, 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 Evaluation 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 31/12/2011

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Expertises

Valeur en 100 % :

262 990 000

Euros Hors Frais et Droits de Mutation

279 160 000

Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

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.

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 30 janvier 2012.

Jean-Claude DUBOIS

Président

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

2. Environnement réglementaire

2.1 Régime fiscal

La Société a opté le 28 avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») avec effet au 1^{er} janvier 2006.

2.1.1 Conséquences de l'option pour le régime SIIC

L'option pour le régime SIIC a entraîné une cessation partielle d'entreprise dans la mesure où la Société a cessé d'être assujettie à l'impôt sur les sociétés. Cette cessation d'entreprise s'est traduite notamment par l'imposition immédiate (*exit tax*) d'un montant de 65,2 millions d'euros⁽¹⁾, payé par quart les 15 décembre 2006, 2007, 2008 et 2009.

2.1.2 Régime SIIC

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- des opérations de location d'immeubles, de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou de sous-location d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sous condition de distribution de 85 % de ces bénéfices avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values de cessions d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ou de titres de filiales ayant opté pour le régime SIIC, sous condition de leur distribution à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre SIIC dont la Société détient au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant deux ans au moins, sous condition de leur distribution intégrale au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice par la Société à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à son objet principal telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est donc pas susceptible de lui faire perdre le bénéfice du régime.

2.1.3 Détention du capital des SIIC

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le capital ou les droits de vote de la Société ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Ce plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations limitativement énumérées (OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), à condition que le taux de détention soit de nouveau ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice.

Le non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, une seule fois au cours d'une période de dix ans, n'entraînerait qu'une suspension du régime SIIC à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté à la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu. Durant la période de suspension, la Société serait imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (sous réserve d'une règle particulière pour les plus-values de cession d'immeubles), mais ne perdrait pas son statut SIIC. Le retour dans le régime SIIC entraînerait l'imposition au taux de 19 % des plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

Le non-respect du plafond de détention après la clôture de l'exercice de dépassement, ou un nouveau dépassement du plafond au titre d'un autre exercice dans les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes (pour un motif autre qu'une OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), entraîneraient une sortie du régime SIIC.

Au 31 décembre 2011, Eurazeo, par l'intermédiaire de la société Immobilière Bingen, détient 51,6 % du capital et 52 % des droits de votes d'ANF Immobilier.

2.1.4 Prélèvement de 20 %

Depuis le 1^{er} juillet 2007, lorsque des produits sont distribués par une SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital et que les produits perçus ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la SIIC distributrice doit acquitter un prélèvement de 20 % du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet actionnaire et prélevées sur des produits exonérés en application du régime SIIC.

(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).

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).

2.1.5 Perte du bénéfice du régime SIIC

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime ou, dans certains cas, du plafond de détention de 60 %, entraînerait la sortie de la Société du régime SIIC, et en conséquence des filiales qui ont opté.

La sortie de la Société du régime SIIC avant le 31 décembre 2015 (c'est-à-dire dans les dix ans de son option pour ce régime) entraînerait (i) l'exigibilité d'un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5 % lors de l'option pour le régime SIIC ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime, (ii) la réintégration dans le résultat fiscal de l'exercice de sortie des sommes exonérées pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective, (iii) l'imposition au taux de 25 % des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminués d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération. Si la Société sortait du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, elle serait, en plus des sanctions évoquées ci-dessus, redevable de l'imposition au taux de 19 % sur les plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

- **droit de la santé publique** : la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-7 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique. Par ailleurs, la Société 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

2.1.6 Cessions à une SIIC ou une filiale de SIIC

L'article 210 E du Code général des impôts permettait jusqu'au 31 décembre 2011 de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les plus-values de cession d'immeubles, de certains droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière lorsque la cession était effectuée notamment au profit d'une société bénéficiant du régime SIIC ou une filiale détenue à 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ayant opté pour le régime SIIC.

L'application du régime prévu à l'article 210 E du Code général des impôts était soumise notamment à la souscription d'un engagement de conservation par l'acquéreur des biens ainsi acquis pendant cinq ans. En cas de non-respect de cet engagement de conservation, le taux réduit appliqué chez le cédant n'est pas remis en cause, mais la société cessionnaire devient redevable d'une amende égale à 25 % de la valeur d'acquisition des biens.

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 8 « B&B » du chapitre I du Document de Référence) jusqu'au 31 octobre 2012.

locataires. Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- **respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public** : les immeubles dont 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, un diagnostic de performance énergétique est produit tel qu'il est prévu aux articles R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation introduits par l'article 1 du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 ;
- **diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité** : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 à R. 134-9 (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 à R. 134-13 (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
- **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 portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerce conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 doivent désormais comporter une annexe environnementale. À compter du 14 juillet 2013, cette obligation s'appliquera également aux baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1^{er} janvier 2012.

Le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement précise que l'annexe environnementale doit contenir, notamment, les éléments suivants :

- **éléments fournis par le bailleur** : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;
- **éléments fournis par le preneur** : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

Le décret prévoit également l'établissement par le preneur et le bailleur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et leur engagement, sur la base de ce bilan, sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

3. Contrats importants

3.1 Contrats de financement

ANF Immobilier a renégocié, le 27 juillet 2007, un emprunt auprès d'un *pool* bancaire composé des banques Calyon, HSBC, BECM, Société Générale, de 186 millions d'euros contracté en 2005 pour le faire évoluer à 250 millions d'euros. Cette ligne de crédit a été conclue pour une durée de 7 ans. 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 un taux de Euribor + 0,50 % ; le respect des ratios « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 50 %, et le ratio « ICR » (EBITDA sur résultat financier) supérieur ou égal à 2. Le contrat de prêt comporte une clause qui prévoit la possibilité de déclarer l'exigibilité anticipée de l'encours du crédit en cas de changement de contrôle. Au 31 décembre 2011, cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 250 millions d'euros.

Le 31 octobre 2007, ANF Immobilier a négocié auprès d'un *pool* bancaire, constitué de Natixis, BECM et Société Générale, un emprunt hypothécaire d'un montant global maximum en principal de 257 millions d'euros avec un taux 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 2011, 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.

ANF Immobilier a négocié en septembre 2010 deux contrats de prêt bilatéraux pour un montant total maximum de 45,0 millions d'euros et pour une durée de 7 et 9 ans dont les taux sont respectivement de Euribor + 1,60 % et Euribor + 1,10 %. Le premier de ces emprunts est soumis au respect des mêmes ratios « LTV » et « ICR » ainsi qu'un

ratio « DFS » (dette financière sécurisée sur valeur du patrimoine total) inférieur ou égal à 22 %. Au 31 décembre 2011, ANF Immobilier n'a tiré sur aucun de ces deux nouveaux crédits.

En 2011, ANF Immobilier a conclu au cours du quatrième trimestre deux contrats de prêt bilatéraux pour un montant total maximum de 33,0 millions d'euros dont les taux sont respectivement de Euribor + 1,35 % et Euribor + 1,05 %. En plus de ces deux contrats, la Société a négocié avec BNP Paribas un crédit renouvelable d'un montant maximum de 80,0 millions d'euros d'une durée de 5 ans. Le taux de ce crédit est de Euribor + 1,60 % ; il reste soumis au respect des mêmes ratios « LTV », « ICR » et « DFS » et le contrat prévoit qu'en cas de survenance d'un changement de contrôle, la Société devra procéder au remboursement de l'intégralité de l'encours. Au 31 décembre 2011, ANF Immobilier n'a tiré sur aucun de ces nouveaux crédits.

3.2 Accord stratégique avec le groupe B&B

Se reporter à la section 8 « B&B » du chapitre I du Document de Référence.

3.3 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 euros hors taxes (versés en 2011).

Le montant de la rémunération d'Eurazeo pour 2011 (versé en 2012) s'élèvera à 1 117 100 euros hors taxes.

En 2011, 60 % de la rémunération de M. Bruno Keller a été refacturée à ANF Immobilier au titre de ce contrat.

4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Les litiges en cours sont présentés à la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés et à la note 9 de l'annexe aux comptes annuels.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance,

qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe ANF Immobilier.

5. Dépendance à l'égard des brevets ou licences

ANF Immobilier ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

6. Informations relatives à la Société

6.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « ANF Immobilier ».

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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

6.5 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.

7. Déclaration du responsable du Document de Référence

« Paris, le 10 avril 2012

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 IX du Document de Référence, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de Référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de Référence.

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

8. Responsable du contrôle des comptes

8.1 Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par Monsieur Rémi Didier.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 21 juin 1991.

Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

PricewaterhouseCoopers est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

- Mazars domicilié au 61, rue Henri-Regnault – 92075 La Défense Cedex, représenté par Monsieur Guillaume Potel.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 25 mai 1994.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale du 3 mai 2012

Mazars est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 3 mai 2012 de renouveler le mandat de la société Mazars pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

8.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Patrick Frotiée domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 23 mai 1997.

Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- 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 du 3 mai 2012.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 3 mai 2012 de renouveler le mandat de Monsieur Jean-Louis Simon pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

TABLEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (HT) (en euros)		%		Montant (HT) (en euros)		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	172 500	185 000	97	100	172 500	185 000	97	100
Missions accessoires	5 000	-	3	-	5 000	-	3	-
Sous-total	177 500	185 000	100	100	177 500	185 000	100	100
Autres prestations, le cas échéant								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	177 500	185 000	100	100	177 500	185 000	100	100

Ces honoraires concernent uniquement l'émetteur.

9. Responsables de l'information financière

Monsieur Bruno Keller – Président du Directoire

Adresse : 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 15 01 11

Télécopie : 01 47 66 07 93

E-mail : bkeller@anf-immobilier.com

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie – Directeur Général

Adresse : 32, rue de Monceau, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 15 01 11

Télécopie : 01 47 66 07 93

E-mail : xdelacoste@anf-immobilier.com

10. Calendrier de la communication financière

Agenda financier ANF Immobilier 2012	
Résultats 2011	Vendredi 17 février 2012
Assemblée Générale	Jeudi 3 mai 2012
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2013	Jeudi 10 mai 2012
Résultats 1 ^{er} semestre 2012	Mercredi 29 août 2012
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2012	Vendredi 9 novembre 2012

11. Documents accessibles au public

Les exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à ANF Immobilier et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social d'ANF Immobilier.

12. Document d'information annuel

ANF Immobilier

Société anonyme au capital de 27 774 794 euros

Siège social : 32, rue de Monceau, 75008 Paris

568 801 377 RCS 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

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 26 et le 30 mars 2012	02/04/2012	Site Internet Information réglementée ANF
Modalités de participation à l'assemblée générale du 3 mai 2012	28/03/2012	Site Internet Corporate ANF Immobilier
Avis préalable de réunion à l'assemblée générale du 3 mai 2012	28/03/2012	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Balo
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 19 et le 23 mars 2012	26/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 12 et le 17 mars 2012	19/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF
Nombre d'actions et de droits de vote au 29 février 2012	15/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF, Euronext
Entrée d'ANF immobilier dans l'Indice EPRA	12/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 5 et le 9 mars 2012	12/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 1 ^{er} et le 2 mars 2012	05/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 27 et le 29 février 2012	01/03/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 20 et le 24 février 2012	27/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 13 et le 16 février 2012	20/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Résultats 2011	17/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Publication des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux	16/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 6 et le 10 février 2012	13/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 1 ^{er} et le 3 février 2012	06/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 janvier 2012	02/02/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 23 et le 27 janvier 2012	30/01/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Document d'information annuel

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 16 et le 20 janvier 2012	23/01/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 9 et le 13 janvier 2012	16/01/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 6 janvier 2012	09/01/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 décembre 2011	05/01/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Premier investissement à Bordeaux	22/12/2011	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 12 décembre 2011	20/12/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 5 et le 9 décembre 2011	12/12/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 1 ^{er} et le 2 décembre 2011	06/12/2012	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 novembre 2011	05/12/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 28 et le 30 novembre 2011	01/12/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Acquisition à Lyon	30/11/2011	Site Internet Corporate ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 21 et le 24 novembre 2011	28/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 14 et le 18 novembre 2011	21/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 7 et le 11 novembre 2011	14/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2011	10/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 octobre 2011	07/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 1 ^{er} et le 4 novembre 2011	07/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 31 octobre 2011	02/11/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 24 et le 28 octobre 2011	31/10/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 19 octobre 2011	24/10/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 10 octobre 2011	17/10/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 septembre 2011	06/10/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 29 et le 30 septembre 2011	03/10/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées le 21 septembre 2011	26/09/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 5 et le 6 septembre 2011	12/09/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 août 2011	02/09/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 29 et le 31 août 2011	01/09/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Résultat du premier semestre	31/08/2011	Site Internet Corporate ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 22 et le 26 août 2011	29/08/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 15 et le 19 août 2011	22/08/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 8 et le 12 août 2011	16/08/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 1er et le 5 août 2011	08/08/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 juillet 2011	03/08/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur action propres réalisées entre le 26 et le 29 juillet 2011	02/08/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 18 et le 25 juillet 2011	25/07/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 8 et le 15 juillet 2011	18/07/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 1 ^{er} et le 7 juillet 2011	08/07/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 30 juin 2011	06/07/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 22 et le 30 juin 2011	01/07/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Rapport financier semestriel	30/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 15 et le 21 juin 2011	22/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
ANF Immobilier installe le premier Casino Shopping à Marseille	21/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 8 et le 14 juin 2011	15/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 mai 2011	08/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Approbation des comptes sociaux et consolidés	08/06/2011	Balo
Fixation du loyer du magasin Printemps à Lyon	06/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 27 et le 31 mai 2011	03/06/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 19 et le 26 mai 2011	27/05/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Nombre d'actions et de droits de vote à l'issue de l'AG du 17 mai 2011	25/05/2011	Balo
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 12 et le 18 mai 2011	20/05/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Document d'information annuel

Informations publiées	Date de publication	Support de publication
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 9 et le 11 mai 2011	13/05/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Chiffre d'affaires du premier trimestre 2011	10/05/2011	Site Internet Corporate ANF Immobilier, Euronext
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 2 et le 6 mai 2011	10/05/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Mise à disposition du prospectus ayant reçu le visa n°11-143 délivré par l'AMF	06/05/2011	Euronext
Nombre d'actions et de droits de vote au 29 avril 2011	05/05/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration d'une transaction sur actions propres réalisée le 29 avril 2011	04/05/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011	02/05/2011	Balo
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 19 et le 28 avril 2011	29/04/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 12 et le 18 avril 2011	19/04/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier
Avis préalable de réunion à l'AG Mixte du 17 mai 2011	11/04/2011	Balo
Nombre d'actions et de droits de vote au 31 mars 2011	05/04/2011	Site Internet Information réglementée ANF Immobilier

Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil

Afin de faciliter la lecture du présent Document de Référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil.

Informations	Chapitre/Paragraphe/Pages
1 Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables de l'information	Section 9-chapitre IX (p. 239)
1.2 Attestation du responsable	Section 7-chapitre IX (p. 237)
2 Contrôleurs légaux des comptes	Section 8-chapitre IX (p. 238 à 239)
3 Informations financières sélectionnées	Section 10-chapitre I (p. 29 à 30)
4 Facteurs de risques	Chapitre III (p. 84 à 92)
5 Informations concernant l'émetteur	Section 6-chapitre IX (p. 236 à 237)
5.1 Histoire et évolution de la Société	Section 2-chapitre I (p. 30)
5.2 Investissements	Section 4-chapitre I (p. 12 à 14) et Sections 5, 6 et 7-chapitre I (p. 15 à 22)
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	Sections 1 à 8-chapitre I (p. 6 à 24)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Sections 5, 6 et 8-chapitre I (p. 15 à 20 et 22)
6.3 Événements exceptionnels	N/A
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Section 5-chapitre IX (p. 236)
7 Organigramme	
7.1 Description du groupe	Section 2-chapitre I (p. 32)
7.2 Liste des filiales importantes	Section 2-chapitre I (p.32) et Section 6-chapitre IV (p. 106)
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Sections 4 à 8-chapitre I (p. 12 à 23)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	§2.2-chapitre IX (p. 233 à 234)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

Informations	Chapitre/Paragraphe/Pages
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	Sections 1 à 3-chapitre IV (p. 94 à 103)
9.2 Résultat d'exploitation	Sections 1 à 3-chapitre IV (p. 94 à 103)
10 Trésorerie et capitaux	Section 4-chapitre IV (p. 104 à 106)
11 Recherche et développement, brevets et licences	Section 2-chapitre IX (p. 236)
12 Informations sur les tendances	
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice	Chapitre I (p. 4 à 5)
12.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Chapitre I (p. 4 à 5), section 2 chapitre I (p. 8 à 10) et Section 7-chapitre I (p. 21 à 22)
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Sections 1 et 2-chapitre II (p. 36 à 51)
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale	Section 3-chapitre II (p.52)
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Section 5-chapitre II (p. 56 à 69)
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	§5.4 et 5.5-chapitre II (p. 62 à 63)
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Section 1-chapitre II (p. 36 à 39)
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Section 10-chapitre II (p. 81)
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	§4.1-chapitre II (p. 53)
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Section 9-chapitre II (p. 81)
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	Note 22-chapitre V (p. 136)
17.2 Participations et stock-options	Section 6-chapitre II (p. 70 à 73)
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 6-chapitre II (p. 70 à 73)
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	§2.1-chapitre VII (p. 166)
18.2 Existence de droits de vote différents	§2.3-chapitre VII (p. 168)
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	§2.4-chapitre VII (p. 169)
18.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§6.3-chapitre VII (p. 174)
19 Opérations avec des apparentés	Section 2-chapitre II (p. 82)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

Informations	Chapitre/Paragraphe/Pages
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1 Informations financières historiques	Chapitre V (p. 107 à 139) et Chapitre VI (p. 139 à 163)
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	N/A
20.3 Vérification des informations financières historiques annuelles	Chapitre V (p. 137 à 138) et Chapitre VI (p. 162 à 163)
20.4 Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2011	Chapitre VI (p. 137 à 138) et Chapitre IV (p. 139 à 164)
20.5 Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.6 Politique de distribution des dividendes	§3.1-chapitre VII (p. 169)
20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Section IV-chapitre IX (p. 235)
20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chapitre 5 (p. 114)
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	Section 5-chapitre VII (p. 172 à 173)
21.2 Actes constitutifs et statuts	Section 6-chapitre IX (p. 237)
22 Contrats importants	Section 3-chapitre IX (p. 234 à 235)
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Section 1-chapitre IX (p. 224 à 231)
24 Documents accessibles au public	Section 2-chapitre IX (p. 240 à 244)
25 Informations sur les participations	Note 19-chapitre VI (p. 159)

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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 VI (p. 139 à 164)
Comptes consolidés	Chapitre V (p. 107 à 138)
Éléments du rapport de gestion	Sections 1 à 3-chapitre IV (p. 94 à 103), Section 4-chapitre IV (p. 104 à 106), Chapitre III (p.84 à 92), Section 2-chapitre VIII (p. 181 à 183), Section 3-chapitre VIII (p. 183 à 194) Section 8-chapitre VII (p. 177)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	Section 7-chapitre IX (p. 237)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Chapitre VI (p. 162 à 163)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Chapitre V (p. 137 à 138)

En application de son Règlement général et notamment de son article 212-13, le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2011. Le présent Document de Référence ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Le Document de Référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le Document de Référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, tel que visé à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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



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

