

Paris, le 19 mars 2013

**Une nouvelle stratégie de croissance pour ANF Immobilier**  
**Première mise en œuvre : trois investissements annoncés**

Après six ans d'un travail d'asset management actif, ANF Immobilier a cédé en 2012, dans d'excellentes conditions financières, le patrimoine lyonnais arrivé à maturité pour un montant de 311,5 millions d'euros hors droits ainsi que la quasi-totalité de son portefeuille hôtelier (acquis en 2007) pour un montant de 476,7 millions d'euros hors droits. Ces cessions ont permis une distribution aux actionnaires d'un montant de 494,7 millions d'euros (17,9 € par action).

Les compétences démontrées par ses équipes dans la mise en valeur de quartiers urbains et son faible endettement sont deux des atouts permettant à la Société de poursuivre cette stratégie de croissance, créatrice de valeur pour ses actionnaires. ANF Immobilier privilégiera les investissements dans des métropoles régionales françaises à fort potentiel.

Pour 2013, ANF Immobilier anticipe une croissance de 14% de ses loyers à 35 millions d'euros.

**Résultats 2012**

Le **chiffre d'affaires** de l'année 2012 se monte à 71,5 millions d'euros en progression de 2,1% par rapport à 2011 (pro forma des cessions de Lyon et du portefeuille B&B intervenues en novembre 2012 et hors incidence du loyer rétroactif du Printemps perçu en 2011). A périmètre constant, les loyers progressent de 3,7% et sur le patrimoine de centre-ville de 4,6%. Sur la base des ventes réalisées en fin d'année 2012 (Lyon et portefeuille B&B), les loyers 2012 – pro forma des cessions – s'élèveraient à 30,6 millions d'euros répartis principalement en 40% en provenance des commerces, 24% de l'habitation, 22% des bureaux, 9% des hôtels.

Le **cash-flow** s'élève à 40,4 millions d'euros, soit 1,47 € par action. Il progresse de 2,9% par rapport au cash flow 2011 pro forma.

Le **résultat net consolidé** négatif de 65,1 millions d'euros résulte des opérations de cession, qui se sont par ailleurs traduites par une plus-value dans les comptes sociaux de 191,3 millions d'euros et la distribution aux actionnaires de 494,7 millions d'euros.

La **valeur d'expertise** établie par deux experts indépendants ressort à 884 millions d'euros hors droits. Elle se répartit entre 703 millions d'euros à Marseille, 136 millions d'euros à Lyon, 16 millions d'euros à Bordeaux et 29 millions d'euros pour les murs d'hôtels de B&B.

**ANF Immobilier reste une des foncières les moins endettées.** Le ratio *Loan-To-Value* ressort à 33% au 31 décembre 2012. La Société respecte très largement ses covenants bancaires (LTV et ICR). La dette nette d'ANF Immobilier s'établit à 291,8 millions d'euros pour un coût moyen de 4,09% et une maturité moyenne de 2 ans. La Société dispose de 98,5 millions d'euros de crédits non tirés et d'une trésorerie de 22,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012, l'**actif net réévalué** triple net s'établit à 30,7 € par action et à 30,5 € par action, selon la méthode de l'EPRA.

**Plan stratégique 2013 – 2017 : un programme ambitieux**

Un plan d'acquisitions de 240 millions d'euros est mis en œuvre, complété par des investissements à hauteur de 170 millions d'euros dans les rénovations et projets en cours à Marseille et Lyon. Dans le même temps, la Société poursuit sa politique d'arbitrage pour plus de 200 millions d'euros, notamment sur le logement.

ANF Immobilier continuera à investir dans les métropoles régionales de province où elle est déjà présente comme Lyon, Bordeaux et Marseille, sans exclure la possibilité de s'implanter dans d'autres villes, avec l'ambition d'y établir une présence durable. Les acquisitions concerneront principalement des actifs tertiaires (bureaux, commerces ou hôtels).

Le déploiement de ce plan stratégique entre 2013 et 2017 portera les loyers annuels à 67 millions d'euros environ, soit une progression annuelle de 17% sur la base des loyers pro forma 2012.

### **Première mise en œuvre : trois investissements annoncés**

**ANF Immobilier poursuit son développement à Bordeaux dans le quartier des Bassins à Flots.** Après un premier immeuble de bureaux d'environ 13 000 m<sup>2</sup>, occupé par la société C Discount, ANF Immobilier se porte acquéreur d'un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement (VEFA). Situé à proximité de la nouvelle Cité des Civilisations du Vin, il développera 3 732 m<sup>2</sup> utiles sur six étages. Les travaux de construction d'un coût de 10 millions d'euros débiteront en juillet 2013 pour s'achever en novembre 2014. L'immeuble fera l'objet d'une certification HQE.

**Toujours à Bordeaux, l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique et ANF Immobilier ont signé un protocole pour l'étude d'un programme immobilier d'environ 54 200 m<sup>2</sup>.** Cet îlot, particulièrement bien situé à Bordeaux dans l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, est à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV. Le développement envisagé comprendrait notamment trois immeubles de bureaux (30 400 m<sup>2</sup>), deux hôtels de 3 et 4 étoiles (11 600 m<sup>2</sup>), des commerces (4 000 m<sup>2</sup>), des logements (7 200 m<sup>2</sup>) et des parkings. Ces investissements viseraient l'atteinte d'une haute performance environnementale. Cette opération, qui pourrait se concrétiser à l'été 2013, serait développée en partenariat avec Vinci Immobilier.

**A Marseille, ANF Immobilier s'est positionné sur l'achat de deux hôtels,** situés dans le périmètre du projet Arema-Vélodrome (plus de 100 000 m<sup>2</sup> autour de la réhabilitation du stade), qui créera dans ce nouvel éco-quartier un pôle événementiel et commercial comprenant également des bureaux, des logements et une clinique du sport. Le premier hôtel offrira une capacité de 126 chambres 4 étoiles et le second hôtel, une capacité de 162 chambres de catégorie économique. Les deux établissements – comme les autres équipements - seront livrés pour l'Euro 2016. L'investissement total pour les deux hôtels est estimé à 24 millions d'euros.

**A Lyon,** la société étudie également plusieurs opportunités d'investissement.

### **Assemblée Générale : dividende et nomination d'un membre du Conseil de Surveillance**

Lors de l'Assemblée Générale qui sera convoquée le 6 mai 2013, il sera proposé le versement d'un solde du dividende de 1 € par action. Sur la base du cours de clôture au 19 mars 2013, ce dividende représente un rendement de 4,6% et viendra compléter les distributions réalisées en fin d'année 2012, (pour mémoire : 17,9 € par action), consécutives aux cessions des patrimoines hôtelier et lyonnais.

Il sera également proposé aux actionnaires la nomination en tant que membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Sébastien Didier, membre du Directoire de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse en remplacement de Monsieur Jean-Luc Bret.

X

X

X

Comptes consolidés (IFRS)	M€	2012	2011*	Variation	2011	2010
		12 mois	Pro Forma	2012/2011	12 mois	12 mois
<b>Loyers</b>		<b>71.47</b>	<b>69.98</b>	<b>2.1%</b>	<b>83.58</b>	<b>69.13</b>
B&B		29.66	29.14		33.10	32.70
Centre-ville		41.82	40.84		50.50	36.40
<b>Loyers récurrents</b>		<b>71.47</b>	<b>69.98</b>	<b>2.1%</b>	<b>75.75</b>	<b>69.13</b>
<b>EBITDA</b>		<b>56.26</b>	<b>56.08</b>	<b>0.3%</b>	<b>69.56</b>	<b>56.55</b>
marge		78.7%	80.1%	<b>0.2</b>	83%	82%
<b>EBITDA récurrent</b>		<b>56.26</b>	<b>56.08</b>	<b>0.3%</b>	<b>61.73</b>	<b>56.55</b>
marge		78.7%	80.1%	<b>0.0</b>	81.5%	81.8%
<b>Cash Flow</b>		<b>40.43</b>	<b>39.29</b>	<b>2.9%</b>	<b>51.77</b>	<b>38.91</b>
<b>Cash Flow récurrent</b>		<b>40.43</b>	<b>39.29</b>	<b>2.9%</b>	<b>43.94</b>	<b>38.91</b>
<b>CF récurrent (€ par action)</b>		<b>1.47</b>			<b>1.60</b>	<b>1.43</b>
Nb d'actions moyen (M)		27.43			27.39	27.30
<b>Investissements</b>		<b>97.14</b>			<b>73.32</b>	<b>64.86</b>
<b>Variation de juste valeur (1)</b>		<b>-69.63</b>			<b>44.04</b>	<b>35.95</b>
<b>Résultat Net</b>		<b>-65.14</b>			<b>95.81</b>	<b>74.86</b>

	M€	Publié	Publié	Publié
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Patrimoine ANF</b>		<b>884</b>	<b>1,650</b>	<b>1,573</b>
Centre-ville		855	1,137	1,081
Hôtels		29	513	492
<b>Dette Nette</b>		<b>292</b>	<b>482</b>	<b>460</b>
<b>ANR (€ par action) (2)</b>		<b>31.7</b>	<b>42.2</b>	<b>40.3</b>
<b>ANR Triple Net (€ par action) (2)</b>		<b>30.7</b>	<b>40.8</b>	<b>39.0</b>
<b>Endettement (LTV)</b>		<b>33.0%</b>	<b>29.2%</b>	<b>29.2%</b>

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

1) La variation de juste valeur inclut le résultat sur cession d'actifs de -53,9 M€

2 Ajusté de l'attribution gratuite d'action de 1-pour-20 en 2010

Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins du document de référence.

X

X

X

#### **Agenda financier 2013**

Résultats 2012	19 mars 2013 (après bourse)
Présentation des résultats 2012	20 mars 2013 (14h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)
Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	6 mai 2013 (avant bourse)
Résultats semestriels 2013	28 août 2013 (avant bourse)
Présentation des résultats semestriels 2013	28 août 2013 (14h30 Paris + conférence téléphonique et webcast)

#### **A propos d'ANF Immobilier**

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est propriétaire et gère un patrimoine immobilier de près de 900 millions d'euros, dans les centres-ville de Marseille, Lyon et Bordeaux. Elle est une société foncière conforme au statut SIIC de premier plan, orientée sur l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire. Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF Immobilier est une société du groupe Eurazeo.  
[www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)

#### **Contact ANF Immobilier : Jean-Annet de SAINT RAPT**

Tél : +33 1 44 15 01 11 - [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com)

#### **Contact Presse : Perrine PIAT**

Tél : +33 1 58 47 94 66 - [perrine.piat@havasww.com](mailto:perrine.piat@havasww.com)

**A N F IMMOBILIER**

**ETATS FINANCIERS**

**CONSOLIDES**

**AU**

**31 DECEMBRE 2012**

**ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE**  
**BILAN ACTIF CONSOLIDE**

En milliers d'euros		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	note			
Immeubles de placement	1	848 385	1 641 492	1 534 423
Immeubles d'exploitation	1	1 602	2 540	2 691
Immobilisations incorporelles	1	267	384	450
Immobilisations corporelles	1	1 190	571	253
Actifs financiers non courants	1	8 891	440	132
Titres mis en équivalence		246	0	0
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>860 580</b>	<b>1 645 428</b>	<b>1 537 949</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Clients et comptes rattachés	2	1 792	1 364	958
Autres créances	2	3 481	5 973	2 532
Charges constatées d'avance	5	55	63	134
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	22 257	37 718	28 325
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>27 585</b>	<b>45 119</b>	<b>31 949</b>
Immeubles destinés à la vente	1	33 064	5 591	35 863
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>921 229</b>	<b>1 696 137</b>	<b>1 605 761</b>

## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

### BILAN PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
	note			
Capital	12	17 731	27 775	27 454
Primes d'émission, de fusion, d'apport		12 486	323 075	321 863
Actions propres	8	-11 098	-10 697	-4 281
Réserve de couverture sur instruments financiers		-17 712	-38 632	-35 354
Réserves sociales		90 289	286 497	304 334
Réserves consolidées		506 987	434 800	375 980
Résultat de l'exercice		-65 145	95 813	74 863
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>533 538</b>	<b>1 118 631</b>	<b>1 064 859</b>
Intérêts minoritaires		0	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>533 538</b>	<b>1 118 631</b>	<b>1 064 859</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Dettes financières	3	286 378	518 520	483 136
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	57
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>286 434</b>	<b>518 577</b>	<b>483 193</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	13 863	10 979	9 259
Part à court terme des dettes financières	3	27 677	1 458	5 012
Instruments financiers dérivés	9	39 434	38 449	34 982
Dépôts de garantie	3	2 972	4 154	3 526
Provisions à court terme	7	1 577	330	208
Dettes fiscales et sociales	3	14 242	2 554	2 174
Autres dettes	3	1 276	678	2 071
Produits constatés d'avance	6	215	325	478
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>101 256</b>	<b>58 929</b>	<b>57 710</b>
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>921 229</b>	<b>1 696 137</b>	<b>1 605 761</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires : loyers	71 472	83 576	69 133
Autres produits d'exploitation	7 091	6 585	6 895
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>78 562</b>	<b>90 161</b>	<b>76 029</b>
Charges sur immeubles	-9 901	-10 112	-9 952
Autres charges d'exploitation	-757	-709	-729
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-10 658</b>	<b>-10 821</b>	<b>-10 681</b>
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>67 904</b>	<b>79 340</b>	<b>65 348</b>
Résultat de cession des actifs	-53 929	2 240	1 621
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES APRES CESSIONS</b>	<b>13 975</b>	<b>81 579</b>	<b>66 968</b>
Charges de personnel	-9 830	-7 941	-7 395
Autres frais de gestion	-3 574	-3 505	-3 306
Autres produits et transferts de charges	1 723	1 754	1 695
Autres charges	-1 030	-532	-103
Amortissements	-508	-454	-386
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	40	-224	-406
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (AVANT VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)</b>	<b>797</b>	<b>70 677</b>	<b>57 068</b>
Variation de valeur des immeubles	-15 705	42 709	35 523
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (APRES VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)</b>	<b>-14 908</b>	<b>113 386</b>	<b>92 591</b>
Frais financiers nets	-15 822	-17 785	-17 641
Amortissements et provisions à caractère financier	-19	-1	38
Résultat sur instruments financiers	-23 066	-189	-3
Quote part des sociétés mises en équivalence	5	457	-121
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-53 809</b>	<b>95 868</b>	<b>74 863</b>
Impôts courants	-11 336	-55	0
Impôts différés	0	0	0
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>-65 145</b>	<b>95 813</b>	<b>74 863</b>
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du groupe	-65 145	95 813	74 863
<b>Résultat net consolidé part du groupe par action</b>	<b>-2.38</b>	<b>3.50</b>	<b>2.74</b>
<b>Résultat net consolidé dilué part du groupe par action</b>	<b>-2.38</b>	<b>3.50</b>	<b>2.74</b>

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

## RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>-65 145</b>	<b>95 813</b>	<b>74 863</b>
Impact des instruments financiers	20 920	-3 278	-5 709
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISEES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>20 920</b>	<b>-3 278</b>	<b>-5 709</b>
<b>RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</b>	<b>-44 225</b>	<b>92 535</b>	<b>69 154</b>
Dont intérêts minoritaires	0	0	0
Dont résultat net part du groupe	-44 225	92 535	69 154

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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



## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
<b>Résultat Net</b>	<b>-65 145</b>	<b>95 813</b>	<b>74 863</b>
Dotation aux amortissements et provisions	1 927	577	513
Plus et moins value de cessions	53 929	-2 240	-1 621
Variation de valeur sur les immeubles	15 705	-42 709	-35 523
Variation de valeur des instruments financiers	23 066	189	3
Charges et produits calculés liés aux stock options et assimilés	518	666	722
Impôts et frais liés aux distribution	11 626	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>41 626</b>	<b>52 297</b>	<b>38 958</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	-836	-1 449	4 315
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	9 416	277	-10
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>50 205</b>	<b>51 125</b>	<b>43 263</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations	-91 547	-75 258	-69 984
Cessions d'immeubles	793 526	41 437	37 055
Païement de l'exit tax	0	0	-14 112
Variation des immobilisations financières	-8 709	-306	893
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>693 270</b>	<b>-34 127</b>	<b>-46 148</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>			
Dividendes versés	-228 610	-42 123	-34 599
Incidences des variations de capital	-312 375	9 103	0
Impôt et frais liés aux distributions	-11 626		
Achat actions propres	-402	-6 416	-20
Souscription d'emprunts et dettes financières	48 834	39 927	37 888
Remboursements des emprunts et dettes financières	-254 709	-6 993	-3 366
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>	<b>-758 888</b>	<b>-6 502</b>	<b>-97</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-15 413</b>	<b>10 496</b>	<b>-2 981</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>37 385</b>	<b>26 889</b>	<b>29 869</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>21 972</b>	<b>37 385</b>	<b>26 889</b>

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre ville s'élèvent à 25.8 millions d'euros à Lyon et à 59.2 millions à Marseille.

En 2011, un immeuble de bureaux de 4.366 m<sup>2</sup> a été acheté en état futur d'achèvement à Lyon pour un montant hors taxe de 16,8 millions d'euros. Sa livraison est prévue en janvier 2013, 8.7 millions d'euros ont été dépensés en 2012 pour ce projet.

En 2011, le Groupe ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13.000 m<sup>2</sup>, pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche a été livrée en septembre 2012. En 2012, 10.1 millions d'euros ont été dépensés au titre de cet investissement.

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

#### Cessions

En novembre 2012, la société a cédé à des fonds gérés par Grosvenor une partie de son patrimoine lyonnais pour un prix net vendeur de 309.6 millions d'euros, en décembre des parkings situés à Lyon ont été cédés aux mêmes fonds pour un prix de 1.9 millions d'euros. Après déduction de l'ensemble des frais associés à cette transaction, le résultat de cession s'est élevé à -41.9 millions d'euros.

Par ailleurs, plusieurs appartements avaient été cédés à Lyon au premier semestre pour un prix de 3.2 millions d'euros.

En novembre 2012, 158 hôtels exploités par l'enseigne B&B ont été vendus à un consortium mené par Foncière des Murs pour un prix net vendeur de 476.6 millions d'euros. Après déduction de l'ensemble des frais associés à cette transaction, le résultat de cession s'est élevé à -12.1 millions d'euros. Par ailleurs des options d'achat ont été consenties au même consortium portant sur 7 hôtels.

Cinq immeubles, ainsi que plusieurs appartements ont été vendus à Marseille, pour un montant total de 16.8 millions d'euros, dégageant une plus-value par rapport à la dernière valeur d'expertise de 0.1 millions d'euros.

## Exploitation

Les loyers s'élèvent à 71.5 millions d'euros.

A périmètre constant et en retraitant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps en 2011, les loyers progressent de 3.7% par rapport à décembre 2011, dont 4.6% sur le patrimoine de centre ville.

L'Ebitda s'élève à 56.2 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash flow courant est de 40.4 millions d'euros.

## Evaluation du patrimoine

Le marché immobilier à Marseille s'est tendu avec une augmentation du taux de vacance et une légère diminution des valeurs locatives. Cela s'est traduit par une variation de valeur des immeubles négative de 12.5 millions d'euros.

## Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 99 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 4.09%. L'endettement brut s'élève à 314 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV est resté contenu à 33%.

Le produit des cessions a été affecté à hauteur de 253 millions d'euros au remboursement de la dette.

L'essentiel de la dette sécurisée a été remboursée. Au 31 décembre 2012 la dette hypothécaire s'élève à 12.8 millions d'euros.

## Distributions

L'assemblée générale du 21 novembre 2012 a décidé :

- de procéder à une distribution de réserve de 3.06 € par action.
- De procéder à une réduction de capital de 10.044.224 actions par la voie de rachat par la société de ses propres actions suivi de leur annulation. Les actions ont été rachetées au prix de 31.10 € par action.

Le même jour le Directoire a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 3.58 € par action.

Au total la société aura ainsi distribué à ses actionnaires 494.7 millions d'euros.

## **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2012

## **CHANGEMENT DE METHODE**

Les méthodes comptables utilisées pour l'exercice sont identiques à celles utilisées pour les deux exercices antérieurs.

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du premier janvier 2012 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier et sont décrites dans la note qui suit intitulée "Principes et méthodes de consolidation".

## **PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION**

### **REFERENTIEL**

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ANF Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012. Ils ont été arrêtés par le directoire du 29 janvier 2013.

Le groupe ANF Immobilier applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables obligatoirement pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

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

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

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

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

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

## **LES NOUVELLES NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2011 ET DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012**

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

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> 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 1er février 2010, sans impact sur les comptes
- Amendement IFRIC14, « paiement d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er 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 1er janvier 2011,
- IFRIC 19, « extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres », applicable aux exercices ouverts à compter du 30 juin 2010, sans impact sur les comptes.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012 :

- IFRS7, Informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers, obligatoire à partir du 1er juillet 2011, sans incidence sur les comptes,

Par ailleurs, ANF Immobilier n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1er janvier 2012. Il s'agit des normes et interprétations :

- Amendement IAS12, « recouvrement des actifs sous-jacents », applicable à partir du 1er janvier 2012,
- IFRS10, « états financiers consolidés », obligatoire à partir du 1er janvier 2014,
- IFRS11, « partenariats », obligatoire à partir du 1er janvier 2014,
- IFRS12, « informations à fournir sur les participations dans d'autres entités », obligatoire à partir du 1er janvier 2014,
- IAS27R, « états financiers individuels », obligatoire à partir du 1er janvier 2014,
- IAS28R, « participations dans des entreprises associées et des co-entreprises », obligatoire à partir du 1er janvier 2014,
- Amendements IFRS 1, hyperinflation grave, applicables à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2011,
- Amendements IAS 1, présentation des autres éléments de résultat global, applicables à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012,
- Amendements IAS 19, avantages au personnel, applicables à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2013,
- Amendements IFRS 1, subventions publiques, application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, non encore adoptés par l'Union Européenne,
- Amendements IFRS 7, informations en annexe, compensation des actifs et passifs financiers, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013
- Amendements IAS 32, compensation des actifs et passifs financiers, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012,

## PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- les filiales (sociétés dans lesquelles le groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- les sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Selon cette méthode, le groupe enregistre sur une ligne spécifique du compte de résultat consolidé la "part dans le résultat des sociétés mises en équivalence".

Le groupe ANF Immobilier a consolidé ses filiales ANF République et SNC Bassins à Flots, qu'elle détient à 100 %.

Ces deux sociétés ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le 28 février 2012, ANF Immobilier a pris une participation de 35% dans la société JDML, propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille. Cette société a été consolidée par mise en équivalence au 31 décembre 2012.

Pour mener à bien le projet de construction-vente de logements Fauchier, ANF Immobilier a constitué avec plusieurs partenaires la SCCV 1-3 rue d'Hozier, dans laquelle elle détient 45% du capital. N'exerçant pas de contrôle dans cette société, celle-ci a été consolidée par mise en équivalence.

Toutes les transactions et positions internes ont été éliminées en consolidation à concurrence de la quote-part d'intérêt du groupe ANF Immobilier dans ses filiales.

## INFORMATION SECTORIELLE

La norme IFRS 8 impose aux entités dont les titres de capitaux propres ou d'emprunts sont négociés sur un marché organisé ou sont en cours d'émission sur un marché public de valeur mobilière de présenter une information par secteur d'activité et par secteur géographique.

L'information sectorielle est établie selon les critères liés à l'activité et à la zone géographique. Le premier niveau d'information sectorielle est lié à l'activité dans la mesure où il est représentatif de la structure de gestion du groupe et se décline selon les secteurs d'activité suivants :

- Activité d'exploitation des immeubles de centre ville ;
- Activité d'exploitation des hôtels.

Le deuxième niveau d'information à fournir se décline en zone géographique, il s'applique aux immeubles de centre ville uniquement (les hôtels étant dispersés sur l'ensemble du territoire français une répartition géographique est peu pertinente) :

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

La norme IFRS 8 « Secteurs Opérationnels » impose que les informations publiées par une entité doivent permettre aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer la nature et l'impact financier des activités dans lesquelles l'entité est engagée et, l'environnement économique dans lequel l'entité évolue.

La société a décidé de continuer à intégrer une information sectorielle selon les modalités antérieures : répartition secteurs d'activité (Hôtels et Patrimoine de centre ville) et répartition géographique du patrimoine de centre ville (Lyon, Marseille et Bordeaux).

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Les biens acquis en crédit-bail correspondent à des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondants sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière 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 DESTINES A LA VENTE (IFRS 5)**

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a entrepris de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le modèle de la juste valeur.

Le classement en "actifs destinés à être cédés" doit répondre aux critères cumulatifs suivants:

- une disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel ;
- une vente hautement probable, formalisée par une information du Comité du Patrimoine, une décision du Directoire ou du Conseil de Surveillance et une offre ferme d'achat.

Les immeubles répondant à ces critères sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

Au 31 décembre 2012, 11 immeubles, évalués à 33 millions d'euros, étaient destinés à la vente.

L'amortissement des immeubles d'exploitation évalués au coût amorti cesse à compter de la date du classement de ces immeubles en actifs destinés à la vente.

### **IMMEUBLES D'EXPLOITATION ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (IAS 16)**

Les immeubles d'exploitation du groupe sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations.

Par ailleurs, les autres immobilisations corporelles correspondent aux matériels informatiques et aux mobiliers.

Les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- |  |              |
|--|--------------|
| – Gros œuvre :   | 50 à 75 ans, |
| – Façades, étanchéité :                                  | 20 ans,      |
| – Installations générales techniques (dont ascenseurs) : | 15 à 20 ans, |
| – Agencements :  | 10 ans,      |
| – Diagnostics amiante, plomb et énergétique :            | 5 à 9 ans,   |
| – Mobilier, matériel de bureau et informatique :         | 3 à 10 ans.  |

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38) ET DEPRECIATIONS 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.

A 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).

**CREANCES 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.

**DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES**

Les valeurs mobilières de placement sont essentiellement constituées de sicav monétaires et figurent au bilan pour leur juste valeur. L'ensemble de ces valeurs mobilières de placement a été considéré comme des équivalents de trésorerie.

**ACTIONS PROPRES (IAS 32)**

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

La société détenait 323.312 actions propres au 31 décembre 2012. 43.547 actions propres ont été acquises au cours de l'exercice et 36.227 actions ont été cédées à la suite de l'exercice d'options d'achats.

### **DETTES FINANCIERES (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 DERIVES (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 DIFFERES 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.

## **IMPOTS EXIGIBLES ET IMPOTS DIFFERES (IAS 12)**

### ***REGIME FISCAL SIIC***

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus values latentes relatives aux immeubles et aux titres de société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, en contrepartie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Cet impôt est entièrement payé au 31 décembre 2012.

### ***REGIME DE DROIT COMMUN ET IMPOTS DIFFERES***

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 bénéfiques 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'ENTREE***

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. A 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.

#### ***INDEMNITES DE RESILIATION ET D'EVICION***

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation. Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

- remplacement d'un locataire : si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer, donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.
- rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place : si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Nous avons procédé à une estimation de l'incidence de l'étalement des paliers, franchises et droits d'entrée identifiés dans la base locative en 2010, 2011 et 2012 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement n'a été comptabilisé dans les comptes 2010, 2011 et au 31 décembre 2012.

Les contrats de location résidentiels peuvent être résiliés à l'initiative du preneur à tout moment, avec un préavis de trois ou un mois. Les contrats de location portant sur des bureaux ou des commerces peuvent, pour la plupart, être résiliés à l'initiative du preneur tous les trois ans, avec un préavis de six mois. Les contrats de location conclus avec B&B et portant sur des hôtels ont une durée ferme de 12 ans arrivant à échéance en 2019.

### **AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)**

Pour les régimes à cotisations définies, les paiements du groupe sont constatés en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Pour les régimes à prestations définies concernant les avantages postérieurs à l'emploi, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

Selon cette méthode, les droits à prestation sont affectés aux périodes de service en fonction de la formule d'acquisition des droits du régime, en prenant en compte un effet de linéarisation lorsque le rythme d'acquisition des droits n'est pas uniforme au cours des périodes de service ultérieures.

Les montants des paiements futurs correspondant aux avantages accordés aux salariés sont évalués sur la base d'hypothèse d'évolution des salaires, d'âge de départ, de mortalité, puis ramenés à leur valeur actuelle sur la base des taux d'intérêt des obligations à long terme des émetteurs de première catégorie. Les écarts actuariels de la période sont directement reconnus dans les capitaux propres consolidés.

Le groupe ANF Immobilier, a souscrit un régime à prestations définies. Les engagements de retraite relatifs à ce régime à prestations définies sont gérés par une compagnie d'assurance. Une charge de 1 million d'euros a été comptabilisée au cours de l'exercice, elle couvre notamment les engagements estimés au 31 décembre 2012.

### **PAIEMENT FONDE SUR DES ACTIONS (IFRS 2)**

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

#### **Plans d'options d'achat d'actions**

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

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2ème résolution de l'assemblée générale mixte du 3 mai 2012, le Directoire, en sa séance du 21

mai 2012, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans d'options d'achat d'actions 2007 à 2011.

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

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

caractéristiques des plans d'options	plan 2007	plan 2008	plan 2009	plan 2010	plan 2011
date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	4-mai-05	14-mai-08	14-mai-08	14-mai-08	17-mai-11
date de décision du Directoire	17-déc.-07	19-déc.-08	14-déc.-09	15-déc.-10	22-déc.-11
nombre total d'options attribuées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075
dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	36 227	36 175	38 969	39 473
nombre d'actions pouvant être achetées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075
dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	38 969	39 473
point de départ d'exercice des options	les options sont exerçables dès leur attribution définitive				
date d'expiration	17-déc.-17	19-déc.-18	14-déc.-19	15-déc.-20	22-déc.-21
prix d'achat par action	29.73	19.42	22.55	23.72	21.53
modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :				
1° tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17-déc.-09	19-déc.-10	14-déc.-11	15-déc.-12	22-déc.-13
2° tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17-déc.-10	19-déc.-11	14-déc.-12	15-déc.-13	22-déc.-14
3° tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17-déc.-11	19-déc.-12	14-déc.-13	15-déc.-14	22-déc.-15
exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui
nombre d'actions achetées au 31 décembre 2012	0	36 227	0	0	0
nombre d'options annulées au 31 décembre 2012	0	0	0	0	0
nombre total d'options restant à lever	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075

Il est précisé que dès lors que le bénéficiaire des options d'achat d'actions ne justifierait pas de quatre années d'ancienneté à la date d'expiration de l'une des périodes d'acquisition visées ci-dessus, les options correspondant à cette période d'acquisition ne seront définitivement acquises par le bénéficiaire qu'à compter du moment où ledit bénéficiaire justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

En conséquence, suite aux ajustements ci-dessus, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire s'établit comme suit :

	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011
	Stocks	Stocks	Stocks	Stocks	Stocks
	Options	Options	Options	Options	Options
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728
Mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663
<b>Total</b>	<b>159 159</b>	<b>143 613</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>

### RESULTAT 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 MARCHE**

### **LES RISQUES DE MARCHE**

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

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

### **LE RISQUE DE CONTREPARTIE**

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 300 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 900 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration.

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

### **LE RISQUE DE LIQUIDITE**

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'INTERET**

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.

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

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

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

contrats, qui ont un encours global de 275.6 millions d'euro et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été reclassés en instruments de trading.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES (en milliers d'euros)

### NOTE 1 – IMMOBILISATIONS

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES D'EXPLOITATION

VALEURS BRUTES	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles	1 134	128	0	1 262	144	-82	1 324
Immeubles d'exploitation	3 209	0	-129	3 080	0	-688	2 392
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 122	457	-67	1 512	1 223	-716	2 019
<b>TOTAL</b>	<b>5 465</b>	<b>585</b>	<b>-196</b>	<b>5 854</b>	<b>1 367</b>	<b>-1 486</b>	<b>5 735</b>

  

AMORTISSEMENTS	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles	684	194	0	878	179	0	1 057
Immeubles d'exploitation	518	147	-125	540	134	116	790
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	869	113	-41	941	184	-296	829
<b>TOTAL</b>	<b>2 071</b>	<b>454</b>	<b>-166</b>	<b>2 359</b>	<b>497</b>	<b>-180</b>	<b>2 676</b>

  

<b>Valeurs nettes</b>	<b>3 394</b>	<b>131</b>	<b>-30</b>	<b>3 495</b>	<b>870</b>	<b>-1 306</b>	<b>3 059</b>
-----------------------	--------------	------------	------------	--------------	------------	---------------	--------------

#### IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hotels B&B	Solde au 31/12/2012
Immeubles de placement	136 155	691 418	15 501	5 310	848 384
Immeubles destinés à la vente	0	9 564	0	23 500	33 064
<b>Immeubles de placement et destinés à la vente</b>	<b>136 155</b>	<b>700 982</b>	<b>15 501</b>	<b>28 810</b>	<b>881 448</b>
Immeubles d'exploitation	0	2 470	0	0	2 470
<b>Valorisation du Patrimoine</b>	<b>136 155</b>	<b>703 452</b>	<b>15 501</b>	<b>28 810</b>	<b>883 918</b>

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
<b>Solde au 31/12/2010</b>	<b>434 077</b>	<b>643 969</b>	<b>0</b>	<b>492 240</b>	<b>1 570 286</b>
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
<b>Solde au 31/12/2011</b>	<b>458 172</b>	<b>670 960</b>	<b>5 089</b>	<b>512 860</b>	<b>1 647 081</b>
Investissements	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
Produit des cessions	-306 916	-16 770	0	-469 448	-793 134
Variation de valeur	-40 897	-12 375	343	-16 705	-69 634
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>136 134</b>	<b>700 981</b>	<b>15 502</b>	<b>28 832</b>	<b>881 449</b>

La variation de valeur comprend un résultat de cession de -53.929 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de -15.705 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels B&B	Total
Acquisitions	8 342	0	5 089	445	13 876
Travaux	16 583	42 556	0	306	59 445
<b>Total 2011</b>	<b>24 925</b>	<b>42 556</b>	<b>5 089</b>	<b>751</b>	<b>73 321</b>
Acquisitions	0	0	0	0	0
Travaux	25 775	59 166	10 070	2 125	97 136
<b>Total 2012</b>	<b>25 775</b>	<b>59 166</b>	<b>10 070</b>	<b>2 125</b>	<b>97 136</b>

A l'exception des immeubles sous promesse de vente, le patrimoine de centre ville a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle et BNP Real Estate Expertise selon plusieurs approches différentes :

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

○ Approche par la capitalisation des revenus locatifs

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

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

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

2) Pour chaque lot valorisé, est renseigné un ratio locatif exprimé en €/m<sup>2</sup>/an permettant de calculer le loyer de marché annuel (Ratio x SUP).

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

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

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

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

Taux de rendement	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Lyon</b>			
Commerces	5.00% - 5.75%	5.00% - 5.75%	5.10% - 6.00%
Bureaux	6.00% - 6.75%	6.00% - 6.75%	6.25% - 6.75%
Logements (hors loi 48)	4.00% - 4.30%	4.00% - 4.30%	4.25% - 4.65%
<b>Marseille</b>			
Commerces	5.00% - 5.75%	5.50% - 7.45%	5.50% - 7.35%
Bureaux	6.25% - 7.50%	6.25% - 7.50%	6.25% - 7.25%
Logements (hors loi 48)	4.00% - 4.30%	4.15% - 4.75%	4.25% - 5.15%

○ Approche par comparaison :

Pour chaque lot valorisé est attribué un prix moyen par m<sup>2</sup> 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 déplafonnables), le ratio du prix moyen par m<sup>2</sup> est étroitement lié aux conditions d'occupation.

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

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

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

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

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

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

○ Méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier :

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

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

Les taux de rendement, compris entre 5.65% et 6.87%, ont été définis en fonction de :

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

### Analyse de sensibilité

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

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

variation de taux	-0.20%	-0.10%	0.10%	0.20%
<b>Incidence sur la valeur</b>				
Patrimoine de centre ville	4.78%	2.32%	-2.32%	-4.51%

**ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS**

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2012
Contrat de Liquidité	0	298	0	298	0	-73	225
Autres prêts	122	11	0	133	8 546	-3	8 676
Dépôts & cautionnements	16	0	0	16	0	-7	9
<b>Total Brut</b>	<b>138</b>	<b>309</b>	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>8 546</b>	<b>-83</b>	<b>8 910</b>
Provisions sur le contrat de liquidité	0	-1	0	-1	-11	0	-12
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0	0	0	0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	-6	0	0	-6	-7	6	-7
<b>Total Net</b>	<b>132</b>	<b>308</b>	<b>0</b>	<b>440</b>	<b>8 528</b>	<b>-77</b>	<b>8 891</b>

Les apports en compte courant dans la société JDML se sont élevés à 8.6 millions d'euros.

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

**NOTE 2 - ECHEANCES DES CREANCES**

En milliers d'euros	Montant 31/12/2012	A moins d'un an	De un à cinq ans	A plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	3 734	3 734	0	0
Autres créances	3 481	3 481	0	0
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>7 215</b>	<b>7 215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions	1 942	1 942	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>5 273</b>	<b>5 273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 3 - ECHEANCES DES DETTES A LA FIN DE LA PERIODE**

En milliers d'euros	Montant 31/12/2012	A moins d'un an	De un à cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	314 055	27 677	272 516	13 862
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 554	11 554	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 309	2 309	0	0
Dettes fiscales et sociales	14 242	14 242	0	0
Dépôts de garantie locataires	2 972	2 972	0	0
Dettes diverses	1 276	1 276	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>346 408</b>	<b>60 031</b>	<b>272 516</b>	<b>13 862</b>

**NOTE 4 – TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	1 978	36 082	27 820
Comptes courants bancaires	20 279	1 636	505
<b>Disponibilités et valeurs mobilières brut</b>	<b>22 257</b>	<b>37 718</b>	<b>28 325</b>
Découverts bancaires	-7	0	-1 250
Intérêts bancaires à payer	-278	-333	-186
<b>Disponibilités et valeurs mobilières net</b>	<b>21 972</b>	<b>37 385</b>	<b>26 889</b>

**NOTE 5 - COMPTES DE REGULARISATION 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 REGULARISATION PASSIF**

Les produits constatés d'avance enregistrent des loyers et des appels de charges se rapportant aux mois à venir, pour 215 milliers d'euros.

**NOTE 7 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

VALEURS BRUTES en milliers d'euros	Solde au 31/12/2010			Solde au 31/12/2011			Solde au 31/12/2012
	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2010	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2011	
Provision pour médaille du travail	12	0	0	12	0	0	12
Provision pour mutuelle retraités	45	0	0	45	0	0	45
Autres provisions pour risques	208	228	-106	330	1 477	-230	1 577
<b>TOTAL</b>	<b>265</b>	<b>228</b>	<b>-106</b>	<b>387</b>	<b>1 477</b>	<b>-230</b>	<b>1 634</b>
Passifs courants	208	228	-106	330	1 477	-230	1 577
Passifs non courants	57	0	0	57	0	0	57

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

**Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :**

- 1) Directeur Général et Directeur Immobilier :



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

- les salariés licenciés ont saisi le Conseil des Prud'hommes de Paris de chefs de demande d'un montant de 3.4 millions d'euros pour l'ancien Directeur Général et de 1.0 million d'euros pour l'ancien directeur Immobilier.
- De même une action commerciale devant le Tribunal de commerce de Paris est dirigée contre ANF Immobilier par l'ancien directeur Général en qualité d'ancien mandataire social.
- Une instance, devant ce même tribunal, a également été engagée par un ancien fournisseur.

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

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

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

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

## 2) Procédures TPH – Toti :

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

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

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

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

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

ANF Immobilier a sollicité le sursis à statuer ou le renvoi de l'affaire au rôle dans l'attente de la décision définitive de la juridiction pénale (le Tribunal de Grande Instance de Marseille),

saisie par une plainte avec constitution de partie civile de la société ANF Immobilier pour des faits d'abus de biens sociaux et recel.

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

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

### 3) Procédure en expropriation

Le 6 décembre 2011, l'Etablissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée a notifié à ANF Immobilier un mémoire en expropriation, portant sur un terrain de 2.366 m<sup>2</sup> situé à Marseille et proposé une indemnité de 1.450.600 euros.

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

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

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

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

## NOTE 8 – ACTIONS PROPRES

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2009
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	11 098	10 697	4 281
Nombre d'actions	323 312	315 992	115 992
<b>NOMBRE TOTAL D'ACTIONS</b>	<b>17 730 570</b>	<b>27 774 794</b>	<b>27 453 778</b>
Auto-détention en %	1.82%	1.14%	0.42%

## NOTE 9 – INSTRUMENTS FINANCIERS

Le groupe ANF Immobilier est exposé au risque de taux. La direction gère activement cette exposition au risque. Pour y faire face, le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire là où cela semble approprié les fluctuations de flux de trésorerie suite à des variations de taux d'intérêts. Le groupe

n'effectue aucune transaction financière présentant un risque qui ne peut être quantifié lors de sa conclusion.

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

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

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

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

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui ont un encours global de 275.6 millions d'euro et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été reclassés en instruments de trading.

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à -21.8 millions d'euros a été constatée en résultat dans les comptes consolidés.

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

Date d'effet	Date d'échéance	taux fixe payé	(en milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif 31/12/2012	Justes valeurs passif 31/12/2012	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier	Impact capitaux propres
24-juil.-06	24-juil.-12	3.9450%	Swap Euribor 3 mois / 3,945%, nominal 22.000	échu		0	338		338
15-déc.-06	15-déc.-12	3.9800%	Swap Euribor 3 mois / 3,980%, nominal 28.000	échu		0	781		781
11-août-08	30-juin-14	4.5100%	Swap Euribor 3 mois / 4,51%	28 000	0	-1 818	565	0	565
11-août-08	30-juin-14	4.5100%	Swap Euribor 3 mois / 4,51%	10 000	0	-649	202	-2	204
8-oct.-08	30-juin-14	4.2000%	Swap Euribor 3 mois / 4,2%	9 500	0	-573	164	-3	167
10-oct.-08	30-juin-14	4.1000%	Swap Euribor 3 mois / 4,1%	12 800	0	-752	208	-16	224
14-nov.-08	30-juin-14	3.6000%	Swap Euribor 3 mois / 3,6%	5 700	0	-292	64	-5	69
24-déc.-08	30-juin-14	3.1900%	Swap Euribor 3 mois / 3,19%	6 350	0	-286	47	0	47
13-mars-09	30-juin-14	2.6800%	Swap Euribor 3 mois / 2,68%	11 700	0	-436	26	-6	31
4-janv.-10	30-juin-14	2.3580%	Swap Euribor 3 mois / 2,358%	23 900	0	-774	-19	-27	8
3-janv.-11	30-juin-14	2.5000%	Swap Euribor 3 mois / 2,50%	64 000	0	-2 212	40	0	40
17-déc.-12	30-juin-14	3.1590%	Swap Euribor 3 mois / 3,159%	50 000	0	-2 226	-656	0	-656
30-juin-14	30-juin-17	2.6030%	Swap Euribor 3 mois / 2,603%	40 000	0	-2 285	-1 643	-5	-1 638
30-juin-14	30-juin-16	2.4050%	Swap Euribor 3 mois / 2,405%	40 000	0	-1 509	-1 074	-2	-1 071
30-juin-14	30-juin-16	2.2400%	Swap Euribor 3 mois / 2,24%	20 000	0	-688	-534	-1	-534
30-juin-14	30-juin-18	2.5400%	Swap Euribor 3 mois / 2,54%	20 000	0	-1 311	-1 079	-3	-1 077
30-juin-14	29-juin-17	2.0000%	Swap Euribor 3 mois / 2,00%	20 000	0	-779	-779	33	-812
1-juil.-14	30-juin-18	2.1800%	Swap Euribor 3 mois / 2,18%	20 000	0	-1 023	-1 023	-47	-976
<b>Instruments financiers de couverture</b>				<b>381 950</b>	<b>0</b>	<b>-17 613</b>	<b>-4 375</b>	<b>-83</b>	<b>-4 291</b>
31-oct.-07	31-déc.-14	4.4625%	Swap Euribor 3 mois / 4,4625%	65 000	0	-5 555	901	-5 555	6 456
11-avr.-08	31-mars-15	4.2775%	Swap Euribor 3 mois / 4,2775%	11 000	0	-1 003	95	-1 003	1 097
20-août-07	30-juin-14	4.4550%	Swap Euribor 3 mois / 4,455%	18 000	0	-1 154	352	-1 154	1 506
28-sept.-07	31-déc.-14	4.5450%	Swap Euribor 3 mois / 4,5450%	65 000	0	-5 668	972	-5 668	6 640
31-oct.-07	30-déc.-14	4.3490%	Swap Euribor 3 mois / 4,3490%	14 000	0	-1 163	179	-1 163	1 342
16-juin-08	31-déc.-14	4.8350%	Swap Euribor 3 mois / 4,8350%	6 700	0	-623	118	-623	741
4-août-08	30-juin-14	4.7200%	Swap Euribor 3 mois / 4,72%	10 000	0	-681	222	-681	903
1-juil.-08	31-déc.-14	4.8075%	Swap Euribor 3 mois / 4,8075%	2 300	0	-213	40	-213	253
11-août-08	30-déc.-14	4.5090%	Swap Euribor 3 mois / 4,509%	28 000	0	-2 416	404	-2 416	2 820
11-août-08	30-déc.-14	4.5040%	Swap Euribor 3 mois / 4,504%	10 167	0	-876	146	-876	1 022
6-oct.-08	31-déc.-14	4.3500%	Swap Euribor 3 mois / 4,35%	5 046	0	-420	66	-420	486
23-déc.-08	31-déc.-14	3.2500%	Swap Euribor 3 mois / 3,25%	5 821	0	-355	13	-355	369
6-févr.-09	31-déc.-14	2.9700%	Swap Euribor 1 mois / 2,97%	3 300	0	-182	-2	-182	180
26-juin-09	31-déc.-14	2.8800%	Swap Euribor 3 mois / 2,88%	11 435	0	-612	-14	-612	598
4-janv.-10	31-déc.-14	2.4750%	Swap Euribor 3 mois / 2,475%	19 861	0	-900	-102	-900	798
<b>Instruments financiers de trading</b>				<b>275 629</b>	<b>0</b>	<b>-21 821</b>	<b>3 391</b>	<b>-21 821</b>	<b>25 212</b>
<b>Total des instruments financiers</b>				<b>657 579</b>	<b>0</b>	<b>-39 434</b>	<b>-984</b>	<b>-21 904</b>	<b>20 921</b>

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des cash-flows futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2012.

## NOTE 10 – CLAUSES DE DEFAUT (« COVENANTS »)

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

### Ratio ICR

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

Le Ratio ICR est calculé trimestriellement à chaque Date de Test, (i) pour les Ratios ICR arrêtés au 31 décembre de chaque année, sur la base des comptes sociaux (consolidés, le cas échéant, si l'Emprunteur est tenu d'établir des comptes consolidés) annuels certifiés ou (ii) pour les Ratios ICR arrêtés au 30 juin de chaque année, sur la base des

comptes semestriels (consolidés, le cas échéant, si l'Emprunteur est tenu d'établir des comptes consolidés) non audités de l'Emprunteur ou (iii) pour les Ratios ICR arrêtés au 31 mars et au 30 septembre de chaque année, sur la base d'un arrêté comptable trimestriel provisoire.

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

### Ratio LTV

Le Ratio LTV doit rester inférieur ou égal à 50% (cinquante pour cent) à compter de la première Date de Test et aussi longtemps que des sommes resteront dues au titre du Contrat.

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

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

Pour l'emprunt souscrit auprès de Crédit Agricole CIB ce ratio est également calculé sur le patrimoine haussmannien excluant les murs des hôtels B&B.

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011	Ratios au 31/12/2010
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	3.5	3.9	3.2
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50%	semestrielle	33.0%	29.2%	29.2%

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

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

## **NOTE 11 - ENGAGEMENTS HORS BILAN**

### **ENGAGEMENTS RECUS**

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

Engagements reçus (en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Avals, cautions et garanties reçus	6 294	6 564	2 753
Autres engagements reçus	106 228	172 164	99 542
<b>Total</b>	<b>112 522</b>	<b>178 728</b>	<b>102 295</b>

Les principaux engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. A ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 98 millions d'euros.

## ENGAGEMENTS DONNES

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

Engagements donnés (en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Nantissements, hypothèques et suretés réelles	15 965	261 568	263 132
Avals, cautions et garanties donnés	21 826	22 044	0
Promesses de vente	31 508	6 147	0
Autres engagements donnés	5 024	6 267	9 007
<b>Total</b>	<b>74 323</b>	<b>296 026</b>	<b>272 139</b>

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 :
  - o Nantissement des comptes courants bancaires
  - o Cession « Dailly » des primes d'assurance des immeubles

Au titre des prêts, la société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les Ratios Financiers décrits en note 10.

Des cautions bancaires ont été données, à hauteur de 22 millions d'euros, en garantie du paiement du prix d'acquisition de l'immeuble Milky Way à Lyon et en garantie des paiements dus au titre du marché de travaux portant sur l'îlot 34 à Marseille.

Des promesses de vente ont été signées portant sur 7 hôtels B&B et plusieurs immeubles à Marseille.

## NOTE 12 – EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL ET DES CAPITAUX PROPRES

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

L'assemblée générale du 21 novembre 2012 a décidé de procéder à une réduction de capital de 10.044.224 actions par la voie de rachat par la société de ses propres actions suivi de leur annulation. Les actions ont été rachetées au prix de 31.10 € par action.

Cette réduction de capital a été constatée à l'issue de l'Offre Publique de Rachat d'Actions, par le Directoire du 27 décembre 2012.

## NOTE 13 – IMPOTS DIFFERES ACTIF ET PASSIF

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

## NOTE 14 – TABLEAU DES PARTIES LIEES

En milliers d'euros	Eurazeo	SCCV 1-3 rue d'Hozier	SAS JDML
Autres créances	0	394	8 421
Fournisseurs et comptes rattachés	464	0	0
Autres Dettes	3	0	0
Frais financiers nets	0	0	208
Charges de personnel	236	0	0
Autres frais de gestion	350	0	0
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	5

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

### Rémunérations versées aux membres du Directoire (€)

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Bruno Keller</b>		
Rémunération fixe	309 000	
Rémunération variable	295 324	
Prime exceptionnelle	151 081	
Avantages en nature	0	
<b>Xavier de Lacoste Lareymondie</b>		
Rémunération fixe	247 200	247 200
Rémunération variable	124 663	136 860
Prime exceptionnelle	124 216	
Avantages en nature	6 125	4 002
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	154 500	154 500
Rémunération variable	77 914	82 613
Prime exceptionnelle	262 414	
Avantages en nature	3 683	1 107

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

## NOTE 15 – DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT ET INFORMATIONS SECTORIELLES

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

- Activité d'exploitations des immeubles de centre ville ;
- Activité d'exploitations des hôtels

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

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

En milliers d'euros	31/12/2012	Non affecté	Hôtels B&B	Total Patrimoine de centre ville	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	71 472	0	29 657	41 815	23 592	17 921	302
Autres produits d'exploitation	7 091	0	2 751	4 340	2 856	1 480	4
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>78 562</b>	<b>0</b>	<b>32 408</b>	<b>46 155</b>	<b>26 448</b>	<b>19 401</b>	<b>306</b>
Charges sur immeubles	-9 901	0	-2 453	-7 448	-5 398	-2 020	-30
Autres charges d'exploitation	-757	0	0	-757	-630	-127	0
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-10 658</b>	<b>0</b>	<b>-2 453</b>	<b>-8 205</b>	<b>-6 027</b>	<b>-2 148</b>	<b>-30</b>
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>67 904</b>	<b>0</b>	<b>29 955</b>	<b>37 950</b>	<b>20 420</b>	<b>17 254</b>	<b>276</b>
Résultat de cession des actifs	-53 929	0	-12 143	-41 786	100	-41 886	0
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES APRES CESSIONS</b>	<b>13 975</b>	<b>0</b>	<b>17 812</b>	<b>-3 836</b>	<b>20 520</b>	<b>-24 632</b>	<b>276</b>
Charges de personnel	-9 830	0	-1 966	-7 864	-4 915	-2 458	-492
Autres frais de gestion	-3 574	0	-715	-2 860	-1 787	-894	-179
Autres produits et transferts de charges	1 723	0	345	1 379	862	431	86
Autres charges	-1 030	-503	-49	-478	-367	-99	-12
Amortissements	-508	0	-102	-407	-254	-127	-25
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	40	0	32	8	-130	130	8
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (AVANT VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)</b>	<b>797</b>	<b>-503</b>	<b>15 357</b>	<b>-14 057</b>	<b>13 929</b>	<b>-27 649</b>	<b>-338</b>
Variation de valeur des immeubles	-15 705	0	-4 562	-11 143	-12 475	989	343
<b>RESULTAT OPERATIONNEL (APRES VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)</b>	<b>-14 908</b>	<b>-503</b>	<b>10 795</b>	<b>-25 200</b>	<b>1 454</b>	<b>-26 660</b>	<b>5</b>
Frais financiers nets	-15 822	0	-9 457	-6 365	-4 186	-2 132	-47
Amortissements et provisions à caractère financier	-19	-19	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	-23 066	-1 161	-19 986	-1 919	-84	-1 835	0
Quote Part des sociétés mises en équivalence	5	0	0	5	5	0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-53 809</b>	<b>-1 683</b>	<b>-18 648</b>	<b>-33 479</b>	<b>-2 811</b>	<b>-30 627</b>	<b>-42</b>
Impôts courants	-11 336	-11 336	0	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>-65 145</b>	<b>-13 019</b>	<b>-18 648</b>	<b>-33 479</b>	<b>-2 811</b>	<b>-30 627</b>	<b>-42</b>



**NOTE 16 – RESULTAT PAR ACTION**

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>(en milliers d'euros)</b>			
Résultat net pour le résultat de base par action	-65 145	95 813	74 863
Résultat net pour le résultat dilué par action	-65 145	95 813	74 863
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	17 407 258	27 458 802	27 337 786
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	27 428 008	27 387 175	27 300 388
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué*	17 407 258	27 458 802	27 337 786
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	27 428 008	27 387 175	27 300 388
<b>(en euros)</b>			
Résultat net par action	- 3.74	3.49	2.74
Résultat dilué par action	- 3.74	3.49	2.74
Résultat net pondéré par action	- 2.38	3.50	2.74
Résultat dilué pondéré par action	- 2.38	3.50	2.74

\* nombre d'actions en 2010 après prise en compte des actions gratuites (1 pour 20) attribuées en 2010

*Le nombre d'actions ne tient pas compte des actions d'auto contrôle*

**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	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Capital et Réserves consolidées</b>	<b>533 538</b>	<b>1 118 631</b>	<b>1 064 859</b>
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	868	587	447
<b>Actif Net Réévalué Triple Net</b>	<b>534 406</b>	<b>1 119 218</b>	<b>1 065 306</b>
Neutralisation de la mise à juste valeur des swaps	17 712	38 632	35 354
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>552 118</b>	<b>1 157 850</b>	<b>1 100 660</b>
Nombre total d'actions*	17 730 570	27 774 794	27 453 778
Actions propres	- 323 312	- 315 992	- 115 992
Actions hors auto contrôle	17 407 258	27 458 802	27 337 786
<b>ANR par action (euros)</b>	<b>31.7</b>	<b>42.2</b>	<b>40.3</b>
<b>ANR triple net par action (euros)</b>	<b>30.7</b>	<b>40.8</b>	<b>39.0</b>
Valorisation des actions propres	6 643		
<b>ANR triple net EPRA (euros)</b>	<b>30.5</b>		

\* corrigé de la distribution en 2010 d'une action gratuite pour vingt détenues.

**NOTE 18 – CASH FLOW PAR ACTION**

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variations	31/12/2010	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	797	70 677		57 068	
Amortissements	508	454		386	
Résultat de cession des actifs	53 929	-2 240		-1 621	
<b>Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession</b>	<b>55 234</b>	<b>68 892</b>		<b>55 833</b>	
Annulation Impact IFRS2 (stock options, inscrit en frais de personnel)	518	666		722	
Frais associés aux distributions exceptionnelles	503				
<b>EBITDA</b>	<b>56 255</b>	<b>69 558</b>	<b>-19.1%</b>	<b>56 555</b>	<b>23.0%</b>
Frais financiers nets	-15 822	-17 785		-17 641	
<b>Cash-flow courant avant impôt</b>	<b>40 433</b>	<b>51 773</b>	<b>-21.9%</b>	<b>38 913</b>	<b>33.0%</b>
Nombre moyen de titres dans l'exercice	27 428 008	27 387 175		27 300 388	
<b>Cash-flow courant par action</b>	<b>1.47</b>	<b>1.89</b>	<b>-22.0%</b>	<b>1.43</b>	<b>32.6%</b>

*Le nombre d'actions en 2010 a été corrigé pour tenir compte de l'attribution en 2010 d'une action gratuite pour 20 détenues.*

Le résultat opérationnel 2011 comprend un rappel de loyer sur exercices antérieurs facturé à la société Le Printemps, pour un montant de 7.829 milliers d'euros.

Retraité de cet élément à caractère non récurrent et des cessions des patrimoines de Lyon et de B&B intervenues en fin d'année 2012, l'Ebitda récurrent pro forma 2011 s'établit à 56.081 milliers d'euros et le cash flow récurrent 2011 à 36.290 milliers d'euros.

L'Ebitda progresse ainsi de 0.3% par rapport à l'Ebitda pro forma 2011 et le cash flow courant progresse de 2.9% par rapport au cash flow courant pro forma 2011.

**NOTE 19 – PREUVE D'IMPOT**

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Impôts courants	-11 336	-55	0
Impôts différés	0	-0	-0
<b>TOTAL</b>	<b>-11 336</b>	<b>-55</b>	<b>-0</b>
Résultat net part du Groupe	-65 145	95 813	74 863
Correction IS/CVAE et impôt distribution	11 336	55	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-53 809</b>	<b>95 868</b>	<b>74 863</b>
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	-38 104	53 159	39 340
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	-15 705	42 709	35 523
Plus-values taxées à taux réduit	0	0	0
<b>BASE ASSUJETTIE</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>
Taux d'imposition en vigueur en France	34.43%	34.43%	34.43%
Taux réduit	19.63%	19.63%	19.63%
CVAE et impôt de distribution	11 336	55	0
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>11 336</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE</b>	<b>11 336</b>	<b>55</b>	<b>0</b>

**NOTE 20 – EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX**

(en milliers d'euros)	Solde 31/12/2012	remboursements < 1 an	Solde 31/12/2013	remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2017	remboursements au delà de 5 ans
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts bancaires	0	0	0	0	0	0
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
<b>Dette à taux variable</b>	<b>314 055</b>	<b>-27 678</b>	<b>286 377</b>	<b>-272 515</b>	<b>13 862</b>	<b>-13 862</b>
Emprunts à taux variables et révisables	313 770	-27 393	286 377	-272 515	13 862	-13 862
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	7	-7	0	0	0	0
Intérêts courus	278	-278	0	0	0	0
<b>Dette brute</b>	<b>314 055</b>	<b>-27 678</b>	<b>286 377</b>	<b>-272 515</b>	<b>13 862</b>	<b>-13 862</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>22 257</b>	<b>-22 257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sicav et placements	1 978	-1 978	0	0	0	0
Disponibilités	20 279	-20 279	0	0	0	0
<b>DETTES NETTES</b>	<b>291 798</b>	<b>-5 421</b>	<b>286 377</b>	<b>-272 515</b>	<b>13 862</b>	<b>-13 862</b>
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	291 798	-5 421	286 377	-272 515	13 862	-13 862
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2012</b>	<b>497 579</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	497 579					
<b>Portefeuille des dérivés à effet différé</b>	<b>160 000</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	160 000					
<b>Total portefeuille des dérivés</b>	<b>657 579</b>					

**NOTE 21 – RISQUE DE CREDIT**

(en millions d'euros)	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Crédit Agricole CIB, BECM, Sté Générale, HSBC	250	250	250	250	250	211
BNP Paribas	80	0	80	0	0	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	41	23	41	0	41	0
Groupe Crédit Agricole	25	25	25	0	10	0
Autres banques	0	0	18	0	6	5

**NOTE 22 – PERSONNEL**

Effectifs au 31 décembre 2012	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	11	30
Non cadres	8	12	20
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>50</b>