

An aerial photograph of a waterfront promenade. In the upper right, a blue boat is docked at a concrete pier. People are sitting on the pier, and a person is riding a bicycle. Large, iridescent soap bubbles are being blown, with one particularly large bubble in the foreground on the left and another in the lower right. The ground is paved with dark, rectangular stones. The water is dark blue with gentle ripples. The overall scene is bright and lively.

Acteurs de la ville

RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL
2017



SOMMAIRE

1 / RAPPORT D'ACTIVITÉ 1

2 / ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
AU 30 JUIN 2017 7

3 / RAPPORT DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION
FINANCIÈRE SEMESTRIELLE
RÉSUMÉE 37

4 / EXPOSITION AUX RISQUES 39

ATTESTATION
DU RESPONSABLE
DU RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL 2017 49

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ

1. Exploitation	3
2. Patrimoine Cœur à Lyon, Bordeaux, Marseille et Toulouse	4
3. Patrimoine historique marseillais	4
4. Cessions	4
5. Évaluation du patrimoine	5
6. Endettement	5

Le 24 juillet 2017, ANF Immobilier (« ANF ») annonce avoir signé deux protocoles de négociation exclusive :

- l'un avec Icade, concernant le projet d'Icade d'acquérir ANF Immobilier par l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo suivi d'une offre publique d'achat obligatoire ¹ à un prix par action de 22,15 euros (le « Projet d'Offre d'Icade »), Eurazeo et Icade ayant par ailleurs signé un protocole de négociation exclusive pour la cession du bloc majoritaire à ces conditions ;
- l'autre avec Primonial REIM concernant le projet de Primonial REIM d'acquérir en bloc, dans le cadre de la gestion de ses fonds, la quasi-intégralité du portefeuille immobilier « Héritage » d'ANF Immobilier à usage mixte situé principalement à Marseille (le « Patrimoine Héritage ») et un immeuble de commerces situé à Lyon, pour un prix de 400 422 696 euros (le « Projet de Cession du Patrimoine Héritage »).

Les deux projets sont indissociables, en ce que l'acquisition par Icade du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans ANF, représentant 50,48 % du capital et 53,73 % des droits de vote d'ANF, serait conditionnée à la signature d'une promesse synallagmatique de vente sur le Patrimoine Héritage.

L'adossement d'ANF Immobilier à Icade, l'une des principales sociétés foncières parisiennes, permettrait à ANF Immobilier, d'accélérer sa stratégie de croissance. Cette dernière, fondée sur l'investissement en immobilier tertiaire dans les métropoles régionales dynamiques, s'allierait à la capacité financière d'Icade dans un contexte de concentration du secteur.

L'offre publique d'achat qui est inhérente au Projet d'Offre d'Icade offrirait une liquidité à l'ensemble des actionnaires d'ANF Immobilier au prix par action de 22,15 euros.

Le Projet d'Offre d'Icade représenterait une prime sur le cours d'ANF Immobilier de + 5,0 % sur la base du cours de clôture au 21 juillet 2017 (dernier jour ouvré précédant l'annonce), et de respectivement + 6,3 % et + 10,2 % sur la base de la moyenne 1 mois et 3 mois des cours, pondérée par les volumes, arrêtée au 21 juillet 2017 (corrigé du dividende détaché le 6 juin 2017). Il représenterait une prime et une décote de respectivement + 5,7 % et - 15,2 % par rapport à l'Actif Net Réévalué triple net publié au 30 juin 2017 et celui publié au 31 décembre 2016 (corrigé du dividende détaché le 6 juin 2017).

Le Projet de Cession du patrimoine Héritage au profit de Primonial REIM, l'un des principaux gestionnaires français d'organisme de placement immobilier, serait l'aboutissement de la stratégie

d'ANF Immobilier de céder son Patrimoine Héritage et de se concentrer sur le secteur de l'immobilier tertiaire dans les métropoles régionales à forte croissance. Il s'inscrit également dans un contexte marseillais difficile avec une augmentation importante de l'offre commerciale autour de la Rue de la République et une période compliquée pour l'activité commerciale en France.

Cette cession en bloc se ferait à une décote de respectivement - 17,0 % et - 20,5 % par rapport à la valeur des expertises individuelles des immeubles au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016 pour les actifs concernés ².

Le Directoire et le Conseil de Surveillance d'ANF ont approuvé la signature des deux protocoles de négociation exclusive, l'engagement de la consultation des instances représentatives du personnel d'ANF Immobilier sur ce projet, et la poursuite des négociations en vue de finaliser les accords juridiques.

Le Conseil de Surveillance s'appuie par ailleurs sur le cabinet Finexsi, représenté par M. Olivier Perronet, agissant comme expert indépendant, qui rendra une attestation sur le caractère équitable des conditions financières tant du Projet d'Offre Icade (prix par action de 22,15 euros) que du Projet de Cession du Patrimoine Héritage (l'« Attestation d'Équité »). La décision du Conseil de Surveillance sur les accords définitifs n'interviendra qu'après la consultation des instances représentatives du personnel et la réception de l'Attestation d'Équité.

En fonction du calendrier de consultation des instances représentatives du personnel et des délais techniques de préparation de la promesse synallagmatique de vente, et sous réserve des décisions des organes sociaux des sociétés concernées, les parties envisagent que la cession du bloc majoritaire dans ANF et la signature des accords définitifs sur le Patrimoine Héritage pourraient intervenir au cours du 4^e trimestre 2017, l'offre publique d'achat obligatoire sur le reste du capital d'ANF Immobilier devant être déposée postérieurement à l'acquisition du bloc de contrôle.

« Aux côtés d'Icade, leader de son secteur, la réalisation de cette double opération permettrait à ANF Immobilier d'écrire une nouvelle page de son histoire. Les deux projets de cession lui donneraient les moyens d'accélérer sa stratégie de croissance résolument orientée sur l'immobilier tertiaire basé dans les métropoles régionales dynamiques et d'aborder sereinement une nouvelle étape de son développement dans le contexte de concentration du secteur » déclare Bruno Keller, Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.

1. La documentation relative à l'offre publique d'achat obligatoire d'Icade serait déposée par Icade et/ou ANF Immobilier, selon le cas, auprès de l'AMF postérieurement à l'acquisition du bloc de contrôle. Le projet de note d'information d'Icade et le projet de note en réponse d'ANF Immobilier seraient déposés auprès de l'AMF et soumis à son visa.

2. Les décotes par rapport aux valeurs des expertises du 30 juin 2017 et du 31 décembre 2016 représentent respectivement 66,4 millions d'euros et 85,5 millions d'euros auxquelles s'ajoute une indemnité de rendement de 15,4 millions d'euros.

1. Exploitation

Au premier semestre 2017, les revenus locatifs bruts d'ANF Immobilier s'élevaient à 24,4 millions d'euros selon les normes IFRS. Ce montant représente une baisse de - 5 %, majoritairement issue des cessions de fin 2016 et d'un contexte marseillais difficile. Cette tendance devrait être compensée par les développements en cours à Bordeaux à partir de 2018 et par l'impact des nouvelles acquisitions dont celles de Toulouse, réalisée à la fin du mois de mars 2017.

À périmètre constant, les revenus diminuent de - 6 % et s'établissent à 22,2 millions d'euros. Les revenus du portefeuille proviennent des baux de bureaux pour 56 %, de commerces pour 16 % et d'hôtels pour 10 %. L'immobilier tertiaire représente ainsi désormais 83 % des loyers bruts et l'habitation, y compris accessoires, ne représente plus que 17 % des loyers.

En part du Groupe, les loyers s'élevaient à 20,2 millions d'euros, en baisse de - 3 % par rapport au premier semestre de l'année 2016.

Les loyers bruts, résultant des actifs compris dans le périmètre de l'offre Primonial REIM, annualisés à la date du 30 juin 2017, représentent un montant de 17,5 millions d'euros.

L'EBITDA récurrent s'établit à 16,1 millions d'euros. L'indicateur marque une baisse de - 8 % principalement issue de la diminution des revenus locatifs évoquée ci-dessus. En parallèle, la marge d'EBITDA

récurrent, selon les normes IFRS, diminue de - 200 bps passant de 68 % à 66 %.

Le Résultat Net Récurrent EPRA, part du Groupe ajusté (ou Adjusted EPRA Earnings) s'élève à 8,2 millions d'euros ou 0,45 euro par action, soit une progression de + 4 % par rapport au premier semestre de l'année 2016 issue d'un allègement des coûts de financement récurrents.

Le Résultat IFRS, après minoritaires s'élève à - 97 millions d'euros impacté principalement par un résultat de juste valeur et de cession consolidé négatif de - 91,4 millions d'euros, reflet des négociations exclusives pour le patrimoine marseillais.

Le cash-flow récurrent consolidé progresse de + 12 % et s'élève à 10,4 millions d'euros. En part du Groupe, il s'élève à 7,5 millions d'euros sur ce semestre soit 0,4 euro par action.

Au 30 juin 2017, l'Actif Net Réévalué triple net s'établit à 20,96 euros par action, selon la méthode de l'EPRA, reflétant le résultat de Juste Valeur et de cession de - 91,4 millions d'euros issu principalement des actifs marseillais compris dans le périmètre de l'offre Primonial REIM. L'offre publique d'achat d'Icade à un prix de 22,15 euros par action fait ainsi ressortir une prime de + 5,7 % par rapport à l'Actif Net Réévalué triple net.

CHIFFRES CONSOLIDÉS (S1 2017/S1 2016)

(En millions d'euros)	S1 2017		S1 2016		Var. EPRA
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	
Loyers	24,4	24,4	25,8	25,8	- 5,4 %
Part du Groupe	20,2		20,9		
Charges immobilières nettes	(2,6)	(3,8)	(2,5)	(3,3)	
EBITDA IMMOBILIER	21,8	20,6	23,3	22,5	- 6,2 %
Marge	90 %	84 %	90 %	87 %	
Charges de Structure	(5,7)	(9,8)	(5,7)	(5,7)	
EBITDA RÉCURRENT	16,1	10,8	17,6	16,8	- 8,3 %
Marge	66 %	44 %	68 %	65 %	
Résultat Financier	(7,8)	(10,1)	(8,3)	(8,3)	
Amortissement	0,0	(0,4)	0,0	(0,5)	
Résultat JV et de cession	0,0	(91,4)	0,0	(17,4)	
Autres	0,2	0,8	0,2	(3,3)	
Impôts	(0,3)	(0,3)	0,1	0,1	
Impact Minoritaires	(1,7)	(6,2)	(2,8)	(3,1)	
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	6,5	(97,0)	6,8	(15,6)	- 4,5 %
Marge	27 %	- 397 %	26 %	- 61 %	
Ajustement frais de structure non récurrents	0,7	0,0	0,0	0,0	
Ajustement résultat financier	1,0	0,0	1,1	0,0	
RÉSULTAT NET AJUSTÉ, PART DU GROUPE	8,2	(97,0)	7,9	(15,6)	3,6 %
RÉSULTAT NET (TOTAL)	8,2	(90,8)	9,6	(12,6)	- 14,2 %
RÉSULTAT NET AJUSTÉ (TOTAL)	9,9	(90,8)	10,7	(12,6)	- 7,3 %

2. Patrimoine Cœur à Lyon, Bordeaux, Marseille et Toulouse

À Lyon, la foncière poursuit ses projets de développements et a obtenu, fin avril 2017, un permis de construire pour son projet Park View, une opération d'envergure située à proximité du parc de la Tête d'or. Cette dernière vise la restructuration de l'ancien siège d'Adecco, d'une surface actuelle de 9 000 m², en un immeuble de bureaux neufs de plus de 22 000 m² pour un budget de travaux de l'ordre de 53 millions d'euros.

Du côté de la Part-Dieu, ANF Immobilier a sécurisé ses flux locatifs avec Areva qui a confirmé l'occupation de la majeure partie des surfaces jusqu'en 2021 pour un loyer de l'ordre de 6,9 millions d'euros (immeubles Lafayette et Stratège).

À Bordeaux, ANF Immobilier a célébré, fin juin, le premier arbre de l'opération Quai 8.2 en présence de ses partenaires et des pouvoirs publics. 16 millions d'euros ont été investis, au cours du premier semestre 2017, dans ce développement tertiaire emblématique à proximité immédiate de la gare LGV. Pour rappel, le montant d'investissement total est de 97 millions d'euros et la livraison de l'ensemble immobilier est prévue au second semestre 2018.

Dans cette même métropole, la foncière a signé un nouveau bail de sous-location avec l'utilisateur Casino sur l'actif appelé « Nautilus ». Cet acte permet d'allonger la période ferme de sous-location d'une durée de 2,3 années (jusqu'à fin 2022) et assure un revenu locatif pérenne de 2,2 millions d'euros.

À Marseille, ANF Immobilier a signé un bail d'une durée ferme de 9 années avec Now Coworking, opérateur majeur d'espaces de « coworking » en France, pour son opération Rive Neuve (restructuration d'un immeuble existant en 2 848 m² de bureaux neufs avec vue privilégiée sur le Vieux-Port). Le montant d'investissements additionnels, de l'ordre de 9 millions d'euros, générera un flux locatif de 0,7 million d'euros à partir de la livraison prévue pour 2019.

À Toulouse, la Société a signé l'acquisition, fin mars 2017, d'un premier ensemble immobilier, appelé Centreda et idéalement situé dans la zone de Blagnac pour 19 millions d'euros. Ce dernier est constitué de 2 bâtiments totalisant 16 150 m² de bureaux (multi-locataires) et représente un revenu locatif additionnel de + 2 millions d'euros.

3. Patrimoine historique marseillais

Au regard de son patrimoine historique, ANF Immobilier a constaté, depuis plus de trois ans, une augmentation forte de l'offre commerciale à Marseille, en raison de la livraison de nombreux centres commerciaux à proximité immédiate de la Rue de la République. Cet afflux, malgré un repositionnement stratégique de la foncière, a un impact négatif, notamment sur les commerces liés à l'équipement de la personne. Entre le 31 décembre 2016 et le 30 juin 2017, le loyer brut « passant » des commerces du patrimoine historique a ainsi diminué de - 0,7 million d'euros (notamment avec les départs des enseignes Célio et Mango) et le taux de vacance

EPRA pour les commerces de la foncière a consécutivement augmenté de 13,1 % à 18,9 %.

Afin d'insuffler une nouvelle énergie à la Rue de la République, la foncière a annoncé l'inauguration de Chevalier Roze en août 2017, un pôle dédié à l'actualité artistique contemporaine, dans la rue du même nom, entre le Vieux Port et le quartier historique du Panier, plus de 800 m² répartis en 7 espaces distincts et rénovés à cette occasion, accueillent des acteurs culturels internationaux pour faire de cette rue une référence en termes de création contemporaine.

4. Cessions

Le volume de cessions du premier semestre 2017 est constitué principalement d'actifs de logements situés Rue de la République à Lyon (diffus). Il représente 1 million d'euros.

5. Évaluation du patrimoine

La valeur du patrimoine s'élève à 1 014 millions d'euros, illustrant l'impact de juste valeur évoqué précédemment et des investissements à hauteur de 39 millions d'euros sur la période.

Le patrimoine dit « Cœur » représente, à fin juin 2017, 65 % du patrimoine. L'Actif Net Réévalué Triple Net au format EPRA au 30 juin 2017 se monte à 20,96 euros par action.

6. Endettement

Le ratio de LTV calculé sur la base des valeurs des rapports d'expertise du 30 juin 2017 (qui représente 1,096 milliard d'euros) est de 47 %.

1

2

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2017

1. État consolidé résumé de la situation financière	8	2. Notes annexes aux comptes consolidés résumés	13
1.1 Bilan actif consolidé	8	Événements significatifs du semestre	14
1.2 Bilan passif consolidé	9	Événements postérieurs à la clôture	15
1.3 Compte de résultat consolidé	10	Changement de méthode	15
1.4 Résultat global consolidé	10	Principes et méthodes de consolidation	16
1.5 Tableau de variation des capitaux propres	11	Gestion des risques de marché	17
1.6 Tableau de flux de trésorerie	12	Informations complémentaires	18

1. État consolidé résumé de la situation financière

1.1 Bilan actif consolidé

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2017	31/12/2016	Variations	31/12/2015
Actifs non courants					
Immeubles de placement	1	612 271	1 066 016	(453 745)	1 078 480
Immeubles d'exploitation	1	1 489	1 533	(44)	1 649
Immobilisations incorporelles	1	206	238	(32)	175
Immobilisations corporelles	1	3 598	3 918	(320)	4 596
Actifs financiers non courants	1	2 008	2 133	(125)	10 776
Titres mis en équivalence		438	620	(183)	743
Instruments financiers dérivés	5	691	737	(46)	298
Total actifs non courants		620 700	1 075 195	(454 495)	1 096 716
Actifs courants					
Clients et comptes rattachés	13	5 885	5 158	727	3 481
Autres créances	13	10 160	10 627	(466)	6 570
Charges constatées d'avance		1 373	137	1 235	103
Instruments financiers dérivés	9	13	0	13	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2	16 331	35 144	(18 814)	23 448
Total actifs courants		33 761	51 066	(17 305)	33 603
Immeubles destinés à la vente	1	400 658	792	399 866	19 760
TOTAL ACTIFS		1 055 119	1 127 053	(71 934)	1 150 078

1.2 Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)

	Note	30/06/2017	31/12/2016	Variations	31/12/2015
Capitaux propres					
Capital	8	19 009	19 009	0	19 009
Primes d'émission, de fusion, d'apport		39 029	39 029	0	39 029
Actions propres	4	(23 037)	(23 037)	0	(23 713)
Réserve de couverture sur instruments financiers	5	(17 880)	(20 864)	2 984	(24 802)
Réserves sociales		186 382	203 907	(17 524)	183 774
Réserves consolidées		272 947	279 872	(6 925)	302 476
Résultat de l'exercice		(97 017)	(3 691)	(93 326)	18 556
Total capitaux propres part du Groupe		379 432	494 224	(114 792)	514 330
Intérêts minoritaires		27 842	25 897	1 945	14 575
Total capitaux propres		407 275	520 122	(112 847)	528 905
Passifs non courants					
Dettes financières	14	150 091	533 495	(383 404)	549 314
Instruments financiers dérivés	5	3 954	20 289	(16 335)	22 501
Provisions pour engagements de retraite	3	57	57	0	57
Impôts différés passifs	9	121	0	121	0
Total passifs non courants		154 223	553 841	(399 618)	571 871
Passifs courants					
Fournisseurs et comptes rattachés	14	10 469	10 523	(54)	22 858
Part à court terme des dettes financières	14	443 034	23 290	419 744	10 914
Instruments financiers dérivés	5	12 515	0	12 515	0
Dépôts de garantie	14	6 828	6 340	488	6 497
Provisions à court terme	3	7 121	709	6 413	1 108
Dettes fiscales et sociales	14	9 878	11 121	(1 244)	6 235
Autres dettes	14	2 464	847	1 616	1 324
Produits constatés d'avance		1 313	260	1 053	367
Total passifs courants		493 621	53 090	440 531	49 302
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0	0
TOTAL PASSIFS		1 055 119	1 127 053	(71 934)	1 150 078

2

1.3 Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016	Variations	30/06/2015
Chiffre d'affaires : loyers	24 384	25 770	(1 386)	23 238
Autres produits d'exploitation	4 646	4 954	(308)	4 973
Total des produits d'exploitation	29 031	30 724	(1 693)	28 211
Charges sur immeubles	(7 626)	(6 709)	(917)	(6 773)
Autres charges d'exploitation	(1 029)	(816)	(213)	(451)
Total des charges d'exploitation	(8 655)	(7 525)	(1 130)	(7 224)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	20 376	23 199	(2 823)	20 988
Résultat de cession des actifs	316	276	40	335
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	20 692	23 475	(2 783)	21 323
Charges de personnel	(4 901)	(3 345)	(1 556)	(3 311)
Autres frais de gestion	(4 028)	(2 033)	(1 995)	(1 760)
Autres produits et transferts de charges	103	0	103	262
Autres charges	(1 058)	(404)	(654)	(1 209)
Amortissements	(428)	(468)	40	(277)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	195	(712)	907	(198)
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	10 575	16 514	(5 938)	14 830
Variation de valeur des immeubles	(91 746)	(17 659)	(74 087)	12 641
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	(81 170)	(1 145)	(80 025)	27 471
Frais financiers nets	(10 098)	(8 274)	(1 824)	(8 325)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	318	(318)	82
Résultat sur instruments financiers	565	(3 602)	4 166	(1)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	320	91	229	(153)
Résultat avant impôt	(90 384)	(12 611)	(77 773)	19 073
Impôts courants	(288)	86	(374)	(183)
Impôts différés	(121)	0	(121)	0
Résultat net consolidé	(90 794)	(12 525)	(78 269)	18 891
Dont intérêts minoritaires	6 224	3 117	3 107	10 512
Dont résultat net part du Groupe	(97 017)	(15 641)	(81 376)	8 379
Résultat net consolidé part du Groupe par action	(5,10)	(0,85)		0,46
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	(5,10)	(0,85)		0,46

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

1.4 Résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016	Variations	30/06/2015
Résultat net consolidé	(90 794)	(12 525)	(78 269)	18 891
Impact des instruments financiers	2 984	(3 605)	6 589	6 735
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	2 984	(3 605)	6 589	6 735
Résultat global consolidé	(87 810)	(16 130)	(71 680)	25 626
Dont intérêts minoritaires	6 301	2 653	3 648	10 902
Dont résultat net part du Groupe	(94 110)	(18 782)	(75 328)	14 724

1.5 Tableau de variation des capitaux propres

Évolution des capitaux propres part du Groupe	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux propres 31 décembre 2015	19 009	39 029	(23 713)	302 476	183 774	(24 802)	18 556	514 330
Affectation de résultat				(22 856)	41 412		(18 556)	0
Dividendes					(21 280)			(21 280)
OPRA								0
Augmentation de capital								0
Actions Propres			676					676
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture						3 938		3 938
Stocks options, BSA, actions gratuites				252				252
Autres régularisations et retraitements								0
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)							(3 691)	(3 691)
Capitaux propres 31 décembre 2016	19 009	39 029	(23 037)	279 872	203 906	(20 864)	(3 691)	494 224

Évolution des capitaux propres part du Groupe	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
Capitaux propres 31 décembre 2016	19 009	39 029	(23 037)	279 872	203 906	(20 864)	(3 691)	494 224
Affectation de résultat				(7 047)	3 276		3 691	(80)
Dividendes					(20 800)			(20 800)
OPRA								0
Augmentation de capital								0
Actions Propres								0
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture						2 984		2 984
Stocks options, BSA, actions gratuites				122				122
Autres régularisations et retraitements								0
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)							(97 017)	(97 017)
Capitaux propres 30 juin 2017	19 009	39 029	(23 037)	272 947	186 382	(17 880)	(97 017)	379 433

2

1.6 Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat Net	(90 794)	9 848	33 241
Dotation aux amortissements et provisions	4 655	58	116
Plus et moins-value de cessions	(316)	(6 640)	(7 329)
Variation de valeur sur les immeubles	91 746	10 710	(18 151)
Variation de valeur des instruments financiers	(3 485)	5 232	615
Quote-part de résultat de filiales non fiscalisé	(320)	(717)	553
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	122	252	304
Impôts et frais liés aux distributions	410	0	598
Frais d'émission d'emprunts étalés	544	1 391	1 884
Marge brute d'autofinancement	2 561	20 134	11 832
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	(1 496)	(2 900)	(1 417)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	1 859	(15 708)	(2 236)
Flux de trésorerie liés à l'activité	2 924	1 526	8 179
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations	(38 695)	(54 901)	(94 303)
Cessions d'immeubles	1 109	86 761	132 740
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	0	0
Variation des immobilisations financières	308	8 768	(4 120)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	(37 278)	40 628	34 316
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements			
Dividendes versés	(20 800)	(21 280)	(5 495)
Incidences des variations de capital	0	0	707
Impôt et frais liés aux distributions	0	0	(598)
Achat actions propres	0	0	(884)
Souscription d'emprunts et dettes financières	57 548	31 113	59 100
Remboursements des emprunts et dettes financières	(25 393)	(51 796)	(82 229)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financements	11 355	(41 963)	(29 399)
Variation de trésorerie	(22 998)	192	13 096
Trésorerie d'ouverture	23 185	22 993	9 897
Trésorerie de clôture	187	23 185	22 993

2. Notes annexes aux comptes consolidés résumés

Sommaire détaillé des notes

Événements significatifs du semestre	14	Informations complémentaires	18
Événements postérieurs à la clôture	15	Note 1 Immobilisations	18
Changement de méthode	15	Note 2 Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
Principes et méthodes de consolidation	16	Note 3 Provisions pour risques et charges	26
		Note 4 Actions propres	27
		Note 5 Instruments financiers	27
		Note 6 Clauses de défaut (<i>covenants</i>)	30
		Note 7 Engagements hors bilan	31
		Note 8 Évolution du capital social et des capitaux propres	31
		Note 9 Impôts différés actif et passif	31
		Note 10 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	32
		Note 11 Résultat par action	33
		Note 12 Personnel	33
		Note 13 Échéances des créances	36
		Note 14 Échéances des dettes	36

Événements significatifs du semestre

Investissements

Patrimoine de Centre-ville

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élevaient à 2,1 millions d'euros et sont principalement constitués par la rénovation de bureaux et de logements de la Rue de la République, à Marseille.

Patrimoine core à Lyon

ANF Immobilier et ses filiales ont investi 1,2 million d'euros dans leurs patrimoines à Lyon, principalement sur les immeubles occupés par Areva à La Part Dieu.

Patrimoine Hôtelier

ANF Immobilier a poursuivi son investissement, en partenariat dans la SCI ANF Immobilier Hôtels, par l'acquisition de l'hôtel 3* loué à B&B du projet Quai 8.2 à Bordeaux pour un montant de 0,6 million d'euros. Ce projet est une co-promotion ANF Immobilier et Vinci Immobilier.

Nouveaux développements à Toulouse

À la fin du premier trimestre, ANF Immobilier a acquis, un ensemble immobilier, composé de deux immeubles, à Toulouse Blagnac, pour un montant de 19 millions d'euros. Cet immeuble multilocataire génère 2 millions d'euros de loyers annuels.

Nouveaux développements à Bordeaux

ANF Immobilier, par le biais de ses partenariats, a poursuivi son investissement dans son projet Quai 8.2, dans le cadre du redéveloppement du quartier de la nouvelle gare LGV de Bordeaux. Dans ce projet, ANF Immobilier, par le biais de ses filiales (3 SCCV et 2 SCI), est à la fois co-promoteur avec Vinci Immobilier, et co-investisseur avec Foncière des Régions. L'investissement de la période représente 15,9 millions d'euros.

En tant que co-promoteur, ANF Immobilier et Vinci Immobilier ont cédé l'hôtel 4* loué à Louvre Hôtels du projet à un investisseur privé, par le biais de leur filiale la SCCV Hôtels A1-A2. Dans ce cadre, une marge à l'avancement est constatée dans les comptes des deux co-promoteurs. La quote-part d'ANF Immobilier de 323 milliers d'euros au 30 juin 2017 est constatée dans le résultat de mise en équivalence de la filiale.

Cessions

À Lyon, ANF Immobilier a cédé deux lots diffus d'habitation pour un prix de 1 million d'euros, sur le premier semestre.

Exploitation

Les loyers s'élevaient à 24,4 millions d'euros, en baisse de 5,4 % par rapport au 30 juin 2016.

Cette baisse est due à l'impact des cessions d'hôtels et d'un immeuble de bureau, réalisées en fin d'année, ainsi que par des

départs de locataire en commerce dans la Rue de la République à Marseille.

L'EBITDA s'élevait à 10,8 millions d'euros contre 16,8 millions d'euros en 2016. L'EBITDA récurrent s'élevait à 16,8 millions d'euros contre 17,6 millions d'euros en 2016.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow récurrent est de 10 millions d'euros.

Évaluation du patrimoine

Le patrimoine du groupe ANF Immobilier bénéficie toujours d'une forte appétence du marché pour les produits tertiaires, se traduisant par une légère compression des taux sur les actifs dits « core ».

Cependant, à Marseille, le patrimoine a été fortement impacté par des départs d'enseignes commerciales ou des demandes de renégociation de loyers, se traduisant par une baisse des valeurs locatives moyennes.

En conséquence, la variation de juste valeur des immeubles (hors décote du portefeuille en négociation avec Primonial) est négative, à -9,9 millions d'euros. Elle inclut une création de valeur de 15,7 millions d'euros sur le patrimoine core et les développements du Groupe, contre une perte de valeur de 25,7 millions d'euros sur le patrimoine de centre-ville Marseillais.

Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées du Groupe s'élevait à 98 millions d'euros, incluant 60 millions de revolving.

Le coût moyen comptable de la dette est de 2,85 %. L'endettement brut s'élevait à 487,2 millions d'euros. Le ratio de LTV consolidé ressort à 47,4 %, et l'ICR à 2,14.

Le Groupe a mis en place une nouvelle ligne de crédit sur le premier semestre 2016, pour financer l'acquisition de l'ensemble immobilier Centreda à Toulouse Blagnac.

Il a continué à tirer sur les lignes de crédits spécifiques liées aux projets en développement et a procédé aux remboursements liés soit à des cessions d'actifs, soit à l'amortissement normal de la ligne de crédit.

En complément de ses dettes bancaires, le Groupe finance ses développements par le biais d'apports en comptes courants des associés représentant un montant de 56,6 millions d'euros, au 30 juin 2017.

Concernant ses instruments financiers, et sa politique de couverture, le groupe ANF immobilier détient un portefeuille de 12 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe. Deux de ces instruments de couverture sont appréhendés dans les comptes du Groupe selon la méthode de la comptabilité de Couverture. Au 30 juin 2017, ils ont généré une variation de la réserve de couverture de 0,3 million d'euros. Les variations de valeurs des dix autres contrats de *swaps* passent en résultat depuis le 1^{er} juillet 2016. Au 30 juin 2017, ils ont généré un résultat positif de 3,5 millions d'euros.

Événements postérieurs à la clôture

Discussions exclusives sur un éventuel changement de contrôle et cession concomitante d'un portefeuille d'immeubles à Marseille

ANF Immobilier et son actionnaire principal Eurazeo sont entrés en discussions exclusives, à partir du 20 juillet 2017, avec deux acteurs de premier plan, sur la possibilité d'une double opération concomitante (voir page 2 du présent rapport).

Le groupe Primonial se porterait acquéreur d'un portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais représentant 482,7 millions d'euros suivant les expertises au 30 juin 2017. À la suite de la signature de la promesse de vente sur ce portefeuille d'actifs, le groupe Icade se porterait acquéreur du bloc d'actions détenu par la société Eurazeo dans ANF Immobilier. Les deux opérations ne pouvant se faire l'une sans l'autre.

L'offre indicative proposée par le groupe Primonial sur le périmètre visé à Marseille fait ressortir une décote complémentaire d'environ 66,5 millions d'euros par rapport à la valeur des expertises au 30 juin 2017, et inclut une indemnité de rendement de 15,4 millions d'euros sur une durée de 6 ans. Cette indemnité de rendement ne comporte pas de clause de retour à meilleure fortune.

La décote proposée, ainsi que l'indemnité de rendement, font partie intégrante de l'opération d'ensemble et sont à ce jour acceptées par l'ensemble des acteurs.

En conséquence ANF Immobilier, a reclassé, au 30 juin 2017, le patrimoine concerné par l'offre du groupe Primonial en Actifs destinés à être cédés conformément à IFRS 5. Ce reclassement a été réalisé pour la valeur proposée. Cette valeur inclut une décote complémentaire de 66,5 millions d'euros et l'indemnité de rendement de 15,4 millions d'euros (assimilée à une baisse de prix complémentaire par son caractère certain prévu dans le protocole). Ces éléments impactent directement le résultat de juste valeur de la Société au 30 juin 2017 pour 81,9 millions d'euros.

En parallèle, ANF Immobilier a reclassé l'ensemble des dettes impactées par cette opération de détournement (principalement des dettes hypothécaires ou ayant une clause de changement de contrôle), de passif non courant à passif courant du fait de leur exigibilité potentielle au moment de la réalisation de l'opération.

Contentieux anciens dirigeants

Le Tribunal Correctionnel de Marseille a rendu son jugement le 4 juillet dernier dans l'affaire des anciens dirigeants et mandataires sociaux de la Société, M. Philippe Brion et Mme Caroline Dheilly, et de MM. Philippe Toti, artisan du bâtiment à l'enseigne TPH, et Jean-Philippe Manacorda, architecte.

Pour rappel, la Société avait déposé une plainte avec constitution de partie civile contre X le 11 mai 2006 auprès du Tribunal de Grande Instance de Marseille pour abus de biens sociaux et recel d'abus de biens sociaux.

Après des années de procédures, le parquet de Marseille a, le 13 mars 2015, rendu son réquisitoire définitif aux termes duquel il est sollicité le renvoi devant le Tribunal Correctionnel de M. Brion et de Mme Dheilly du chef de délit d'abus de biens sociaux et de MM. Toti et Manacorda du chef de recel d'abus de biens sociaux.

Le 29 avril 2016, le magistrat instructeur adoptant la motivation du parquet, a ordonné le renvoi devant le Tribunal Correctionnel de Marseille de M. Brion et de Mme Dheilly du chef d'abus de biens sociaux au préjudice d'ANF Immobilier et de MM. Toti et Manacorda du chef de recel d'abus de biens sociaux.

Le sursis à statuer avait été prononcé dans les procédures au civil dans l'attente de la décision de la juridiction pénale saisie.

Le jugement rendu le 4 juillet dernier par le Tribunal Correctionnel de Marseille a abouti à une relaxe des 4 prévenus.

La Société a fait appel de cette décision ⁽¹⁾. La cour d'appel statuera sur les intérêts civils d'ANF Immobilier.

Ces litiges n'avaient fait et ne font pas l'objet aujourd'hui de provisions dans les comptes.

Changement de méthode

L'ensemble des normes et méthodes comptables utilisées pour l'exercice sont identiques à celles utilisées pour les deux exercices antérieurs. Leur description et détail peuvent être consultés dans les états financiers publiés au 31 décembre 2016. Seuls les cas particuliers et informations nécessitant une actualisation sont repris dans la note qui suit intitulée « Principes et méthodes de consolidation ».

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du premier janvier 2017 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier.

(1) Pour mémoire, la Société a fait l'objet d'actions en justice de la part de ses anciens dirigeants qui étaient, elles aussi, suspendues dans l'attente de la décision de la juridiction pénale.

Principes et méthodes de consolidation

Référentiel

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ANF Immobilier au 30 juin 2017 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 18 juillet 2015. Ils sont présentés conformément à la norme IAS 34.

Le groupe ANF Immobilier applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables obligatoirement pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016.

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

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

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

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

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

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2017

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015.

Aucune nouvelle norme IFRS ne s'applique pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2017.

Par ailleurs, ANF Immobilier n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées, non adoptées par l'Union européenne.

Périmètre de consolidation

La consolidation du groupe ANF Immobilier comprend 16 sociétés au 30 juin 2017, stable par rapport au 31 décembre 2016. Les variations de périmètre par rapport au 31 décembre dernier sont récapitulées dans la synthèse, ci-dessous :

Liste des sociétés consolidées	Méthode de consolidation	Patrimoine Détenu/ Activité	% de détention	
			Juin 2017	Décembre 2016
SCCV 1-3 Rue d'Hozier	Mise en équivalence	Portage d'une opération de logements	45,0 %	45,0 %
SARL ANF République	Intégration globale	Sous locations meublées	100,0 %	100,0 %
SNC Bassins à Flots	Intégration globale	Bureaux (Groupe Casino)	100,0 %	100,0 %
SCI Silky Way	Intégration globale	Bureaux (Groupe Alstom)	65,0 %	65,0 %
SCI ANF Immobilier Hôtels	Intégration globale	Hôtels	77,0 %	51,0 %
SCI Future Way	Intégration globale	Bureaux (Groupe Adecco)	50,6 %	50,6 %
SCI New Way	Intégration globale	Bureaux (en cours de développement)	50,3 %	50,3 %
SAS ANF Immobilier Developpement	Intégration globale	Promotion et marchand de biens	100,0 %	100,0 %
SCCV Hôtels A1-A2	Mise en équivalence	Hôtels (en cours de développement)	50,0 %	50,0 %
SCCV Bureaux B-C	Mise en équivalence	Bureaux (en cours de développement)	50,0 %	50,0 %
SCCV Mixte D-E	Mise en équivalence	Mixte (en cours de développement)	50,0 %	50,0 %
SCI Lafayette	Intégration globale	Bureaux (Groupe Areva)	54,0 %	54,0 %
SCI Stratège	Intégration globale	Bureaux (Groupe Areva)	54,0 %	54,0 %
SCI Orianz	Intégration globale	Bureaux (en cours de développement)	65,3 %	65,3 %
SCI Factor E	Intégration globale	Bureaux (en cours de développement)	65,3 %	65,3 %
SAS Financière des Brotteaux	Mise en équivalence	Bureaux (Divers locataires)	20,0 %	20,0 %

Les changements de pourcentage d'intérêts, sur le premier semestre 2017, concernent seulement la SCI ANF Immobilier Hôtels pour laquelle les associés ont racheté les parts d'Eurazeo en janvier 2017.

Gestion des risques de marché

La politique de gestion des risques de marché est décrite de manière complète dans le chapitre 3 du Document de Référence publié pour l'exercice 2016.

2

Informations complémentaires (en milliers d'euros)

Note 1 Immobilisations

Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2017
Immobilisations incorporelles	1 461	110	(71)	1 500	3	(5)	1 498
Immeubles d'exploitation	2 803	751	(1 802)	1 752	(8)		1 745
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	6 238	109	(95)	6 252	40		6 292
TOTAL	10 502	970	(1 968)	9 504	36	(5)	9 535

Amortissements	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2017
Immobilisations incorporelles	1 286	47	(71)	1 262	30		1 292
Immeubles d'exploitation	1 154	51	(988)	217	38		255
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 642	781	(88)	2 335	360		2 695
TOTAL	4 082	880	(1 147)	3 814	428	0	4 242
VALEURS NETTES	6 420	90	(821)	5 690	(392)	-5	5 293

Immeubles de placement

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Toulouse	Hôtels	Solde au 30/06/2017
Immeubles de placement (cis en développement)	335 890	73 592	95 973	23 000	83 815	612 270
Immeubles destinés à la vente	35 500	365 158	0	0	0	400 658
Immeubles de placement et destinés à la vente	335 890	474 250	95 973	23 000	83 815	1 012 928
Immeubles d'exploitation	488	1 081	0	0	0	1 569
VALORISATION DU PATRIMOINE	336 378	475 331	95 973	23 000	83 815	1 014 497

Immeubles de placement et destinés à la vente

	Lyon	Marseille	Bordeaux	Toulouse	Hôtels	Total
Solde au 31/12/2015	324 766	623 958	42 567	0	106 948	1 098 240
Investissements	22 640	2 427	29 026		7 349	61 442
Produit des cessions	(33 566)	(18 224)			(37 855)	(89 645)
Reclassement Siège Social		817				817
Variation de valeur	11 660	(27 825)	5 071		7 049	(4 045)
Solde au 31/12/2016	325 500	581 152	76 664	0	83 491	1 066 808
Investissements	1 214	2 074	15 844	18 974	553	38 659
Produit des cessions	(1 109)					(1 109)
Reclassement Siège Social						0
Variation de valeur	10 287	(108 978)	3 464	4 026	(229)	(91 430)
Solde au 30/06/2017	335 892	474 248	95 972	23 000	83 815	1 012 928

La variation de valeur comprend un résultat de cession de + 0,3 million d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de - 91,7 millions d'euros, comprenant - 66,5 millions

d'euros de décote sur le portefeuille détourné et - 15,4 millions d'euros d'impact de l'indemnité de rendement.

Détail des investissements

	Lyon	Marseille	Bordeaux	Toulouse	Hôtels	Total
Acquisitions	22 920	0	29 015		3 529	55 464
Travaux	(280)	2 427	11		3 820	5 978
Total 2016	22 640	2 427	29 026	0	7 349	61 442
Acquisitions	178		15 831	18 974	553	35 536
Travaux	1 036	2 074	13	0	0	3 123
Total 2017	1 214	2 074	15 844	18 974	553	38 659

À l'exception des immeubles sous promesse de vente, le patrimoine de centre-ville a été valorisé par les cabinets Jones Lang LaSalle, BNP Real Estate Expertise et CBRE 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.

Ces méthodes sont décrites dans les états financiers publiés au 31 décembre 2016.

Paramètres de valorisation – IFRS 13

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que, pour

procéder à leurs évaluations, les experts immobiliers indépendants utilisent les états locatifs confidentiels du Groupe, ANF Immobilier considère que l'ensemble de ces actifs sont classés en niveau 3.

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

Paramètres de valorisation CBRE

Patrimoine historique (fourchettes)	Taux de rendement	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Marseille			
Logements	4,25 % - 4,75 %	1 116 € - 4 407 €/m ²	31,96 € - 270,51 €/m ²
Commerces	4,53 % - 6,00 %	1 062 € - 12 247 €/m ²	65,12 € - 630,76 €/m ²
Bureaux	6,25 % - 6,75 %	1 333 € - 4 269 €/m ²	86,61 € - 203 €/m ²
Parking	5,00 %	550 € - 17 865 €/U	803,88 € - 1 260 €/m ²

Paramètres de valorisation BNP Paribas Real Estate

Patrimoine historique (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Marseille				
Logements (hors loi 48)	3,25 % - 5,25 %	3,47 % - 5,61 %	2 500 € - 6 400 €/m ²	108 € - 320 €/m ²
Commerces	5 % - 7,25 %	5,35 % - 7,75 %	3 000 € - 13 000 €/m ²	200 € - 700 €/m ²
Bureaux	5,85 % - 6,50 %	5,95 % - 6,95 %	1 900 € - 4 100 €/m ²	170 € - 300 €/m ²

Projets et Développements (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Lyon (Centre-ville)				
Logements	4,50 %	4,81 %	3 500 €/m ²	150 €/m ²
Bureaux	5,00 % - 5,20 %	5,35 % - 5,56 %	4 000 €/m ²	225 €/m ²
Commerces	5,20 % - 6 %	5,56 % - 6,41 %	4 200 € - 5 700/m ²	250 - 500 €/m ²
Lyon (Part Dieu)				
Bureaux	7 % - 7,2 %	7,48 % - 7,7 %	2 150 € - 2 650 €/m ²	165 € - 200 €/m ²
Marseille (Centre-ville)				
Logements	4,70 %	4,78 %	4 000 €/m ²	160 €/m ²
Commerces	6,60 %	6,72 %	4 000 €/m ²	270 €/m ²
Bureaux	6,40 %	6,52 %	3 700 €/m ²	240 €/m ²
Bordeaux (Bassins à flot)				
Commerces	6,40 %	6,52 %	5 500 €/m ²	165 €/m ²
Bureaux	6,40 % - 7 %	6,52 % - 7,13 %	2 400 € - 2 750 €/m ²	175 € - 250 €/m ²
Bordeaux (Euratlantique)				
Commerces	6,50 %	6,62 %	3 400 €/m ²	190 €/m ²
Bureaux	5,75 % - 6,50 %	5,85 % - 6,62 %	3 000 €/m ²	190 €/m ²

* Taux d'actualisation dans le cadre de l'AOT.

Paramètre de valorisation Jones Lang Lasalle

Patrimoine historique (fourchettes)		Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Lyon (Centre-ville)				
	Logements (hors loi 48)	4,20 % - 4,45 %	3 124 €/m ²	108 €/m ²
Marseille				
	Logements (hors loi 48)	4,40 % - 4,80 %	219 € - 5 049 €/m ²	19 € - 344 €/m ²
	Commerces	4,90 % - 6,35 %	3 185 € - 25 343 €/m ²	77 € - 1 190 €/m ²
	Bureaux	6,30 % - 7,10 %	425 € - 3 028 €/m ²	47 € - 202 €/m ²
Toulouse				
	Bureaux	8,00 % - 8,25 %	1 424 €/m ²	244 €/m ²
Projets et Développements (fourchettes)		Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m ²
Marseille				
	Commerces (lots en RDC)	5,80 %	1 649 € - 2 551 €/m ²	100 € - 150 €/m ²
	Bureaux	5,80 %	947 €/m ²	250 €/m ²
Lyon (Carré de Soie)				
	Bureaux	5,10 % - 5,5 %	3 132 € - 3 698 €/m ²	172,5 € - 187,9 €/m ²
Lyon (Centre-ville)				
	Commerces (toutes surfaces)	4,40 %	5 843 € - 8 023 €/m ²	270 € - 345 €/m ²
	Bureaux	5,00 %	5 604 €/m ²	300 €/m ²
Patrimoine hôtelier (fourchettes)		Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m ²
France				
	Hôtels	5,61 % - 8,40 %	625 € - 3 815 €/m ²	47 € - 241 €/m ²

2

Analyse de sensibilité

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

et calculée sur l'intégralité de notre patrimoine (Habitation loi 48, parkings, divers, projets spécifiques ou acquisitions).

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

Analyses de sensibilité réalisées par CBRE**Total Marseille****Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)**

Ville	Usage	Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)				
		Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 30/06/2017 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Mixte	78 760 000 €	79 533 029 €	79 994 998 €	81 177 037 €	82 051 765 €
TOTAL MARSEILLE		78 760 000 €	79 533 029 €	79 994 998 €	81 177 037 €	82 051 765 €

Analyses de sensibilité réalisées par BNP Paribas Real Estate

	Valeur Vénale HD Retenue. Méthode par Capitalisation	Sensibilité de la valeur vénale à la variation du taux de rendement							
Patrimoine Historique (fourchettes)									
Lyon									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Logements (hors loi 48)		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	1 970 297 €	2 049 109 €	4,00 %	2 008 931 €	1,96 %	1 933 122 €	- 1,89 %	1 897 323 €	- 3,70 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux	114 763 688 €	118 293 220 €	3,08 %	116 501 126 €	1,51 %	113 078 395 €	- 1,47 %	111 442 892 €	- 2,89 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Printemps									
Marseille									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Logements (hors loi 48)	53 129 092 €	55 884 314 €	5,19 %	54 474 451 €	2,53 %	51 843 902 €	- 2,42 %	50 614 924 €	- 4,73 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	58 553 383 €	60 831 312 €	3,89 %	59 671 073 €	1,91 %	57 475 920 €	- 1,84 %	56 436 527 €	- 3,62 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux*	21 641 926 €	22 426 761 €	3,63 %	22 027 922 €	1,78 %	21 268 158 €	- 1,73 %	20 906 047 €	- 3,40 %
Bordeaux									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Entrepôt	12 166 €	12 478 €	2,56 %	12 320 €	1,27 %	12 015 €	- 1,23 %	11 869 €	- 2,44 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	7 155 405 €	7 400 889 €	3,43 %	7 276 320 €	1,69 %	7 037 987 €	- 1,64 %	6 923 918 €	- 3,24 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux	126 710 394 €	130 916 800 €	3,32 %	128 781 098 €	1,63 %	124 701 767 €	- 1,59 %	122 752 471 €	- 3,12 %
Projets et Développements (fourchettes)									
Lyon									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Logements (hors loi 48)	305 666 €	328 972 €	7,62 %	317 054 €	3,73 %	294 772 €	- 3,56 %	284 343 €	- 6,98 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	637 292 €	659 325 €	3,46 %	648 122 €	1,70 %	626 816 €	- 1,64 %	616 679 €	- 3,23 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux									
Marseille									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Logements (hors loi 48)	40 808 351 €	42 751 353 €	4,76 %	41 758 154 €	2,33 %	39 899 145 €	- 2,23 %	39 027 974 €	- 4,36 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Commerces	9 284 882 €	9 647 028 €	3,90 %	9 462 916 €	1,92 %	9 112 629 €	- 1,86 %	8 945 880 €	- 3,65 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Bureaux	20 352 203 €	21 101 732 €	3,68 %	20 720 721 €	1,81 %	19 995 572 €	- 1,75 %	19 650 263 €	- 3,45 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Desbief	12 460 000 €	14 608 042 €	17,24 %	13 513 308 €	8,45 %	11 445 756 €	- 8,14 %	10 468 394 €	- 15,98 %
TOTAL	467 784 745 €	486 911 335 €	4,09 %	477 173 516 €	2,01 %	458 725 958 €	- 1,94 %	449 979 503 €	- 3,81 %

* Hors bail emphytéotique.

Analyses de sensibilité réalisées par Jones Lang Lasalle

Patrimoine historique

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)

Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 30/06/2017 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon	Bureau					
	Commerce					
	Habitation	843 184 €	864 232 €	886 254 €	909 319 €	933 505 €
TOTAL LYON		843 184 €	864 232 €	886 254 €	909 319 €	933 505 €

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)

Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 30/06/2017 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	51 960 638 €	52 819 208 €	53 705 791 €	54 090 331 €	55 568 677 €
	Commerce	78 099 279 €	79 591 853 €	81 936 049 €	82 077 258 €	84 421 027 €
	Habitation	84 550 677 €	86 592 519 €	88 707 834 €	90 762 645 €	93 291 543 €
TOTAL MARSEILLE		214 610 594 €	219 003 580 €	224 349 675 €	226 930 234 €	233 281 246 €

Projets et acquisitions

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)

Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 30/06/2017 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon (Carré de Soie 1)	Bureau	110 560 000 €	112 560 000 €	114 620 000 €	116 760 000 €	118 980 000 €
Lyon (Carré de Soie 2)	Bureau	47 220 000 €	48 130 000 €	49 090 000 €	50 080 000 €	51 110 000 €
Lyon (Centre-ville)	Commerce	31 290 000 €	31 980 000 €	32 700 000 €	33 460 000 €	34 250 000 €
Marseille	Bureau	2 299 425 €	2 495 311 €	2 698 005 €	2 907 867 €	3 125 281 €
	Commerce	510 119 €	519 244 €	528 685 €	538 458 €	548 581 €
TOTAL LYON		191 879 544 €	195 684 555 €	199 636 690 €	200 300 000 €	208 013 862 €

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)

Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 30/06/2017 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Toulouse	Bureau*	22 447 282 €	22 720 343 €	23 000 095 €	23 286 784 €	23 580 673 €
TOTAL TOULOUSE		22 447 282 €	22 720 343 €	23 000 095 €	23 286 784 €	23 580 673 €

* Parkings inclus.

Patrimoine hôtelier

Total Hôtels		Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)				
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 30/06/2017 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
France	Hôtels	84 680 000 €	86 000 000 €	87 380 000 €	88 810 000 €	90 250 000 €
TOTAL HÔTELLERIE		84 680 000 €	86 000 000 €	87 380 000 €	88 810 000 €	90 250 000 €

Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2017
Contrat de Liquidité	268	194		462	1 790	(1 917)	335,1
Autres prêts	10 399		(8 842)	1 557		(1)	1 556
Dépôts & cautionnements	119	2		121	3		123,6
TOTAL BRUT	10 786	196	(8 842)	2 140	1 793	(1 918)	2 015
Provisions sur le contrat de liquidité	(2)	0	2	0	0	0	0
Provisions sur les autres prêts	0			0			0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(7)	0	0	(7)	0	0	(7)
TOTAL NET	10 777	196	(8 840)	2 133	1 793	(1 918)	2 008

Les avances en compte-courant dans les 3 SCCV du Projet Quai 8.2 à Bordeaux s'élevaient à 1,3 million 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 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	0	0	822
Comptes courants bancaires	16 331	35 144	22 627
Disponibilités et valeurs mobilières brut	16 331	35 144	23 448
Découverts bancaires	(15 781)	(11 619)	(300)
Intérêts bancaires à payer	(363)	(340)	(155)
Disponibilités et valeurs mobilières net	187	23 185	22 993

Note 3 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 30/06/2017
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	1 108	659	(1 059)	709	6 413		7 121
TOTAL	1 165	659	(1 059)	766	6 413	0	7 178
Passifs courants	1 108	659	(1 059)	709	6 413	0	7 121
Passifs non courants	57	0	0	57	0	0	57

La dotation de la période correspond principalement au frais engagés sur l'opération de changement de contrôle et de vente d'une partie du patrimoine Marseillais.

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.

Le 4 juillet 2017, ces litiges ont l'objet d'une relaxe par le tribunal correctionnel sur l'aspect pénal. La Société a fait appel de cette décision.

2) Procédures TPH – Toti :

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

Le 4 juillet 2017, ces litiges ont fait l'objet d'une relaxe par le tribunal correctionnel sur l'aspect pénal. La Société a fait appel de cette décision.

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

Sur l'exercice 2016, des provisions de 550 milliers d'euros ont été constatées sur des litiges commerciaux liés à des immeubles vendus antérieurement à Lyon. En parallèle, la Société a contesté, auprès du tribunal administratif, un montant de 5,8 millions d'euros de taxe 3 % sur les dividendes, versés en 2013, au titre de l'OPRA réalisée en 2012. Cette procédure contentieuse n'a pas d'impact sur les comptes de la Société à ce jour.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 6 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Note 4 Actions propres

(En milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	23 037	23 037	23 713
Nombre d'actions propres	869 101	888 926	891 687
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	19 009 271	19 009 271	19 009 271
Autodétention (en %)	4,57 %	4,68 %	4,69 %

La Société détenait 869 101 actions propres au 30 juin 2017. Aucune action propre n'a été acquise au cours de l'exercice et 12 868 actions ont été attribuées (après condition de performance) dans le cadre du programme d'actions gratuites 2014.

Note 5 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 :

- refinancement : 80 % de la dette couverte à taux fixe ;
- financement CFF : 80 % de la dette couverte à taux fixe ;
- financement HSBC : 100 % de la dette par CAP ;
- financement CEPAC : 90 % de la dette couverte à taux fixe ;
- inancement LCL : 80 % de la dette couverte à taux fixe.

À cet effet, le groupe ANF Immobilier a conclu 12 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, ainsi que 13 contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

2 contrats de *swaps* couvrent la dette logée dans la SCI ANF Immobilier Hôtels.

2 autres de ces contrats couvrent la dette logée dans la SCI Silky Way.

2 Cap couvrent les deux dettes logées dans les SCI Stratège et SCI Lafayette.

2 Cap couvrent les dettes logées dans les SCI Oriantz et SCI Factor E.

3 Cap couvrent les deux dettes logées dans la SCI ANF Immobilier Hôtels.

2 nouveaux Cap couvrent la dette logée dans la SCI New Way.

Enfin, 8 contrats de couverture et 4 Cap couvrent la dette principale d'ANF Immobilier de 400 millions d'euros (refinancement de mai 2014).

Au 30 juin 2016, du fait d'un environnement de taux négatifs durable, les tests d'efficacité prospectifs réalisés par le Groupe ne permettaient plus la qualification de 8 instruments de type *swaps*, sur la dette principale d'ANF Immobilier, à la comptabilité de couverture. Il en est de même des 2 contrats de *swaps* couvrant la dette logée dans la SCI Silky Way.

Cependant, les tests rétrospectifs réalisés fonctionnaient au 30 juin 2016.

De ce fait, le Groupe a acté, à partir du 1^{er} juillet 2016, le reclassement en instrument de *trading* de ces contrats de *swaps*, avec pour conséquence, le passage de la variation de la juste valeur de ces instruments en résultat, et l'étalement, sur la maturité restante du sous-jacent, de la juste valeur précédemment stockée en capitaux propres.

Au 30 juin 2017, le montant de juste valeur positive de ces instruments est de 3,5 millions d'euros. Le montant des OCI antérieurs à étaler et passés en résultat est de 2,9 millions d'euros.

2

Le tableau ci après détaille l'incidence des dérivés de taux sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier au 30 juin 2016 :

Établissement	Emprunt couvert	Date d'effet	Date d'échéance	taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Nominal variable
Natixis	CEPAC AIH	27/06/2014	28/06/2021	1,0300 %	Swap Euribor 3 mois/1,030 %	32 105	Oui
Natixis	CEPAC AIH	31/03/2016	28/06/2021	1,2300 %	Swap Euribor 3 mois/1,230 %	8 026	Oui
Couverture - swaps						40 131	
CFF	CFF Silky Way	28/09/2015	29/06/2020	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	45 872	Oui
CERA	CFF Silky Way	28/09/2015	28/06/2020	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	7 572	Oui
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui
CA	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui
CA	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui
Swaps de trading						200 048	
HSBC	HSBC SCI Lafayette	06/10/2014	07/10/2019	CAP 1,0000 %	CAP Euribor 3 mois/1,000 %	21 786	Non
HSBC	HSBC SCI Stratège	06/10/2014	07/10/2019	CAP 1,0000 %	CAP Euribor 3 mois/1,000 %	18 914	Non
Natixis	CEPAC AIH	31/12/2016	15/12/2021	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	2 171	Non
Natixis	CEPAC AIH	31/12/2016	15/12/2021	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	3 060	Non
LCL	LCL/CACE New Way	28/02/2017	31/03/2022	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	7 040	Non
CACE	LCL/CACE New Way	28/02/2017	31/03/2022	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	7 040	Non
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	37 280	Non
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	37 280	Non
CACIB	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	30 502	Non
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	30 502	Non
Natixis	CEPAC AIH	30/09/2018	01/09/2023	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	3 281	Non
Natixis	SCI Orianz	31/05/2018	01/09/2023	CAP 0,5000 %	CAP Euribor 3 mois/0,500 %	27 028	Non
Natixis	SCI Factor E	30/09/2018	01/09/2020	CAP 0,5000 %	CAP Euribor 3 mois/0,500 %	12 727	Non
Couverture - CAP						238 611	
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS						478 789,8	
CAP						238 610,8	
SWAPS						240 179,0	
Autres impacts en résultat							
Soulte sur <i>swaps</i> et écart Soulte versus OCI antérieurs.							
Impact recyclage des OCI antérieurs suite à débouclage sans remboursement de sous jacent (JAN 2016).							
Impact recyclage étalé des OCI antérieurs suite à déqualification de la comptabilité de couverture.							
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS						478 789,8	

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2017

Notes annexes aux comptes consolidés résumés

	Justes valeurs actif 30/06/2017	Justes valeurs passif 30/06/2017	Variations de justes valeurs sur exercice	Impact résultat financier sur exercice	Impact capitaux propres sur exercice	Entrée en Périmètre	Sortie de périmètre	Justes valeurs actif 31/12/2016	Justes valeurs passif 31/12/2016
	-	(915,8)	266,3	-	266,3			-	(1 182,0)
	-	(254,4)	68,5	-	68,5			-	(322,9)
	-	(1 170,1)	334,8	-	334,8	-	-	-	(1 504,9)
	-	(2 386,8)	575,4	575,4	-			-	(2 962,2)
	-	(397,4)	95,8	95,8	-			-	(493,3)
	-	(574,0)	158,4	158,4	-			-	(732,4)
	-	(574,0)	158,4	158,4	-			-	(732,4)
	-	(469,7)	129,6	129,6	-			-	(599,2)
	-	(469,7)	129,6	129,6	-			-	(599,2)
	-	(2 867,6)	615,5	615,5	-			-	(3 483,1)
	-	(2 867,6)	615,5	615,5	-			-	(3 483,1)
	-	(2 346,2)	503,6	503,6	-			-	(2 849,8)
	-	(2 346,2)	503,6	503,6	-			-	(2 849,8)
	-	(15 299,3)	3 485,4	3 485,4	-	-	-	-	(18 784,8)
	7,1	-	(7,0)	(7,0)				14,1	-
	6,2	-	(6,1)	(6,1)				12,3	-
	6,9	-	(1,0)	(1,0)				7,9	-
	9,5	-	(1,4)	(1,4)				10,8	-
	26,8	-	(3,0)	(3,0)				29,9	-
	26,8	-	(3,0)	(3,0)				29,9	-
	0,2	-	(0,0)	(0,0)				0,2	-
	0,2	-	(0,0)	(0,0)				0,2	-
	0,1	-	(0,0)	(0,0)				0,2	-
	0,1	-	(0,0)	(0,0)				0,2	-
	31,7	-	(1,6)	(1,6)				33,2	-
	559,2	-	(4,3)	(4,3)				563,5	-
	28,7	-	(5,6)	(5,6)				34,3	-
	704	-	(33)	(33)	-	-	-	737	-
	703,5	(16 469,5)	3 787,1	3 452,3	334,8	-	-	736,6	(20 289,7)
	703,5	-	(33,1)	(33,1)	-	-	-	736,6	-
	-	(16 469,5)	3 820,2	3 485,4	334,8	-	-	-	(20 289,7)
	-	-	-	(258,6)	258,6			-	-
	-	-	-	(597,5)	597,5			-	-
	-	-	-	(2 031,6)	2 031,6			-	-
	703,5	(16 469,5)	3 787,1	564,6	3 222,5	-	-	736,6	(20 289,7)

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des cash-flows futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 30 juin 2017.

2

Paramètres de valorisation – IFRS 13

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

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

Note 6 Clauses de défaut (covenants)

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

Ratio ICR

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

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

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

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

Ratio LTV

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

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

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

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 30/06/2017	Ratios au 31/12/2016	Ratios au 31/12/2015
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets retraités)	minimum 2	trimestrielle	2,14	2,80	2,24
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	47,4 %	41,9 %	43,0 %

ANF Immobilier s'est également engagé à conserver un patrimoine immobilier d'une valeur supérieure à 800 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.

Au cours du premier semestre, ANF Immobilier est rentré en discussion avec ses banquiers afin d'envisager la modification du ratio de LTV et faire passer le maximum de 50 % à 55 %.

Note 7 Engagements hors bilan**Engagements reçus**

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

Engagements reçus (en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Avals, cautions et garanties reçus	93 459	60 300	35 952
Autres engagements reçus	107 942	98 169	90 782
TOTAL	201 401	158 469	126 734

- Les avals, cautions et garanties reçus sont principalement constitués de garanties financières d'achèvements sur les investissements et développements du Groupe (dont 51,5 millions d'euros sur le Quai 8.2 à Bordeaux), d'une garantie de paiement des loyers par B&B (34 millions d'euros), ainsi que de cautions de dépôts de garantie au titre des baux signés.
- Les autres engagements reçus de la période représentent principalement des capacités de tirages restantes sur les dettes du Groupe.

Engagements donnés

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

Engagements donnés (en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Contrat de location	211		
Promesses d'achat	4 800	17 500	0
Promesses de vente	300	840	18 323
Nantissements, hypothèque et sûretés réelles	459 176	494 701	504 230
Avals, cautions et garanties données	51 595	52 015	33 287
Autres engagements donnés	23 792	23 935	19 496
TOTAL	539 874	588 992	575 336

- **Détail des Promesses :** une promesse d'achat de l'agence de la BNP sur l'ensemble Lafayette à Lyon (Areva) et une promesse de vente sur le 1 rue de Suez à Marseille (Hors projet Gulfstream).
- **Nantissements :** hypothèques sur la valeur résiduelle des dettes et instruments financiers du Groupe.
- **Avals et cautions :** Garanties à Première demande de paiement du prix sur le projet Quai 8.2 à Bordeaux.
- **Les autres engagements donnés :** promesses d'affectation hypothécaires sur autorisation de découvert et emprunt du projet Banque de France.

Note 8 Évolution du capital social et des capitaux propres

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à dix-neuf millions neuf mille deux cent soixante et onze (19 009 271) euros. Il est divisé en dix-neuf millions neuf mille deux cent soixante et onze (19 009 271) actions de un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Note 9 Impôts différés actif et passif

Tous les immeubles détenus par ANF Immobilier ont été incorporés dans le périmètre du régime SIIC.

L'activité locative consolidée d'ANF Immobilier est donc totalement exonérée d'IS.

Un impôt différé d'un montant de 121 000 euros est constaté 30 juin 2017 du fait de la prise en compte de la marge à l'avancement sur la vente du deuxième hôtel de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux.

Note 10 **Détail du compte de résultat et informations sectorielles**

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

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

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

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

(En milliers d'euros)	30/06/2017	Non affecté	Hôtels	Toulouse	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	24 384	0	2 553	539	10 390	9 722	1 180
Autres produits d'exploitation	4 646	0	187	285	2 628	1 358	188
Total des produits d'exploitation	29 031	0	2 740	824	13 018	11 080	1 368
Charges sur immeubles	(7 626)	0	(165)	(270)	(5 533)	(1 461)	(197)
Autres charges d'exploitation	(1 029)	0	63	(51)	(894)	(135)	(13)
Total des charges d'exploitation	(8 655)	0	(102)	(320)	(6 427)	(1 597)	(209)
Excédent brut d'exploitation des immeubles	20 376	0	2 638	504	6 591	9 484	1 159
Résultat de cession des actifs	316	0	0	0	0	316	0
Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions	20 692	0	2 638	504	6 591	9 800	1 159
Charges de personnel	(4 901)	0	(980)	0	(1 960)	(1 715)	(245)
Autres frais de gestion	(4 028)	0	(199)	0	(3 054)	(723)	(53)
Autres produits et transferts de charges	103	0	5	0	0	98	0
Autres charges	(1 058)	0	0	0	(819)	(8)	(231)
Amortissements	(428)	0	0	0	(38)	(390)	0
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	195	0	0	0	145	0	50
Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)	10 575	0	1 464	504	865	7 063	679
Variation de valeur des immeubles	(91 746)	0	(229)	4 026	(108 977)	9 970	3 464
Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)	(81 170)	0	1 235	4 530	(108 112)	17 032	4 143
Frais financiers nets	(10 098)	0	(911)	(42)	(6 080)	(2 834)	(231)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	0	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	565	0	0	0	480	85	0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	320	0	0	0	0	0	320
Résultat avant impôt	(90 384)	0	324	4 487	(113 711)	14 283	4 233
Impôts courants	(288)	0	(23)	0	(230)	(28)	(6)
Impôts différés	(121)	0	0	0	0	0	(121)
Résultat net consolidé	(90 794)	0	301	4 487	(113 942)	14 254	4 105

Note 11 Résultat par action

(En milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net pour le résultat de base par action	(97 017)	(15 641)	8 374
Résultat net pour le résultat dilué par action	(97 017)	(15 641)	8 374
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	18 140 170	18 133 026	17 429 849
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	19 009 271	18 351 093	18 351 093
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires diluées	18 140 170	18 133 026	17 429 849
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	19 009 271	18 351 093	18 351 093
(En euros)			
Résultat net par action	(5,35)	(0,86)	0,48
Résultat dilué par action	(5,35)	(0,86)	0,48
Résultat net pondéré par action	(5,10)	(0,85)	0,48
Résultat dilué pondéré par action	(5,10)	(0,85)	0,48

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

Note 12 Personnel

Effectifs au 30 juin 2017	Hommes	Femmes	Total
Cadres	16	9	25
Non-cadres	4	6	10
TOTAL	20	15	35

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

Rémunérations versées aux membres du Directoire (en euros)		30/06/2017	30/06/2016
Renaud Haberkorn	Rémunération fixe	184 615	184 615
	Rémunération variable	207 780	267 300
	Avantages en nature	1 800	1 200
Ghislaine Seguin	Rémunération fixe	92 386	92 308
	Rémunération variable	105 740	121 860
	Avantages en nature	1 200	1 200

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.

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.

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 Stocks Options	Plan 2008 Stocks Options	Plan 2009 Stocks Options	Plan 2010 Stocks Options
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010
Nombre total d'options attribuées initialement	100 564	128 353	158 500	166 920
● dont mandataires sociaux	79 424	101 083	131 000	137 475
● dont salariés	21 140	27 270	27 500	29 445
Nombre d'actions pouvant être achetées après ajustements	159 159	179 839	224 659	219 323
● dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	180 610
● dont salariés	33 599	36 226	39 017	38 713
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive			
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020
Prix d'achat par action	29,73	19,42	22,55	23,72
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :			
1 ^{er} tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012
2 ^e tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013
3 ^e tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014
Attribution définitive après 2 ans, soit				
Conservation obligatoire durant 2 ans, soit				
Attribution définitive après 3 ans, soit				
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées	0	98 945	59 234	12 432
Nombre d'options annulées	0	30 157	33 293	44 002
Nombre total d'options restant à lever	159 159	50 737	132 132	162 889

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. Cette règle ne s'appliquant pas aux 50 000 options accordées à l'actuel Président du Directoire lors de son arrivée.

Au 30 juin 2017, le nombre d'actions sous option après ajustements, pour chaque bénéficiaire, s'établit comme suit :

	Plan 2007 Stocks Options	Plan 2008 Stocks Options	Plan 2009 Stocks Options	Plan 2010 Stocks Options
Bruno Keller	83 825	50 737	93 034	83 044
Renaud Haberkorn	0	0	0	0
Ghislaine Seguin	0	0	1 855	8 928
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	0	0	27 604
Brigitte Perinetti	4 160	0	4 654	4 600
Mandataires sociaux	125 560	50 737	99 543	124 176
Personnel	33 599	0	32 589	38 713
TOTAL	159 159	50 737	132 132	162 889

Plan 2011 Stocks Options	Plan 2012 Stocks Options	Plan 2013 Stocks Options	Plan 2014 Stocks Options	Plan 2015 Actions Gratuites	Plan 2014 Actions Gratuites	Plan 2012 Actions Gratuites
17/05/2011	17/05/2011	06/05/2014	06/05/2014	11/05/2016	06/05/2014	17/05/2011
22/12/2011	02/04/2013	23/06/2014	12/11/2014	23/05/2016	12/11/2014	02/04/2013
168 872	105 850	106 575	50 000	34 000	34 000	17 818
135 542	86 525	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023
33 330	19 325	20 050	0	17 000	10 000	1 795
216 075	52 915	106 575	50 000	34 000	34 000	19 605
173 412	43 263	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023
42 663	9 652	20 050	0	17 000	10 000	3 582
Les options sont exerçables dès leur attribution définitive						
22/12/2021	2/04/2023	23/06/2024	12/11/2024	23/05/2026	12/11/2024	02/04/2023
21,53	21,81	23,88	21,83			
Acquisition définitive des options par tranches :						
22/12/2013	31/03/2015	23/06/2016	12/11/2016			31/03/2015
22/12/2014	31/03/2016	23/06/2017	12/11/2017			31/03/2016
22/12/2015	31/03/2017	23/06/2018	12/11/2018			31/03/2017
					15/03/2017	
					15/03/2019	
				22/05/2019		
oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
17 512	0	0	0	0	0	0
43 353	0	26 241	0	0	21 132	9 798
155 210	52 915	80 334	50 000	34 000	12 868	9 807

Plan 2011 Stocks Options	Plan 2012 Stocks Options	Plan 2013 Stocks Options	Plan 2014 Stocks Options	Plan 2015 Actions Gratuites	Plan 2014 Actions Gratuites	Plan 2012 Actions Gratuites
81 819	27 217	54 433	0	0	4 584	5 040
0	0	0	50 000	11 000	3 056	
0	2 924	5 851	0	6 000	1 528	542
33 918	13 122	0	0	0	0	2 430
0	0	0	0	0	0	
115 737	43 263	60 284	50 000	17 000	9 168	8 012
39 473	9 652	20 050	0	17 000	3 700	1 795
155 210	52 915	80 334	50 000	34 000	12 868	9 807

Note 13 Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Montant 30/06/2017	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	9 263	9 263	0	0
Autres créances	10 160	10 160	0	0
TOTAL BRUT	19 423	19 423	0	0
Provisions	3 378	3 378	0	0
TOTAL NET	16 045	16 045	0	0

Note 14 Échéances des dettes

(En milliers d'euros)	Montant 30/06/2017	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	593 124	443 034	48 289	101 802
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 469	10 469	0	0
Dettes fiscales et sociales	9 878	9 878	0	0
Dépôts de garantie locataires	6 828	6 828	0	0
Dettes diverses	2 464	2 464	0	0
TOTAL	622 763	485 725	48 289	88 749

Suite à l'annonce de l'opération de cession du patrimoine de Marseille, ANF Immobilier a reclassé 389,9 millions d'euros de dettes à une maturité à moins d'un an.

3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

I	Conclusion sur les comptes	38
II	Vérification spécifique	38

ANF Immobilier

1, rue Georges Berger
75017 Paris

(Période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ANF Immobilier, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Événements postérieurs à la clôture » des comptes semestriels consolidés résumés qui expose les conséquences des discussions exclusives engagées sur un éventuel changement de contrôle et cession concomitante d'un portefeuille d'immeubles à Marseille.

II Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 14 septembre 2017

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Mazars

Isabelle Massa

4

EXPOSITION AUX RISQUES

1. Risques sectoriels immobiliers	40	3. Risques juridiques	45
1.1 Risques liés à l'environnement économique et à l'évolution du marché de l'immobilier	40	3.1 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement	45
1.2 Risques liés aux conditions de cession des actifs immobiliers	40	3.2 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIC)	45
1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel	41	3.3 Risques liés aux litiges significatifs	46
2. Risques liés à l'activité de la Société	41	4. Risques liés aux marchés financiers et à l'endettement	46
2.1 Risques liés au non-paiement des loyers	41	4.1 Risques de taux d'intérêt	46
2.2 Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants	41	4.2 Risque sur actions	46
2.3 Risques liés à la commercialisation des actifs	42	4.3 Risque de change	47
2.4 Risques liés à la valorisation des actifs	42	4.4 Risques de liquidités – Capacité d'endettement	47
2.5 Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société	42	5. Risques liés à la Société	47
2.6 Risques liés à la détention de certaines structures d'acquisition d'actifs immobiliers	43	5.1 Risques liés à la structure de l'actionariat de la Société	47
2.7 Risques généraux environnementaux et liés à la santé (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.) – Risques d'inondation ou d'effondrement	43	6. Risques liés à la sécurité	48
2.8 Risques liés à l'amiante	43	6.1 Risques liés aux systèmes d'information	48
2.9 Risques liés aux installations classées	43	6.2 Risques liés aux actes terroristes	48
2.10 Risques liés au traitement de l'eau	44		
2.11 Risques naturels et technologiques	44		
2.12 Risques liés au développement des nouveaux projets	44		

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

1. Risques sectoriels immobiliers

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

Le patrimoine d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs résidentiels et tertiaires situés à Marseille, Bordeaux et Lyon, ainsi que de murs d'hôtels situés en France. Compte tenu de la composition de ce patrimoine, une évolution défavorable de la conjoncture économique française et/ou des marchés immobiliers régionaux de Marseille, Bordeaux et Lyon pourrait avoir un impact négatif sur les revenus locatifs d'ANF Immobilier et ses résultats, la valeur de son patrimoine, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

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

La variation à la baisse de l'Indice du Coût de la Construction (« ICC »), de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (« ILC ») ou encore de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (« ILAT ») pour les baux

commerciaux ou de l'Indice de Référence des Loyers (« IRL ») pour les baux d'habitation, sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux d'ANF Immobilier, pourrait également peser sur les revenus locatifs.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché immobilier, particulièrement des marchés immobiliers régionaux de Marseille et Lyon. Toutefois, ANF Immobilier bénéficie d'une localisation en centre-ville et nouveaux centres-villes, avec une dominante de baux commerciaux dans des villes à fort potentiel et une diversité de locataires qui rend les loyers d'ANF Immobilier particulièrement défensifs face à une éventuelle baisse de la consommation. Enfin, concernant le programme de projets étalé jusqu'en 2017-2020, le développement d'un nouveau projet ne commence, sauf exceptions, que lorsqu'il est sécurisé (locataire final trouvé et financement sécurisé), ou lorsqu'ANF Immobilier bénéficie en tant qu'acquéreur d'une garantie locative de la part du promoteur vendeur.

1.2 Risques liés aux conditions de cession des actifs immobiliers

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

Dans ce contexte, ANF Immobilier pourrait ne pas être toujours en mesure de réaliser la cession de ses actifs immobiliers à un

moment où à des conditions de marché favorables. Ces conditions pourraient également inciter ou obliger ANF Immobilier à différer certaines cessions. Une telle situation, si elle devait perdurer, pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la valeur du patrimoine d'ANF Immobilier, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Les partenariats conclus avec des acteurs de premier plan permettent de maîtriser en partie ces risques.

1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

Dans le cadre de sa stratégie de développement par croissance externe, ANF Immobilier peut être confrontée à une concurrence provenant de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux, dont certains ont notamment (i) la possibilité de procéder à des acquisitions d'actifs à des conditions, notamment de prix, ne correspondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs

que ANF Immobilier s'est fixés, et/ou (ii) disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

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

De par son expertise en régions, sa proximité avec les acteurs locaux et ses relations de long terme avec ses partenaires, ANF Immobilier se prémunit de ces éventualités.

2. Risques liés à l'activité de la Société

4

2.1 Risques liés au non-paiement des loyers

La quasi-totalité du chiffre d'affaires d'ANF Immobilier est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers et la rentabilité de l'activité locative de la Société dépend de la solvabilité de ses locataires (voir la note 13 intitulée « Échéances des créances » des États Financiers consolidés résumés au 30 juin 2017 d'ANF Immobilier). Dès lors, les difficultés financières des locataires pourraient provoquer des retards de paiement, voire des défauts de paiement des loyers qui seraient susceptibles d'affecter les résultats d'ANF Immobilier.

Dans ce contexte, ANF Immobilier a mis en place une veille hebdomadaire des encours clients et un suivi au cas par cas des éventuels impayés. En outre, la Société a mis en place, préalablement à chaque transaction locative, une étude de solvabilité du locataire potentiel.

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

ANF Immobilier fait appel à certains sous-traitants et fournisseurs dans le cadre des travaux d'entretien et/ou de rénovation. ANF Immobilier estime que la cessation d'activité ou de paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou de leurs produits pourrait avoir un impact sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Un processus

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

2.3 Risques liés à la commercialisation des actifs

ANF Immobilier assure, directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non-commercialisation. ANF Immobilier peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires à un niveau

de loyer satisfaisant. Les niveaux de loyer des actifs qu'elle détient pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux qui seraient disponibles à la suite du départ des locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur la situation financière et les résultats de la Société.

2.4 Risques liés à la valorisation des actifs

Le portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants. Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) et aux recommandations du rapport du Groupe de travail présidé par M. Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne. Or l'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier, et de nombreux facteurs (conjoncture économique, niveaux des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, etc.) sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert.

Afin de leur permettre de valoriser ses actifs, ANF Immobilier transmet aux experts une quantité importante d'informations relatives aux

baux et à la situation locative du patrimoine. Par ailleurs, au regard de la valeur communiquée par les experts, ANF Immobilier pourrait être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs, suivant les normes comptables définies en la matière et si cela s'avérait nécessaire. Une baisse de la valeur du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier aurait par ailleurs un impact sur le ratio LTV servant de référence à certains *covenants* bancaires et pourrait avoir une incidence sur les résultats de la Société.

Il est rappelé qu'au 30 juin 2017, le ratio LTV d'ANF Immobilier, défini comme étant le rapport entre les dettes bancaires nettes et la valeur du patrimoine issue des rapports d'expertise, était de 47 % et que les *covenants* inclus dans les contrats de prêt conclus par ANF Immobilier font référence à un ratio LTV inférieur ou égal à 50/55 % selon les contrats.

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

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

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs, (iii) au potentiel de rendement

locatif de tels actifs et (iv) à la découverte, postérieurement aux acquisitions, de problèmes inhérents aux actifs acquis comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

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

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

L'activité d'investissement immobilier de la Société pourrait conduire à réaliser des acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, directement ou *via* l'acquisition ou la cession d'actions ou de parts des sociétés propriétaires desdits actifs immobiliers. Certaines de ces sociétés porteuses des actifs pourraient être des sociétés au sein desquelles les associés sont tenus à l'égard des tiers de la totalité

des dettes sociales nées antérieurement à la cession par ces derniers des titres de ladite société (pour les sociétés en nom collectif) ou devenues exigibles préalablement à la cession (pour les sociétés civiles). Une éventuelle action des tiers créanciers visant à recouvrer des dettes sociales nées antérieurement à la cession pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière de la Société.

2.7 Risques généraux environnementaux et liés à la santé (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.) Risques d'inondation ou d'effondrement

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

De tels événements peuvent avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d'ANF Immobilier, son niveau d'activité, ses résultats et sa situation financière. Les bailleurs ont en effet l'obligation légale d'informer les potentiels locataires de l'existence

de problèmes liés à l'environnement ou à la santé publique et les vendeurs ont une obligation d'information encore renforcée envers les potentiels acheteurs.

Par ailleurs, le non-respect par ANF Immobilier des réglementations applicables en matière d'environnement, de sécurité ou de santé publique peut conduire à la mise en jeu de la responsabilité d'ANF Immobilier, ce qui peut avoir un impact négatif sur son activité, sa notoriété, ses résultats et sa situation financière.

4

2.8 Risques liés à l'amiante

La fabrication, l'importation et la mise en vente de produits contenant de l'amiante ont été interdites par le décret n° 96-1133 du 24 décembre 1996. ANF Immobilier est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage.

2.9 Risques liés aux installations classées

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ces installations sont susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment

pour la sécurité et la santé publiques. À la date d'enregistrement du présent rapport, ANF Immobilier n'exploite pas d'installations classées et n'est donc pas exposée aux risques liés à ces installations.

2.10 Risques liés au traitement de l'eau

Certaines constructions, installations ou terrains peuvent notamment être soumis aux réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration. Par ailleurs, les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées.

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

2.11 Risques naturels et technologiques

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

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

2.12 Risques liés au développement des nouveaux projets

La Société développe son patrimoine à travers la construction de nouvelles structures destinées à accueillir de grands locataires.

Cette activité de développement est susceptible de représenter des risques pour elle et ses filiales : des retards de livraison, un surcoût des travaux, une problématique technique de construction, une variation défavorable des prix de la matière première, une non-délivrance d'autorisation administrative, des recours de tiers, défaut du constructeur, etc.

L'ensemble des risques prévisibles est anticipé dans chaque contrat de construction et est garanti par des garanties financières d'achèvement et garanties bancaires afin de s'assurer de la pérennité du projet. De plus, les constructeurs sélectionnés présentent une bonne solidité financière et sont des acteurs nationaux de la construction.

3. Risques juridiques

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

La législation française relative aux baux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les règles applicables en matière de durée, résiliation, renouvellement ou indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires d'augmenter les loyers.

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

De même, à l'expiration des baux, le marché immobilier et les conditions économiques pourraient représenter un risque. Le non-renouvellement des baux ou l'incapacité d'ANF Immobilier à attirer de nouveaux locataires pourraient influencer à la baisse les prévisions de revenus locatifs.

Les relations de long terme établies avec les locataires, la multiplicité des types de locataires et le caractère ferme d'une majorité de baux permettent d'assurer une couverture du risque de non-renouvellement.

À ce titre, il est à noter que la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014-1317 du 5 novembre 2014 ont modifié de manière conséquente les règles applicables en matière de baux commerciaux, et notamment en termes de durée (encadrement de la possibilité de convenir de durées fermes de 6 ou 9 ans), de loyer de renouvellement, et de refacturation de charges aux locataires.

4

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

La Société bénéficie du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») prévu par les articles 208 C et suivants du Code général des impôts et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location ou sous-location d'immeubles et de certaines plus-values (voir section 2.1 « Régime fiscal » du chapitre 9 du Document de Référence).

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

Par ailleurs, le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que la Société a acquis sous le régime de

l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par une amende de 25 % de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Enfin, le régime fiscal des SIIC prévoit que la Société sera redevable d'un impôt égal à 20 % du montant de certaines sommes distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la Société et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, sous réserve de certaines exceptions. En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié de ces distributions.

3.3 Risques liés aux litiges significatifs

Concernant l'information relative à l'ensemble des litiges auxquels la Société doit faire face, voir section 6 « Procédures judiciaires et d'arbitrage » du chapitre 9 du Document de Référence 2016, la note 3 et la partie « Événements postérieurs à la clôture » du chapitre 2 « États Financiers consolidés au 30 juin 2017 » du présent rapport.

4. Risques liés aux marchés financiers et à l'endettement

4.1 Risques de taux d'intérêt

Sur la base des états financiers au 30 juin 2017 le montant net des emprunts et dettes bancaires s'élève à 524 millions d'euros. La politique d'ANF Immobilier est d'avoir recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt sur la durée des prêts.

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.

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

● Natixis, BECM, BNPP, CA :	80 % de la dette couverte à taux fixe ou par CAP ;
● CEPAC :	85 % - 90 % de la dette couverte à taux fixe ou par CAP ;
● CFF :	80 % de la dette couverte à taux fixe ;
● HSBC :	100 % de la dette couverte par CAP.

À cet effet, le groupe ANF Immobilier a conclu douze contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois contre un taux ou *swap*, ainsi que treize contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

Huit contrats de *swap* et quatre contrats de Cap couvrent la dette d'ANF Immobilier dans une optique d'optimisation des coûts

financiers. Quatre contrats de *swap* et neuf contrats de Cap couvrent des dettes logées dans les filiales SCI Silky Way, SCI Stratège, SCI Lafayette, ANF Immobilier Hôtels, New Way, SCI Factor E et SCI Orianz.

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

4.2 Risque sur actions

Au 30 juin 2017, ANF Immobilier détient 869 101 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité), les disponibilités et valeurs mobilières

s'élèvent à 1 million d'euros. Compte tenu de ces éléments, ANF Immobilier considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

4.3 Risque de change

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

4.4 Risques de liquidités – Capacité d'endettement

La stratégie d'ANF Immobilier dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières afin de financer ses investissements et acquisitions et de refinancer les dettes parvenues à échéance. ANF Immobilier pourrait (i) ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou (ii) obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait survenir notamment en raison de l'évolution des marchés financiers, d'événements affectant le secteur immobilier, ou de toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ANF Immobilier susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ANF Immobilier.

En matière de risques de liquidité, ANF Immobilier veille à faire en sorte que le montant des loyers soit, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les

charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière existante ou qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissements.

La gestion des risques de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Certains des contrats de prêts conclus par ANF Immobilier contiennent des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers (*covenants*) dans l'annexe aux comptes semestriels consolidés au 30 juin 2017.

Compte tenu de sa situation financière à la date d'enregistrement du présent rapport, ANF Immobilier estime ne pas présenter de risques de liquidité.

4

5. Risques liés à la Société

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

À la date du présent rapport, Eurazeo est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote d'ANF Immobilier. En conséquence, Eurazeo exerce une influence significative sur ANF Immobilier et sur la conduite de son activité. Eurazeo est ainsi en mesure de prendre

des décisions importantes afférentes non seulement à la composition du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, à l'approbation de ses comptes, au versement du dividende, mais également au capital d'ANF Immobilier ou à ses statuts.

6. Risques liés à la sécurité

6.1 Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, ANF Immobilier et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre de logiciels ou progiciels et gèrent plusieurs bases de données spécifiques. ANF Immobilier est en conséquence exposée à un risque de défaillance, d'interruption et/ou de piratage de ces logiciels ou progiciels. ANF Immobilier a mis en place des procédures de

sécurité informatique sur les trois sites de Lyon, Marseille et Paris. Toutefois, si l'ensemble de ces outils et/ou systèmes d'informations devaient être détruits ou endommagés en même temps, pour une raison quelconque, l'activité d'ANF Immobilier pourrait s'en trouver perturbée et cela pourrait ainsi avoir un impact négatif sur les résultats de la Société et sa situation financière.

6.2 Risques liés aux actes terroristes

De par sa nature, le patrimoine du Groupe est potentiellement exposé aux actes terroristes. La fréquentation d'un actif visé par des terroristes subirait des conséquences variables pour une durée indéterminée et cela pourrait nuire à l'image et aux résultats du Groupe.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Renaud Haberkorn
Président du Directoire

