

An aerial photograph of a public square paved with dark, rectangular stones. In the upper right, a blue boat is docked at a concrete pier. Several people are scattered across the square: some are sitting on the pier, one is riding a bicycle, and others are walking. 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 scene is captured from a high angle, showing long shadows cast by the people and the boat. The overall atmosphere is one of a busy, public urban space.

# Acteurs de la ville

DOCUMENT  
DE RÉFÉRENCE  
2016



# SOMMAIRE

<b>PROFIL</b>	<b>2</b>
<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>3</b>
<b>ACTIONNARIAT</b>	<b>5</b>
<b>MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>7</b>
<b>INTERVIEW CROISÉE</b>	<b>8</b>

<b>1</b>	<b>PRÉSENTATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE</b>	<b>11</b>
----------	---	-----------

<b>2</b>	<b>RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE</b>	<b>45</b>
----------	---	-----------

<b>3</b>	<b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>77</b>
----------	----------------------------------	-----------

<b>4</b>	<b>RÉSULTATS DES ACTIVITÉS</b>	<b>139</b>
----------	--------------------------------	------------

<b>5</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>151</b>
----------	---	------------

<b>6</b>	<b>COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>191</b>
----------	--	------------

<b>7</b>	<b>ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES</b>	<b>217</b>
----------	---	------------

<b>8</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 MAI 2017</b>	<b>229</b>
----------	--	------------

<b>9</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>253</b>
----------	-------------------------------------	------------



## **DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016** incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2017, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent Document de Référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, tel que visé aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Des exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier, 1, rue Georges Berger, 75017 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet d'ANF Immobilier ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)).

# PROFIL

## Investir dans les régions, promouvoir leur métropole



Foncière française, Société d'Investissement Immobilier Cotée depuis **2006**.

Composante de l'indice de référence **EPRA**, rassemblant les plus grandes sociétés foncières européennes.



Patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de **1,1 milliard d'euros** au 31 décembre 2016.

Structure transformée, poussée par un fort redéveloppement engagé en 2013, **369 millions d'euros d'actifs tertiaires** livrés ou acquis à fin 2016.



Loyers bruts en 2016 à hauteur de **51,2 millions d'euros**, majoritairement tertiaires



Une stratégie organisée autour de **trois piliers** :

- 1) Sélection des métropoles à fort potentiel
- 2) Immobilier neuf ou restructuré tertiaire
- 3) Création de valeur optimisée par l'étendue du savoir-faire des équipes

Une différenciation spécifique en faisant le pari du **renouveau sociétal urbain**.

Un flux de nouvelles opérations (ou « pipeline ») de **198 millions d'euros** et des réserves foncières importantes assurant la croissance de demain.

### Nos implantation au 31 décembre 2016



# CHIFFRES CLÉS 2016



## 51,2 millions d'euros de loyers

(41,3 millions d'euros en part du Groupe), provenant d'actifs tertiaires à hauteur de 84 %.



**Marge d'EBITDA de 74 %**, en hausse de +700bps par rapport à 2015.

**16,3 millions d'euros de Résultat Net Récurrent EPRA ajusté** (*adjusted EPRA Earnings*), soit 0,90 €/action, une progression de +12 % par rapport à 2015.



**1,1 milliards d'euros de Patrimoine en France**, situés à Lyon, Bordeaux, Marseille et maintenant Toulouse (stable par rapport à 2015).

**42 % de ratio d'endettement Loan-To-Value** et un coût de la dette à 2,7 % (stable par rapport à 2015).

**27,3 €/action d'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA** (ou EPRA NNAV) (stable par rapport à 2015 après distribution).

**18,5 millions de Cash Flow Récurrent**, part du Groupe soit 1,02 €/action, une progression de + 24 % par rapport à 2015.

**1,15 €/action de dividende en 2017\***, au titre de l'année 2016, montant composé de 1,10 euro de distribution normale augmenté de 0,05 euro issu de cessions d'actifs matures et des obligations SIIC.

**369 millions d'euros de nouveaux actifs tertiaires livrés ou acquis depuis 2012** (254 millions d'euros en Part du Groupe), principalement à Lyon pour 76 %.

**198 millions d'euros de pipeline** (près de 140 millions en part du Groupe).

\* Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des actionnaires du 10 mai 2017.

## Compte de résultat simplifié (normes IFRS)

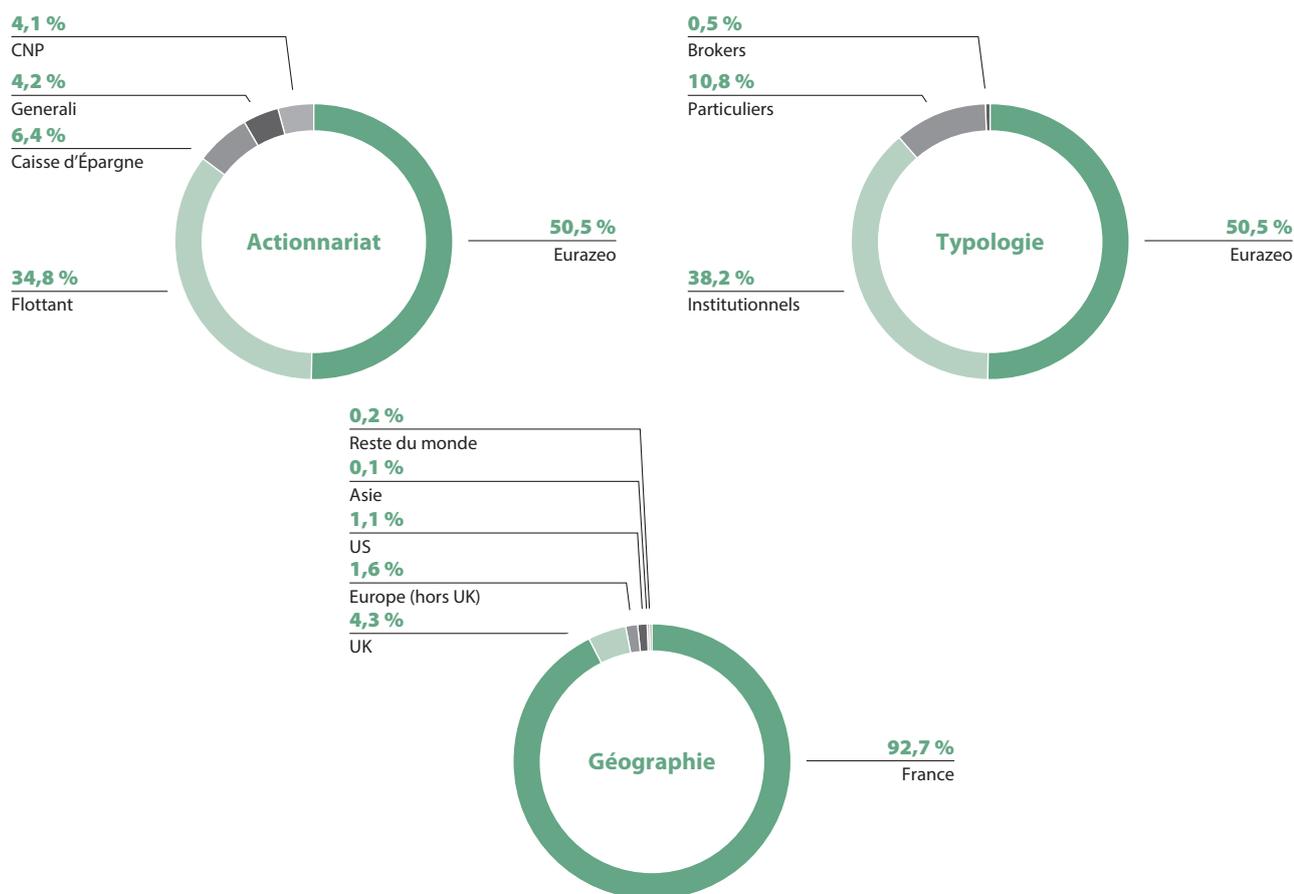
Se reporter aux comptes consolidés 2016 (voir chapitre 5 du Document de Référence).

En M€	2016		2015		Var. EPRA	2014	
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS		EPRA	IFRS
Loyers	51,2	51,2	49,2	49,2	4 %	40,1	40,1
<i>Part du groupe</i>	41,3		41,8		- 1 %	38,8	
Charges immobilières nettes	- 3,7	- 3,7	- 4,0	- 4,0		- 3,9	- 3,9
<b>EBITDA IMMOBILIER</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>	<b>45,1</b>	<b>45,1</b>	<b>5 %</b>	<b>36,1</b>	<b>36,1</b>
<i>marge</i>	93 %	93 %	92 %	92 %		90 %	90 %
Charges de Structure	- 9,8	- 9,8	- 12,2	- 12,9		11,8	- 11,8
<b>EBITDA</b>	<b>37,8</b>	<b>37,8</b>	<b>33,0</b>	<b>32,2</b>	<b>15 %</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>
<i>marge</i>	74 %	74 %	67 %	66 %		61 %	61 %
Résultat Financier	- 16,8	- 16,8	- 16,9	- 21,4		- 13,4	- 14,3
Amortissements	-	- 0,9	-	- 0,7		-	- 0,6
Résultat de Juste Valeur et Cessions	-	- 4,1	-	25,5		-	- 29,2
Autres	0,8	- 5,2	- 0,2	- 1,7		- 0,4	2,4
Impôts	- 1,0	- 1,0	- 0,6	- 0,6		- 0,3	- 2,9
Impact Minoritaires	- 7,4	- 13,5	- 5,2	- 14,7		- 0,7	- 0,2
Ajustement frais de structure non-récurrents	1,4	-	2,6	-		2,6	-
Ajustement résultat financier*	1,6	-	1,9	-		1,3	-
<b>RESULTAT NET EPRA AJUSTÉ (PART DU GROUPE)</b>	<b>16,3</b>	<b>- 3,7</b>	<b>14,6</b>	<b>18,6</b>	<b>12 %</b>	<b>13,5</b>	<b>- 20,5</b>
<i>marge</i>	39 %		35 %			35 %	
<b>CONTRIBUTION / CASH FLOW RÉCURRENT</b>	<b>23,6</b>	<b>21,0</b>	<b>20,6</b>	<b>10,8</b>	<b>15 %</b>	<b>14,8</b>	<b>10,0</b>
<i>Part du groupe</i>	18,5		14,9		24 %	13,8	
<b>EBITDA RÉCURRENT</b>	<b>38,8</b>	<b>37,8</b>	<b>35,6</b>	<b>32,2</b>	<b>9 %</b>	<b>27,0</b>	<b>24,4</b>
<i>Part du groupe</i>	29,8		28,3		5 %	25,7	

\* Principalement lissage des coûts de mise en place du crédit de 2014.

# ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

UN ACTIONNARIAT DIVERSIFIÉ, UN ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE POUR ASSURER LA STABILITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE (EN % DU CAPITAL)



UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION CONSTANTE, ADAPTÉE À LA CROISSANCE ET COHÉRENTE AVEC LE CALENDRIER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENTS MENÉS



\* Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des actionnaires du 10 mai 2017.



# MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Bruno Keller**

« L'année 2016 fut une année tout à fait remarquable. Ce fut, en effet, une période de matérialisation effective de la métamorphose engagée depuis 3 ans, et une confirmation de l'efficacité de la stratégie de votre Société. J'en veux pour preuve les nombreuses réalisations, dont celle d'Adely, le siège du groupe Adecco, à Lyon, ou encore l'implantation de nouveaux commerces destinés à multiplier le potentiel d'attractivité de la rue de la République, à Marseille. Je citerai aussi la signature de partenariats stratégiques, à la source d'opérations d'envergure dont celle du Quai 8.2, à Bordeaux, à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV.

Au cours de cette année, le recentrage de votre Société sur un portefeuille tertiaire neuf, composé d'immeubles de bureaux, de commerces et d'hôtels, s'est poursuivi. Cette démarche illustre notre volonté d'accroître la rentabilité du portefeuille de votre Société, ainsi que la marge d'EBITDA. Elle repose sur une diversification en termes de typologie d'actifs mais aussi de secteurs géographiques. Ainsi, outre un développement annoncé à Bordeaux, dans la zone Euratlantique, les bases d'un nouveau déploiement à Toulouse, une métropole régionale à haut potentiel, ont été posées.

À la manœuvre sur l'ensemble de ces sujets, les équipes d'ANF Immobilier maîtrisent l'art de la transformation. L'émergence de nouveaux quartiers et la réussite d'opérations emblématiques sont à porter au crédit de leur engagement ainsi que de la qualité et la complémentarité de leurs expertises. Mais la capacité la plus notable est celle de l'anticipation. C'est en identifiant en amont les quartiers et les projets les plus créateurs de valeur qu'elles soutiennent activement l'un des piliers de notre stratégie.

D'ailleurs, nos résultats consacrent à la fois la maturité de notre positionnement et la pertinence de nos choix. En effet, le Résultat Net Récurrent EPRA ajusté a progressé de + 12 %, soit une hausse plus importante que ce que nous avons annoncé.

Nous abordons cette année avec confiance et détermination. Notre pipeline de projets de 198 millions d'euros et nos importantes réserves foncières sont de bon augure pour notre croissance, et, bien entendu, pour nos actionnaires. »

**Bruno Keller**

Président du Conseil de Surveillance





## INTERVIEW CROISÉE

Renaud Haberkorn/  
Ghislaine Seguin

Après trois ans de métamorphose, ANF Immobilier commence à récolter les fruits d'un positionnement exigeant.

**Une période de consolidation et de relance s'annonce, détaillée par Renaud Haberkorn, Président du Directoire et Ghislaine Seguin, Directrice Générale Adjointe.**

### **Quels sont les faits saillants de 2016 ?**

**G.S. :** Cette année a été rythmée par de nombreuses réalisations, dont je citerai d'abord deux exemples à Lyon : la livraison de l'immeuble Adely, nouveau siège du groupe Adecco, un bel actif de 13 000 m<sup>2</sup> qui renforce notre présence dans le secteur du Carré de Soie, et l'ouverture de deux commerces au sein de l'ancien siège de la Banque de France. À Bordeaux, nous avons signé les actes d'engagement pour le projet Quai 8.2. Quant à Marseille, nous avons constaté les premiers résultats positifs d'un ambitieux plan de repositionnement.

**R.H. :** 2016 a été placée sous le signe de la concrétisation. Nous avons réalisé un élément majeur de notre business plan, à savoir la présence majoritaire du patrimoine *core* dans notre portefeuille, qui équivaut désormais à 57 % de sa valeur. À cette belle progression, s'ajoute la réussite de la réorganisation de notre pôle hôtelier, autour d'un portefeuille d'actifs cohérent et rationalisé. Nous avons en effet, réinvesti le produit de la cession de deux actifs à Lyon et Marseille, afin d'augmenter notre participation de 51 à 77 % dans ANF Immobilier Hôtels. Et nous avons, dans le même temps, livré deux hôtels à Marseille, visant à renforcer la capacité d'accueil pour l'Euro.

### Quels sont vos motifs de satisfaction ?

**G.S. :** À Marseille, rue de la République, nous avons réussi à implanter six nouvelles enseignes, avec l'objectif d'augmenter le potentiel d'attractivité de ce secteur pour en faire un lieu de destination pour les Marseillais comme pour les visiteurs. Nous avons contribué à Lyon, à l'éclosion d'un véritable pôle tertiaire, Carré de Soie, avec deux édifices prestigieux, l'un de 36 000 m<sup>2</sup> et l'autre de 13 000 m<sup>2</sup>. Quant à Bordeaux, sur le projet Quai 8.2 sur lequel nous travaillons depuis trois ans, c'est une vraie satisfaction d'avoir réussi à nouer des partenariats aussi bien avec les promoteurs qu'avec l'investisseur, Foncière des Régions.

**R. H. :** J'aimerais souligner l'engagement et le comportement exemplaire de nos équipes au cours d'une période marquée par l'externalisation de notre *property management* tertiaire chez Foncia à Marseille. Un choix d'ailleurs validé par le bilan probant de la commercialisation résidentielle dans cette métropole. J'ajouterai la fierté d'avoir remporté trois trophées lors de la conférence EPRA 2016. Ces récompenses ponctuent l'effort substantiel mené ces deux dernières années pour moderniser la société. Et je conclurai par des résultats financiers exceptionnels, issus d'une politique menée avec constance depuis trois ans, avec 15 % de croissance d'EBITDA et 12 % de croissance de notre *EPRA Earnings*.

### Quels sont vos enjeux pour 2017 ?

**G.S. :** Cette année sera clairement orientée vers la commercialisation de nos produits. Nous sommes en phase de reconquête de certains territoires, de recherche de locataires et d'accords de permis de construire. L'immobilier est certes, un temps long, mais nous disposons au sein de nos équipes, de l'agilité requise pour trouver des solutions adaptées à chaque contexte.

**R. H. :** Nous sommes face à des opportunités prometteuses en termes de création de valeur, au sein de quartiers dynamiques. C'est le cas de la rénovation d'un bâtiment de bureaux, quai de Rive Neuve, idéalement placé sur le vieux port de Marseille ou encore la construction de deux immeubles dans le quartier Tête d'Or, à Lyon. Nous avons également fait une entrée remarquée à Toulouse, avec la promesse d'achat de l'immeuble Centreda, soit un total de 16 151 m<sup>2</sup> de bureaux, situés dans la zone aéroportuaire à Blagnac. En termes financiers, le rythme de croissance sera sans doute moins soutenu cette année avec un objectif de Résultat Net Récurrent EPRA stable, mais les impacts des prochains projets à livrer, qui se feront ressentir entre 2018 et 2020, s'annoncent d'ores et déjà favorables.





# 1

## PRÉSENTATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE

<b>1. Présentation du Groupe</b>	<b>12</b>	<b>5. Portefeuille immobilier</b>	<b>28</b>
1.1 Historique	13	5.1 Patrimoine d'ANF Immobilier	28
1.2 Organigramme au 31 décembre 2016	14	5.2 Expertises du patrimoine	30
1.3 Activités des principales filiales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016	15	5.3 Localisation du patrimoine au 31 décembre 2016	31
<b>2. Faits marquants 2016</b>	<b>16</b>	<b>6. Reporting EPRA</b>	<b>33</b>
<b>3. Stratégie</b>	<b>17</b>	<b>7. Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances</b>	<b>38</b>
3.1 Trois lignes directrices, une identité forte	17	7.1 Risques sectoriels immobiliers	38
3.2 Une anticipation des transformations structurantes des métropoles régionales	18	7.2 Risques liés à l'activité de la Société	39
3.3 Un recentrage sur le tertiaire neuf	20	7.3 Risques juridiques	41
3.4 La création de valeur, une finalité de la stratégie	22	7.4 Risques liés aux marchés financiers et à l'endettement	42
<b>4. Investissements</b>	<b>22</b>	7.5 Risques liés à la Société	43
4.1 Lyon	24	7.6 Risques liés à la sécurité	44
4.2 Bordeaux	26	7.7 Faits exceptionnels	44
4.3 Marseille	27	7.8 Assurances et couvertures des risques	44
4.4 Toulouse	27		

## 1. Présentation du Groupe

### Investir dans les régions, promouvoir leur métropole

À travers sa vision, ANF Immobilier anticipe et accompagne le développement des régions, des futures grandes métropoles françaises. La foncière fait le pari du renouveau urbain et articule sa stratégie autour de trois piliers : le ciblage et la sélection des villes régionales les plus ambitieuses en termes d'infrastructures et de croissance, une accentuation portant sur l'immobilier tertiaire et la création de valeur optimisée par l'étendue de son savoir-faire.

La Société est une foncière d'investissement cotée depuis 2006, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 068 millions d'euros en France métropolitaine. Elle est une foncière transformée qui concrétise un fort redéveloppement engagé en 2013. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et depuis mars 2017 à Toulouse.

Le patrimoine d'ANF Immobilier représente, à fin décembre 2016, un total de 382 000 m<sup>2</sup> réparti en 291 000 m<sup>2</sup> de patrimoine bâti et en 91 000 m<sup>2</sup> de projets en cours de développement ou de redéveloppement (ces chiffres ne prennent pas en compte les unités

de parkings). Marseille, Lyon et Bordeaux constituent respectivement 47 %, 32 % et 13 % des surfaces. La Société est également propriétaire d'hôtels en France constituant 8 % des surfaces soit 32 000 m<sup>2</sup>.

En 2016, les loyers bruts consolidés du portefeuille s'élèvent à 51,2 millions d'euros et proviennent des baux de bureaux à 54 %, de commerces à 17 %, d'hôtels à 13 %, d'habitation à 13 % et de parkings ou accessoires à 3 %. Les loyers bruts, en part du Groupe, s'élèvent à 41,3 millions d'euros.

Cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091), la société ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC. Eurazeo, qui détient à la date du présent Document de Référence 50,5 % du capital, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionariat de la Société.

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

### Déploiement concrétisé de la foncière

En 2013, ANF Immobilier s'est réinventé et a mis en place une stratégie fondée sur trois piliers majeurs. Le premier consiste à concentrer ses efforts et ses moyens sur les métropoles régionales les plus prometteuses, le deuxième implique un recentrage sur le secteur tertiaire et le dernier repose sur une volonté de créer de la valeur ajoutée.

Forte de cette identité et de ces lignes directrices, la Société s'est diversifiée à Bordeaux et plus récemment à Toulouse. Ces deux dernières métropoles régionales bénéficient d'une croissance forte de leur marché immobilier tertiaire respectif et d'une attention particulière portée sur le développement de nouvelles infrastructures. ANF Immobilier a réalisé près de 369 millions d'euros d'acquisitions à rendement élevé dans le secteur tertiaire (254 millions en part du Groupe) entre 2013 et 2016 et a ainsi réalisé une progression de près de + 67 % de ses revenus locatifs bruts consolidés, passant de 30,6 millions d'euros en 2012 (*pro forma* des cessions réalisées en 2012) à 51,2 millions d'euros en 2016.

Dans cette optique de croissance forte, ANF Immobilier repose sur une structure financière solide, des cessions ciblées d'actifs matures à faible rendement, la mise en place de partenariats stratégiques avec des acteurs reconnus du marché et des équipes adaptées à

la transformation. Autour de valeurs fondamentales, Engagement, Créativité, Esprit d'équipe, Combativité et Responsabilité, celles-ci ont, à de maintes reprises, démontré leur expertise en régions, leur capacité à transformer des quartiers entiers, à tout simplement anticiper. En matière d'environnement, la Société se différencie non seulement par des certifications obtenues au regard de ses nouveaux projets mais aussi et surtout par son implication dans le renouveau sociétal des quartiers.

L'année 2016 a été marquée par la concrétisation de la métamorphose d'ANF Immobilier dans tous les secteurs : la livraison de nouveaux projets tels que le projet Adely représentant 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs à Lyon, le travail d'*asset management* renforcé avec l'implantation de nouveaux commerces de destination à Marseille et les partenariats stratégiques initiés avec notamment le lancement d'une opération d'envergure à Bordeaux, 43 000 m<sup>2</sup> d'immobilier neuf dans la nouvelle zone Euratlantique, à proximité immédiate de la nouvelle gare de LGV.

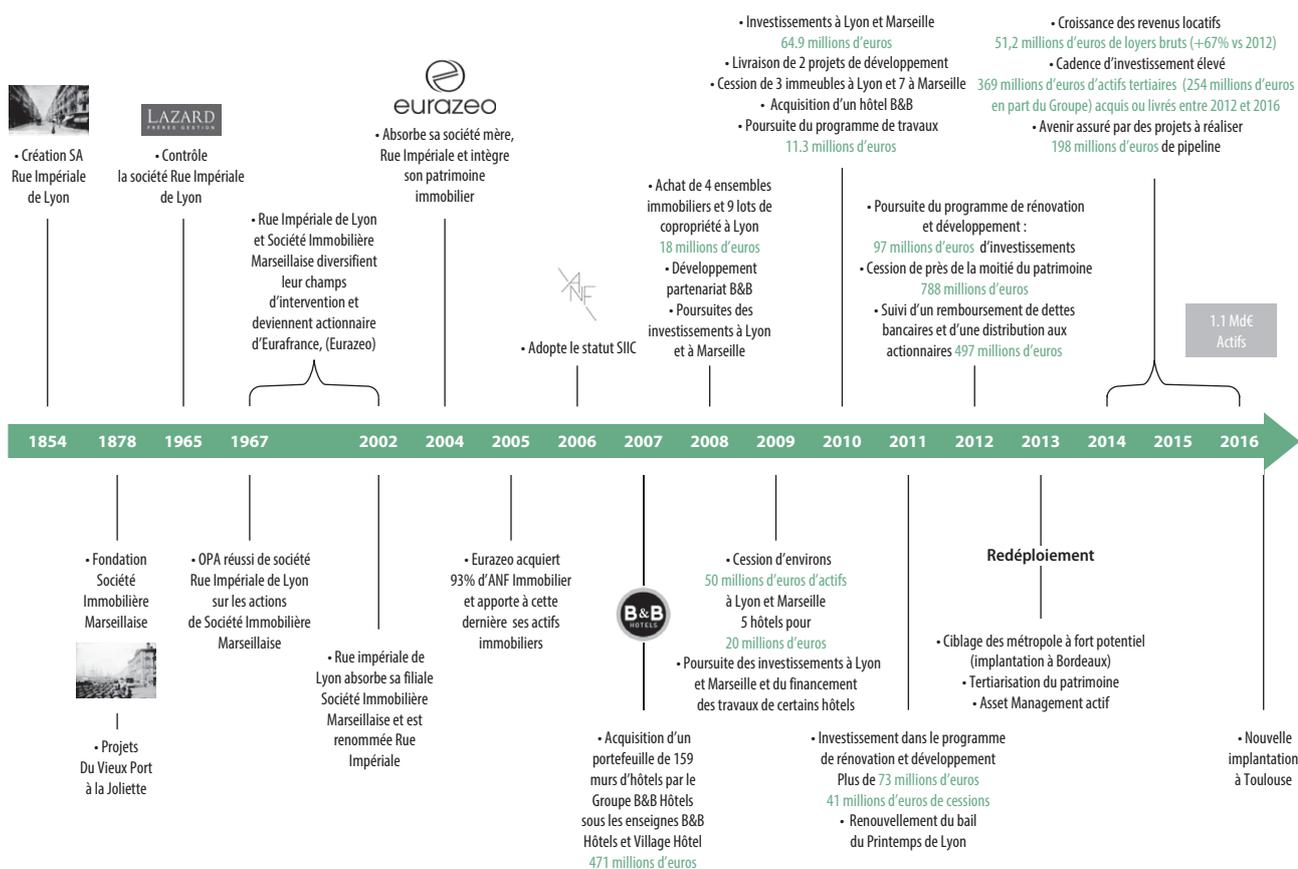
**ANF Immobilier anticipe le besoin des utilisateurs et accompagne activement les métropoles régionales à fort potentiel.**

## 1.1 Historique

### Événements importants dans le développement des activités de la Société

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

#### Origine des activités immobilières de la Société



### Événements importants dans le développement d'ANF Immobilier

ANF Immobilier, dont la dénomination sociale initiale était « Ateliers de Construction du Nord de la France » devenue ANF puis ANF Immobilier, a été fondée en 1882.

Durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, ANF Immobilier a accompagné le développement industriel du pays au travers de la confection de matériel servant à l'établissement et à l'exploitation de chemins de fer, tramways et autres voies de transport ainsi qu'au travers de la fabrication de viaducs, ponts, et engins divers. À cette activité industrielle a succédé une période pendant laquelle ANF Immobilier est devenue une société *holding*. À l'occasion de l'acquisition du groupe Providence, qui détenait 26 % du capital d'ANF Immobilier, par AXA, la société ANF Immobilier est entrée dans le périmètre du groupe AXA. Fin 1986, AXA détenait, par

l'intermédiaire de sa filiale Finaxa, 45 % du capital d'ANF Immobilier qui était alors une *holding* détenant un portefeuille d'actifs industriels et d'actifs immobiliers, dont notamment des étages de la Tour Aurore dans le quartier de La Défense. En 1990, par différentes opérations sur le marché, auprès d'investisseurs et auprès des filiales d'AXA, Finaxa a porté sa détention à 93 % du capital d'ANF Immobilier. Après la cession de Financière des Terres Rouges (groupe Rivaud) et de 32 % de la Compagnie du Cambodge en 1997 (société cotée dans le giron du groupe Rivaud), les actifs d'ANF Immobilier se limitaient alors aux six étages de la Tour Aurore et à des actions AXA. En octobre 2004, les étages de Tour Aurore ont été cédés. À cette date, les actifs détenus par ANF Immobilier se limitaient à de la trésorerie et des immobilisations financières (actions AXA notamment).

En mai 2004, Eurazeo a absorbé sa société-mère, Rue Impériale, et a intégré le patrimoine immobilier de cette dernière, diversifiant ainsi ses actifs sous gestion. Eurazeo, dans le prolongement de l'opération de fusion par absorption de Rue Impériale par Eurazeo intervenue en mai 2004, a décidé de réorganiser sa branche immobilière. Afin de favoriser le développement de cette activité immobilière, Eurazeo a souhaité filialiser cette activité et les actifs correspondants dans une société cotée, dotée de toutes les ressources nécessaires à une pleine exploitation de ses actifs et qui serait ainsi à même d'adopter le statut de SIIC. C'est dans ce contexte qu'Immobilière Bingen, filiale à 99,9 % d'Eurazeo a, le 24 mars 2005, acquis la participation de Finaxa dans ANF Immobilier représentant alors 95,45 % du capital et 94,54 % des droits de vote d'ANF Immobilier et que par la suite, le 4 mai 2005, Eurazeo a apporté à ANF Immobilier sa branche complète d'activités immobilières.

Dans une dernière étape de ces opérations de restructuration, le 9 mai 2005, Eurazeo a fait apport à sa filiale Immobilière Bingen (sous le régime de l'article 210 B bis du CGI) de la totalité des actions ANF Immobilier reçues en rémunération de l'apport de la branche apportée, de telle sorte que la participation d'Eurazeo au capital d'ANF Immobilier soit intégralement détenue au travers de sa filiale Immobilière Bingen.

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

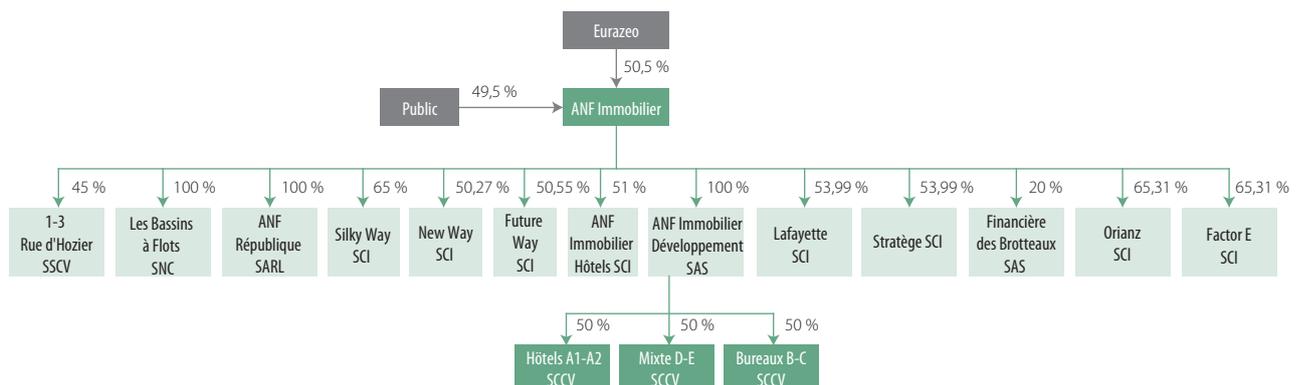
ANF Immobilier a conclu le 31 octobre 2007 la réalisation de l'acquisition d'un portefeuille de 159 murs d'hôtels pour un montant de 471 millions d'euros droits et frais inclus. Ces actifs, répartis sur l'ensemble du territoire français, sont exploités par B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique. Cette opération a été financée pour 300 millions d'euros par une partie du produit de l'augmentation de capital réalisée par ANF Immobilier le 25 octobre 2007, d'un montant global de 335,1 millions d'euros et le solde par dette bancaire.

Suite à une cession de 788 millions d'euros d'actifs matures en 2012, ANF Immobilier a procédé à un redéploiement rapide visant un doublement de la masse locative à moyen terme et une diversification des risques pertinente.

Depuis 2013, ANF Immobilier s'est diversifié à Bordeaux et plus récemment Toulouse. Elle a élaboré sa stratégie fondée sur trois piliers majeurs. Le premier consiste en la concentration de ses efforts et de ses moyens sur les métropoles régionales les plus prometteuses, le deuxième implique un recentrage sur le secteur tertiaire et le dernier repose sur une volonté de créer de la valeur ajoutée via le caractère multidisciplinaire de ses équipes (Asset Management et Promotion notamment). À fin 2016, le patrimoine de la Société est évalué à 1,1 milliard d'euros avec près de 369 millions d'euros de nouveaux projets cumulés depuis fin 2012 et un volume de projets restant à réaliser de près de 200 millions d'euros. Les revenus tertiaires de la Société représentent à présent 84 % des ses revenus totaux.

## 1.2 Organigramme au 31 décembre 2016

Se référer à la note 19 des comptes sociaux 2016 pour la liste des filiales et pourcentages de détention (en capital). Toutes les filiales d'ANF Immobilier sont françaises.



Eurazeo est une des premières sociétés d'investissement cotées en Europe, avec 6 milliards d'actifs diversifiés. ANF Immobilier fait partie du pôle Eurazeo Patrimoine qui regroupe les activités d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers d'Eurazeo.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, 77 % du capital social d'ANF Immobilier Hôtels est détenu par ANF Immobilier. En effet, ANF Immobilier a racheté 26 des 34 parts d'ANF Immobilier Hôtels détenues par Eurazeo (contrat de cession de parts sociales et de créances en compte courant signé le 9 décembre 2016).

## 1.3 Activités des principales filiales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

1

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

ANF Immobilier détient 100 % du capital de la société ANF République, une société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé au 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 508 999 281. La société ANF République développe une activité de location en meublé.

ANF Immobilier a acquis, en décembre 2011, 100 % du capital de la société Les Bassins à Flots, société en nom collectif au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 483 709 465. La SNC Les Bassins à Flots développe à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 100 m<sup>2</sup>.

ANF Immobilier détient depuis mai 2013, 65 % du capital de la société Silky Way, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 792 848 855. La société Silky Way est propriétaire d'un ensemble immobilier, d'environ 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux au Carré de Soie à Lyon.

ANF Immobilier détenait depuis juillet 2013, 99 % du capital de la société ANF Immobilier Hôtels, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 794 578 286. La société ANF Immobilier Hôtels est propriétaire d'immeubles à usage d'hôtel. La participation d'ANF Immobilier a été réduite à 51 % du capital en juin 2014 puis augmentée à 77 % du capital au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

ANF Immobilier détenait en novembre 2013, 51 % du capital de la société SCI Future Way, société civile immobilière au capital de 1 820 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 798 799 771. La SCI Future Way

est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la Tête d'Or à Lyon (depuis le 18 février 2014). La participation d'ANF Immobilier a été portée à 95 % du capital en février 2014 puis réduite à 50,55 % en 2016.

ANF Immobilier détenait depuis novembre 2013, 95 % du capital de la société New Way, société civile immobilière au capital de 1 890 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 798 813 085. La société New Way détient un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux au Carré de Soie à Lyon. La participation d'ANF Immobilier a été réduite à 50,27 % en avril 2015.

ANF Immobilier détient 100 % du capital de la société ANF Immobilier Développement, société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 800 314 619. La société ANF Immobilier Développement porte des opérations de développement dans la zone Euratlantique de Bordeaux par l'intermédiaire de trois SCCV dont elle détient 50 % du capital social (SCCV Hôtels A1A2, SCCV Bureaux B.C, SCCV Mixte D-E).

ANF Immobilier détient 53,99 % de la SCI Lafayette, société civile immobilière au capital de 1 819 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 804 691 764. La SCI Lafayette est propriétaire de l'ensemble immobilier Lafayette situé à La Part-Dieu à Lyon.

ANF Immobilier détient 53,99 % de la SCI Stratège, société civile immobilière au capital de 1 819 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculées au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 804 681 815. La SCI Stratège est propriétaire de l'ensemble immobilier Stratège situé à La Part-Dieu à Lyon.

ANF Immobilier détient 65,31 % de la SCI Orianz et de la SCI Factor E, sociétés civiles immobilières au capital de 10 000 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculées au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille respectivement sous les numéros 82 173 637 800 018 et 82 173 611 300 019. Les structures portent le projet d'investissement d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces à Bordeaux, l'opération Quai 8.2.

## 2. Faits marquants 2016

### ANF Immobilier poursuit et concrétise sa stratégie de croissance.

**En 2016, la Foncière a validé, à plusieurs reprises, la pertinence de sa stratégie. Elle dépasse au final, son objectif annuel avec une progression de + 12 % de son Résultat Net Récurrent EPRA ajusté, à hauteur de 16,3 millions d'euros, soit 0,90 euro par action.**

### Mars 2016 – La stratégie dédiée aux commerces évolue

Face à l'offre grandissante de commerces dans la ville de Marseille, ANF Immobilier adapte sa stratégie. Avec un objectif majeur : se différencier et redynamiser la rue de la République. La Foncière crée à cette fin, deux pôles distincts : le premier, relié au Vieux-Port, regroupe des commerces de destination dédiés à la famille et au tourisme. Le second, relié à la Place de la Joliette, présente une offre complémentaire en termes de services, en phase avec l'essor du secteur tertiaire d'Euromed.

### Juin 2016 – Cadence élevée des livraisons d'hôtels

ANF Immobilier prend possession de 3 hôtels neufs : le premier à Marseille-Vélodrome (126 chambres) sous l'enseigne AC By Marriott, livré en janvier ; le deuxième, à Marseille-Euromed 2 (88 chambres) sous l'enseigne B&B, livré en mai ; et le troisième à Bobigny (117 chambres) sous l'enseigne B&B, livré en juin. Ces trois actifs, acquis par l'intermédiaire de la filiale ANF Immobilier Hôtels, génèrent un revenu additionnel de + 1,9 million d'euros. Le nombre de chambres d'hôtels livrés par la filiale, s'élève désormais à près de 1 100.

### Juillet 2016 – Des premiers résultats favorables pour les commerces marseillais

ANF Immobilier a installé 6 nouvelles enseignes sur 1 400 m<sup>2</sup> (King Jouet, TUI Store, Copy Top, Adopt, Le Petit Cabanon et Dakao). La Foncière a également signé un bail pour implanter, rue de la République, le Musée du Savon qui ouvrira en 2017. Ces réussites illustrent la pertinence du repositionnement d'ANF Immobilier pour ses commerces, rue de la République. Même si ce dernier a induit mécaniquement une correction sur la valorisation des actifs de l'ordre de - 19 millions d'euros en 2016, il initie le renouveau de son attractivité commerciale associée à des perspectives prometteuses.

### Fin août 2016 – L'opération Quai 8.2 à Bordeaux, un exemple probant du savoir-faire de la Foncière

Le lancement de l'opération Quai 8.2, dans la zone Euratlantique, à proximité immédiate de la future gare LGV, constitue une illustration emblématique de sa triple compétence :

- une promotion partagée à 50/50 avec Vinci Immobilier, de l'ensemble à usage mixte de 43 000 m<sup>2</sup> (29 500 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 000 m<sup>2</sup> de commerces, un hôtel 3\* de 126 chambres, un hôtel 4\* de 111 chambres et une résidence étudiante de 123 lots) ;
- un investissement à 35 % avec Foncière des Régions pour 29 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 000 m<sup>2</sup> de commerces. Le financement s'élève à 90 millions d'euros pour une livraison prévue au troisième trimestre 2018. Les surfaces de bureaux sont déjà louées à hauteur de 33 % par Orange et Allianz par l'intermédiaire de baux d'une durée ferme de 9 années ;
- un investissement d'un total de 7 millions d'euros avec Caisse d'Épargne Provence Alpes-Corse pour un hôtel 3\* de 126 chambres.

Celui-ci a été loué à B&B par l'intermédiaire d'un bail d'une durée ferme de 12 années, signé avec ANF Immobilier Hôtels ;

- une fonction d'*asset manager* pour l'ensemble des investissements.

### Début septembre 2016 – Trois trophées SIIC récompensent la transparence et la RSE

Satisfecit pour La Foncière, qui récolte une moisson de prix : un trophée en or lui est attribué pour la qualité et la transparence de son information financière, soulignant le respect des meilleures pratiques actuelles (*Best Practices Recommendations*). L'association EPRA salue aussi la performance d'ANF Immobilier en matière d'information extra-financière, comprenant les rapports liés au développement durable et à la Responsabilité Sociétale des Entreprises, en lui décernant un trophée en argent. Elle lui remet enfin, un trophée spécial consacrant les plus fortes progressions.

### Fin septembre 2016 – Ouverture du commerce Maxi-Bazar de l'opération Banque de France

Après avoir remporté, à l'été 2013, l'appel d'offres pour l'acquisition de la Banque de France, rue de la République (Presqu'île de Lyon), ANF Immobilier a réussi son pari de reconversion du bâtiment historique en à peine 3 ans. Deux enseignes occupent l'édifice historique : Nike, ouvert en mars sur 500 m<sup>2</sup> et Maxi Bazar, en septembre sur 2 000 m<sup>2</sup>.

### Fin septembre 2016 – Livraison du nouveau siège du Groupe Adecco France au Carré de Soie à Lyon

En partenariat avec Crédit Agricole Assurances et DCB International, ANF Immobilier réceptionne 13 100 m<sup>2</sup> de bureaux loués au groupe Adecco France pour une durée ferme de 9 années. Cette opération, qui représente un investissement de 34 millions d'euros dans le Quartier du Carré de Soie, génère un revenu locatif additionnel de + 2,5 millions d'euros. Le bâtiment Adely a obtenu une certification BREEAM « Very good ».

### Octobre 2016 – Cession de l'hôtel 4\* Golden Tulip de 111 chambres

Vinci Immobilier et ANF Immobilier ont signé, le 29 septembre, la Vente en État Futur d'Achèvement de l'hôtel Golden Tulip 4\* à Bordeaux, dans le nouveau quartier d'affaires Armagnac, aménagé par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Cette opération sécurise la quasi-totalité de la marge de promotion Quai 8.2 à Bordeaux.

### Décembre 2016-janvier 2017 – Une cession à l'origine d'une hausse de participation dans la filiale hôtelière

Situé place de la République, l'hôtel Carlton de Lyon, sous enseigne MGallery, dispose de 80 chambres et a été intégralement rénové en 2012. Rue Trinquet, l'hôtel Adagio de Marseille, sous enseigne Adagio Aparthotel, a été livré en 2009. Il dispose de 142 chambres. Ces deux hôtels ont été vendus par ANF Immobilier Hôtels, avec, à la clé, une prime de + 0,2 euro par action sur l'Actif Net Réévalué d'ANF Immobilier.

Le produit de cession a été réinvesti, en vue d'augmenter la participation d'ANF Immobilier, de 51 à 77 % dans ANF Immobilier Hôtels. Cette opération s'inscrit logiquement dans la stratégie visant à céder des actifs matures ou valorisés pour acquérir des produits neufs à rendements plus élevés.

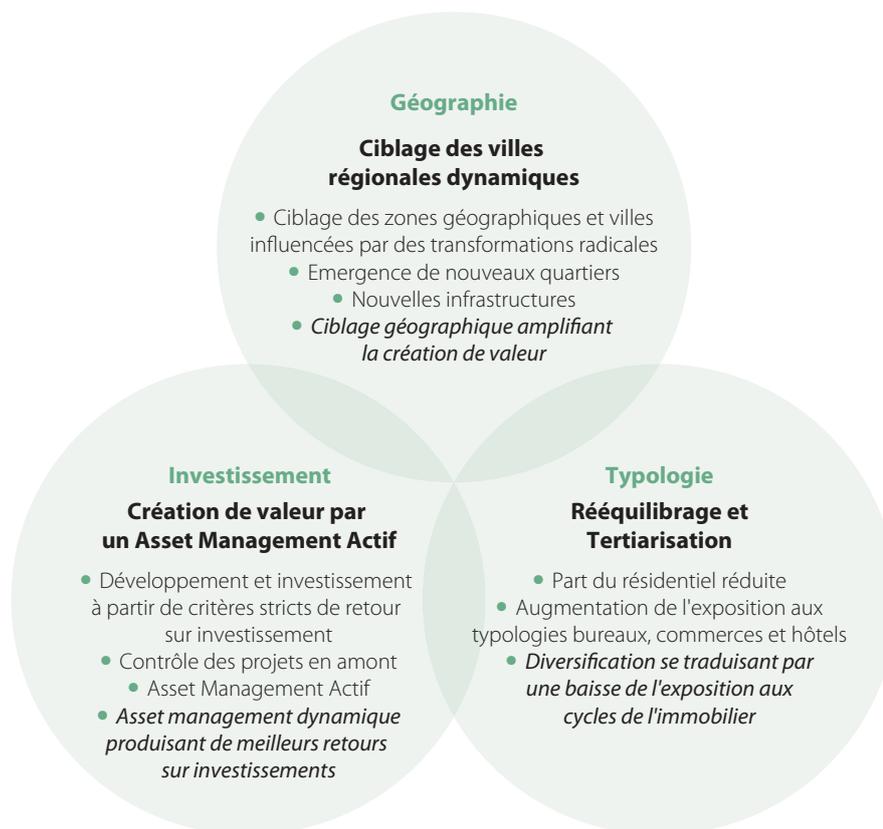
### Décembre 2016 et mars 2017 : Toulouse, une quatrième métropole à l'actif de la Foncière

En décembre, ANF Immobilier signe une promesse d'acquisition pour son premier immeuble toulousain, appelé Centreda et situé dans la

zone de Blagnac. Cet ensemble immobilier, constitué de 2 bâtiments totalisant 16 150 m<sup>2</sup> de bureaux (multi-locataires), représente un investissement total de près de 19 millions d'euros. Il génère un revenu additionnel brut de + 2 millions d'euros. La Foncière a finalisé son acquisition en mars 2017.

## 3. / Stratégie

### 3.1 Trois lignes directrices, une identité forte



ANF Immobilier vise une augmentation de sa croissance et une amélioration de sa visibilité. Sa stratégie s'appuie sur trois piliers :

#### 1 – Anticiper les tendances en ciblant les métropoles régionales les plus dynamiques

ANF Immobilier se focalise sur des villes en mutation animées par un fort esprit entrepreneurial. La Foncière s'est concentrée sur Lyon, Marseille, Bordeaux et prend également pied à Toulouse. Elle contribue à l'émergence de nouveaux centres-villes en identifiant des quartiers prometteurs dotés d'un solide réseau d'infrastructures.

#### 2 – Améliorer la rentabilité via un recentrage sur le secteur tertiaire

ANF Immobilier a choisi d'évoluer d'un patrimoine mixte haussmannien vers un portefeuille tertiaire neuf. Celui-ci est basé sur une vaste typologie d'actifs : bureaux, commerces, hôtels. Son principal levier est un pipeline sécurisé grâce à des partenariats pérennes et des niveaux de prélocation ou location élevés.

### 3 – Créer de la valeur ajoutée en s'appuyant sur des compétences complémentaires

L'un des atouts d'ANF Immobilier est sa faculté à assumer trois rôles : investisseur, promoteur et gestionnaire d'actifs. Une triple casquette

qui lui ouvre une large palette d'opportunités, dont se saisissent ses équipes expertes. Les collaborateurs d'ANF Immobilier accompagnent ainsi les projets de leur conception à leur concrétisation.

## 3.2 Une anticipation des transformations structurantes des métropoles régionales

ANF Immobilier est une foncière implantée en régions, dans les métropoles françaises les plus actives et les plus entreprenantes. Le choix d'investir dans une ville est évidemment le fruit d'une appréciation fine de chaque marché immobilier local, mais il est aussi le fruit d'une appréciation du potentiel de développement et de la volonté de transformation dont ces dernières font preuve.

Afin d'identifier le potentiel de ces villes, directement lié au potentiel de leur marché immobilier, leurs caractéristiques démographiques, la santé de leurs industries, leur développement urbain ainsi que le degré d'expansion de leurs infrastructures sont scrupuleusement évalués :

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse
<b>Dynamisme</b>	Lyon constitue la deuxième métropole de France, la seconde aire urbaine avec 2 238 000 habitants répartis sur une surface de 48 km <sup>2</sup> . Elle est le produit d'une attraction d'envergure européenne avec une population grandissante depuis plus de 30 ans de manière ininterrompue. Innovante de tout temps, elle est propulsée au rang des villes les plus dynamiques en Europe.	Capitale de la plus grande région de France, Bordeaux et sa communauté urbaine représentent une population de 1 196 000 habitants répartis sur une superficie de plus de 49 km <sup>2</sup> . Cinquième métropole française, Bordeaux connaît avec sa région un dynamisme démographique très favorable, une véritable transformation et s'inscrit parmi les régions les plus attractives en France.	Chef-lieu du département des Bouches-du-Rhône, Marseille possède une aire urbaine de 1 734 000 habitants. Elle constitue la troisième agglomération de France avec une population croissante depuis les années 1990. Située en Provence, la ville est bordée par la Méditerranée. Elle a célébré la livraison de nombreux projets urbains structurants en 2014, concrétisé ses ambitions touristiques et son rang parmi les villes les plus entreprenantes d'Europe.	Avec une population de 1 312 000 habitants sur une superficie de 118 km <sup>2</sup> , Toulouse est la capitale européenne de l'industrie Aéronautique et Spatiale. C'est la quatrième aire urbaine la plus peuplée de France, la sixième agglomération juste derrière Lille. Elle bénéficie de la croissance démographique la plus dynamique des grandes villes de France selon de nombreuses sources, ce qui est un atout pour le développement de ses infrastructures.
<b>Pro business</b>	Figure historique du textile, de la pétrochimie, de l'imagerie, place financière importante, Lyon s'est forgé la réputation d'une ville qui sait se réinventer au gré des mutations urbaines et économiques. Elle accueille actuellement des activités techniques de pointe telles que l'industrie pharmaceutique et le secteur de la biotechnologie. La cité lyonnaise représente un pôle de recherche et d'études majeur en France.	Cité au passé prestigieux, métropole régionale touristique et économique, capitale mondiale du vin, pôle universitaire et de recherche, ville de saveurs, Bordeaux poursuit son mouvement vers l'avenir. En quelques décennies, l'agglomération est devenue un pôle aéronautique et spatial majeur en Europe, le rendez-vous de tous les experts viticoles du monde et un laboratoire de développement durable pour les filières agroalimentaires.	Marseille, ville portuaire, a toujours été tournée vers la mer et représente le premier port de croisière en France. L'industrie du tourisme est son principal atout. En 1995, Marseille comptait 20 000 touristes par an. En 2015, la ville accueille plus de 1,4 million de touristes. Par ailleurs, la ville est reconnue pour ses industries du savon, des tuiles, des produits alimentaires, et pour ses commerces dont ceux de la rue de la République sont une référence.	L'économie toulousaine est principalement fondée sur les industries de pointe de l'Aéronautique et du Spatial, dont Airbus est la locomotive qui fait travailler directement et indirectement plus de 50 000 personnes sur l'agglomération et près de 70 000 dans le grand Sud-Ouest. Toulouse est aussi devenu un grand centre industriel en utilisant les ressources régionales en électricité et en gaz naturel et bénéficie d'un pôle étudiant grandissant (100 000 étudiants).

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse
<b>Urbanisme</b>	La métropole représente une des villes à la croissance la plus rapide en Europe et jouit d'une politique d'aménagement forte des pouvoirs publics. À la reconquête des berges du Rhône et de la Saône, l'institution du Grand Lyon a ainsi achevé la transformation d'anciens sites industriels en des secteurs résidentiels et tertiaires de qualité, de véritables nouveaux centres-villes (Lyon Confluence 1 & 2, Carré de Soie).	Le renouvellement complet des équipements d'accueil effectué avec de grands noms de l'architecture contemporaine dans le quartier du Lac et des quais a déjà changé la physionomie de la ville. Bordeaux est une ville en perpétuelle transformation. Avec l'arrivée du tramway, du musée du vin en 2016 et la reconquête des quais, un renouveau majeur s'est enclenché avec un fort enjeu démographique et urbanistique.	L'aménagement urbain de Marseille est caractérisé par l'opération d'intérêt national Euroméditerranée débutée en 1995. Le périmètre du plan est de 480 hectares pour plus de 7 milliards d'euros d'investissements : 18 000 logements, 1 million de m <sup>2</sup> de bureaux, 200 000 m <sup>2</sup> d'équipements publics, 200 000 m <sup>2</sup> de commerces, 40 hectares d'espaces verts, un bassin de 35 000 emplois.	La ville est organisée en zones concentriques correspondant à sa croissance urbaine. De nombreux projets sont inscrits dans l'optique du développement de la ville : l'Aerospace Valley regroupera sur 355 000 m <sup>2</sup> des centres de recherche du domaine aéronautique, Toulouse Euro-Sud-Ouest comprendra un centre d'affaires d'environ 400 000 à 500 000 m <sup>2</sup> sur le site Raynal-Périole-Matabiau, l'ancienne Cartoucherie devrait générer 350 000 m <sup>2</sup> de nouvelles surfaces.

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse
<b>Infrastructures</b>	Lyon est un passage obligé pour atteindre le sud de l'Europe et tend à développer de nouvelles liaisons avec les métropoles européennes situées à l'est, ainsi que de nouvelles liaisons urbaines en cohérence avec les projets urbains du Grand Lyon. La métropole dispose ainsi du premier réseau de transports en commun hors Île-de-France avec 440 millions de voyages par an. Les aéroports de Saint-Exupéry et Bron sont aussi des piliers de la croissance lyonnaise, offrant tous les ans de nouvelles destinations.	Avec l'arrivée du tramway et la transformation urbaine engagée, la ville projette d'accueillir près de 100 000 habitants supplémentaires. Les infrastructures de la ville sont en lien direct avec cette ambition. La mise en service, en 2017, de la ligne TGV Paris-Bordeaux (environ 2 heures) avec sa double prolongation vers Bilbao et Toulouse en 2020 représente des atouts supplémentaires indéniables de la ville. Elle entend s'inscrire en tant que métropole européenne reconnue.	Outre l'excellence de ses liaisons maritimes régulières, la ville bénéficie de la gare Saint-Charles qui accueille le trafic TGV vers l'ouest et le nord de la France, de branchements autoroutiers la reliant à Lyon et Paris et de l'aéroport international de Marseille-Provence qui propose notamment une liaison vers New York. Par ailleurs, Marseille compte 90 lignes de bus, un réseau de métro de 28 stations, 28 arrêts de Tramway, des navettes maritimes intra-urbaines et un système de partage de vélos depuis 2007.	De nombreux projets sont inscrits dans l'optique du développement de la ville et de sa diversification économique. Toulouse a longtemps utilisé sa plate-forme aérienne pour se rendre à Paris mais souhaite désormais augmenter son offre de transport en accueillant la LGV. Cette connexion se ferait via une ligne à grande vitesse Toulouse-Bordeaux prévue pour 2024.

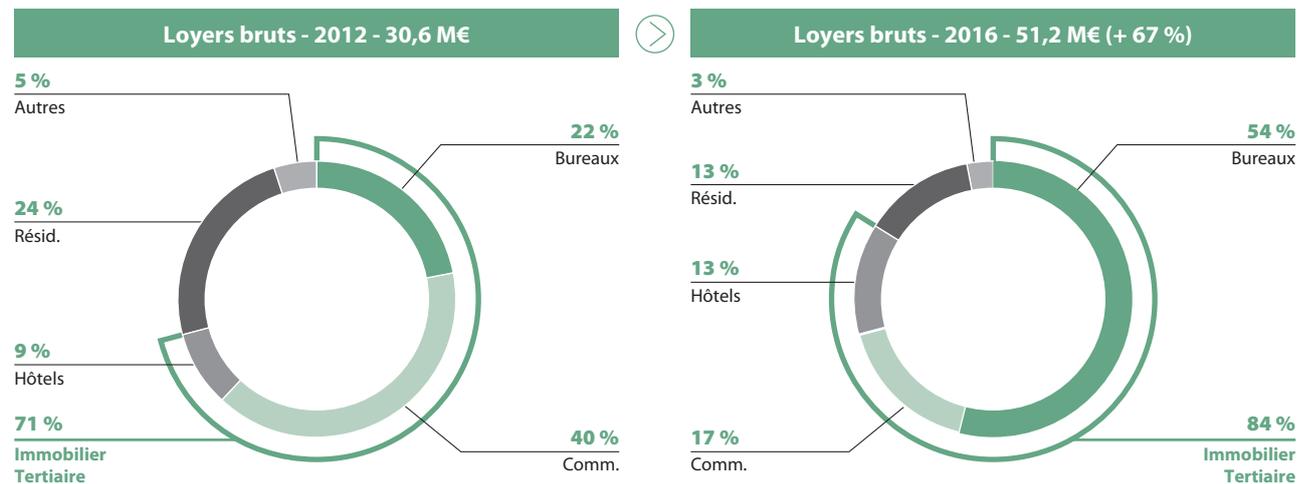
### 3.3 Un recentrage sur le tertiaire neuf

#### 3.3.1 D'un patrimoine historique mixte haussmannien à faible rendement à un portefeuille tertiaire neuf à rendement élevé

Le recentrage sur l'immobilier tertiaire d'ANF Immobilier traduit une volonté d'accroître la rentabilité du portefeuille et la marge d'excédent brut d'exploitation grâce à des investissements dans des immeubles neufs de bureaux, de commerces et d'hôtels. Cette opération permet de diversifier le portefeuille en termes de typologies d'actifs mais aussi de géographie.

À fin 2016, les revenus locatifs sont issus des bureaux à 54 %, des commerces à 17 %, des hôtels à 13 %, des logements à 13 % et des parkings à 3 %. En termes de localisation, les loyers proviennent d'actifs marseillais à hauteur de 45 %, d'actifs lyonnais à hauteur de 37 %, d'actifs bordelais à hauteur de 5 % et d'actifs hôteliers pour le reliquat. À moyen terme, la Société envisage que ses loyers soient issus des bureaux à 59 %, des commerces à 17 %, des hôtels à 13 %, des logements à 10 % et des parkings à hauteur de 1 %. Dans cette même optique d'équilibrage, la répartition géographique est repensée en fonction de la taille critique relative à chaque marché immobilier.

#### RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS CONSOLIDÉS DU PATRIMOINE



#### 3.3.2 Une métamorphose pertinente sur deux indicateurs clés : vacance et taux de rendement

Cette perspective de transformation est confortée par l'appréciation des ratios EPRA (voir section 8 « Carnet de l'actionnaire » du chapitre 7 du Document de Référence), mesurant la performance des portefeuilles immobiliers notamment en termes de taux de rendement et de taux de vacance. Le patrimoine actuel d'ANF Immobilier, hors développements et redéveloppements, fait apparaître un taux de rendement moyen de 4,6 % et un taux

de vacance moyen de 9,1 % à fin 2016. Ces chiffres peuvent se décomposer de la manière suivante :

- pour le patrimoine historique, constitué principalement d'immeubles haussmanniens, le taux de rendement est de 3,2 % et le taux de vacance est à hauteur de 15,3 % (*Patrimoine Héritage*) ;
- pour les projets de développements et redéveloppements achevés d'ANF Immobilier, constitués principalement d'immeubles neufs loués avec une durée de bail longue, le taux de rendement est plus élevé à 5,7 % et le taux de vacance plus faible de 4,9 % (*Patrimoine Core*) ;
- cette transformation permet, outre la marge d'exploitation plus forte pour l'immobilier tertiaire, de réduire de manière efficace la vacance tout en améliorant significativement le rendement effectif net des actifs.

### 3.3.3 Un flux de développements engagé

Le moteur principal de la métamorphose d'ANF Immobilier est son flux de nouvelles acquisitions et de développements (appelé « pipeline »).

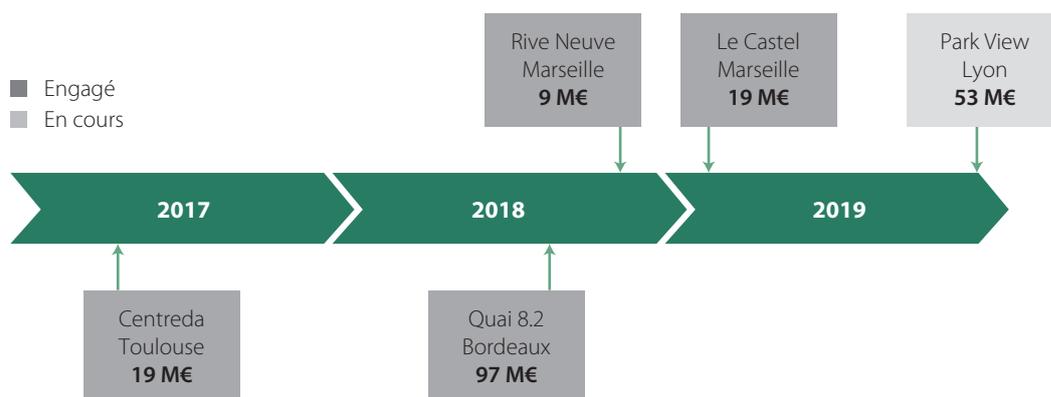
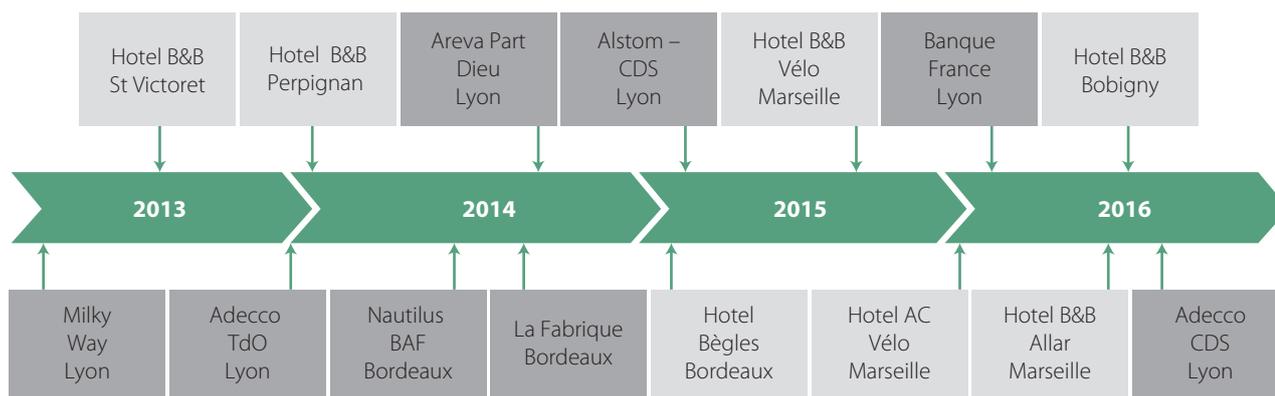
À fin 2016, le volume des investissements engagés ou en cours de finalisation est de 198 millions d'euros dont 138 millions d'euros en part du Groupe. Le flux est constitué d'opérations tertiaires situées principalement à Lyon, Bordeaux, Toulouse et Marseille.

Plus précisément, le « pipeline » contient 96 % d'opérations de bureaux, 4 % d'hôtels, à rendement sur coût moyen supérieur à 7,0 %. La croissance des revenus locatifs, des EPRA *Earnings* escomptée et le degré de transformation seront directement liés aux livraisons successives des opérations.

Ces investissements sont soutenus par :

- une structure financière solide avec comme pilier un refinancement signé en mai 2014, permettant de prolonger la maturité moyenne de la dette de 7 ans (2021) tout en bénéficiant d'une stratégie de couverture via caps et swaps de la dette à fin 2016 (limitant ainsi le risque de taux – voir section 7.4.1 « Risques de taux d'intérêt » du chapitre 1 du Document de Référence) ;
- une mécanique de mise en place de partenariats tels que celui réalisé avec Foncière des Régions pour l'opération Quai 8.2 à Bordeaux ou celui réalisé avec Crédit Agricole Assurances pour l'opération Areva – Part-Dieu à Lyon. Cette technique permet à ANF Immobilier d'investir davantage dans des projets de taille moyenne, tout en gardant une exposition limitée ;
- des cessions ciblées dont les actifs concernés, de manière cohérente avec la stratégie d'équilibrage, sont les actifs à dominante logements situés principalement à Marseille.

#### FLUX D'ACQUISITIONS DE 369 MILLIONS D'EUROS RÉALISÉS, 198 MILLIONS D'EUROS PROJÉTÉS



## 3.4 La création de valeur, une finalité de la stratégie

### 3.4.1 Investisseur, promoteur, *asset manager*

ANF Immobilier est une foncière qui dispose d'une triple compétence : investisseur, promoteur et gestionnaire d'actifs. Cela permet à la Société d'avoir accès et de saisir des opportunités requérant tout ou partie de ces qualités.

La Société conjugue ainsi la valeur ajoutée de chaque métier. Pour une opération « type » de développement d'un actif tertiaire, la Société a la capacité d'intervenir :

- en tant que promoteur, générant une marge liée à la construction de l'actif ;
- en tant qu'investisseur, générant un rendement locatif récurrent ;
- en tant qu'*asset manager*, générant des revenus issus de services rendus auprès de tiers ou de filiales.

Multidisciplinaire, ANF Immobilier entend couvrir ce spectre étendu de métiers afin de garder la maîtrise de ses développements, de leur conception jusqu'à leur exploitation. L'ensemble du cycle de vie de chaque actif est ainsi considéré et la création de valeur optimisée.

### 3.4.2 Capacité d'intervenir en amont des projets

L'expérience d'ANF Immobilier en régions, depuis 2005, a été démontrée par les multiples restructurations d'ampleur qui ont été entreprises, notamment à Marseille et à Lyon. Mais plus qu'une foncière de restructurations, la Société se positionne en tant qu'accompagnatrice des métropoles régionales, prenant un réel parti et ayant un réel impact dans le développement de ces dernières.

L'implication d'ANF Immobilier, dans cette optique de coopération, se retrouve dans l'ensemble de ses investissements. Ils sont tous tournés vers la transformation urbaine, la régénération de quartiers

entiers, l'émergence de nouveaux pôles tertiaires (Carré de Soie et Confluence à Lyon, Bassins à Flot et Euratlantique à Bordeaux, etc.).

Les équipes ont acquis un réel savoir-faire et établi des liens forts avec les pouvoirs publics et les différents acteurs de la transformation et du renouveau des métropoles régionales. En 2015, la Société a choisi d'établir de nouveaux bureaux à Lyon afin de renforcer ces liens. La foncière est ainsi capable d'intervenir très en amont des projets, anticipant les tendances et capturant les créations de valeur liées à l'expansion des villes ciblées.

### 3.4.3 Un marché large, toutes typologies tertiaires confondues

ANF Immobilier s'attaque à toutes les typologies tertiaires en régions, ce qui lui permet d'opérer et d'évoluer au sein d'un marché large, actif et profond.

À titre d'illustration, toutes typologies confondues, le marché de l'investissement régional représente environ 30 % du marché de l'investissement en France en moyenne sur les 8 dernières années (Source : BNPP Real Estate).

Caractérisée par ce profil multi-produit, la Société bénéficie de la vivacité des marchés immobiliers régionaux et de la liquidité liée à leur taille cumulée. De plus, elle profite d'une concurrence plus limitée en raison du réel savoir-faire nécessaire à l'investissement en régions.

Par son positionnement unique, elle a la capacité de saisir, et saisit davantage d'opportunités.

Une transformation engagée, sécurisée à l'aide d'opérations pré louées à haut rendement, fondée sur une structure financière et une expérience solides font d'ANF Immobilier une foncière en croissance aujourd'hui assurant de hauts rendements demain.

## 4. Investissements

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

ANF Immobilier souhaite investir dans des actifs tertiaires permettant d'atteindre un taux de rendement sur coûts de 7 % ou plus pour des projets situés dans les métropoles régionales françaises. La Société rééquilibre son patrimoine vers des actifs tertiaires à bon rendement. Le montant unitaire des investissements est compris entre 10 et 100 millions d'euros. Les opérations peuvent faire l'objet d'un ou plusieurs partenariats avec un ou plusieurs acteurs reconnus et fiables du marché. Le financement est assuré pour partie par dette bancaire de manière cohérente avec les limites d'endettement définies dans la stratégie.

## UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS DE 567 MILLIONS D'EUROS MAJORITAIREMENT PRÉ LOUÉ

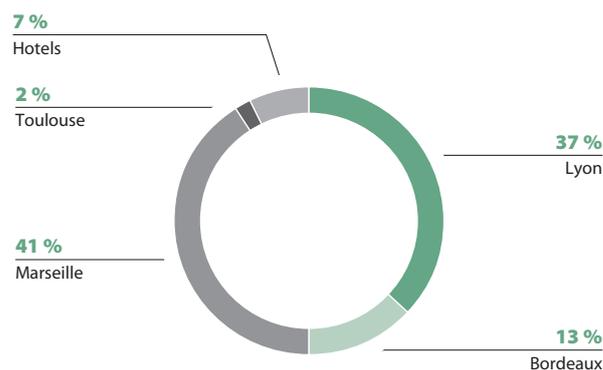
Projet	Géographie	Année de livraison/ acquisition	Typologie principale	Volume (en millions d'euros)	Volume QP* ANF Immobilier (en millions d'euros)
Milky Way – Confluence	Lyon	2013	Bureaux	17	17
B&B St Victoret	Hôtels	2013	Hôtel	4	3
Park View (existant Adecco Tête d'Or)	Lyon	2014	Bureaux	20	10
B&B Perpignan	Hôtels	2014	Hôtel	4	3
Nautilus – Bassins à flot	Bordeaux	2014	Bureaux	27	27
La Fabrique – Bassins à flot	Bordeaux	2014	Bureaux	10	10
Areva – Part Dieu	Lyon	2014	Bureaux	92	50
Epsilon – Carré de Soie (Alstom)	Lyon	2015	Bureaux	100	65
B&B Bègles	Hôtels	2015	Hôtel	7	5
B&B Vélodrome	Hôtels	2015	Hôtel	10	8
AC Marriott Vélodrome	Hôtels	2016	Hôtel	14	11
Banque de France – Presqu'île	Lyon	2016	Commerces	19	19
B&B Allar	Hôtels	2016	Hôtel	5	4
B&B Bobigny	Hôtels	2016	Hôtel	7	5
Adely – Carré de Soie (Adecco)	Lyon	2016	Bureaux	34	17
<b>Sous-total 2013-2016</b>				<b>369</b>	<b>254</b>
Toulouse – Centreda	Toulouse	2017	Bureaux	19	19
Quai 8.2 – Euratlantique	Bordeaux	2018	Bureaux	90	59
Quai 8.2 – Euratlantique	Bordeaux	2018	Hôtel	7	5
Rive Neuve – Vieux-Port	Marseille	2018/2019	Bureaux	9	9
Le Castel – Quai Joliette	Marseille	2018/2019	Bureaux	19	19
Park View – Tête d'or	Lyon	2019/2020	Bureaux	53	27
<b>Sous-total 2017-2020</b>				<b>198</b>	<b>138</b>
<b>TOTAL</b>				<b>567</b>	<b>392</b>

\* Quote-part

## LOCALISATION ET POIDS DES INVESTISSEMENTS (VALEUR)



## ILLUSTRATION DE LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN 2021\*



\* Après un objectif de pipeline 2017-2020 de 198 M€ et un volume de cession envisagé de 3,5 % d'actifs par an à Marseille.

## LOCALISATION ET POIDS DES INVESTISSEMENTS (VALEUR)

Ville	2013-2016		2017-2020		Total	
	% Volume	% Volume QP*	% Volume	% Volume QP*	% Volume	% Volume QP*
Lyon	76%	70%	27%	19%	59%	52%
Bordeaux	10%	15%	49%	46%	24%	26%
Marseille	0%	0%	14%	20%	5%	7%
Toulouse	0%	0%	10%	14%	3%	5%
Hôtels	14%	15%	0%	0%	9%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Typologie	2013-2016		2017-2020		Total	
	% Volume	% Volume QP*	% Volume	% Volume QP*	% Volume	% Volume QP*
Bureaux	81%	77%	96%	96%	86%	84%
Commerces	5%	7%	0%	0%	3%	5%
Hôtel	14%	15%	4%	4%	10%	11%
Logements	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Autres	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Quote-Part.

## 4.1 Lyon

### Ériger de nouveaux centres-villes, accompagner de nouveaux quartiers

Nom	Description	Fiche	Détails
Park View – Tête d'or 	ANF Immobilier a acquis en février 2014 le siège historique du Groupe Adecco France dans le quartier de la Tête d'Or, en vue d'un redéveloppement futur du site devant être lancé en 2017 suivant des critères définis au préalable. Cet investissement fait écho au développement de leur nouveau siège au Carré de Soie, livré en septembre 2016.	Crédit Agricole Assurances (45 %), ANF Immobilier (51 %) et DCB International signent un partenariat financier. Il vise à acquérir, dans un premier temps, le siège historique du Groupe Adecco France. Situé en face du parc de la Tête d'Or, au cœur de la zone tertiaire du Tonkin et à quelques minutes seulement de Lyon Part-Dieu, le bâtiment construit en 1987 bénéficie d'une constructibilité résiduelle importante. Il fera l'objet d'une restructuration en deux tranches pour une surface finale de 23 000 m <sup>2</sup> de bureaux.	Date d'acquisition initiale : 18 février 2014 Budget initial : 20 M€ Surface initiale : 9 000 m <sup>2</sup> de bureaux  Lancement des travaux de restructuration : 2017 sous conditions Date de livraison : 2019/2020 Budget de travaux : 53 M€ Surface finale : 23 000 m <sup>2</sup> de bureaux en deux tranches

Nom	Description	Fiche	Détails
Areva Part-Dieu 	<p>En partenariat avec Crédit Agricole Assurances, ANF Immobilier s'est porté acquéreur du siège d'Areva, en plein cœur de la Part-Dieu. Le périmètre est constitué des immeubles Lafayette, Stratège et Massena. Cette opération représente la deuxième transaction la plus importante de 2014 sur un axe majeur, le second pôle tertiaire de France.</p>	<p>ANF Immobilier a finalisé fin 2014 l'acquisition du siège historique d'Areva. Les deux immeubles, Lafayette et Stratège se situent à proximité immédiate de la gare de La Part-Dieu et bénéficient de 550 places de stationnement. Cette opération représente la troisième grande signature d'ANF Immobilier à Lyon. Elle est portée par un partenariat avec Crédit Agricole Assurances (45 %) et financée par HSBC France. En 2015, les deux associés ont aussi réalisé l'acquisition d'un immeuble adjacent de bureaux, nommé Massena, développant 3 100 m<sup>2</sup>. Les deux associés envisagent une valorisation sur le long terme de cet investissement, ANF Immobilier assure la gestion des actifs.</p>	<p>Date : octobre 2014 Budget : 92 M€ Surface 39 100 m<sup>2</sup> de bureaux</p>
Epsilon – Carré de Soie (Alstom) 	<p>La construction du siège d'Alstom Transport dans un quartier en plein essor est l'un des projets phares de l'immobilier tertiaire en France. Il est mené par ANF Immobilier en association avec la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) et DCB International.</p>	<p>Le nouveau siège d'Alstom Transport, Epsilon, s'inscrit dans un environnement mixte : commercial, résidentiel et tertiaire. Baptisé Epsilon, il est le fruit d'un investissement commun entre ANF Immobilier (65 %), la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (30 %) et DCB International (5 %). Leader de l'industrie ferroviaire, Alstom s'est engagé pour un bail d'une durée ferme de 12 ans. L'édifice se distingue par un double label environnemental : la certification HQE (haute qualité environnementale) et BREEAM Very Good. Epsilon regroupe des bureaux, des laboratoires d'essai, des ateliers de fabrication, un hall logistique et un restaurant d'entreprise. Il offre un niveau de confort optimal et consomme 15 % d'énergie en moins qu'un bâtiment neuf standard.</p>	<p>Date de livraison : août 2015 Budget : 100 M€ Surface : 36 600 m<sup>2</sup></p>
Banque de France – Presqu'île 	<p>Le siège historique de la Banque de France rue de la République change de fonction. Suite à son acquisition par ANF Immobilier, il accueille désormais deux locaux de commerces. Sa réhabilitation a été menée par l'architecte en chef des Monuments Historiques, Didier Reppelin.</p>	<p>C'est en 2013 qu'ANF Immobilier remporte l'appel d'offres du siège historique de la Banque de France. La réalisation des travaux est assurée par Vinci Immobilier. Le projet s'attache à conserver les structures d'origine et les éléments architecturaux d'origine, tels que la façade du XIX<sup>e</sup> siècle. C'est dans ce cadre prestigieux que se sont installées deux enseignes commerciales, Nike France et Maxi Bazar (ouvertures respectivement en mars et septembre 2016).</p>	<p>Date de livraison : 2016 Budget : 19 M€ Surface : 2 500 m<sup>2</sup> de commerces</p>
Adely – Carré de Soie (Adecco) 	<p>Crédit Agricole Assurances (45 %), ANF Immobilier (50 %) et DCB International (5 %) mènent la construction du nouveau siège du Groupe Adecco France dans le quartier du Carré de Soie, en plein essor : Adely.</p>	<p>Le groupe Adecco a pris possession de son nouveau siège social en France en septembre 2016. Adely se compose de trois bâtiments. Il accueille les 900 collaborateurs du groupe. Cet ensemble immobilier a été conçu par le cabinet d'architectes Sagittaire &amp; associés. Le financement relève d'un partenariat entre ANF Immobilier, Crédit Agricole Assurances et DCB International. Une opération sécurisée par un bail d'une durée ferme de 9 ans.</p>	<p>Date de livraison : septembre 2016 Budget : 34 M€ Surface : 13 275 m<sup>2</sup></p>

## 4.2 Bordeaux

### S'inscrire au cœur du renouveau urbain

Nom	Description	Fiche	Détails
La Fabrique – Les Bassins à flot 	Trait d'union entre Bordeaux et son agglomération, le quartier des Bassins à flot est devenu une zone prisée. Avant d'accueillir la très attendue Cité du Vin en 2016, il a abrité depuis 2014, La Fabrique livrée par ANF Immobilier. Cet immeuble de bureaux a été conçu par l'architecte Christian de Portzamparc.	En 2014, ANF Immobilier livre La Fabrique, le seul immeuble de bureaux de l'année dans Les Bassins à flot. Cet immeuble de 6 étages de bureaux a été acquis par ANF Immobilier auprès de Bouygues Immobilier, promoteur de l'opération. La Fabrique ajoute une note d'attractivité dans un quartier destiné à devenir le nouveau territoire d'extension du centre-ville. Desservi par un solide réseau d'infrastructures, le Bassin à Flots gagnera encore en notoriété avec l'ouverture, en 2016, de la Cité du Vin.	Date de livraison : 2014 Budget : 10 M€ Surface : 3 700 m <sup>2</sup>
Nautilus tranche 2 – Les Bassins à flot 	L'immeuble Le Nautilus est issu d'une acquisition menée en 2012 par ANF Immobilier auprès d'Eiffage Immobilier. Situé dans les Bassins à flot, il se compose de bureaux, d'un restaurant et d'emplacements de parking. Il se divise en deux tranches, la première étant livrée en septembre 2012 et la seconde, deux ans plus tard.	L'ensemble immobilier le Nautilus bénéficie d'un emplacement privilégié, quai Bacalan. Il est en effet à proximité du port autonome de Bordeaux et du tramway. Le projet global de 27 M€ a été divisé en deux tranches, livrées en 2012 puis en 2014. ANF Immobilier a sécurisé son investissement conclu auprès d'Eiffage Immobilier par un engagement ferme de l'utilisateur Cdiscount pour une durée de six ans.	Date de livraison : 2014 Budget : 10 M€ (tranche 2) Surface : 13 000 m <sup>2</sup>
Quai 8.2 – Euratlantique 	En 2017, la future gare LGV assurera des trajets Bordeaux-Paris en deux heures. À ses abords immédiats, un projet d'aménagement mixte signe le renouveau d'un quartier, celui de l'îlot Armagnac. Côté promotion, à la manœuvre, ANF Immobilier et Vinci Immobilier, qui ont signé des accords avec l'Établissement Public d'Aménagement Euratlantique. Côté investissement, ANF Immobilier (65 %) et Foncière des Régions (35 %) se portent acquéreur des bureaux et de commerces.	À terme, trois immeubles de bureaux, des commerces, deux hôtels (un 3 étoiles et l'autre 4 étoiles), une résidence étudiante et 435 places de parkings offriront à l'îlot Armagnac un agréable cadre de vie, près de la future gare LGV. Cela représente un total de 46 000 m <sup>2</sup> de nouvelles surfaces. ANF Immobilier et Foncière des Régions seront propriétaires des immeubles de bureaux qui représentent 29 500 m <sup>2</sup> (et 2 000 m <sup>2</sup> de commerces). L'acte d'acquisition, sous forme de VEFA, a été finalisé début septembre 2016.	Date de livraison : 2018 Budget : 90 M€ (bureaux) Surface : 43 000 m <sup>2</sup> (incluant résidence étudiante et hôtel)

## 4.3 Marseille

### Offrir un nouveau souffle à une ville en effervescence

Nom	Description	Fiche	Détails
<p>Le Castel – Quai Joliette</p> 	<p>Situé dans le périmètre Euroméditerranée, ANF Immobilier fait l'acquisition de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs à proximité immédiate de la mer. Les surfaces créées proviennent de la réhabilitation de l'historique ancien siège de la SNCM.</p>	<p>Le siège historique de la SNCM est célèbre pour sa tour de l'horloge. Conçu par l'architecte Castel, il bénéficie d'un emplacement clé dans le périmètre Euroméditerranée : face à la mer, à l'angle du Boulevard des Dames et du quai de la Joliette. ANF Immobilier investit dans un site de prestige.</p>	<p>Date de livraison : Fin 2018/début 2019 Budget : 19 M€ Surface : 6 000 m<sup>2</sup></p>
<p>Rive Neuve – Vieux-Port</p> 	<p>ANF Immobilier est propriétaire d'un bâtiment existant situé 19/20 quai de Rive Neuve, bénéficiant d'une situation exceptionnelle car donnant immédiatement sur le Vieux-Port de Marseille.</p>	<p>La rénovation du bâtiment donnera naissance à près de 2 800 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, pré loués à 100 % sur 5 étages.</p>	<p>Date de livraison : Fin 2018/début 2019 Budget de travaux : 9 M€ Surface : 2 800 m<sup>2</sup></p>

## 4.4 Toulouse

### Une quatrième ville pour ANF Immobilier, un emplacement privilégié

Nom	Description	Fiche	Détails
<p>Centreda – Toulouse</p> 	<p>La foncière fait ses premiers pas avec l'acquisition d'un ensemble immobilier de seconde main à un emplacement stratégique et privilégié : 16 200 m<sup>2</sup> de bureaux sur 2 immeubles indépendants dans la zone aéroportuaire de Toulouse (Blagnac)</p>	<p>La zone aéroportuaire de Blagnac est située stratégiquement en soutien de la locomotive Airbus Group. L'acquisition de ces actifs, multi-locataires, permet à ANF Immobilier d'approcher le marché immobilier toulousain dans les meilleures conditions avec un site reconnu, principalement occupé par des sous-traitants du leader de l'aéronautique.</p>	<p>Date d'acquisition : mars 2017 Budget : 19 M€ Surface : 16 200 m<sup>2</sup></p>

## 5. / Portefeuille immobilier

### 5.1 Patrimoine d'ANF Immobilier

#### Distinction patrimoine Core/Héritage

ANF Immobilier dissocie son patrimoine en deux catégories distinctes :

1. Le patrimoine dit Core (57 % de la valeur du portefeuille ou 249 000 m<sup>2</sup>) rassemble les immeubles neufs ou restructurés, tertiaires et plus généralement tous les actifs de typologie bureaux de patrimoine. Cette catégorie se caractérise par une

durée ferme généralement longue des baux, un rendement net EPRA élevé de 5,7 % et une vacance faible de 4,9 %.

2. Le patrimoine dit Héritage (43 % de la valeur du portefeuille ou 133 000 m<sup>2</sup>) rassemble les actifs anciens, de type haussmannien. Ils sont diversifiés en termes de typologie d'actifs avec généralement un mélange de commerces, bureaux et logements. Cette catégorie possède des baux d'une durée généralement courte, d'un rendement net EPRA de 3,2 % et d'une vacance élevée à 15,3 %.

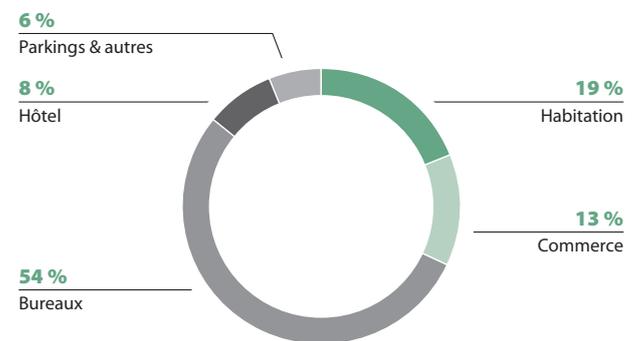
#### Surfaces au 31 décembre 2016

ANF Immobilier compte une surface totale de 392 000 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

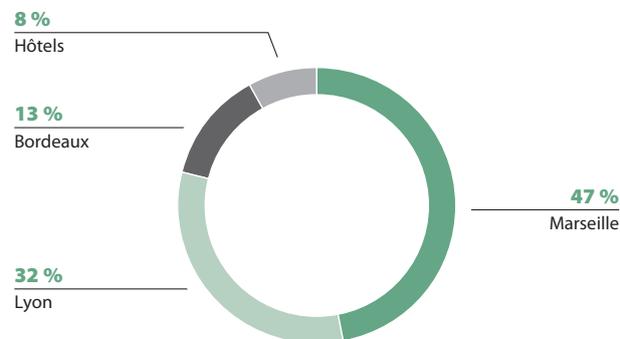
##### SURFACES CORE/HÉRITAGE



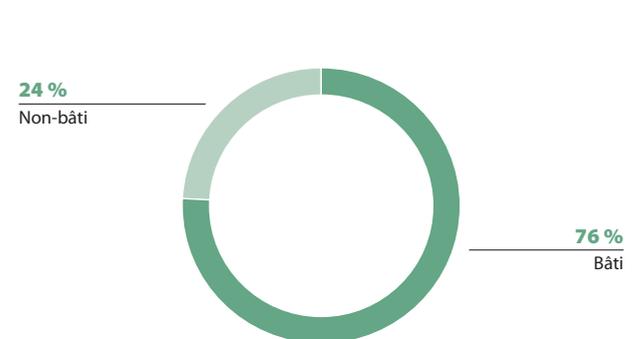
##### RÉPARTITION DES SURFACES PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS



##### RÉPARTITION DES SURFACES PAR VILLE

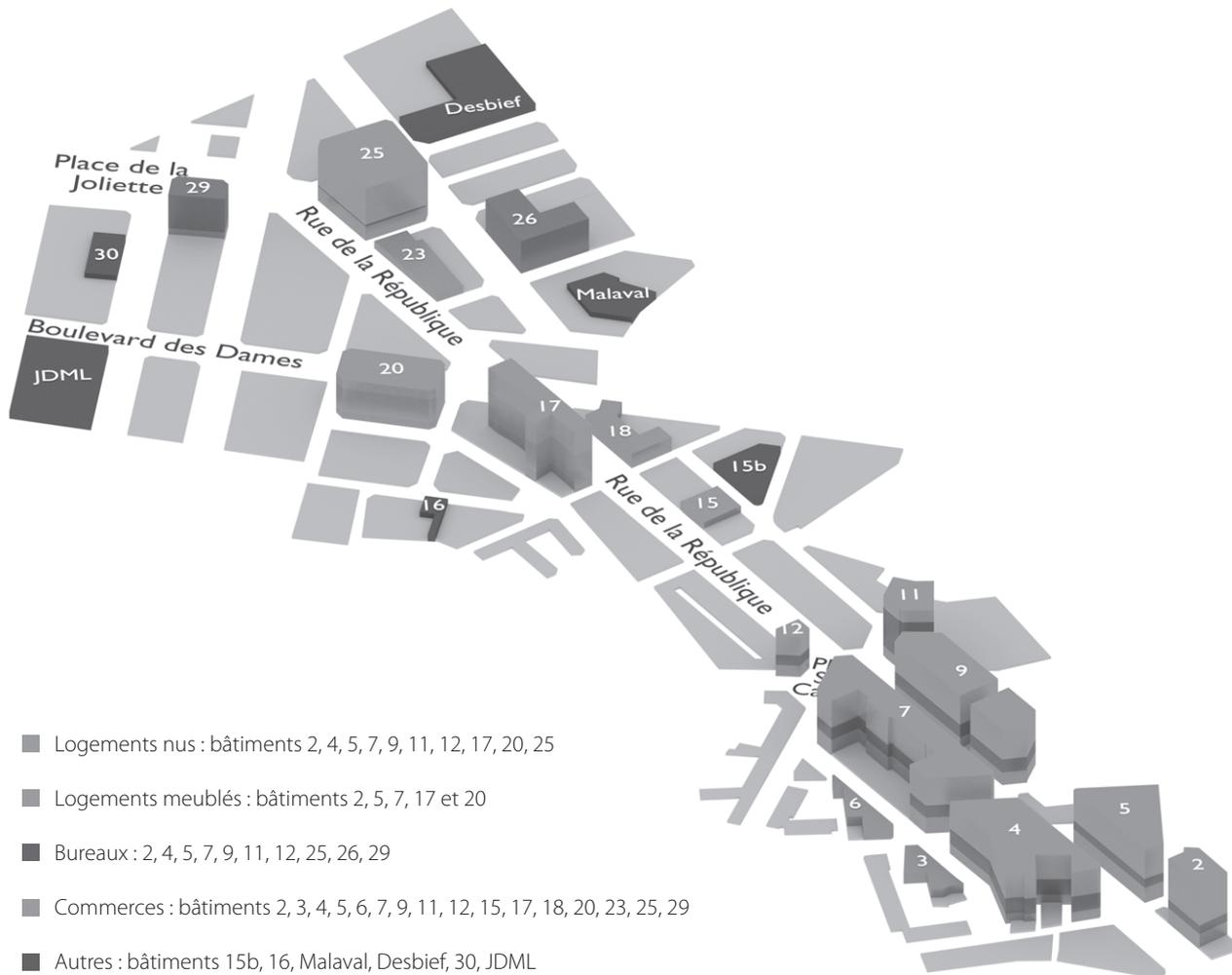


##### POIDS DU DÉVELOPPEMENT



## Localisation du patrimoine Héritage – rue de la République, Marseille

Le patrimoine marseillais et la catégorie Héritage sont principalement constitués par des actifs immobiliers situés rue de la République, une artère qui relie le Vieux-Port à la Place de la Joliette. Les immeubles détenus par la foncière sont mentionnés sur la carte ci-dessous, sur laquelle figure une classification par îlot ou groupement d'adresses. Le patrimoine héritage situé rue de la République représente 395 millions d'euros, ou 124 000 m<sup>2</sup>.



## 5.2 Expertises du patrimoine

### 5.2.1 Une stabilité de la valeur du patrimoine et une rotation d'actifs importante (152 M€)

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2016 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 068 millions d'euros. Elle était de 1 082 millions d'euros au 30 juin 2016 et de 1 101 millions d'euros au 31 décembre 2015.

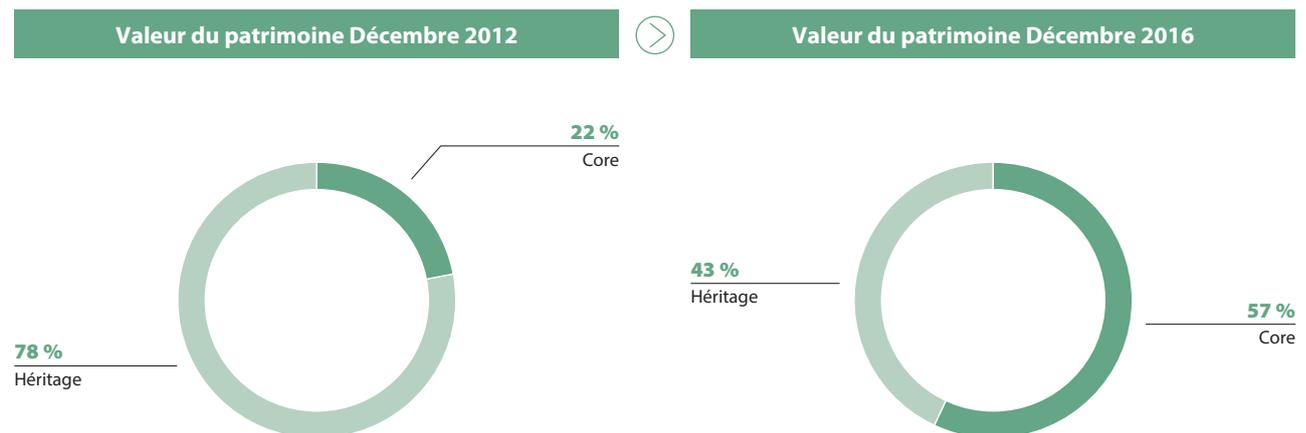
La valeur du patrimoine est relativement stable avec une baisse notable de la valeur de marché des actifs marseillais de - 27 millions (consolidé), mouvement issu des conditions de marché et notamment de la suroffre en commerces à Marseille. Comme évoqué précédemment, ANF Immobilier s'adapte et se différencie afin de redynamiser la rue de la République. La foncière crée ainsi deux pôles

distincts : le premier, relié au Vieux-Port, regroupe des commerces de destination dédiés à la famille et au tourisme et le second, relié à la Place de la Joliette, présente une offre complémentaire à l'essor du secteur tertiaire d'Euromed. Les premiers résultats sont positifs avec l'arrivée de 1 400 m<sup>2</sup> de nouveaux commerces auxquels viendra s'ajouter le Musée de Savon qui ouvrira ses portes sur la rue en 2017.

Les différents projets de développement sont valorisés à leur juste valeur déterminée par les experts. Au 31 décembre 2016, les projets de développement ou redéveloppement représentent 130 millions d'euros.

Les experts ont exprimé une relative stabilité, voire une baisse à Lyon et à Bordeaux des taux de rendement par rapport au 30 juin 2016 mais ont noté une légère hausse des taux de rendement pour l'immobilier marseillais, notamment les commerces.

#### RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE CORE/HÉRITAGE ENTRE 2012 ET 2016



#### RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS ENTRE 2015 ET 2016

(En pourcentage)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Bureaux	46 %	41 %	+ 500 bps
Commerces	22 %	24 %	- 200 bps
Hôtels	8 %	10 %	- 200 bps
Habitations	20 %	20 %	0 bps
Autres	4 %	5 %	- 100 bps
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

### 5.2.2 Taux de rendement brut retenu

Selon la 4<sup>e</sup> édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée à l'initiative de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI), le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble (voir la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés 2016).

### 5.2.3 Méthode

ANF Immobilier fait appel à deux experts nationaux reconnus et indépendants que sont Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise. Les mandats ont été signés en 2015 pour une durée de deux ans et prévoient deux expertises du patrimoine par an. Chaque expert évalue environ la moitié du patrimoine d'ANF Immobilier.

Les experts s'appuient sur la 4<sup>e</sup> édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée à l'initiative de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI).

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

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

Les projets sont évalués selon deux méthodes en fonction de leur nature. Lorsqu'il s'agit de développement sur des fonciers appartenant à ANF Immobilier la méthode du bilan promoteur est utilisée. Lorsqu'il s'agit de projets de restructuration lourde

d'immeubles bâtis, la méthode par capitalisation et comparaison est appliquée. Les hôtels sont évalués selon la méthode par capitalisation du revenu net, car la méthode par actualisation des flux financiers n'est pas pertinente en raison de la durée longue des baux et du caractère fixe des loyers.

### 5.2.4 Les certificats d'expertises

Ils sont établis par Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate Expertise. Les certificats figurent au chapitre 9 intitulé « Informations complémentaires » du Document de Référence.

## 5.3 Localisation du patrimoine au 31 décembre 2016

### 5.3.1 Lyon

#### Lyon : rue de la République, Confluence, Tête d'Or et Carré de Soie

##### PATRIMOINE EXISTANT

2, rue de la République	77, rue Robert	153, cours Lafayette
3, rue de la République	79, rue Robert	155, cours Lafayette
4, rue de la République	81, rue Robert	119, rue Tête d'Or
57, passage de l'Argue	83, rue Robert	120, rue Masséna
<b>Areva</b>	85, rue Robert	<b>Milky Way – Confluence</b>
10, rue Récamier	90, rue Robert	42, cours Suchet
12, rue Récamier	104, rue Masséna	<b>Banque de France – Presqu'île</b>
14, rue Récamier	106, rue Masséna	14, rue de la République
16, rue Récamier	108, rue Masséna	16, rue de la République
18, rue Récamier	110, rue Masséna	<b>Villeurbanne</b>
20, rue Récamier	112, rue Masséna	<b>Epsilon – Alstom – Carré de Siue</b>
22, rue Récamier	114, rue Masséna	13, rue Alfred de Musset
24, rue Récamier	149, cours Lafayette	<b>Adely – Adecco – Carré de Soie</b>
75, rue Robert	151, cours Lafayette	Rue Henri Legay et rue Jean Bertin

##### PIPELINE

<b>Villeurbanne</b>		
<b>Park View – Tête d'or</b>		
2, boulevard du 11 novembre 1918	2-4, rue Louis Guérin	69, boulevard de la Bataille de Dtalingrad

### 5.3.2 Bordeaux

#### Bordeaux : pionnier dans la nouvelle zone Euratlantique

##### PATRIMOINE EXISTANT

<b>Nautilus</b>	<b>La Fabrique</b>
120, quai de Bacalan	rue de Gironde

##### PIPELINE

<b>Quai 8.2 (Euratlantique)</b>	ZAC Saint Jean Belcier
---------------------------------	------------------------

### 5.3.3 Marseille

#### Marseille : ANF Immobilier, des racines marseillaises

##### PATRIMOINE EXISTANT

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

**PIPELINE**

<b>Le Castel</b> 61, Boulevard des Dames 32, rue Mazenod	22, rue Jean-François-Leca	<b>Rive Neuve</b> 19, quai de Rive-Neuve 23, quai de Rive-Neuve
--	----------------------------	---

**5.3.4 Hôtels**

**PATRIMOINE EXISTANT**

44, rue de Ruffi, 13003 Marseille 52/54, rue de Forbin, 13002 Marseille Boulevard Michelet, 13008 Marseille Zac de la Cascade - 13730 St. Victoret	131, route de Bénodet, 29000 Quimper 1, place des Terres Neuves, 33130 Bègles 7, rue André Allar, 13015 Marseille Lieu dit Luc René Goximmy, 92000 Bobigny	Plateau du Moulon, 91190 Gif-sur-Yvette Lieu Dit Orle Ouest, 66000 Perpignan
---	---	---

**PIPELINE**

<b>Quai 8.2 (Euratlantique)</b>	ZAC Saint Jean Belcier
---------------------------------	------------------------

# 6. Reporting EPRA

Les indicateurs de performance ont été établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) selon le guide intitulé *Best Practices Recommendations* (BPR).

L'ensemble des informations relatives à ces ratios de mesure de la performance des foncières est disponible sur le site Internet de l'EPRA (<http://www.epra.com>).

**EPRA Earnings**

Le ratio mesure la performance opérationnelle des foncières, ne prenant pas en compte les variations de juste valeur, impact de cessions et autres éléments non-récurrents.

(en millions d'euros)	2016	2015	Variation
Cash-flow courant IFRS	23,9	20,6	
Autres	0,8	(0,2)	
Impôts	(1,0)	(0,6)	
Impacts Minoritaires	(7,4)	(5,2)	
Neutralisation des ajustements (ci-dessous)	(3,0)	(4,5)	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA, PART DU GROUPE</b>	<b>13,3</b>	<b>10,0</b>	<b>33 %</b>
<i>Ajustement frais de structure non-récurrents</i>	1,4	2,6	
<i>Ajustement résultat financier*</i>	1,6	1,9	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA, PART DU GROUPE AJUSTÉ</b>	<b>16,3</b>	<b>14,6</b>	<b>12 %</b>
Nombre moyen d'actions	18 120 345	17 771 179	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA AJUSTÉ, PART DU GROUPE/ACTION</b>	<b>0,90</b>	<b>0,82</b>	<b>9 %</b>

\* Principalement lissage des coûts de mise en place du crédit de 2014.

## EPRA Net Initial Yield & topped-up Net Initial Yield

Le *Net Initial Yield* rapporte le loyer contractuel annualisé après déduction des aménagements de loyers en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine d'exploitation en valeur, droits inclus (patrimoine hors développements, redéveloppements et immeubles en cours de vente). Le *topped-up Net Initial Yield* exclut les aménagements de loyers.

### EPRA NET INITIAL YIELD & TOPPED-UP NET INITIAL YIELD

#### 2016

(En pourcentage)	Marseille		Lyon		Bordeaux		Hôtels		Total patrimoine		
	Core	Hist.	Core	Hist.*	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Total
Taux de rendement net	4,4 %	3,4 %	6,4 %	N/A	5,9 %	N/A	6,4 %	N/A	5,9 %	3,4 %	4,8 %
Effet des ajustements sur les loyers	0,0 %	0,0 %	0,0 %	N/A	0,0 %	N/A	-0,1 %	N/A	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Effet des droits et frais estimés	-0,2 %	-0,2 %	-0,3 %	N/A	-0,1 %	N/A	-0,3 %	N/A	-0,2 %	-0,2 %	-0,2 %
<b>EPRA NET INITIAL YIELD</b>	<b>4,2 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>4,6 %</b>
Exclusion des aménagements de loyers	0,0 %	0,0 %	0,0 %	N/A	0,0 %	N/A	0,1 %	N/A	0,0 %	0,1 %	0,0 %
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD</b>	<b>4,2 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>4,6 %</b>

\* Non significatif.

#### 2015

<b>EPRA NET INITIAL YIELD</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>6,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>6,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>4,7 %</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>6,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>6,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>4,7 %</b>

#### Variation 2016/2015

<b>EPRA NET INITIAL YIELD</b>	<b>-0,90 %</b>	<b>-0,10 %</b>	<b>-0,70 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,20 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,20 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,50 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,10 %</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD</b>	<b>-0,90 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,70 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,20 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,30 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,40 %</b>	<b>0,10 %</b>	<b>-0,10 %</b>

## EPRA NAV & NNNAV

La NAV mesure la juste valeur de l'actif net d'une société foncière. Sont exclus du calcul de cet indicateur les plus-values latentes, les droits et frais de cession des actifs, ainsi que la juste valeur de la dette et des instruments financiers. La NNNAV prend en compte la juste valeur des impôts sur plus-values latentes, de la dette et des instruments financiers.

(En millions d'euros)	2016	2015	Variation
EPRA NAV, part du Groupe	515,1	535,7	
Retraitement des instruments de couverture, part du Groupe	(20,9)	(20,1)	
EPRA NNNAV, part du Groupe	494,2	515,5	
<b>Nombre d'actions fin de période hors autocontrôle</b>	<b>18 120 345</b>	<b>18 117 584</b>	
<b>ANR EPRA/ACTION</b>	<b>28,4</b>	<b>29,6</b>	<b>- 4 %</b>
<b>ANR EPRA TRIPLE NET/ACTION</b>	<b>27,3</b>	<b>28,5</b>	<b>- 4 %</b>

## EPRA Vacancy Rate

Le Taux *spot* fin de période est défini comme le rapport entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de l'ensemble du patrimoine en exploitation (hors développements, redéveloppements et immeubles en cours de vente).

### EPRA VACANCY RATE

#### 2016

(En pourcentage)	Marseille		Lyon		Bordeaux		Hôtels		Total		
									patrimoine		Total
	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Total
Logements	0,0 %	16,9 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0 %	16,9 %	15,7 %
Commerces	10,9 %	15,6 %	N/A	N/A	0,0 %	N/A	N/A	N/A	3,8 %	15,5 %	13,1 %
Bureaux	15,8 %	9,0 %	0,6 %	N/A	11,5 %	N/A	N/A	N/A	4,7 %	9,0 %	5,2 %
Parkings et autres	N/A	17,1 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	17,1 %	29,3 %
Hôtels	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0 %	N/A	0,0 %	N/A	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>15,5 %</b>	<b>15,4 %</b>	<b>1,2 %</b>	<b>N/A</b>	<b>12,8 %</b>	<b>N/A</b>	<b>0,0 %</b>	<b>N/A</b>	<b>4,9 %</b>	<b>15,3 %</b>	<b>9,1 %</b>

#### 2015

(En pourcentage)	Marseille		Lyon		Bordeaux		Hôtels		Total		
									patrimoine		Total
	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Total
Logements	5,3 %	25,8 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5,3 %	26,0 %	24,6 %
Commerces	20,6 %	13,2 %	N/A	N/A	0,0 %	N/A	N/A	N/A	18,1 %	13,5 %	13,9 %
Bureaux	6,0 %	9,3 %	0,0 %	N/A	17,0 %	N/A	N/A	N/A	3,3 %	9,3 %	3,9 %
Parkings et autres	10,5 %	18,4 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10,5 %	18,4 %	16,9 %
Hôtels	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0 %	N/A	0,3 %	N/A	0,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>7,9 %</b>	<b>17,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>N/A</b>	<b>16,4 %</b>	<b>N/A</b>	<b>0,0 %</b>	<b>N/A</b>	<b>3,4 %</b>	<b>17,9 %</b>	<b>9,4 %</b>

## Ratio de coûts EPRA

Le ratio de coûts EPRA est la somme des coûts opérationnels et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu brut total. Il a pour but de présenter les coûts opérationnels et administratifs de la manière la plus appropriée.

### RATIO DE COÛTS EPRA

(K€)	2016	2015
<b>Inclus</b>		
Charges de structure et autres frais généraux	(10 784)	(13 915)
Charges locatives nettes de refacturations	(3 855)	(4 230)
Autres produits couvrant des frais généraux	(183)	(107)
Q/P des coûts des sociétés mis en équivalence	(92)	(82)
<b>Exclus (si inclus ci-dessus)</b>		
Coûts de location des terrains	105	72
<b>COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>(14 809)</b>	<b>(18 263)</b>
Charges de vacance (charges non récupérées)	(990)	(1 043)
<b>COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>(13 819)</b>	<b>(17 220)</b>
Revenus locatifs bruts moins coûts de location des terrains	51 134	49 083
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>51 134</b>	<b>49 083</b>
Ratio de coûts EPRA (compris coûts de la vacance)	29,0 %	37,2 %
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de la vacance)	27,0 %	35,1 %
Ajustement frais de structure non-récurrents	1 354	2 650
Coûts EPRA ajusté (y compris coûts de la vacance)	(13 455)	(15 613)
<b>COÛTS EPRA AJUSTÉ (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>(12 465)</b>	<b>(14 570)</b>
Ratio de coûts EPRA (compris coûts de la vacance)	26,3 %	31,8 %
<b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>24,4 %</b>	<b>29,7 %</b>

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

En M€	2016		2015		Var. EPRA	2014	
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS		EPRA	IFRS
Loyers	51,2	51,2	49,2	49,2	4 %	40,1	40,1
<i>Part du groupe</i>	41,3		41,8		- 1 %	38,8	
Charges immobilières nettes	- 3,7	- 3,7	- 4,0	- 4,0		- 3,9	- 3,9
<b>EBITDA IMMOBILIER</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>	<b>45,1</b>	<b>45,1</b>	<b>5 %</b>	<b>36,1</b>	<b>36,1</b>
<i>marge</i>	93 %	93 %	92 %	92 %		90 %	90 %
Charges de Structure	- 9,8	- 9,8	- 12,2	- 12,9		11,8	- 11,8
<b>EBITDA</b>	<b>37,8</b>	<b>37,8</b>	<b>33,0</b>	<b>32,2</b>	<b>15 %</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>
<i>marge</i>	74 %	74 %	67 %	66 %		61 %	61 %
Résultat Financier	- 16,8	- 16,8	- 16,9	- 21,4		- 13,4	- 14,3
Amortissements	-	- 0,9	-	- 0,7		-	- 0,6
Résultat de Juste Valeur et Cessions	-	- 4,1	-	25,5		-	- 29,2
Autres	0,8	- 5,2	- 0,2	- 1,7		- 0,4	2,4
Impôts	- 1,0	- 1,0	- 0,6	- 0,6		- 0,3	- 2,9
Impact Minoritaires	- 7,4	- 13,5	- 5,2	- 14,7		- 0,7	- 0,2
Ajustement frais de structure non-récurrents	1,4	-	2,6	-		2,6	-
Ajustement résultat financier*	1,6	-	1,9	-		1,3	-
<b>RESULTAT NET EPRA AJUSTÉ (PART DU GROUPE)</b>	<b>16,3</b>	<b>- 3,7</b>	<b>14,6</b>	<b>18,6</b>	<b>12 %</b>	<b>13,5</b>	<b>- 20,5</b>
<i>marge</i>	39 %		35 %			35 %	
<b>CONTRIBUTION / CASH FLOW RÉCURRENT</b>	<b>23,6</b>	<b>21,0</b>	<b>20,6</b>	<b>10,8</b>	<b>15 %</b>	<b>14,8</b>	<b>10,0</b>
<i>Part du groupe</i>	18,5		14,9		24 %	13,8	
<b>EBITDA RÉCURRENT</b>	<b>38,8</b>	<b>37,8</b>	<b>35,6</b>	<b>32,2</b>	<b>9 %</b>	<b>27,0</b>	<b>24,4</b>
<i>Part du groupe</i>	29,8		28,3		5 %	25,7	

\* Principalement lissage des coûts de mise en place du crédit de 2014.

## 7. Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances

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

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

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

### 7.1. Risques sectoriels immobiliers

#### 7.1.1 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.

#### 7.1.2 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 ou 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.

#### 7.1.3 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.

## 7.2 Risques liés à l'activité de la Société

### 7.2.1 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 2 intitulée « Échéances des créances » de l'annexe aux comptes consolidés 2016 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.

### 7.2.2 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.

### 7.2.3 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.

### 7.2.4 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 (voir la section 5.2 « Expertises du patrimoine » du chapitre 1 du présent Document de Référence ainsi que la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés figurant du présent Document de Référence). Or l'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier, et de nombreux facteurs (conjoncture économique, niveaux des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, etc.) sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert.

Afin de leur permettre de valoriser ses actifs, ANF Immobilier transmet aux experts une quantité importante d'informations relatives aux baux et à la situation locative du patrimoine. Par ailleurs, au regard de la valeur communiquée par les experts, ANF Immobilier pourrait être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs, suivant les normes comptables définies en la matière et si cela s'avérait nécessaire. Une baisse de la valeur du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier aurait par ailleurs un impact sur le ratio LTV servant de référence à certains *covenants* bancaires (voir la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence) et pourrait avoir une incidence sur les résultats de la Société (voir l'analyse de sensibilité figurant à la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société). Il est rappelé qu'au 31 décembre 2016, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 42 % 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. En outre, l'évaluation des actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire dans un contexte de marché dégradé et/ou pour des transactions de forte ampleur.

### 7.2.5 Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

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

escomptait à l'origine ou que les acquisitions se réaliseront selon les calendriers initialement prévus.

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

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

### 7.2.6 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.

### 7.2.7 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.

Voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre 9 du Document de Référence pour le détail des réglementations applicables à la Société en matière d'environnement, de sécurité ou de santé.

### 7.2.8 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 (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre 9 du Document de Référence).

### 7.2.9 Risques liés aux installations classées

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre 9 du Document de Référence). Ces installations sont susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé publiques. À la date de dépôt du Document de Référence, ANF Immobilier n'exploite pas d'installations classées et n'est donc pas exposée aux risques liés à ces installations.

### 7.2.10 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 (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre 9 du Document de Référence).

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.

### 7.2.11 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<sup>er</sup> 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.

### 7.2.12 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.

## 7.3 Risques juridiques

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

La législation française relative aux baux (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » (droit des baux commerciaux), du chapitre 9 du Document de Référence) est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les règles applicables en matière de durée, résiliation, renouvellement ou indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires d'augmenter les loyers.

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

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.

### 7.3.2 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 (voir section 2.1 « Régime fiscal » du chapitre 9 du Document de Référence). En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié de ces distributions (voir les droits attachés aux actions à la section 1.2 « Statuts » du chapitre 9 du Document de Référence).

### 7.3.3 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 et la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société.

## 7.4 Risques liés aux marchés financiers et à l'endettement

### 7.4.1 Risques de taux d'intérêt

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

Sur la base des états financiers au 31 décembre 2016, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève à 475 millions d'euros. La politique d'ANF Immobilier est d'avoir recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt sur la durée des prêts.

À cet effet, 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 fixe (voir la note 18 intitulée « Expositions aux risques de taux » de l'annexe aux comptes consolidés), ainsi que treize contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

Début 2016, cinq contrats de *swap* couvrant la dette d'ANF Immobilier ont été remplacés par quatre contrats de Cap dans une optique d'optimisation des coûts financiers.

Les neuf contrats de Cap existants couvrent des dettes logées dans les filiales SCI Stratège, SCI Lafayette, ANF Immobilier Hôtels, New Way, SCI Factor E et SCI Orianz.

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

(En milliers d'euros) 31/12/2016	Actifs financiers (a)		Passifs financiers * (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (a) - (b)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (c) + (d)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	35 144	-	11 619	12 541	23 525	(12 541)	-	-	23 525	(12 541)
De 1 an à 5 ans	-	-	13 400	432 863	(13 400)	(432 863)	-	397 986	(13 400)	(34 877)
Plus de 5 ans	-	-	-	16 967	-	(16 967)	-	-	-	(16 967)
<b>TOTAL</b>	<b>35 144</b>	<b>-</b>	<b>25 019</b>	<b>462 371</b>	<b>10 125</b>	<b>(462 371)</b>	<b>-</b>	<b>397 986</b>	<b>10 125</b>	<b>(64 385)</b>

\* Les actifs financiers sont la trésorerie et les équivalents de trésorerie qui figurent au bilan consolidé ; les passifs financiers sont les dettes financières figurant au passif du bilan consolidé.

Le tableau figurant ci-dessous présente la sensibilité au risque de taux sur les actifs et passifs financiers :

Exposition nette avant et après (En milliers d'euros)	Exercice 2016
	Impact en résultat avant impôt
Impact d'une variation de + 1,0 % des taux d'intérêt	(184)
Impact d'une variation de - 1,0 % des taux d'intérêt	(2 362)

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

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

### 7.4.2 Risque sur actions

Au 31 décembre 2016, ANF Immobilier détient 888 926 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises dans le contrat de liquidité). Compte tenu de ces éléments, ANF Immobilier considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

### 7.4.3 Risque de change

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

#### 7.4.4 Risque de liquidité – Capacité d'endettement

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

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2017	Entre 1 et 5 ans	Supérieur à 5 ans	Total
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	475 771	12 541	446 263	16 967	475 771
Intérêts courus	-	-	-	-	-
Banques	11 619	11 619	-	-	11 619
Instruments dérivés	20 290	-	-	-	20 290
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>507 680</b>	<b>24 160</b>	<b>446 263</b>	<b>16 967</b>	<b>507 680</b>

Le tableau figurant à la note 3 annexée aux comptes consolidés de la Société présente les échéances des dettes à la fin de la période.

En matière de risques de liquidités, ANF Immobilier veille à faire en sorte que le montant des loyers soit, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation et les charges d'intérêts.

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

Certains des contrats de prêts conclus par ANF Immobilier contiennent des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers (*covenants*) décrites à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence et à la note 10 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

#### 7.4.5 Risques liés aux *covenants* et aux autres engagements de la Société dans certains contrats de financement

La plupart des crédits conclus par ANF Immobilier comportent des engagements ou *covenants* à respecter qui sont présentés en note 10 des comptes consolidés (Chapitre 5 du Document de Référence). Si ANF Immobilier était amenée à ne pas pouvoir honorer l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exercer leur droit à un remboursement anticipé de la dette et éventuellement prendre possession des actifs mis en garantie dans le cas où cela est prévu. En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière d'ANF Immobilier, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement. Afin de se prémunir de ce type d'éventualités, ANF Immobilier assure un suivi et un contrôle régulier de ses *covenants*. Ces engagements sont régulièrement présentés et analysés semestriellement au Comité d'Audit ainsi qu'au Conseil de surveillance d'ANF Immobilier.

### 7.5 Risques liés à la Société

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

Au 31 décembre 2016, Eurazeo est l'actionnaire principal, avec 50,48 % du capital et 52,63 % des droits de vote \* d'ANF Immobilier. En conséquence, Eurazeo est susceptible d'exercer une influence significative sur ANF Immobilier et sur la conduite de son activité.

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

\* Eurazeo détient 52,63 % des droits de vote d'ANF Immobilier sur la base de l'ensemble des actions, y compris les actions privées de droit de vote conformément à l'article L. 233-8-II du Code de commerce.

## 7.6 Risques liés à la sécurité

### 7.6.1 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.

### 7.6.2 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.

## 7.7 Faits exceptionnels

Néant.

## 7.8 Assurances et couvertures des risques

### 7.8.1 Présentation générale de la politique de la Société en matière d'assurances

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

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

D'une manière générale, ANF Immobilier estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie à la date de dépôt du Document de Référence sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru. Le degré de couverture retenu vise à atteindre, dans le respect des objectifs précités et sous réserve des contraintes propres au marché des assurances, une protection significative à l'égard des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et à leur probabilité.

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

### 7.8.2 Les couvertures d'assurances

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

Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre. La limite contractuelle d'indemnité par sinistre peut atteindre 100 millions d'euros en fonction des immeubles.

ANF Immobilier a également souscrit des assurances responsabilité civile exploitation, responsabilité civile professionnelle, défense et recours. La limite contractuelle d'indemnité varie en fonction du sinistre en cause et peut atteindre un maximum de 15 millions d'euros.

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

# 2

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

<b>1. Stratégie RSE</b>	<b>46</b>	<b>5. Implication sociétale</b>	<b>60</b>
1.1 Message du Président du Directoire et du Directeur Général Adjoint	46	5.1 Empreinte urbaine	60
1.2 Indicateurs clés 2016 et objectifs à horizon 2020	46	5.2 Loyauté des pratiques	60
1.3 Faits marquants 2016	48	5.3 Dialogue avec les utilisateurs	61
		5.4 Transparence extra-financière	61
		5.5 Mécénat et partenariats	62
<b>2. Organisation de la RSE</b>	<b>49</b>		
		<b>6. Politique sociale</b>	<b>62</b>
<b>3. Performance RSE d'ANF Immobilier</b>	<b>50</b>	6.1 Implication des collaborateurs en faveur de la RSE	63
3.1 Périmètre de <i>reporting</i>	50	6.2 Dialogue et droits des collaborateurs	64
3.2 Tableau de bord 2015-2020	52	6.3 Diversité	65
<b>4. Patrimoine responsable</b>	<b>53</b>	<b>7. Annexes</b>	<b>66</b>
4.1 Labellisation et certifications environnementales	53	7.1 <i>Reporting</i> environnemental EPRA	66
4.2 Performance énergétique	54	7.2 Article 225 de la loi Grenelle 2	70
4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique	55	7.3 Table de correspondance Global Reporting Initiative G4 Niveau Essentiel	72
4.4 Déchets	56	7.4 Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	74
4.5 Autres impacts environnementaux	57		
4.6 Illustration d'un bâtiment ANF livré en 2016	58		

# 1. / Stratégie RSE

## 1.1 Message du Président du Directoire et du Directeur Général Adjoint

### Anticiper les tendances, créer de la valeur, inventer les centres-villes de demain

Nouveaux centres-villes, quartiers en mutation : ANF Immobilier s'implante dans les métropoles régionales les plus dynamiques. Soucieux de s'investir dans le rayonnement des métropoles régionales, nous soutenons le dynamisme urbain par une gestion responsable de notre patrimoine et nous créons des pôles tertiaires attractifs. Notre fil rouge : créer de la valeur. Ainsi, nous souhaitons devenir l'acteur de référence en matière d'immobilier tertiaire en régions, faire émerger les centres-villes de demain et pérenniser l'emploi local. Ces objectifs actent notre différenciation. Ils illustrent notre manière de concevoir le développement durable : comme une composante intégrée et essentielle de notre stratégie de croissance, créatrice de valeur ajoutée.

Premier investisseur privé de la ville, ANF Immobilier souhaite rendre au quartier son bien-vivre en étendant son influence au-delà du rôle traditionnel d'un gestionnaire d'actif. Dans ce cadre, ANF Immobilier a cédé depuis 2012 une partie de son patrimoine historique, pour se positionner sur de nouveaux actifs mixtes situés au cœur de métropoles régionales, telles que Lyon, Bordeaux ou Marseille. Nos opérations participent activement à la vie des quartiers et répondent aux besoins des économies locales. À titre d'exemple, la présence d'ANF Immobilier dans le centre-ville de Marseille et la rénovation des

immeubles de la rue de la République ont contribué au renouveau du quartier.

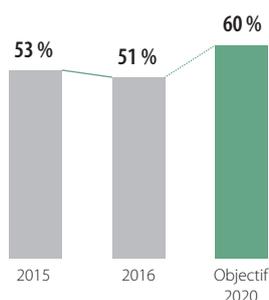
En parallèle, la performance environnementale constitue un volet capital de notre stratégie de développement durable. Nous proposons des immeubles en phase avec les hauts standards environnementaux actuels, facteur d'attractivité majeur pour les locataires. Les avantages de cette démarche sont nombreux : valorisation du patrimoine, hausse du taux d'occupation, réduction des coûts d'exploitation, évolution de la typologie des locaux, baisse de l'empreinte environnementale, respect des réglementations... Autant de raisons qui nous poussent à être de plus en plus exigeant en termes de performance environnementale, pour une exploitation urbaine et dynamique des immeubles en centre-ville.

L'association de ces efforts à une meilleure consolidation et enrichissement du *reporting* extra-financier place ANF Immobilier sur la voie de la création de valeur à long-terme, en lien avec les attentes de ses parties prenantes. Un travail de longue haleine auquel nos collaborateurs contribuent tous les ans, dans une logique d'amélioration continue. Notre politique couvre l'ensemble de nos enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux ainsi que la gestion des risques, ce qui devrait à terme permettre de quantifier financièrement nos impacts évités et de donner l'image la plus fidèle possible des progrès réalisés.

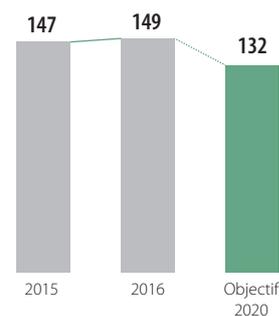
## 1.2 Indicateurs clés 2016 et objectifs à horizon 2020

Pour le périmètre de *reporting*, se référer au point 3.1 du présent chapitre.

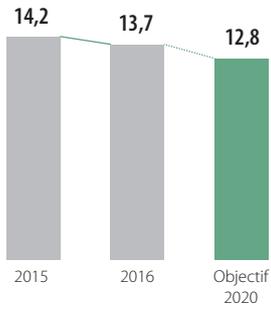
### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES ACTIFS (%VE DES ACTIFS DE BUREAUX CERTIFIÉS HQE ET/OU BREEAM CONSTRUCTION OU EXPLOITATION) D'ANF IMMOBILIER



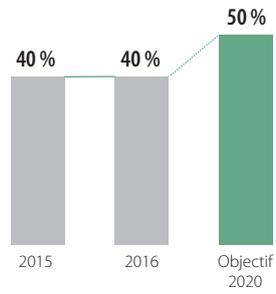
### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BUREAUX ET DES HÔTELS (KWH ÉNERGIE FINALE/M<sup>2</sup>) D'ANF IMMOBILIER



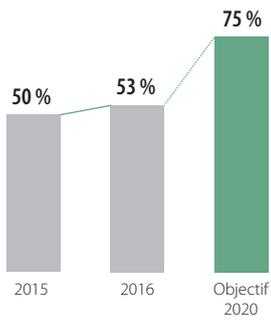
**ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET HÔTELS (KGC02E/M<sup>2</sup>/AN) D'ANF IMMOBILIER**



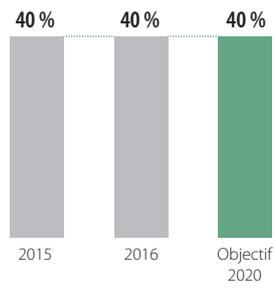
**PART DE COLLABORATEURS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AU MOINS UNE FORMATION DANS L'ANNÉE (%) D'ANF IMMOBILIER**



**SURFACES DE BUREAUX COUVERTES PAR DES SOLUTIONS DE TRI DES DÉCHETS (%) D'ANF IMMOBILIER**



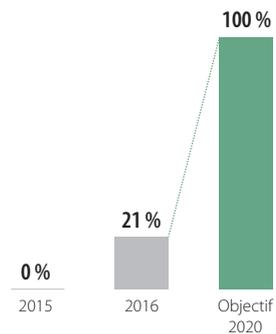
**PART DE FEMMES DANS LE TOP MANAGEMENT (%) D'ANF IMMOBILIER**

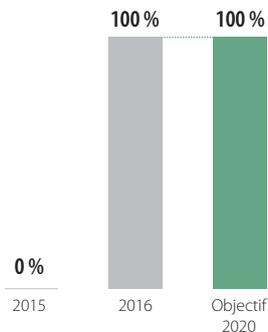
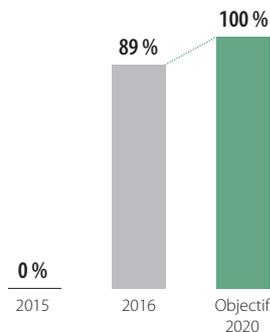


**PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 250M DES TRANSPORTS EN COMMUN (%) D'ANF IMMOBILIER**



**PART DES PRESTATAIRES STRATÉGIQUES SIGNATAIRES DE LA CHARTE D'ACHATS RESPONSABLES (%) D'ANF IMMOBILIER**



**PART DES GESTIONNAIRES SIGNATAIRES DE LA CHARTE DE GESTION DURABLE (%) D'ANF IMMOBILIER****PART DES COMITÉS ENVIRONNEMENTAUX TENUS DANS LE CADRE DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES (%) D'ANF IMMOBILIER**

### 1.3 Faits marquants 2016

Redynamisation des quartiers, performance énergétique des bâtiments et mixité urbaine : 3 axes clés pour la foncière. En 2016, ANF Immobilier s'est particulièrement impliqué en faveur de la redynamisation des quartiers de Marseille et Lyon. Œuvrant pour le renouveau de zones emblématiques, ANF Immobilier a renforcé ses partenariats avec ces grandes métropoles régionales.

Par ailleurs, ANF Immobilier loue désormais à faible loyer à la Fondation d'Auteuil des locaux situés 40, rue Vacon à Marseille. Reconnue d'utilité publique, la Fondation vise à accélérer l'émergence des projets d'entrepreneuriat de demain pour des jeunes de moins de 26 ans ayant des difficultés d'insertion professionnelle.

Enfin, cette année, les équipes d'ANF Immobilier de Marseille et Paris ont déménagé dans de nouveaux immeubles. Les collaborateurs marseillais sont installés dans un nouvel immeuble doté de mobilier moderne et d'espaces de travail, réfléchis pour favoriser le confort. Les nouveaux bureaux parisiens sont, quant à eux, désormais situés dans le même bâtiment que ceux d'Eurazeo, actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier. Ils bénéficient d'une triple certification, récompensant notamment l'efficacité énergétique et le niveau de confort : HQE niveau exceptionnel, BREEAM niveau Excellent et Bâtiment Basse Consommation (BBC). Enfin, une salle de sport est à disposition des collaborateurs du siège parisien. Le souci du bien-être a également motivé ANF Immobilier à lancer en interne le baromètre social *Great Place to Work* en 2016.

## 2. Organisation de la RSE

Une démarche RSE a été amorcée par la Direction de l'Immobilier en 2011. Fin 2014, un Comité RSE présidé par Renaud Haberkorn Président du Directoire, a été mis en place. Ce Comité a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long terme et les objectifs sociaux et environnementaux associés. Il veille

également à l'intégration des engagements RSE dans la stratégie patrimoniale d'ANF Immobilier, en lien avec le Comité de Direction. Enfin, il définit et il suit les indicateurs clés extra-financiers. Il est composé de la Responsable Asset Management & RSE et du Comité de Direction.

2

### ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE RSE D'ANF IMMOBILIER



L'objectif d'ANF Immobilier est d'organiser 4 Comités RSE par an d'ici 2017. Il s'est réuni à trois reprises en 2016 afin d'actualiser le plan d'actions 2015-2020. La stratégie est assortie d'objectifs chiffrés au niveau environnemental, qui passent par :

- le déploiement d'une politique de certifications environnementales, afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles d'ANF Immobilier ;
- la mesure des émissions de gaz à effet de serre générées par ANF Immobilier, grâce à la réalisation d'un bilan carbone tous les trois ans ;
- l'extension progressive du tri des déchets aux immeubles ANF Immobilier.

Les thématiques sociétales et sociales ont également été passées en revue, notamment :

- l'empreinte urbaine responsable des immeubles d'ANF Immobilier et leur adaptation aux infrastructures locales ;

- la diffusion des principes de développement durable dans la politique d'achats et le suivi des pratiques des fournisseurs et prestataires en la matière à travers une charte dédiée ;
- la progression du dialogue avec les utilisateurs sur les sujets environnementaux et sociétaux dans le cadre des annexes environnementales intégrées aux baux ;
- la prise en compte des enjeux sociaux en termes de formation des collaborateurs et de diversité dans l'entreprise ;
- la participation à des enquêtes de notation extra-financières (comme le GRESB) afin d'améliorer la transparence sur ces sujets ;
- la promotion de la politique RSE par la gouvernance.

Par ailleurs, ces réunions ont permis de réaliser un bilan des initiatives en 2016 afin d'accroître l'implication des collaborateurs sur les questions de développement durable. Celles-ci englobent la participation à une journée dédiée à ces problématiques, ainsi que le soutien à des associations comme B&P environnement et le CREPI (Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires de l'Insertion).

Ces orientations stratégiques discutées lors des Comités RSE font l'objet d'un point annuel d'information devant le Conseil de Surveillance. Ainsi, le 18 octobre 2016, les principales réalisations de l'année écoulée en matière de développement durable ont été présentées, notamment la livraison de l'immeuble Silky Way en 2015 (premier actif bénéficiant à la fois des certifications HQE « Excellent » et BREEAM « Very Good »). Les plans d'actions RSE 2015-

2020 ont également été mis à jour, au même titre que les initiatives spécifiques déployées en 2016. Cette organisation s'inscrit dans la volonté d'ANF Immobilier de valoriser sa politique RSE et de l'intégrer à ses objectifs stratégiques.

Enfin, le Comité du Patrimoine, qui émet un avis sur tout projet d'opération immobilière significative, voit de nouveaux critères intégrer ses grilles d'évaluation. Certains projets d'acquisitions d'actifs immobiliers prennent en considération des critères RSE, comme la proximité avec les transports en commun ou les réhabilitations énergétiques. De même, ces questions sont prises en compte dans la cartographie des risques de l'entreprise (chapitre 1, partie 7 du présent document), qui fait état de risques liés aux ressources humaines ou à la sous-traitance.

## 3. Performance RSE d'ANF Immobilier

### 3.1 Périmètre de reporting

Le périmètre de *reporting* de l'exercice 2016 a été élargi afin d'être d'avantage en adéquation avec les activités et les impacts d'ANF Immobilier.

L'évolution stratégique d'un patrimoine mixte haussmannien vers un portefeuille tertiaire neuf, composé majoritairement de bureaux et d'hôtels, justifie une répartition des actifs en trois volets :

- les grands immeubles composés majoritairement de bureaux (les 11 immeubles retenus représentent environ 38 % de la surface

totale des actifs d'ANF Immobilier, soit 80 % de la surface totale des bureaux hors développements et livraisons 2016) ;

- les hôtels (les 13 actifs choisis représentent 10 % de la surface du patrimoine ANF Immobilier) ;
- le patrimoine historique qui concerne les actifs restants, autrement dit les logements et les bâtiments mixtes.

#### PÉRIMÈTRE BUREAUX D'ANF IMMOBILIER EN 2016

Ville	Ensemble Immobilier	Surface Bureaux
Lyon	Silky Way	36 593 m <sup>2</sup>
	Areva	19 800 m <sup>2</sup>
	Stratège	16 515 m <sup>2</sup>
	Massena	2 762 m <sup>2</sup>
	Milky way	4 475 m <sup>2</sup>
	Future Way	8 652 m <sup>2</sup>
Marseille	40, rue Fauchier	8 077 m <sup>2</sup>
	42, rue de Ruffi	8 005 m <sup>2</sup>
	5, place de la Joliette	3 312 m <sup>2</sup>
Bordeaux	Le Nautilus	13 124 m <sup>2</sup>
	La Fabrique	3 714 m <sup>2</sup>

Les consommations renseignées pour les immeubles de bureaux et hôtels ont fait l'objet d'un suivi sur l'année auprès des gestionnaires et locataires. Les données concernant le patrimoine historique ont été calculées sur la base de moyennes de consommation.

**EXHAUSTIVITÉ DU PÉRIMÈTRE DE REPORTING EXTRA-FINANCIER D'ANF IMMOBILIER**

	Environnement			Social
	Immeubles de bureaux	Hôtels	Patrimoine historique	Corporate
Période	1 <sup>er</sup> octobre année N-1 au 30 septembre année N	1 <sup>er</sup> octobre année N-1 au 30 septembre année N	1 <sup>er</sup> janvier N au 31 décembre N	1 <sup>er</sup> janvier N au 31 décembre N
Périmètre d'activité	Bureaux	Hôtels	Immeubles mixtes (bureaux + logements) et logements	ANF Immobilier
Surface	125 000 m <sup>2</sup> , 38 % de la surface totale des actifs ANF Immobilier	37 348 m <sup>2</sup> , 10 % de la surface totale des actifs ANF Immobilier	168 000 m <sup>2</sup> , 52 % de la surface totale des actifs ANF Immobilier	100 % des effectifs d'ANF Immobilier



Quelques remarques méthodologiques sont à prendre en compte lors de l'examen de la performance RSE d'ANF Immobilier :

- le périmètre de reporting RSE exclut les immeubles sous promesse de vente, les immeubles livrés ou acquis depuis moins de 6 mois au 31 décembre 2016, certains parkings ou d'autres actifs particuliers dont les consommations ont été jugées incohérentes ou incomplètes (notamment sur les indicateurs liés à l'énergie et / ou à l'eau) ;
- la couverture des périmètres énergie et eau indiquée dans le tableau de reporting environnemental EPRA en annexe porte sur les surfaces occupées du périmètre de reporting ;
- les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine couvrent uniquement les émissions liées aux consommations d'énergie. Les autres émissions (comme les déplacements professionnels) sont traitées dans le bilan carbone.

## 3.2 Tableau de bord 2015-2020

TABLEAU DE BORD DES OBJECTIFS RSE 2015-2020 D'ANF IMMOBILIER

### Plan d'action RSE 2015-2020

Thèmes	Objectifs 2020	Périmètre concerné	Unité	2015	2016
<b>Axe 1 : Patrimoine responsable</b>					
Labellisations et certifications environnementales	60 % des actifs du portefeuille certifiés ou labellisés HQE et/ou BREEAM en construction ou en exploitation	Bureaux	%	53 %	51 %
Performance énergétique	- 10 % de moyenne de consommations d'énergie finale par m <sup>2</sup> loué par rapport à 2015	Bureaux & hôtels	kWh énergie finale/m <sup>2</sup>	147	149 (+ 1,6 %)
Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique	- 10 % d'émissions de gaz à effet de serre par m <sup>2</sup> loué	Bureaux & hôtels	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	14,2	13,7 (- 3,5 %)
Déchets	50 % de surfaces couvertes par des solutions de tri	Bureaux	%	40 %	40 %
<b>Axe 2 : Implication sociétale</b>					
Empreinte urbaine	90 % d'immeubles à moins de 250 m des transports en commun	Totalité des actifs d'ANF Immobilier	%	-	88 %
	Faire signer à <b>100 % des gestionnaires</b> la charte de gestion durable d'ANF Immobilier (intégralité des nouveaux développements)	ANF Immobilier	%	0 %	100 %
	Faire signer la charte achats responsables à <b>100 % des prestataires « stratégiques »</b> identifiés par ANF Immobilier (experts immobilier, promoteurs, entreprises de construction à volume de prestation > 100 k€, architectes à volume de prestation > 100 k€)	ANF Immobilier	%	0 %	21 %
Dialogue avec les utilisateurs	100 % de comités annuels tenus dans le cadre des annexes environnementales	Totalité des actifs d'ANF Immobilier de plus de 2 000 m <sup>2</sup>	%	0 %	89 %
Transparence extra-financière	Participer à <b>2</b> ratings extra-financiers (GRESB, EPRA) et fixer prochainement des objectifs de résultats	ANF Immobilier	-	Oui	Oui
<b>Axe 3 : Politique sociale</b>					
Formation des salariés	75 % de collaborateurs ayant bénéficié d'au moins une formation dans l'année	ANF Immobilier	%	50 %	53 %
Diversité	40 % de femmes faisant partie du Top Management	ANF Immobilier	%	-	40 %
Gouvernance	Organiser <b>4</b> Comités RSE/an minimum	ANF Immobilier	Nombre	2	3

## 4. Patrimoine responsable

### 4.1 Labellisation et certifications environnementales

Les démarches de certifications font partie intégrante de la politique de développement et d'investissement d'ANF Immobilier. La faisabilité d'une certification Haute Qualité Environnementale (HQE) est étudiée en amont sur tous les projets en développement. ANF Immobilier s'est fixé des objectifs en la matière : certifier ou labelliser 60 % des actifs du périmètre de *reporting* bureaux Haute Qualité Environnementale (HQE) et/ou BREEAM d'ANF Immobilier d'ici 2020 (voir 3.1. Périmètre de *reporting*).

L'immeuble New Way, livré en 2016, illustre les progrès réalisés par ANF Immobilier dans ce domaine. New Way a reçu une pré-certification énergétique BREEAM « Very Good », associée à un haut niveau de performance thermique. En effet, sa performance thermique est supérieure de 15 % aux exigences de la Réglementation

Thermique RT 2012. Elle repose sur un excellent niveau d'isolation de la façade de l'immeuble, qui se traduit notamment par une bonne étanchéité à l'air.

De manière globale, les opérations suivantes ont obtenu des certifications environnementales et des labels de performance énergétique (cf. tableau ci-dessous). En 2016, les immeubles d'ANF Immobilier n'ont pas obtenu de nouvelles certifications en phases de réalisation ou d'exploitation. Néanmoins, sur les opérations en développement, les bâtiments B, C et E de l'opération Quai 8.2 sont déjà certifiés HQE et BREEAM en phase de conception, le bâtiment New Way est également certifié BREEAM en phase de conception et l'actif Future Way est certifié NF HQE en phase programme.

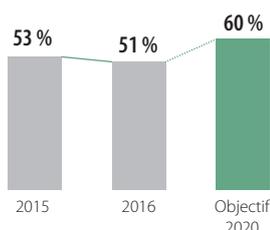
#### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OBTENUS PAR LES PROJETS D'ANF IMMOBILIER

Actif	Certification / Label	Année d'obtention
Nautilus Tranche 1	THPE 2005	2013
Milky Way	Label haute performance énergétique BBC Énergie Rénovation	2013
Îlot 34 bâtiment G	THPE 2005	2014
La Fabrique Îlot C2	Certification NF bâtiments tertiaires associés à démarche HQE niveau très bon	2014
Nautilus Tranche 2	THPE 2005	2015
Silky Way	Certification <i>Breeam Bespoke International</i> 2010 niveau <i>Very Good</i>	2015
Silky Way	Certification NF bâtiments tertiaires associés à démarche HQE niveau excellent	2015

En 2016, la part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale en construction ou rénovation représente 51 % en valeur (périmètre bureaux), ce qui correspond à une baisse de deux points par rapport à l'exercice 2015, imputable à l'évolution du portefeuille d'ANF Immobilier impacté par la cession d'un actif certifié. Néanmoins, ANF Immobilier reste sur la bonne voie pour remplir son objectif de 60 % d'ici 2020 (cf. 3.2. Tableau de bord).

#### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES ACTIFS

##### (% DES ACTIFS DE BUREAUX CERTIFIÉS HQE ET/OU BREEAM CONSTRUCTION OU EXPLOITATION) D'ANF IMMOBILIER

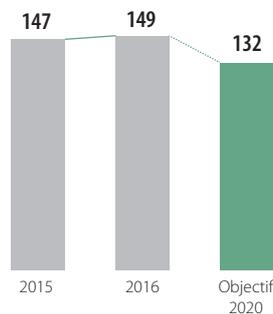


## 4.2 Performance énergétique

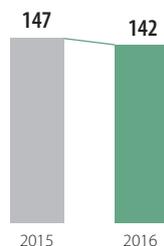
La performance énergétique est un volet essentiel de la stratégie RSE d'ANF Immobilier pour deux raisons principales : le réchauffement climatique (fortement lié au secteur immobilier), et les coûts d'exploitation liés à la consommation énergétique. Or, en tant qu'investisseur, promoteur et gestionnaire d'actif, ANF Immobilier joue un rôle capital dans la construction, la rénovation et l'exploitation de ses bâtiments. ANF Immobilier a, par conséquent, un impact important sur les consommations énergétiques de ses actifs. L'objectif est de diminuer de 10 % en moyenne les consommations d'énergie finale d'ici 2020 par mètre carré loué.

En 2016, la consommation énergétique totale des hôtels et bureaux a représenté 17 GWh en énergie finale. À périmètre constant (comparaison portant sur les mêmes actifs d'une année sur l'autre), le ratio de consommation moyen par m<sup>2</sup> a diminué de 3,4 % par rapport à 2015 tandis qu'à périmètre courant (tous actifs pris en compte), une faible hausse de 1,6 % a été enregistrée, pour atteindre une consommation moyenne de 149 kWh/m<sup>2</sup>/an.

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BUREAUX ET HÔTELS - PÉRIMÈTRE COURANT (KWH ÉNERGIE FINALE/M<sup>2</sup>) D'ANF IMMOBILIER



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BUREAUX ET HÔTELS - PÉRIMÈTRE CONSTANT («LIKE FOR LIKE») (KWH ÉNERGIE FINALE/M<sup>2</sup>) D'ANF IMMOBILIER



Si ces chiffres témoignent d'une relative stabilité des consommations énergétiques des actifs, des progrès sont attendus sur les trois prochains exercices du fait des bonnes performances énergétiques des bâtiments en construction, rénovation et exploitation qui feront leur entrée dans le périmètre de reporting. Ainsi, l'immeuble New Way à Lyon obtiendra la certification BREEAM Very Good en 2017 et l'opération Quai 8.2 à Bordeaux/Armagnac vise la double certification HQE Excellent et BREEAM Very Good pour une livraison en 2018.

Pour ses activités de développement, ANF Immobilier veille scrupuleusement à répondre à tous les standards réglementaires fixés par les lois en vigueur. Les ambitions de certification d'ANF Immobilier concernant ses actifs la conduisent parfois à surpasser ces exigences pour proposer un niveau de performance énergétique supérieur aux standards du marché. Outre une empreinte environnementale amoindrie, l'attention spécifique portée à ce point permet de réduire les coûts d'exploitation de l'immeuble, de valoriser le patrimoine détenu par ANF Immobilier et d'éviter les risques réglementaires en la matière. ANF Immobilier tire un bénéfice immédiat de ces contreparties à travers l'évolution de sa typologie de locataires, qui compte davantage de grands groupes que par le passé. Par ailleurs, cela permet de rationaliser l'impact des charges supportées par le locataire.

De même, en tant que gestionnaire, ANF Immobilier adopte un comportement responsable quant à l'exploitation des parties communes de ses actifs. Les consommations énergétiques font l'objet d'un contrôle détaillé et des mesures correctives sont mises en place. Par exemple, afin de limiter les apports de chaleur en été et ainsi optimiser les performances énergétiques du bâtiment, l'automatisation des brise-soleil orientables a été intégrée sur l'immeuble Silky way. En saison chaude, les stores du bâtiment sont baissés automatiquement midi et soir, laissant la liberté à l'occupant de les relever. En outre, en lien avec les obligations légales, des annexes environnementales spécifiques sont annexées aux baux ; celles-ci instaurent la tenue de comités environnementaux entre ANF Immobilier et ses locataires afin de suivre les performances énergétiques des bâtiments. En 2015, 6 annexes environnementales avaient été signées avec des locataires d'ANF Immobilier ; ce chiffre est passé à 9 en 2016 (soit 100 % des surfaces de plus de 2 000 mètres carrés, concernées par la réglementation en la matière), témoignant d'un dialogue accru avec les occupants sur les thématiques liées à l'environnement.

## 4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique

### ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET HÔTELS (KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>/AN) D'ANF IMMOBILIER (PÉRIMÈTRE CONSTANT)

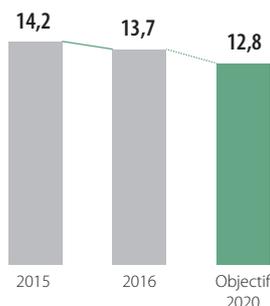


Les consommations énergétiques des immeubles d'ANF Immobilier traduites en émissions de gaz à effets de serre représentent 1 554 tCO<sub>2</sub>e en 2016 sur les périmètres bureaux et hôtels. Dans son plan d'action RSE 2015-2020, ANF Immobilier vise une diminution de 10 % de ses émissions de gaz à effet de serre par m<sup>2</sup> loué pour l'ensemble des actifs des périmètres bureaux et hôtels d'ici 2020. À périmètre constant, les émissions moyennes de gaz à effet de serre par mètre carré et par an ont diminué de 3,5 % par rapport à 2015. En parallèle, une baisse de 2,4 % des émissions moyennes de gaz à effet de serre par mètre carré et par an a été observée sur le périmètre courant bureaux et hôtels entre 2015 et 2016 (voir 3.1. Périmètre de reporting). Celle-ci témoigne des efforts progressifs engagés par ANF Immobilier pour réduire l'empreinte carbone de ses bâtiments.

L'empreinte carbone des bâtiments d'ANF Immobilier, calculée à l'aide des outils de bilan carbone en ligne de l'ADEME, recouvre les périmètres d'émission suivants, d'après les standards du GHG Protocol :

- scope 1 : les émissions directement liées à la combustion d'énergies fossiles (gaz et fuel) pour les bâtiments ANF Immobilier ;
- scope 2 : les émissions liées à la production d'énergie indirecte ; l'électricité et les réseaux de chaud/froid urbain.

### ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET HÔTELS (KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>/AN) - D'ANF IMMOBILIER (PÉRIMÈTRE COURANT)



Il convient de souligner la dualité de la question du changement climatique pour ANF Immobilier. Au-delà de l'impact de ses émissions climatiques et du fait de la nature de son activité, ANF Immobilier doit également s'adapter en permanence aux aléas météorologiques induits notamment par le changement climatique.

### BILAN CARBONE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

ANF Immobilier a réalisé en 2015 son deuxième bilan d'émissions de gaz à effet de serre sur les activités de son siège et de ses collaborateurs afin d'évaluer l'empreinte carbone de ses propres activités, en marge de celles engendrées par son patrimoine immobilier. Elle a pour objectif de réaliser un tel bilan tous les trois ans. Le bilan carbone des activités de la Société, réalisé selon une méthodologie de l'ADEME, recouvre les activités d'ANF Immobilier identifiées comme principalement contributrices aux émissions de CO<sub>2</sub> dans le cadre du scope 3. L'analyse effectuée porte sur les activités suivantes :

- déplacement-domicile travail des collaborateurs ;
- déplacements professionnels effectués en véhicules personnels de location, en taxi, avion et train ;
- acquisition de biens durables, tels que le matériel informatique et le mobilier ;
- acquisition de consommables administratifs, tels que les fournitures de bureau et le papier ;
- consommations d'eau ;
- déchets générés ;
- consommations d'énergie des différents sièges.

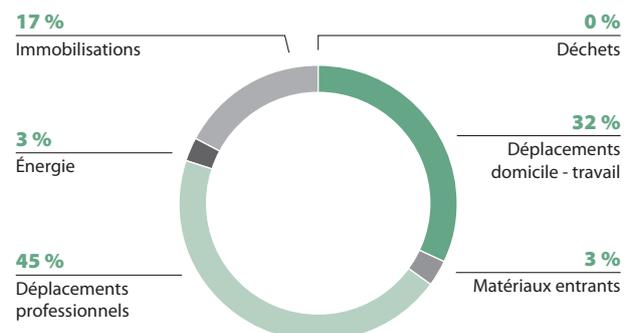
Les résultats de cette étude font état d'une prédominance des déplacements dans les postes d'émissions de gaz à effet de serre de l'entreprise.

En 2015, les déplacements représentent au total 122 tCO<sub>2</sub>e (contre 117 tCO<sub>2</sub>e en 2014), soit 3 tCO<sub>2</sub>e par collaborateur en équivalent temps plein (contre 2,6 tCO<sub>2</sub>e en 2014). Afin de limiter son impact, ANF Immobilier privilégie le train pour ses déplacements, moins émissif que les autres modes de transport.

### Quelques équivalences permettent de mettre ces chiffres en perspective :

- 122 tCO<sub>2</sub>e correspondent :
- à l'émission moyenne de 14 Français sur 1 an ;
- aux émissions de 20 allers/retours Paris/New-York en avion.

### RÉPARTITION DES ÉMISSIONS GLOBALES DE GAZ À EFFET DE SERRE (TCO<sub>2</sub>E)



La politique d'éco-gestes est toujours d'actualité et partagée par l'ensemble des collaborateurs. Ceux-ci ont mis en place plusieurs bonnes pratiques visant à réduire l'empreinte carbone de la société depuis plusieurs années. En voici quelques exemples :

- récupération et recyclage des piles et du matériel informatique par le service informatique ;
- récupération des bouchons plastiques et mise à disposition auprès d'une association spécialisée en charge de leur recyclage ;

- tri du papier et collecte effectuée par B&P Environnement ;
- rénovation de l'éclairage des locaux avec des luminaires LED pour améliorer le confort visuel et diminuer les consommations énergétiques ;
- déploiement d'une politique d'EDI – Échange de données informatisées – permettant de recevoir des factures dématérialisées plutôt que sous format papier.

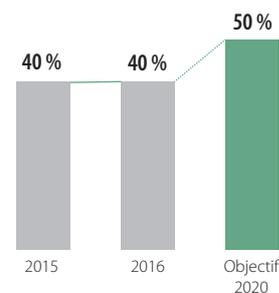
## 4.4 Déchets

La gestion des déchets touche les activités de développement et d'exploitation des actifs d'ANF Immobilier. Liées aux activités de construction et de location, cette problématique fait l'objet de plans d'actions spécifiques à travers la politique d'achats durables d'ANF Immobilier. Cet élargissement de la responsabilité d'ANF Immobilier à ses prestataires lui a permis de se doter d'objectifs liés aux déchets dans ses plans d'actions RSE 2015-2020. ANF Immobilier aspire ainsi à couvrir la moitié des surfaces de son portefeuille d'actifs de bureaux par des solutions de tri des déchets d'ici 2020.

Ces mesures se sont traduites par la redéfinition en 2015 de la charte d'achats durables d'ANF Immobilier, qui inclut désormais deux annexes pour les spécificités immobilières. Celles-ci reprennent les bonnes pratiques sectorielles en termes de gestion des déchets, grâce, notamment, à :

- une charte de travaux/chantier propre à ANF Immobilier, dotée d'une section dédiée à l'optimisation de la gestion des déchets de chantier. Celle-ci précise la phase de démolition des bâtiments, pour laquelle les procédés de sciage et de découpage doivent être privilégiés, au regard des pratiques communément répandues. La méthodologie de démolition employée par le prestataire doit être explicitement présentée à ANF Immobilier dans les documents qui lui seront transmis pour répondre aux exigences de la charte. La gestion des produits dangereux et la réduction à la source de la production de déchets sont également abordées. En ce qui concerne ce dernier point, l'entreprise contractante doit justifier dans un plan spécifique des mesures qu'elle met en place pour assurer le tri de ses déchets et participer au bon fonctionnement de la collecte. Des critères durables sont également définis pour le

### SURFACES DE BUREAUX COUVERTES PAR DES SOLUTIONS DE TRI DES DÉCHETS (%)



choix des matériaux de construction, à l'image de l'utilisation, pour l'immeuble New Way, de NeoLife, matériau écologique composé de sciures de bois français et n'utilisant que des liants organiques, destiné au traitement des façades et des terrasses ;

- une charte de gestion durable à destination des *property managers* externes exigeant du mandataire qu'il mette tout en œuvre pour atteindre les meilleurs standards environnementaux en termes de gestion des déchets.

Outre ces mesures généralisées à l'ensemble des actifs, le chantier de l'immeuble New Way en 2016 s'est illustré par le suivi des prescriptions d'une charte de chantier vert spécifique au projet. Un tri spécifique des déchets générés a été mis en place dans ce cadre.

Par ailleurs, ANF Immobilier fait appel à B&P Environnement pour le tri des déchets de son siège, une entreprise adaptée spécialisée dans la collecte, le traitement, la valorisation et le recyclage de tous les déchets non dangereux.

## 4.5 Autres impacts environnementaux

Acteur responsable et engagé dans la protection de l'environnement, ANF Immobilier s'attache à réduire l'ensemble des impacts environnementaux de ses activités.

Ainsi, la gestion de l'eau fait l'objet d'une attention particulière lors du développement, de la rénovation et de l'exploitation des actifs. En 2016, les actifs ANF Immobilier ont consommé en moyenne 2,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an d'eau sur les périmètres bureaux et hôtels pour une consommation totale de 46 000 m<sup>3</sup> d'eau sur ce même périmètre. Des plans d'actions et de travaux spécifiques à chaque actif sont mis en œuvre afin d'optimiser l'utilisation de cette ressource. Par exemple, l'ensemble des mousseurs de la robinetterie de l'immeuble New Way, livré en 2016, ont permis une économie d'eau de 49 % par rapport à un immeuble classique constitué de WC à chasse à débit unique et de robinets sans débit limité.

La foncière respecte la réglementation et les exigences des mairies et des collectivités en matière d'utilisation des sols et de biodiversité. Ainsi, les potentielles pollutions des sols et des ressources aquifères sont considérées par ANF Immobilier. La foncière applique toutes les réglementations et prescriptions en vigueur relatives à la qualité des sols pour ses projets de développement. Concernant les projets développés par un tiers, cette obligation incombe directement au

promoteur : celui-ci doit contractuellement fournir tous les justificatifs et preuves d'un traitement conforme à l'usage de l'actif. Ces dispositions sont notamment reprises dans la charte d'achats responsables d'ANF Immobilier.

À titre d'illustration, dans le cadre d'une opération conjointe concernant les immeubles Silky Way et New Way, le puits de captage par géothermie du bâtiment voisin a été déplacé. Cette solution a permis de réduire les risques de pollution sur ces deux opérations, en supprimant de leur terrain tout passage de conduite en fonctionnement. En outre, des dispositions spécifiques liées à la protection des sols ont été mises en application pour la conception du bâtiment New Way. En effet, afin d'éviter toute pollution, l'ensemble des eaux pluviales collectées sur l'immeuble sont ré-infiltrées dans le sol via un bassin d'infiltration de 204 m<sup>3</sup>.

Enfin, le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement est nul pour les exercices 2015 et 2016. En effet, aucun risque environnemental ou réglementaire de nature à nuire financièrement aux activités d'ANF Immobilier n'a été identifié du processus de cartographie des risques.

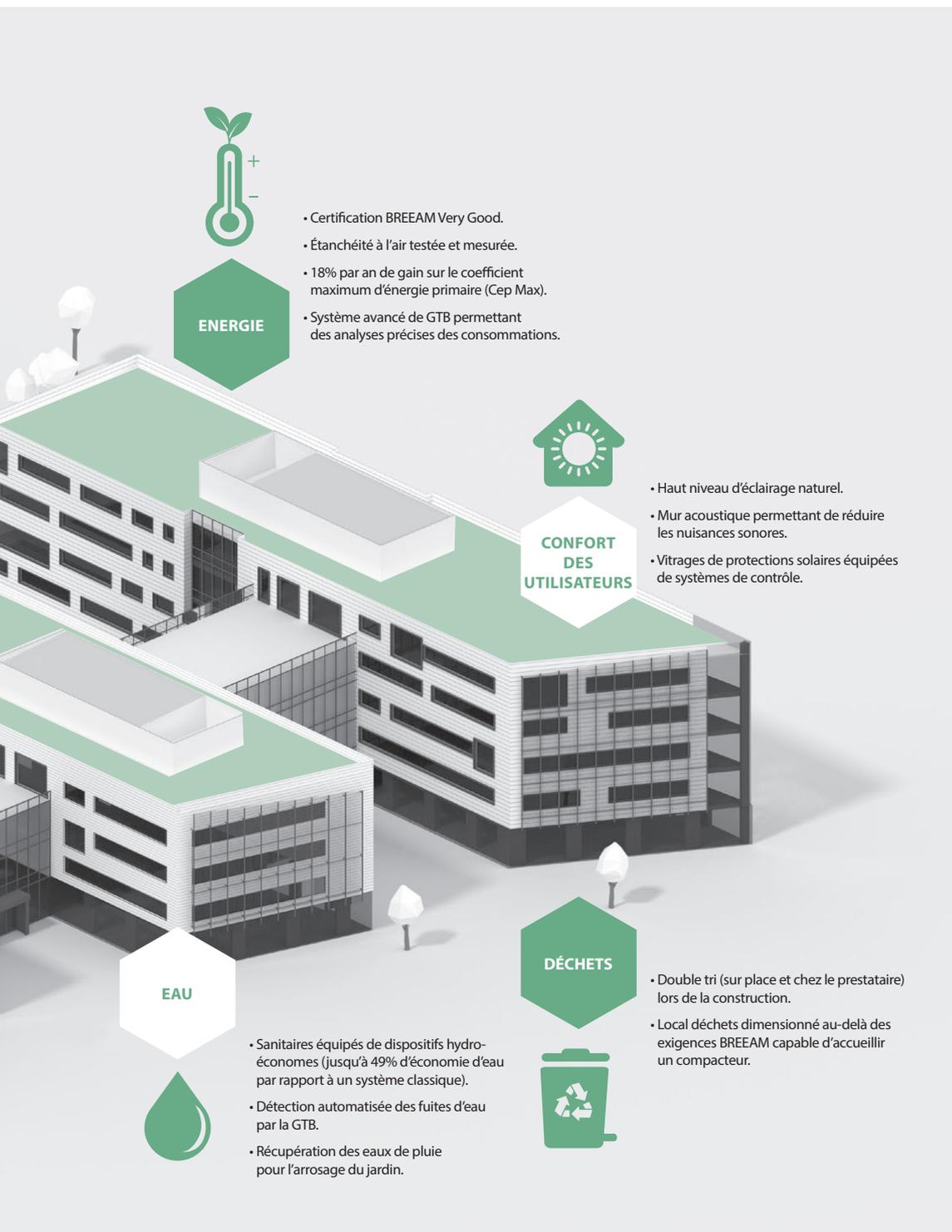
## 4.6 Illustration d'un bâtiment ANF livré en 2016

Situé sur le site du Carré de Soie à Villeurbanne, New Way est un immeuble de bureaux de 13 275 m<sup>2</sup>, divisé en trois bâtiments interconnectés à l'extérieur et à l'intérieur. Il est accessible par tous types transports : en plus de la proximité immédiate des transports en commun, il est



équipé de 2 parkings à vélo de 100 m<sup>2</sup> et de 254 places de parking (dont 16 sont équipées de bornes de recharge électrique). Il illustre la volonté d'ANF Immobilier de privilégier la conception durable pour ses immeubles neufs.

2



## 5. Implication sociétale

### 5.1 Empreinte urbaine

ANF Immobilier souhaite réconcilier l'activité de la ville avec l'activité de commerce, afin de redynamiser les centres-villes existants et de faire émerger ceux de demain. Cette volonté d'implication dans la vie économique locale, en tant qu'acteur des métropoles régionales, s'illustre par la stratégie de développement de commerces d'activités et de loisirs à Marseille. En 2016, ANF Immobilier a également livré deux hôtels à Marseille, l'un exploité par B&B d'une capacité de 162 chambres en catégorie économique en décembre 2015, l'autre sous l'enseigne AC by Marriott d'une capacité de 126 chambres en catégorie 4 étoiles en janvier 2016. Ils sont stratégiquement situés aux abords du nouveau stade Vélodrome et ont constitué une offre hôtelière attractive pour tous les spectateurs et participants du championnat européen de football UEFA, Euro 2016, qui a eu lieu en France, cette année.

ANF Immobilier a mené d'autres opérations en 2016 pour la revalorisation touristique de Marseille. La rue de la République a subi les contraintes d'un environnement économique difficile au cours des années précédentes. L'enjeu était de reconstituer une offre commerciale complète, cohérente, et diversifiée. Pour y remédier, ANF Immobilier a décidé d'adapter sa stratégie avec la création de deux pôles distincts : le premier, relié au Vieux-Port, va regrouper des commerces de destination dédiés à la famille et au tourisme. Le second, relié à la Place de la Joliette, présentera une offre complémentaire à l'essor du secteur tertiaire d'Euromed. L'ouverture de six enseignes commerciales (King Jouet, TUI Store, Copy Top, Adopt, Le Petit Cabanon et Dakao) réparties sur 1 400 m<sup>2</sup> de locaux rue de la République vient compléter cet engagement. La foncière a également signé un bail pour implanter le Musée du Savon qui ouvrira mi-2017. Ces faits marquants illustrent la stratégie de repositionnement d'ANF Immobilier pour ses commerces, rue de la République à Marseille, avec un double objectif : acter une différenciation et renouveler son attractivité commerciale.

À Lyon, d'autres opérations d'envergure ont été menées par ANF Immobilier. Ancien siège de la Banque de France acquis en 2013, celui-ci a été récemment transformé, à l'issue de deux ans de travaux, en magasins Nike de 500 m<sup>2</sup> et Maxi Bazar de 3 000 m<sup>2</sup>. La transformation de ces bureaux en commerces a généré des emplois. Ces boutiques constituent le fer de lance de la réadaptation du quartier, comprenant un objectif de croissance du flux piétonnier et une dynamique locale entièrement réamorcée.

Cette empreinte sociétale bénéficie également du dialogue systématique qu'ANF Immobilier engage avec ses parties prenantes au cours de chacun de ses projets. Des discussions autour de sujets environnementaux, prévues par les annexes vertes des baux (obligation légale pour les surfaces de plus de 2 000 mètres), sont organisées avec l'ensemble des grands locataires. De même, la relation avec les administrations et les autorités locales est essentielle à la réussite de chaque projet et fait l'objet d'une attention toute particulière, à l'image des dialogues engagés avec l'équipe municipale de Lyon, les établissements publics de Bordeaux ou la Chambre de Commerce de Marseille. En travaillant de concert avec les acteurs locaux, ANF Immobilier capitalise sur l'expérience acquise à travers l'exploitation d'immeubles historiques en centre-ville pour proposer une approche urbaine nouvelle, directement liée à l'intérêt général.

Enfin, concernant l'exploitation des actifs et l'impact de leurs utilisateurs, ANF Immobilier est attentive à la proximité des transports en commun. Ainsi la foncière se fixe pour objectif que 90 % de ses immeubles soient situés en moyenne à moins de 250 m d'un réseau de transports en commun à l'horizon 2020, contribuant ainsi à réduire l'empreinte carbone des occupants et à une meilleure intégration de l'actif dans le territoire. Cette année, 89 % de ses immeubles remplissent ce critère.

### 5.2 Loyauté des pratiques

La responsabilité d'ANF Immobilier porte, au-delà de son activité propre, sur l'ensemble de ses parties prenantes. En conséquence, la foncière se doit de se conformer à une conduite irréprochable du point de vue du droit et de l'éthique dans ses relations avec ses parties prenantes. Cet engagement s'exprime à travers un système de valeurs inhérent à ANF Immobilier. Au regard de l'implantation française de l'activité d'ANF Immobilier, le risque de non-respect des conventions de l'OIT concernant le travail des enfants, le travail forcé, et les libertés syndicales, est faible, voire inexistant. ANF Immobilier n'a pas mis en place de mesures spécifiques concernant les droits de l'Homme au sein de l'entreprise.

Ainsi, bien que les activités d'ANF Immobilier n'entraînent pas de risques directs liés aux conditions de travail de ses collaborateurs, la foncière a choisi de mettre en place fin 2016 une charte éthique auprès de l'ensemble de ses collaborateurs. Cette charte liste l'ensemble des principes et valeurs devant être respectés par les collaborateurs de la société et permet d'assurer le respect des règles juridiques et morales. Ainsi, ANF Immobilier s'engage à lutter contre toutes les formes de corruption. En se substituant au code de déontologie, la charte éthique mise en place décline les engagements d'ANF Immobilier vis-à-vis de sa sphère d'influence. Ceux-ci exigent de l'ensemble des actes d'acquisitions et de cessions signés par la foncière qu'ils intègrent systématiquement une clause de lutte contre le blanchiment des fonds et le financement du terrorisme.

La responsabilité d'ANF Immobilier en termes de responsabilité sociétale se répercute sur l'ensemble de ses activités. L'objectif est de maîtriser ses risques, tout en améliorant ses performances économiques. ANF Immobilier souhaite contribuer à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier, grâce au développement de sa politique d'achats responsables. Ainsi, la charte d'achats responsables, elle aussi déployée en 2016, prévoit des règles de déontologie strictes comme le refus de gratification et de cadeaux excessifs des partenaires commerciaux. Celle-ci s'attache également à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, et à écarter toute situation pouvant présenter un conflit d'intérêts. Si 21 % de ses prestataires identifiés comme stratégiques l'ont signé jusqu'ici, ANF Immobilier a pour ambition d'élever ce chiffre à 100 % à l'horizon 2020.

Outre le traitement des problématiques liées à la corruption, cette charte instaure un cadre de référence pour toute relation entre ANF Immobilier et ses principaux partenaires commerciaux. En y adhérant, le fournisseur ou prestataire s'engage à respecter, pour son compte, mais également pour celui de ses éventuels sous-traitants, les principes énoncés dans la charte qui sont en ligne avec les principes fondamentaux du Pacte Mondial, les conventions de l'OIT et les conditions d'ANF Immobilier pour un développement responsable. Dans la complémentarité de ces textes, ANF Immobilier a identifié des objectifs spécifiques à atteindre en matière de gestion d'actifs d'une part, et en matière de travaux, d'autre part. Par conséquent, la charte de gestion responsable est désormais signée par l'ensemble des gestionnaires externes, afin de garantir le respect des meilleurs standards environnementaux et sociétaux.

Pour certains de ses projets, ANF Immobilier est également signataire, à travers les activités de ses prestataires, de conventions d'insertion

visant à employer des demandeurs d'emploi en difficulté. En 2016, une convention de coopération a été instaurée, dans le cadre du dispositif clause d'insertion de l'Opération Quai 8.2 Bordeaux – Euratlantique, pour laquelle ANF Immobilier est investisseur et promoteur. Une convention tripartite d'insertion a ainsi été mise en place avec la Maison de l'Emploi et de l'Insertion Économique de Bordeaux, et GTM Bâtiment Aquitaine visant 16 000 heures d'insertion sur le projet. Au 31 décembre 2016, six personnes avaient été embauchées en contrat d'insertion pour réaliser des travaux de gros œuvre sur le projet, réalisant un total de 1 170 heures travaillées.

Par ailleurs, une charte « chantier à faible impact environnemental » a été rédigée en 2016 pour les intervenants du chantier, les incitant à limiter :

- Les risques sur la santé des ouvriers ;
- Les risques et nuisances causés aux riverains ;
- Les pollutions sur l'environnement proche.

Cette charte s'applique aux opérations significatives de travaux de rénovation ou de constructions neuves. Elle fait l'objet d'un échange équilibré avec les intervenants (promoteurs, contractants...) qui disposent pour la plupart d'une charte chantier propre. À titre d'exemple, les nuisances courantes liées à des interventions de maintenance des immeubles ou travaux peu significatifs sont systématiquement réalisées suivant des plages horaires adaptées.

Enfin, ANF Immobilier implique l'ensemble des équipes internes sur ses actions de gestion responsable, à la fois lors des comités environnementaux annuels réalisés avec les principaux locataires et lors des comités stratégiques au cours desquels une revue des actions est réalisée.

### 5.3 Dialogue avec les utilisateurs

L'exploitation des immeubles représente une source d'impact environnemental majeure pour ANF Immobilier. Si la foncière ne peut pas toujours avoir un impact direct sur les activités de ses occupants, elle établit avec eux un dialogue privilégié qui lui permet d'influencer leurs comportements.

Ainsi, afin d'étendre ses engagements RSE au-delà de son périmètre d'influence direct, ANF Immobilier a mis en place, conformément aux exigences légales, des annexes environnementales dans les baux signés avec ses locataires, comme dans le cas d'Alstom Transport et

Areva. Celles-ci les incitent à faire usage de manière responsable et durable des bâtiments qu'ils occupent. Elles établissent des règles spécifiques en ce qui concerne les consommations d'énergie et d'eau ou le tri des déchets. Ces annexes fixent également un cadre de dialogue entre ANF Immobilier et ses locataires en instaurant des comités environnementaux annuels où sont discutées notamment les questions de performance énergétique des immeubles. De telles annexes couvraient les usages de neuf locataires d'ANF Immobilier en 2016 pour 8 comités tenus.

### 5.4 Transparence extra-financière

ANF Immobilier est membre de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). L'EPRA rassemble les principales foncières cotées européennes et vise notamment à harmoniser les pratiques de *reporting*. ANF Immobilier, membre actif, est entré dans l'indice EPRA en 2012 et respecte les *Best Practices Recommendations*, un guide

visant à harmoniser les méthodes de *reporting* entre les principales foncières cotées européennes. Elle a remporté trois trophées lors de la conférence EPRA 2016 :

- un premier en or pour la transparence de son information financière ;

- un second en argent pour la qualité de son information extra-financière en matière de développement durable et de Responsabilité Sociétale des Entreprises ;
- un troisième trophée spécial récompensant les plus fortes progressions.

Ces distinctions résultent d'études approfondies de l'ensemble des documents annuels publiés, menées par l'EPRA conjointement avec Deloitte France pour l'information financière et JLL pour l'information extra-financière.

Par ailleurs, ANF Immobilier a décidé en 2016 d'adhérer au GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), l'un des classements externes internationaux de référence qui consiste à évaluer le *reporting* extra-financier des gestionnaires de portefeuilles immobiliers. Il s'agissait d'un exercice complexe pour une foncière

de taille restreinte comme ANF Immobilier, qui se hisse au 14<sup>e</sup> rang des foncières européennes (sur 15 ayant répondu) pour sa première participation. En effet, le questionnaire demande notamment un niveau de transparence et de maturité en termes de *reporting* avancé. Les volets sociaux et environnement ont été identifiés comme étant l'un des axes de progrès, tandis que la partie dédiée à la gouvernance a bénéficié d'un bon positionnement. L'objectif de la foncière est d'améliorer son positionnement, année après année, dans une logique d'amélioration continue.

Enfin, ANF Immobilier est également signataire du Pacte Mondial, une initiative des Nations Unies visant à inciter les entreprises du monde entier à adopter une attitude socialement responsable. Une communication spécifique est faite dans ce cadre tous les ans sur le site Internet du Global Compact au lien suivant : <http://www.globalcompact-france.org/participants/3386>.

## 5.5 Mécénat et partenariats

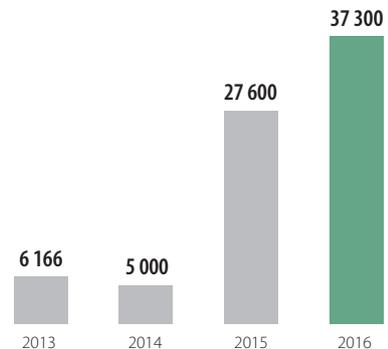
ANF Immobilier est membre de la FSIF, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières françaises. Elle est investie dans divers groupes de travail en lien avec les problématiques réglementaires de la profession et participe activement aux discussions sur les sujets relatifs aux villes de Bordeaux et Lyon.

Un partenariat a été mis en place depuis 2008 entre ANF Immobilier et le CREPI – Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires pour l'Insertion. Il se concrétise notamment par le parrainage par des collaborateurs d'ANF Immobilier de jeunes adultes, sans ou avec très peu de qualifications, dans leur recherche d'emploi.

ANF Immobilier a consenti un loyer modéré à l'Association AFTC 13 (Association des Familles de Traumatisés Crâniens) pour qu'elle puisse bénéficier d'un emplacement en centre-ville et accessible au niveau du rez-de-chaussée.

Au total, les montants investis par ANF Immobilier en termes de mécénat et de partenariat s'élèvent à 37 300 euros en 2016 contre 27 600 euros en 2015.

### MONTANTS DÉPENSÉS EN ACTIONS SOCIÉTALES (DIALOGUE/PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES, ONG ETC...) PAR ANF IMMOBILIER (EUROS)



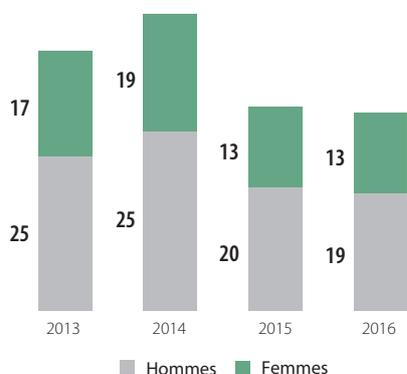
## 6. Politique sociale

Une politique de Ressources Humaines accompagne ANF Immobilier dans sa volonté de préserver ses engagements en termes d'égalité, de mixité, de développement des talents et de soutien des initiatives personnelles.

ANF Immobilier a recruté 3 salariés en contrats à durée indéterminée en 2016 et 3 salariés non permanents. Deux départs ont eu lieu à l'initiative de l'employeur : un collaborateur a été licencié et un autre a quitté l'entreprise suite à une rupture de période d'essai. En outre,

deux collaborateurs ont quitté ANF Immobilier suite à des ruptures conventionnelles. Aucun accident du travail n'a été enregistré par la foncière en 2016 (et un seul en 2015). Aucune maladie professionnelle et aucun accident de trajet n'ont été enregistrés à ce jour. Aucun accord collectif n'a été signé en termes de santé/sécurité en 2016 par ANF Immobilier. Enfin, le taux d'absentéisme est en baisse pour la troisième année consécutive. Son coût a été estimé à 94 705 euros pour l'année 2016.

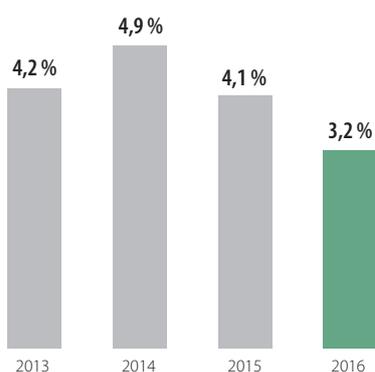
ÉVOLUTION DES EFFECTIFS PERMANENTS (EN CDI) AU 31/12 (NOMBRE) D'ANF IMMOBILIER



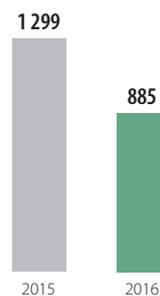
RÉPARTITION DES EFFECTIFS 2016 AU 31/12 (NOMBRE) D'ANF IMMOBILIER



ÉVOLUTION DU TAUX D'ABSENTÉISME (%) D'ANF IMMOBILIER



NOMBRE D'HEURES D'INTÉRIM TRAVAILLÉES PAR ANF IMMOBILIER



## 6.1 Implication des collaborateurs en faveur de la RSE

ANF Immobilier associe ses collaborateurs à sa politique RSE. Elle encourage les initiatives personnelles et collectives accomplies dans ce cadre.

Afin d'encourager l'engagement des collaborateurs, 20 % des critères de leur intéressement sont définis sur des objectifs de développement responsable. Ceux-ci sont notamment liés à la participation à la journée RSE, organisée pour sensibiliser les collaborateurs à la solidarité et à l'environnement. Ainsi, le 6 décembre 2016, les collaborateurs de l'ensemble des bureaux d'ANF Immobilier se sont rendus sur le site de l'ancienne poudrière de Saint-Chamas, dans les Bouches-du-Rhône, devenue un espace naturel géré par le Conservatoire du littoral. Sur place, ils ont participé à des travaux sur le chantier de rénovation du site, via des méthodes traditionnelles de maçonnerie à la chaux. Ainsi, ils ont eu l'occasion de participer à un atelier reposant sur l'activité première d'ANF Immobilier : la valorisation responsable et l'amélioration durable du patrimoine bâti. Enfin, des critères liés au développement durable et à la RSE sont pris en compte dans la part variable de la rémunération du Directeur Général Adjoint, sur la base du critère qualitatif de respect de la mise en œuvre de la politique RSE d'ANF Immobilier.

De plus, depuis plusieurs années, dans le cadre d'une action gérée par le comité d'entreprise, certains salariés sont prélevés de 10 euros sur leur bulletin de salaire de décembre au titre d'un don au GEFLUC. Le GEFLUC est le Groupement des Entreprises Françaises dans la Lutte contre le Cancer. Son objectif est d'associer le monde de l'entreprise à la lutte contre la maladie. Les fonds collectés permettent de financer des projets de recherche, de développer des actions de prévention et d'information au sein des entreprises, et de soutenir de nombreux malades touchés par le cancer. Le principe est simple : pour chaque euro versé par les salariés, l'entreprise verse 1 euro également. Mise en place en 2014, l'action a mobilisé 21 participants en 2016.

Des actions collectives sont également proposées aux collaborateurs. Ainsi, ANF Immobilier continue de soutenir l'association B&P Environnement, entreprise adaptée permettant l'insertion des travailleurs en situation de handicap et poursuit également l'accueil des jeunes en difficulté du CREPI – Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires pour l'Insertion. ANF Immobilier soutient également l'association RAMH (Relais d'Aide Matérielle aux Handicapés) collectant des bouchons en plastique afin de financer des projets d'accompagnements matériels des personnes handicapées.

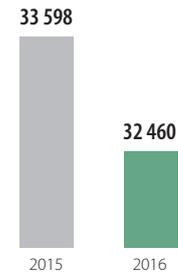
## 6.2 Dialogue et droits des collaborateurs

ANF Immobilier est à l'écoute de ses collaborateurs. Ceux-ci sont représentés par des délégués du personnel, dont les titulaires et suppléants sont élus tous les quatre ans, et par un Comité d'Entreprise, bien que les effectifs d'ANF Immobilier soient inférieurs à cinquante personnes (seuil légal à partir duquel une entreprise doit nécessairement se doter d'un Comité d'Entreprise).

ANF Immobilier est attentive à la formation et à la montée en compétences de ses équipes. L'évolution est stable : en 2016, ils étaient 53 % à avoir bénéficié au moins d'une formation, contre 50 % en 2015.

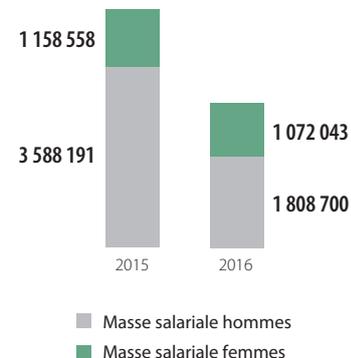
La foncière est très attentive à l'employabilité et à l'évolution des compétences professionnelles de ses collaborateurs et encourage vivement ces derniers à bénéficier de formations. Les principaux thèmes des formations suivies en 2016 sont : l'Informatique (formations sur outil de gestion immobilière, sur logiciel de gestion de la fiscalité d'entreprise), Juridique Immobilier, Urbanisme & Constructions, Communication orale et présentations en public ou encore Langues étrangères. Le nombre d'heures de formation a baissé entre 2015 et 2016, passant de 805 à 144 heures. Cette diminution s'explique par une refonte du système de formation, désormais destiné à former le maximum de collaborateurs possible, plutôt que de profiter à un faible nombre de collaborateurs bénéficiant de formations de longue durée. Des initiatives internes de formation ont été mises en place en 2016, notamment sur l'aspect juridique.

### BUDGET ANNUEL DE FORMATION (EUROS) D'ANF IMMOBILIER



Un intéressement en lien avec les résultats de l'entreprise est mis en place pour les collaborateurs ayant au moins trois mois d'ancienneté. De plus, l'ensemble des collaborateurs ont la possibilité de constituer une épargne par le biais d'un plan d'épargne entreprise (PEE), un Compte Épargne Temps (CET) et un plan d'épargne retraite collective (PERCO).

### MASSE SALARIALE D'ANF IMMOBILIER



La baisse de la masse salariale s'explique notamment par des changements dans les effectifs et la composition de la gouvernance.

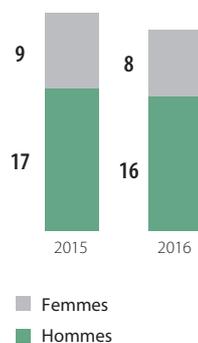
## 6.3 Diversité

La charte éthique précise les engagements d'ANF Immobilier en matière de lutte contre les discriminations : la société s'est ainsi engagée à poursuivre une politique de recrutement, d'embauche, de promotion, d'affectation, d'indemnisation et de formation de personnes qualifiées, sans distinction fondée sur la race, la couleur, la religion, le sexe, l'origine, l'ascendance, l'âge, l'état civil, l'orientation sexuelle, le handicap physique ou mental, la nationalité et ce, en conformité avec les dispositions de l'article L. 122-45 du Code du travail.

En effet, l'égalité hommes/femmes fait l'objet d'une réflexion au sein de la Société. ANF Immobilier veille à la mixité dans son recrutement, ses promotions professionnelles et ses politiques de rémunération. Chaque nouveau collaborateur embauché doit adhérer à ces principes par la signature de la charte éthique. Un rapport sur l'égalité hommes/femmes est présenté tous les ans au Comité des Rémunérations et de Sélection, puis au Conseil de Surveillance. Dans le cas où celui-ci ferait ressortir d'éventuelles différences de traitement en termes de rémunération entre hommes et femmes, des explications détaillées doivent être fournies afin que des actions correctives puissent être décidées.

Au 31 décembre 2016, 59 % des collaborateurs étaient des hommes et 41 % étaient des femmes. 61 % des femmes et 84 % des hommes ont le statut de cadre en 2016.

### ÉVOLUTION DE LA POPULATION MANAGÉRIALE D'ANF IMMOBILIER

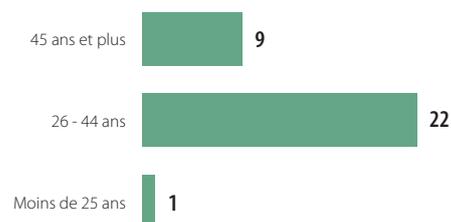


Si les effectifs d'ANF Immobilier témoignent d'une réelle parité dans la composition des équipes et d'une égalité des salaires à poste égal, les efforts d'ANF Immobilier doivent d'avantage se porter sur la place des femmes dans les postes clés, à haute responsabilité. L'objectif d'ANF Immobilier est le suivant : favoriser la promotion des femmes pour que 40 % soient issus du Top Management (10 managers les plus hauts placés) d'ici 2020. Cet objectif était déjà atteint en 2016. De plus, composé d'un homme et d'une femme, la composition du Directoire est paritaire.

En outre, ANF Immobilier prohibe fermement toute forme de discrimination fondée sur le handicap. Elle s'assure de la mise en œuvre de cette politique par l'adhésion impérative de tous ses collaborateurs à sa charte éthique. Si la société n'emploie aujourd'hui aucun collaborateur en situation de handicap, elle fait appel depuis 2011 à l'association B&P Environnement, une « entreprise adaptée » chargée de la collecte et du recyclage des déchets de papier et cartons de la Société. Par ailleurs, la société a mis à la disposition de l'association marseillaise Relais d'Aide Matérielle aux Handicapés un point de collecte de bouchons en plastique.

Enfin, depuis 2009, ANF Immobilier applique un accord de branche en faveur de l'emploi des seniors. Cet accord réaffirme l'attachement de la société au principe de non-discrimination lié à l'âge, vise à favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi aux collaborateurs seniors ainsi qu'à lever les freins quant à leur rémunération et leur évolution de carrière. L'accord stipule notamment les principaux mécanismes mis en place : le recours à la formation professionnelle et aux contrats de professionnalisation, la sensibilisation aux bonnes pratiques en matière de non-discrimination, la validation des acquis d'expérience et les entretiens professionnels de deuxième partie de carrière.

### PYRAMIDE DES ÂGES (NOMBRE DE PERSONNES) D'ANF IMMOBILIER EN 2016



## 7. Annexes

### 7.1 Reporting environnemental EPRA

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs environnementaux du patrimoine ANF Immobilier selon le périmètre défini décomposé en immeubles de bureaux, hôtel et patrimoine historique. Ces chiffres

sont présentés conformément au référentiel EPRA, association regroupant toutes les foncières cotées européennes, dont ANF Immobilier est membre depuis 2012.

Patrimoine courant (au 31/12/année N)	Unité	EPRA BPRs	Bureaux			
			Parties Communes		Parties privées	
			2015	2016	2015	2016
<b>Couverture</b>						
Surface totale occupée	m <sup>2</sup>		6 482	6 482	70 264	106 857
Surface périmètre énergie	m <sup>2</sup>		3 667	4 494	52 615	90 233
Couverture périmètre énergie	%		57 %	69 %	75 %	84 %
Surface périmètre eau	m <sup>2</sup>		-	-	-	33 092
Couverture périmètre eau	%		-	-	-	31 %
<b>Énergie</b>						
Consommation totale d'énergie finale	MWhEF	Energy-Abs	4 784	4 803	3 649	9 629
Consommation totale d'énergie primaire	MWhEP		9 174	9 043	9 413	24 842
<i>Dont fossile</i>	MWhEF	Fuel-Abs	0	0	-	-
Consommation de gaz naturel	MWhEF PCI	Fuel-Abs	0	0	-	-
Consommation de fioul	MWh	Fuel-Abs	0	0	-	-
<i>Dont électricité</i>	MWhEF	Elec-Abs	2 779	2 684	3 649	9 629
Dont réseau urbain	MWhEF	DH&C-Abs	2 005	2 119	-	-
Consommation réseau de chaleur	MWhEF		1 077	1 249	-	-
Consommation réseau de froid	MWhEF		928	870	-	-
<i>Dont autres énergies</i>	MWhEF		0	0	0	0
Par m <sup>2</sup>	kWhEF/m <sup>2</sup>	Energy-Int	-	-	-	-
	kWhEP/m <sup>2</sup>		-	-	-	-
<b>Gaz à effet de serre</b>						
Émissions totales	T CO <sub>2</sub> e		507	515	299	790
<i>Dont directes</i>	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-Abs	0	0	-	-
<i>Dont indirectes</i>	T CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs	507	515	299	790
Par m <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG-Int	-	-	-	-
<b>Eau</b>						
Consommation totale	milliers m <sup>3</sup>	Water-Abs	-	12,2	-	-
Par m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Water-Int	-	-	-	-

Bureaux		Hôtels		BUREAUX + HÔTELS		Patrimoine Historique	
Total						Parties communes	Autres surfaces
2015	2016	2015	2016	2015	2016	2016	2016
76 746	113 339	18 986	33 067	95 732	146 406	7 779	154 221
56 282	94 727	18 986	18 986	75 268	113 713	7 779	154 221
73 %	84 %	100 %	57 %	79 %	78 %	100 %	100 %
-	33 092	18 986	18 986	18 986	52 078	-	-
-	29 %	100 %	57 %	20 %	36 %	-	-
8 432	14 431	2 643	2 566	11 075	16 997	1 068	32 928
18 588	33 884	6 361	6 231	24 949	40 115	2 136	65 994
0	0	289	247	289	247	-	-
0	0	289	247	289	247	-	-
0	0	0	0	0	0	-	-
6 427	12 312	2 354	2 319	8 781	14 632	-	-
2 005	2 119	0	0	2 005	2 119	-	-
1 077	1 249	0	0	1 077	1 249	-	-
928	870	0	0	928	870	-	-
0	0	0	0	0	0	-	-
149,8	152,3	139,2	135,2	147,1	149,5	137,3	213,5
330,3	357,7	335,1	328,2	331,5	352,8	274,6	427,9
806	1 304	263	250	1 069	1 554	-	-
0	0	70	60	70	60	-	-
806	1 304	193	190	999	1 494	-	-
14,3	13,8	13,9	13,2	14,2	13,7	-	-
-	12,2	-	34	-	46	-	-
-	0,4	-	1,8	-	2,4	-	-

Like for like	Unités	EPRA BPRs	Bureaux			
			Parties Communes		Parties privatives	
			2015	2016	2015	2016
<b>Couverture</b>						
Surface périmètre énergie LFL			-	-	-	-
<b>Énergie</b>						
Consommation d'énergie totale	MWhEF	Energy LFL	4 784	4 707	3 649	3 427
Consommation totale d'énergie primaire	MWhEP		9 174	8 876	9 413	8 842
<i>Dont fossile</i>	MWhEF	Fuels LFL	0	0	0	0
Consommation de gaz naturel	MWhEF PCI	Fuels LFL	0	0	0	0
Consommation de fioul	MWh	Fuels LFL	0	0	0	0
<i>Dont électricité</i>	MWhEF	Elec LFL	2 779	2 638	3 649	3 427
<i>Dont réseau urbain</i>	MWhEF	DH&C LFL	2 005	2 069	-	-
Consommation réseau de chaleur	MWhEF	DH&C LFL	1 077	1 199	-	-
Consommation réseau de froid	MWhEF	DH&C LFL	928	870	-	-
<i>Dont autres énergies</i>	MWhEF		0	0	0	0
<b>Par m<sup>2</sup></b>	<b>kWhEF/m<sup>2</sup></b>	<b>Energy LFL-Int</b>	-	-	-	-
	kWhEP/m <sup>2</sup>		-	-	-	-
<b>Gaz à effet de serre</b>						
Émissions totales	T CO <sub>2</sub> e	GHG LFL	506,6	503,9	299,2	281,0
<i>Dont directes</i>	T CO <sub>2</sub> e	GHG Dir LFL	0	0	-	-
<i>Dont indirectes</i>	T CO <sub>2</sub> e	GHG Indir LFL	507	504	299	281
<b>Par m<sup>2</sup></b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>GHG LFL-Int</b>	-	-	-	-

Bureaux		Hôtels		BUREAUX + HÔTELS	
Total					
2015	2016	2015	2016	2015	2016
56 282		18986		75 268	
8 432	8 135	2 643	2 566	11 075	10 701
18 588	17 718	6 361	6 231	24 949	23 949
0	0	289	247	289	247
0	0	289	247	289	247
0	0	0	0	0	0
6 427	6 066	2 354	2 319	8 781	8 385
2 005	2 069	0	0	2 005	2 069
1 077	1 199	0	0	1 077	1 199
928	870	0	0	928	870
0	0	0	0	0	0
<b>149,8</b>	<b>144,5</b>	<b>139,2</b>	<b>135,2</b>	<b>147,1</b>	<b>142,2</b>
330,3	314,8	335,1	328,2	331,5	318,2
<b>805,7</b>	<b>785,0</b>	<b>263,2</b>	<b>250,1</b>	<b>1 069,0</b>	<b>1 035,1</b>
0	0	70	60	70	60
806	785	193	190	999	975
<b>14,3</b>	<b>13,9</b>	<b>13,9</b>	<b>13,2</b>	<b>13,3</b>	<b>13,0</b>

2

## 7.2 Article 225 de la loi Grenelle 2

Les informations sur le gaspillage alimentaire n'ont pas été jugées matérielles par ANF Immobilier, ses enjeux étant d'avantage liés au secteur immobilier.

Sous-catégorie	Indicateurs	Paragraphe
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	6. Politique sociale
	Les embauches et les licenciements	6. Politique sociale
	Les rémunérations et leur évolution	6. Politique sociale
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	6. Politique sociale
	L'absentéisme	6. Politique sociale
Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	6. Politique sociale
	Le bilan des accords collectifs	6. Politique sociale
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	6. Politique sociale
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	6. Politique sociale
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	6. Politique sociale
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	6. Politique sociale
	Le nombre total d'heures de formation	6. Politique sociale
Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	6. Politique sociale
	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	6. Politique sociale
	La politique de lutte contre les discriminations	6. Politique sociale & 5.2 Loyauté des pratiques
OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	6. Politique sociale & 5.2 Loyauté des pratiques
	Élimination des discriminations	6. Politique sociale & 5.2 Loyauté des pratiques
	Élimination du travail forcé ou obligatoire	6. Politique sociale & 5.2 Loyauté des pratiques
	Abolition effective du travail des enfants	6. Politique sociale & 5.2 Loyauté des pratiques
Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	4. Patrimoine responsable
	Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	6. Politique sociale
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	4. Patrimoine responsable
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	4. Patrimoine responsable
Pollution	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	4. Patrimoine responsable
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	4. Patrimoine responsable

Sous-catégorie	Indicateurs	Paragraphe
Économie circulaire	Prévention et gestion des déchets : les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	4. Patrimoine responsable
	Prévention et gestion des déchets : Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Les informations sur le gaspillage alimentaire n'ont pas été jugées matérielles par ANF Immobilier, ses enjeux étant davantage liés au secteur immobilier
	Utilisation durable des ressources : La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	4. Patrimoine responsable
	Utilisation durable des ressources : La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	4. Patrimoine responsable
	Utilisation durable des ressources : La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	4. Patrimoine responsable
Changement climatique	L'utilisation des sols	4. Patrimoine responsable
	Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit	4. Patrimoine responsable
Protection de la biodiversité	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	4. Patrimoine responsable
	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	4. Patrimoine responsable
Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	4. Patrimoine responsable
	Sur les populations riveraines ou locales	4. Patrimoine responsable
Relations avec les parties prenantes	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	5. Implication sociétale
	Les actions de partenariat ou de mécénat	5. Implication sociétale
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5. Implication sociétale
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	5. Implication sociétale
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5. Implication sociétale
	Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	Chapitre 1, partie 7
Droits de l'homme	Actions engagées	5.2 Loyauté des pratiques

## 7.3 Table de correspondance Global Reporting Initiative G4 Niveau Essentiel

N°	Indicateurs	Référence	Correspondance
<b>Informations générales</b>			
<b>Stratégie et analyse</b>			
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur Général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	DDR	1.1 Message du Président du Directoire
<b>Profil de l'organisation</b>			
G4-3	Nom de l'organisation.		ANF Immobilier
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	DDR	DDR : 6. Informations relatives à la Société
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	-	1, rue Georges Berger, 75017 Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	-	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	DDR	DDR : Statuts
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	DDR	DDR : Présentation de l'activité – Profil
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de collaborateurs, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	DDR	6. Politique sociale DDR : États Financiers
G4-10	Nombre total de collaborateurs (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	DDR	6. Politique sociale
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des collaborateurs couverts par une convention collective.	-	100 %
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	DDR	DDR : Présentation de l'activité – Profil
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	DDR	DDR : Gestion des risques
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	DDR	DDR : Gestion des risques 6. Politique sociale
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	DDR	5. Implication sociétale
<b>Matérialité</b>			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	DDR	DDR : États Financiers
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « aspects » (= sous-thèmes).	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation.	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-22	Raisons et conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Protocole	Protocole de reporting
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	Protocole – DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
<b>Dialogue et implication des parties prenantes</b>			
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	DDR	5. Implication sociétale
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	DDR	1.2 Indicateurs clés 2. Organisation de la RSE 3.2 Tableau de bord 2015-2020

N°	Indicateurs	Référence	Correspondance
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	DDR	3.2 Tableau de bord 2015-2020 5. Implication sociétale 6. Politique sociale
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son <i>reporting</i> .	DDR	3.2 Tableau de bord 2015-2020 5. Implication sociétale 6. Politique sociale
<b>Profil du reporting extra-financier</b>			
G4-28	Période de <i>reporting</i>	DDR	3.1 Périmètre de <i>reporting</i>
G4-29	Date du dernier rapport publié.	DDR	Exercice 2015
G4-30	Cycle de <i>reporting</i> (annuel, bisannuel par exemple).	DDR	3.1 Périmètre de <i>reporting</i>
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	-	rse@anf-immobilier.com
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation (« Core » ou « Comprehensive ») et référence au rapport de vérification externe	-	Niveau Core
G4-33	Organisation de la vérification externe	DDR	DDR : Attestation du Commissaire aux comptes (en annexes) 7.4 rapport de l'un des CAC, désigné OTI, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion
<b>Gouvernance</b>			
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	DDR	DDR : Gouvernance
<b>Éthique et intégrité</b>			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	DDR	6.2 Dialogue et droits des collaborateurs 5.2 Loyauté des pratiques DDR : règlement intérieur du Conseil de Surveillance
<b>Performance économique</b>			
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.	DDR	DDR : Résultats des activités – Structure financière
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.	DDR	DDR : Résultats des activités – Développement Durable 4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique
G4-EC3	Étendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies.	DDR	DDR : Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo
<b>Environnement</b>			
G4-EN15	Émissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO <sub>2</sub> .	DDR	4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique
G4-EN16	Émissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO <sub>2</sub> .	DDR	4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique
<b>Conditions de travail</b>			
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les collaborateurs de l'organisation au cours de la période de <i>reporting</i> , par sexe et CSP.	DDR	6. Politique sociale
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des collaborateurs.	DDR	6. Politique sociale
<b>Responsabilité des produits et services</b>			
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués	DDR	5.2 Loyauté des pratiques

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

### Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société ANF Immobilier désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060 \*, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

### Responsabilité de la société

Il appartient au Directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au « Protocole de reporting RSE » utilisé par la société (ci-après le « Référentiel ») et disponible sur demande au siège de la société.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre décembre 2016 et mars 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ 4 semaines. Nous avons fait appel,

pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 <sup>(1)</sup>.

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

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

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

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

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

#### Conclusion

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

### 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

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

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

\* Dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr).

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

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

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(1)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante et des actifs, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'actifs que nous avons sélectionnés <sup>(1)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon

ainsi sélectionné représente en moyenne 100 % des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et entre 50 % et 55 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

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

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans l'EPRA dans son guide de *reporting* à destination des acteurs du secteur de l'immobilier en Europe datant de septembre 2014.

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

### Conclusion

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

Neuilly-sur-Seine, le 24 mars 2017

L'un des Commissaires aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié  
Associé

Sylvain Lambert  
Associé du Département Développement Durable

#### (1) Informations quantitatives les plus importantes :

- effectifs et répartition hommes/femmes ;
- répartition CDI/CDD ;
- taux d'absentéisme ;
- embauches et départs ;
- % de salariés formés ;
- consommations totales d'énergies dont les énergies renouvelables, exprimée en kWh et en équivalents CO<sub>2</sub> (incluant la prise en compte du Scope 3) ; déchets dangereux générés.

#### Informations qualitatives les plus importantes :

- l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ;
- les conditions du dialogue avec les parties prenantes (fournisseurs et prestataires, comités annuels).

#### (2) Détail des sites sélectionnés :

- Bureaux : Silky Way, Future Way
- Hôtels : B&B France



# 3

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

*En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2015 et 31 décembre 2014 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 avril 2016 sous le numéro D. 16-0362 (chapitre 9, paragraphe 9) et dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015 sous le numéro D. 15-0323 (chapitre 9, paragraphe 9).*

<b>1. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques</b>	<b>78</b>	<b>6. Opérations réalisées par les Dirigeants sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2016</b>	<b>123</b>
<b>2. Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux au 31 décembre 2016 – Expertise en matière de gestion</b>	<b>90</b>	<b>7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance et de ses Comités</b>	<b>124</b>
<b>3. Déclarations concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la Direction générale</b>	<b>104</b>	7.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance	124
<b>4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale</b>	<b>105</b>	7.2 Règlement intérieur du Comité d'Audit	128
<b>5. Intérêts et rémunérations</b>	<b>106</b>	7.3 Règlement intérieur du Comité du Patrimoine	130
5.1 Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	106	7.4 Règlement intérieur du Comité des Rémunérations et de Sélection	131
5.2 Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social	120	<b>8. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier</b>	<b>132</b>
		<b>9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés</b>	<b>134</b>

# 1. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Président du Conseil de Surveillance rend compte dans le présent rapport au titre de l'exercice 2016 :

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

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

- une organisation appropriée ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes et fiables ;
- un système de recensement, d'analyse et de gestion des risques ;
- des activités de contrôle ;
- une surveillance permanente du dispositif.

Ce dispositif de contrôle interne permet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations, ainsi que les comportements des personnels, s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;

- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance a établi le présent rapport en étroite collaboration avec le Directeur de la Gestion Financière, le Directeur de l'Ingénierie Financière et de la Communication et le Responsable Juridique *Corporate*. Ces échanges entre le Président du Conseil de Surveillance et les différentes personnes concernées permettent ainsi une compréhension et représentation fidèle du fonctionnement et des procédures mises en œuvre au sein d'ANF Immobilier.

Ce rapport a également fait l'objet, de la part des Commissaires aux comptes de la Société, conformément à l'article L. 225-235 du Code de commerce, d'un rapport sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et d'une attestation quant à l'établissement des autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce. Le présent rapport a été approuvé par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017.

## Code de gouvernement d'entreprise

Ainsi que cela a été décidé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 décembre 2008 et porté à la connaissance du public par communiqué en date du 12 décembre 2008, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF (le « **Code de gouvernement d'entreprise** »). Ce Code, dont la dernière mise à jour est intervenue en novembre 2016, est disponible sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.fr](http://www.medef.fr)).

## Mise en œuvre de la règle « Appliquer ou expliquer »

ANF Immobilier se réfère au Code de gouvernement d'entreprise, comme indiqué ci-dessus. Toutefois, certaines dispositions de ce Code ont dû être aménagées compte tenu de la situation de la Société.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 8 de l'article L. 225-68 du Code de commerce et du Code de gouvernement d'entreprise relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », le présent rapport précise les dispositions du Code de gouvernement d'entreprise qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des dispositions du Code que la Société a écartées :

### Recommandation AFEP/MEDEF écartée

#### Composition du Comité d'Audit (§15.1 du Code AFEP/MEDEF)

Le Code de gouvernement d'entreprise recommande que la part des administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit soit au moins de deux tiers.

#### Périodes d'attribution des options d'achat d'actions et des attributions gratuites d'actions

### Pratique d'ANF Immobilier et justification

Le Comité d'Audit comptait deux membres indépendants sur un total de quatre membres, soit une proportion de 50 % jusqu'au Conseil de Surveillance du 21 juin 2016, date à laquelle la composition du Comité d'Audit a été revue. Depuis cette date, le Comité comporte 3 membres indépendants sur 4, soit au moins deux tiers de membres indépendants.

Les attributions d'options d'achat d'actions et les attributions gratuites d'actions n'ont pas toutes été effectuées à la même période calendaire (au cours de l'exercice 2016, aucune attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions n'a eu lieu). Il faut noter toutefois que, s'agissant des attributions gratuites d'actions, les deux derniers plans ont été mis en place le 16 mars 2015 (plan 2014) et le 23 mai 2016.

3

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

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

### Composition du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance peut désigner parmi ses membres un Membre du Conseil de Surveillance Référent.

Conformément aux statuts, l'Assemblée Générale peut nommer des censeurs aux fins d'assister le Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance fixe notamment leurs attributions.

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance n'excède pas quatre (4) ans et que les mandats soient échelonnés dans le temps. Conformément aux préconisations du Code de gouvernement d'entreprise, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de quatre (4) ans et les mandats sont échelonnés.

En vertu de la loi, le Conseil de Surveillance doit être composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes (à la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance comprend quatre membres féminins). Par ailleurs, conformément au Code de gouvernement d'entreprise, il appartient au Conseil de s'interroger sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des Comités qu'il constitue en son sein, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, nationalités, expériences internationales, expertises...).

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À LA DATE DU PRÉSENT RAPPORT

Nom	Âge	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice
<b>Bruno Keller</b> Président	62 ans	06/05/2015	2018
<b>Alain Lemaire *</b> Vice-Président et Membre du Conseil de Surveillance Référent	67 ans	14/05/2008	2016
<b>Philippe Audouin</b>	60 ans	04/05/2005	2017
<b>Sébastien Didier</b>	45 ans	06/05/2013	2016
<b>Philippe Monnier *</b>	74 ans	04/05/2005	2019
<b>Sébastien Pezet *</b>	41 ans	06/11/2015	2019
<b>Jean-Pierre Richardson *</b>	78 ans	14/05/2008	2017
<b>Sabine Roux de Bézieux *</b>	52 ans	11/05/2012	2019
<b>Marie-Hélène Sartorius *</b>	59 ans	11/05/2016	2019
<b>Patrick Sayer</b>	59 ans	04/05/2005	2017
<b>Marie-Pierre Soury *</b>	56 ans	06/05/2014	2017
<b>Isabelle Xoual *</b>	51 ans	17/05/2011	2016

\* Membres indépendants.

En matière de représentation des hommes et des femmes, conformément à l'article L. 225-18-1 du Code de commerce, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne devra pas être inférieure à 40 % à l'issue de l'Assemblée Générale 2017. Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, veillera à atteindre le taux de 40 % de femmes au plus tard lors de l'Assemblée Générale du 10 mai 2017.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 11 mai 2016 a approuvé la nomination de Mme Marie-Hélène Sartorius en qualité de membre du Conseil de Surveillance ainsi que le renouvellement des mandats de Mme Sabine Roux de Bézieux et de M. Philippe Monnier. L'Assemblée Générale des actionnaires du 11 mai 2016 a également ratifié la cooptation de M. Sébastien Pezet en qualité de membres du Conseil de Surveillance et a approuvé le renouvellement de son mandat.

Il est précisé que le chapitre 3 du Document de Référence 2016 de la Société qui sera déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la Société ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)) (le « **Document de Référence 2016** ») contiendra, le cas échéant, les mises à jour relatives à la composition du Conseil de Surveillance qui devraient intervenir postérieurement à l'établissement du présent rapport.

### Définition des membres indépendants

Les critères qui guident le Conseil de Surveillance pour qualifier un membre d'indépendant sont les critères spécifiés par le Code AFEP/MEDEF de novembre 2016 (art. 8.5). Les critères que doivent examiner le Comité des Rémunérations et de Sélection et le Conseil de Surveillance afin de qualifier un administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'administrateur et la Direction, la Société ou son groupe, sont les suivants :

- ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société,

- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide,
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
  - ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement (ou être lié directement ou indirectement à ces personnes) :
    - significatif de la société ou de son groupe,
    - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel ;
  - ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
  - ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
  - ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Des membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois,

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil de Surveillance, sur rapport du Comité des Rémunérations et de Sélection s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

La qualification de membre indépendant est débattue en Comité des Rémunérations et de Sélection qui établit à ce sujet un rapport au Conseil de Surveillance. Chaque année, le Conseil de Surveillance examine, au vu de ce rapport, la situation de chaque membre du Conseil de Surveillance au vu des critères d'indépendance définis ci-dessus.

Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a examiné l'indépendance de ses membres au vu des critères ci-dessus et du rapport du Comité des Rémunérations et de Sélection.

Les critères d'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue par le membre indépendant avec la Société ont également été débattus.

À ce jour, aucun membre indépendant du Conseil de Surveillance n'entretenant de relation d'affaires avec la Société, le Conseil de Surveillance n'a pas fixé de critères d'appréciation du caractère significatif ou non d'une relation d'affaires.

L'application de l'ensemble des critères spécifiés par le Code AFEP/MEDEF pour qualifier un membre d'indépendant a conduit le Conseil de Surveillance à retenir comme membres indépendants :

- M. Alain Lemaire ;
- M. Philippe Monnier jusqu'au 4 mai 2017 (date de première nomination le 4 mai 2005) ;
- M. Sébastien Pezet ;
- M. Jean-Pierre Richardson ;
- Mme Sabine Roux de Bézieux ;
- Mme Marie-Hélène Sartorius ;
- Mme Marie-Pierre Soury ;
- Mme Isabelle Xoual.

En conséquence, à la date du présent rapport, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, huit, soit plus de la moitié des membres du Conseil sont des membres indépendants.

L'article 8.3 du Code de gouvernement d'entreprise préconisant que la part des administrateurs indépendants soit d'au moins un tiers dans les sociétés pourvues d'un actionariat de contrôle est donc respecté.

3

Critères d'indépendance au vu du Code AFEP/MEDEF	Bruno Keller	Alain Lemaire	Philippe Audouin	Sébastien Didier	Philippe Monnier	Sébastien Pezet	Sabine Roux de Bézieux	Jean-Pierre Richardson	Marie-Hélène Sartorius	Patrick Sayer	Marie-Pierre Soury	Isabelle Xoual
1 Ne pas être ni avoir été au cours des 5 dernières années : <ul style="list-style-type: none"> <li>● salarié ou dirigeant mandataire social de la Société ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide ;</li> <li>● dirigeant mandataire d'une société dans laquelle la Société détient un mandat ou dans laquelle un salarié ou un dirigeant mandataire de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat</li> </ul>	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
2 Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement : <ul style="list-style-type: none"> <li>● significatif de la société ou de son groupe</li> <li>● ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité</li> </ul>	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
3 Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
4 Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
5 Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
6 Ne pas être actionnaire participant au contrôle de la société ou de sa société mère (seuil de 10 % en capital ou en droits de vote)	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
<b>CONCLUSIONS*</b>	NI	I	NI	NI	I	I	I	I	I	NI	I	I

\* NI : Non indépendant.  
I : Indépendant.

## Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

Le règlement intérieur détermine ses règles de fonctionnement et traite plus particulièrement de la participation au Conseil de Surveillance, des critères d'indépendance, de la tenue des réunions, des communications au Conseil de Surveillance, des autorisations préalables du Conseil de Surveillance pour certaines opérations, du rôle du membre du Conseil de Surveillance référent, de la création des Comités, de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et de la déontologie.

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

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

Après la clôture de chaque semestre, dans les délais réglementaires, le Directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes.

Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels.

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Il s'est réuni six fois en 2016, avec un taux de présence moyen de 86 % (Ce taux de participation est retraité d'un membre du Conseil de Surveillance qui n'a matériellement pas pu assister aux réunions du Conseil de Surveillance de 2016 pour des raisons personnelles).

Au cours de l'exercice, le Conseil de Surveillance a notamment traité les points suivants :

- séance du 14 mars 2016 : examen des comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2015 et affectation du résultat ; préparation de l'Assemblée Générale Mixte annuelle, préparation de l'avis consultatif sur le *Say on Pay*, rapport du Directoire au Conseil de Surveillance ;
- séance du 23 mars 2016 : examen des autorisations financières accordées au Directoire en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription – Finalisation des résolutions présentées à l'Assemblée Générale du 11 mai 2016 ;

- séance du 21 juin 2016 : présentation des comptes au 31 mars 2016, retour sur l'Assemblée Générale Mixte annuelle du 11 mai 2016, point sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale, composition des Comités du Conseil de Surveillance, rapport du Directoire au Conseil de Surveillance ;
- séance du 26 juillet 2016 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2016, actualisation du budget au 30 juin 2016, déclassement d'une convention réglementée, rapport du Directoire au Conseil de Surveillance ;
- séance du 18 octobre 2016 : revue synthétique des comptes au 30 septembre 2016, lancement de l'autoévaluation du Conseil de Surveillance, revue de la politique RSE de la Société, rapport du Directoire au Conseil de Surveillance ;
- séance du 30 novembre 2016 : résultat de l'autoévaluation du Conseil et de ses Comités pour l'année 2016, sûretés, cautions, avals et garanties : renouvellement de l'autorisation annuelle donnée au Directoire, rapport du Directoire au Conseil de Surveillance, rachat des parts d'ANF Immobilier Hôtel détenues par Eurazeo, projet d'acquisition d'un ensemble immobilier à Toulouse (Centreda), présentation des opérations marseillaises (suivi d'une visite des projets et des réalisations d'ANF Immobilier).

Les Comités spécialisés, émanations du Conseil de Surveillance, ont été régulièrement saisis des sujets relevant de leur compétence et le Conseil de Surveillance a suivi leurs recommandations. Les informations et documents nécessaires aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités spécialisés pour l'exercice de leurs missions ont été donnés de la façon la plus diligente et dans la plus grande transparence par le Directoire.

## Évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance

Pour se conformer au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF, code de référence d'ANF Immobilier, et dans un souci permanent d'amélioration de la gouvernance de la société, le Conseil procède, depuis 2015, à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement (ce qui implique une même revue des Comités du Conseil).

Les membres du Conseil de Surveillance ont reçu, le 19 octobre 2016, un questionnaire d'autoévaluation du Conseil de Surveillance et de ses comités, destiné à permettre une évaluation du fonctionnement du Conseil et de ses comités pour l'exercice 2016 afin de faire, notamment, le point sur ses modalités de fonctionnement et de vérifier que les questions importantes ont été convenablement préparées et débattues.

Les membres du Conseil avaient jusqu'au 9 novembre 2016 pour répondre au questionnaire. Le taux de réponse au questionnaire a été de 91 %.

Suite aux retours des questionnaires, Bruno Keller en tant que Président du Conseil de Surveillance, Alain Lemaire en tant que Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent et Philippe Monnier en tant que Président du Comité des Rémunérations et de Sélection se sont réunis le 14 novembre 2016 pour faire une synthèse de l'autoévaluation 2016 et des axes de progrès ont été définis.

Le résultat de l'autoévaluation a ensuite été évoqué au Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 novembre 2016 puis soumis au Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016. Le résultat de l'autoévaluation a également permis au Président de rendre compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2016.

Globalement, il a été répondu de manière très positive à la plupart des questions. Après discussions, des améliorations possibles ont toutefois été identifiées, concernant, notamment :

- la transmission et l'archivage des documents à l'attention des membres du Conseil de Surveillance : ceux-ci seront mis à disposition via une plateforme sécurisée, permettant ainsi un archivage de la documentation accessible aux membres du Conseil ;
- les informations communiquées au moment de la délibération sur les cautions, avals et garantie : un point sera fait sur l'utilisation faite de l'enveloppe annuelle autorisée par le Conseil de Surveillance.

## Les Comités du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a, conformément à la loi et en application du paragraphe 6 de l'article 14 des statuts de la Société, créé en son sein un Comité d'Audit, un Comité du Patrimoine et un Comité des Rémunérations et de Sélection qui, chacun dans son domaine de compétence, a pour mission de traiter des sujets visés par le Code de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil de Surveillance fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité. Ces trois Comités spécialisés sont permanents. Leurs missions et leurs règles particulières de fonctionnement sont définies par des chartes.

Chaque Comité comprend de trois à sept membres nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'il comprenne des membres indépendants.

La durée du mandat d'un membre d'un Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.

### Le Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2016, ce Comité était composé des 4 membres suivants :

- M. Alain Lemaire, Président et membre indépendant ;
- M. Philippe Audouin ;
- M. Théodore Zarifi jusqu'au 11 mai 2016 puis Mme Marie-Hélène Sartorius, membre indépendant à compter du 21 juin 2016 ; et
- Mme Sabine Roux de Bézieux, membre indépendant.

Ainsi, à compter du 21 juin 2016, les trois quarts des membres du Comité d'Audit sont indépendants, conformément au Code AFEP/MEDEF.

La mission du Comité d'Audit consiste à assurer le suivi :

- du processus d'établissement des états financiers ;
- du processus de nomination des Commissaires aux comptes et l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;
- du processus de désignation des experts en évaluation et l'exécution de leur mission ;
- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de la politique financière ;
- du fonctionnement et les missions de l'audit interne ;
- du processus de maîtrise des risques et de contrôle interne et son efficacité.

Le Comité d'Audit doit également émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale.

Il rend compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Ses membres se sont réunis à trois reprises au cours de l'exercice 2016, le 14 mars 2016, le 19 juillet 2016 et le 17 octobre 2016, avec un taux de présence moyen de 100 %. Ce taux de participation est retraité d'un membre du Comité qui n'a matériellement pas pu assister aux réunions du Comité d'Audit de 2016 pour des raisons personnelles.

Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- séance du 14 mars 2016 : expertise au 31 décembre 2015, résultats au 31 décembre 2015, communication financière, budget 2016, réflexions de la société sur ses instruments financiers ;
- séance du 19 juillet 2016 : expertises au 30 juin 2016, résultats au 30 juin 2016 et communication financière, actualisation du budget 2016, point sur l'opération d'externalisation du *Property Management* du patrimoine mixte de Marseille, point sur la mise en place d'un programme de Titres de Créances Négociables court terme ;
- séance du 17 octobre 2016 : comptes au 30 septembre 2016, point sur le financement, la Trésorerie et Business Plan, point d'avancement des externalisations du *property management*, contrôle Interne, présentation de la réforme de l'audit par les Commissaires aux comptes, point sur le changement de prestataire de services pour la gestion du contrat de liquidité.

### Le Comité des Rémunérations et de Sélection

Au cours de l'exercice 2016, ce Comité était composé des 3 membres suivants :

- M. Philippe Monnier, Président et membre indépendant du Conseil de Surveillance ;
- Mme Marie-Pierre Soury, membre indépendant du Conseil de Surveillance ; et
- Mme Isabelle Xoual, membre indépendant du Conseil de Surveillance.

Ainsi, le Comité des Rémunérations et de Sélection est composé uniquement de membres indépendants du Conseil de Surveillance.

Les missions du Comité sont les suivantes :

- s'agissant de la sélection des nouveaux membres du Conseil de Surveillance :
  - le Comité des Rémunérations et de Sélection a la charge de faire des propositions au Conseil de Surveillance après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments à prendre en compte dans sa délibération, notamment au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, pour parvenir à une composition équilibrée du Conseil : représentation entre les femmes et les hommes, nationalité, expériences internationales, expertises, etc. En particulier, il organise une procédure destinée à sélectionner les futurs membres indépendants et réalise ses propres études sur les candidats potentiels avant toute démarche auprès de ces derniers.
- s'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :
  - Le Comité des Rémunérations et de Sélection établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux. Le Président du Conseil de Surveillance peut faire partie ou être associé aux travaux du Comité pour l'exécution de cette mission.
- s'agissant de la rémunération :
  - le Comité des Rémunérations et de Sélection a la charge d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, l'ensemble du Conseil ayant la responsabilité de la décision. Il émet également une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2016, le 7 mars 2016, le 21 juin 2016 et le 22 novembre 2016, avec un taux de présence moyen de 88,88 %.

Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est notamment prononcé sur :

- la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- la revue de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance ;
- la revue des cumuls des mandats des membres du Conseil de Surveillance ;
- le renouvellement de membres du Conseil de Surveillance et la sélection de nouveaux membres ;
- la rémunération des membres du Directoire ;
- l'attribution gratuite d'actions.

### Le Comité du Patrimoine

Au cours de l'exercice 2016, ce Comité était composé des quatre membres suivants :

- M. Patrick Sayer, Président ;
- M. Alain Lemaire, membre indépendant ;
- M. Sébastien Didier ; et
- M. Philippe Monnier, membre indépendant.

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération immobilière, d'acte ou de proposition à l'Assemblée des actionnaires qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance et qui nécessite l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

Le Comité du Patrimoine s'est réuni à trois reprises au cours de l'année 2016 : le 9 mars 2016, le 28 septembre 2016 et le 4 novembre 2016, avec un taux de présence moyen de 73,33 %.

Au cours de ces réunions, le Comité du Patrimoine a notamment donné son avis sur un projet d'acquisition d'un ensemble immobilier à Toulouse.

## Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Les procédures de contrôle interne appliquées au sein du groupe ANF Immobilier répondent à deux objectifs essentiels :

- la conformité de l'ensemble des opérations et des comportements aux orientations définies par le Conseil de Surveillance et le Directoire, aux dispositions législatives et réglementaires applicables et aux règles de l'entreprise ;
- la sincérité et l'exactitude des informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux, aux actionnaires et au public, au regard de l'activité et de la situation de la Société.

Le système de contrôle interne a ainsi pour mission de réduire et, si possible, de prévenir et de maîtriser les risques liés à l'activité de

la Société et les risques d'erreurs ou de fraude, en particulier dans les domaines comptable et financier.

Au cours de l'exercice 2009, la Société a mis en œuvre une cartographie quantitative et qualitative des différents risques auxquels elle est exposée. Cette analyse a consisté en une identification précise des situations possibles lesquelles ont été classées à la fois par probabilité d'occurrence et par niveau de significativité. Ce classement a permis de caractériser la totalité des cas envisagés sur une échelle allant de « modéré » à « sévère ».

À partir de cette cartographie, ANF Immobilier a, durant les exercices 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016 travaillé pour réduire son exposition aux risques qui avaient été qualifiés de « sévères ».

Il convient de distinguer, d'une part, les procédures de contrôle interne relatives à l'activité d'acquisition, de cession de patrimoine ou d'endettement et, d'autre part, les procédures de contrôle interne relatives au fonctionnement de la Société.

## Les procédures de contrôle relatives à l'activité d'acquisition, de cession ou d'investissement du patrimoine existant, ainsi qu'à l'endettement

### Au niveau du Conseil de Surveillance

En application de la loi, la constitution de cautions, avals et garanties sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance <sup>(1)</sup>.

D'autre part, les statuts imposent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance notamment pour les opérations suivantes <sup>(2)</sup> :

- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour un montant d'investissement par la Société supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse 20 millions d'euros.

Pour l'appréciation du seuil de 20 millions d'euros, sont pris en compte :

- le montant de l'investissement effectué par la Société tel qu'il apparaîtra dans ses comptes sociaux, que ce soit sous forme de capital, ou instruments assimilés, ou de prêts d'actionnaires ou instruments assimilés ;
- les dettes et instruments assimilés dès lors que la Société accorde une garantie ou caution expresse pour ce financement. Les autres dettes, souscrites au niveau de la filiale ou participation concernée ou d'une société d'acquisition *ad hoc*, et pour lesquelles la Société n'a pas donné de garantie ou de caution expresse ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de ce seuil.

Lors de sa séance du 16 décembre 2015, le Conseil de Surveillance a décidé de renouveler pour l'exercice 2016, l'autorisation donnée au Directoire par le Conseil de Surveillance le 10 décembre 2014 à l'effet de :

- constituer des sûretés d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros et pour un montant maximum par opération de 75 millions d'euros ;
- consentir des engagements de caution, aval et garantie d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros.

Cette autorisation a été à nouveau renouvelée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 30 novembre 2016 pour l'exercice 2017.

### Au niveau du Comité du Patrimoine

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération immobilière, d'acte ou de proposition à l'Assemblée

Générale des actionnaires qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance et qui nécessite l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

### Au niveau des services assurant une responsabilité dans le contrôle interne

La Direction de la Gestion financière est chargée de procéder aux paiements matérialisant notamment les décisions d'investissement, de placer la trésorerie disponible et de suivre ces placements.

Les équipes juridiques assistent le Directoire dans l'étude des opérations et dans leur suivi. Un membre du Directoire est chargé de la coordination des relations entre le Directoire, les équipes juridiques et les différents services de la Société.

L'interaction entre ces différentes Directions est décrite au paragraphe ci-dessous relatif au contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

## Les procédures de contrôle relatives au fonctionnement de la Société

### Au niveau du Conseil de Surveillance

Certaines opérations, qui ne concernent pas directement l'activité d'acquisition, de cession du patrimoine ou d'endettement, sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire ;
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titre ;
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions ;
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende.

### Au niveau du Directoire

Tous les sujets relatifs à la vie de la Société sont traités collégalement par le Directoire, qui se réunit en moyenne deux fois par mois. Le Directoire s'entoure régulièrement des membres du Comité de Direction. Le Comité de Direction a été mis en place au début de l'exercice 2008 et comprend, à la date du présent rapport, les membres du Directoire, le Directeur de la Gestion Financière, le Responsable juridique *corporate* et le Directeur de l'Ingénierie Financière et de la Communication (ces trois dernières personnes participent régulièrement aux réunions du Directoire).

(1) Il est précisé qu'un projet de résolution est soumis à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 en vue de mettre à jour l'article 14 des statuts avec le nouvel article L. 225-68 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi Sapin 2).

(2) Il est précisé qu'un projet de résolution est soumis à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 pour mettre à jour l'article 14 des statuts avec le nouvel article L2 25-68 du Code de commerce prévoit d'imposer une autorisation préalable du Conseil de Surveillance pour les cessions de participations et d'immeubles par nature dont le montant excéderait 20 millions d'euros.

Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

### Au niveau des Comités Stratégique et Immobilier

Le Comité Stratégique, présidé par le Président du Directoire, est composé des membres du Directoire et des chefs de service pour ajuster la politique à suivre et rendre compte de son exécution. La tenue des Comités Stratégiques permet à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre.

Les principaux cadres de la Société se réunissent également au moins une fois par semestre sous la forme d'un Comité Immobilier. La tenue des Comités Immobiliers, en alternance avec les Comités Stratégiques, permet non seulement à la Direction de s'assurer que sa politique est correctement mise en œuvre par l'équipe immobilière, mais également à l'ensemble des cadres d'avoir une information régulière sur cette politique et son application.

### Au niveau du Comité RSE

Une démarche RSE a été amorcée par la Direction de l'Immobilier en 2011. Fin 2014, un Comité de Pilotage RSE présidé par M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire, a été mis en place. Ce Comité a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long terme et les objectifs sociaux et environnementaux associés. Il veille également à l'intégration des engagements RSE dans la stratégie patrimoniale d'ANF Immobilier, en lien avec le Comité de Direction. Enfin, il définit et suit les indicateurs clés extra-financiers. Il est composé de la Responsable *Asset Management* & RSE et du Comité de Direction.

### Au niveau des différents services

Les procédures relatives à la gestion immobilière recouvrent l'ensemble des aspects et s'appuient largement sur l'outil informatique :

- enregistrement des baux (entrées et départs, révisions, renouvellements, cessions) ;
- émission des avis d'échéance ;
- règlements, suivi de l'encours et relances ;
- charges locatives, avec régularisation annuelle des provisions versées en fonction des charges réelles ;
- dépôt de garantie (révision, restitution au départ du locataire après état des lieux et contrôle de son relevé de compte) ;
- travaux d'entretien ou d'investissement.

Un contrôle des tâches est régulièrement exercé lors des différentes phases résumées ci-dessus.

ANF Immobilier a externalisé une partie de la gestion de son patrimoine marseillais au troisième trimestre 2015 et la gestion de ses autres actifs en 2016. Les outils, *process* et contrôles ont été maintenus jusqu'à la fin de l'exercice 2015.

La Direction comptable est chargée de préparer les comptes. Elle s'assure également du respect des procédures internes relatives à l'engagement des dépenses.

La préparation de toute communication financière est assurée par une équipe Relations Investisseurs, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » de juin 2016 (rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF).

Le Directoire définit la stratégie de communication financière. Tout communiqué de presse est validé au préalable par les membres du Directoire et par le Comité d'Audit. En complément, les communiqués relatifs à l'annonce des résultats semestriels et annuels sont soumis au Conseil de Surveillance. Sur certains sujets *ad hoc*, les Comités du Conseil de Surveillance peuvent être consultés pour avis avant diffusion de l'information.

Avant l'annonce des résultats semestriels et annuels, ANF Immobilier s'astreint à une *quiet period* d'un mois pendant laquelle la Société s'abstient de contacts avec les analystes et les investisseurs. Cette période est de 15 jours avant les publications trimestrielles.

La Société a mis en place un système de gestion électronique des données. Ce système a permis à la Société d'améliorer la qualité et la gestion de ses engagements par un processus de validation électronique des factures et des commandes. Par ailleurs, un nouvel outil comptable a également été mis en place au travers d'un logiciel comptable dédié. Ces nouveaux outils, complémentaires des systèmes existants, contribuent à l'amélioration de l'information financière.

## Les procédures de gestion des risques mises en place par la Société

Les principaux risques identifiés figurent à la section 7 « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du chapitre 1 du Document de Référence 2016.

Hormis le risque de type conjoncturel (situation économique générale, cycle de l'immobilier) qui est limité par la diversité du patrimoine immobilier détenu (habitation, commercial, professionnel) et sa répartition géographique, l'activité immobilière génère deux risques majeurs qu'encadrent les procédures de contrôle interne.

ANF Immobilier est soucieuse de la qualité et de la solvabilité de ses locataires. La maîtrise du risque d'impayé est assurée par un suivi permanent des encours et des encaissements avec envoi systématique de lettres de relance dont la première est envoyée dès le premier retard de règlement constaté (quatre jours) puis, s'il y a lieu, recours aux services d'un huissier à défaut de règlement amiable.

Par ailleurs, la maîtrise des risques liés à l'exploitation et à la conservation des immeubles (entretien, rénovation, mise aux normes, sécurité physique) est assurée par l'attention prêtée aux obligations légales du propriétaire d'immeubles, par les garanties souscrites en dommages et en responsabilité professionnelle et par les clauses contractuelles imposant aux locataires des obligations d'entretien des lieux loués et d'information du bailleur.

Soucieuse non seulement de respecter les contraintes légales, mais également de réduire au minimum les risques relatifs à son patrimoine, la Société a pris les mesures pour appliquer les normes actuellement en vigueur.

## Organisation du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement des informations comptables et financières

La Direction de la Gestion Financière est placée directement sous l'autorité du Président du Directoire. Chaque responsable comptable dispose de l'autonomie nécessaire pour l'enregistrement et la vérification des opérations quotidiennes.

Une attention particulière a été accordée à la prévention des erreurs et des fraudes. La Société a mis en place diverses règles, en complément des modalités courantes de contrôle et de vérification. Ces règles reposent sur le principe général de la dissociation des tâches, notamment entre les fonctions de commande (de travaux immobiliers d'entretien ou d'investissement, par exemple), de vérification, d'enregistrement et de mise en paiement. Il est précisé, en tant que de besoin, que lesdites règles sont indépendantes des procédures spécifiques aux décisions de politique d'entreprise, susceptibles de porter sur l'acquisition, la construction, l'exploitation, la vente ou l'arbitrage de biens du patrimoine.

Dans ce cadre, la Société a mis en place à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2007, un processus d'audit interne permettant de revoir et valider périodiquement les procédures.

Les comptes semestriels et annuels sont soumis, avant leur présentation au Directoire, au Comité d'Audit et au Conseil de Surveillance, à un contrôle de second niveau et à une révision systématique opérée par la Direction de la Gestion Financière.

Le Comité Stratégique examine mensuellement le tableau de bord préparé par la Direction de la Gestion Financière rendant compte de l'activité de la Société et notamment de l'exécution des travaux et de l'analyse des écarts éventuels avec le budget.

## Organisation du contrôle interne relatif aux engagements pris par la Société

### Contrôle des engagements pris par la Société et des délégations de pouvoir – contrôle des dépenses – signatures bancaires

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, en exécution des engagements pris en son nom par le Président du Directoire ou par le Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

Les membres du Directoire peuvent, avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de Direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du Directoire, et de chacun de ses membres.

Tous les contrats et documents ne peuvent matériellement être signés par le Président du Directoire ou le Directeur Général. Il a par conséquent été mis en place des procédures précises pour les engagements de dépenses (limitation des montants par personnes,

analyse régulière du chiffre d'affaires par fournisseur...), et leur paiement (non-attribution de la signature bancaire aux personnes autorisées à engager des dépenses...). Par ailleurs, l'outil de suivi de la rentabilité prévisionnelle et réelle, précédemment mis en place, est utilisé pour les décisions d'investissement relatives aux rénovations de lot ou aux opérations de construction.

Le Président du Directoire est habilité à signer des règlements sans limite de montant, le Directeur Général Adjoint, membre du Directoire, à concurrence de cinq millions d'euros ; des délégations de pouvoirs ont été données à certains salariés en signature seule pour les dépenses allant d'un montant de 5 000 euros à un million d'euros.

## Déontologie

### Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Le règlement intérieur a fait l'objet de modifications qui ont été adoptées lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 et prévoit désormais en son article 8 les stipulations suivantes :

#### Article 8 : Règles applicables aux membres du Conseil de Surveillance

##### 8.1 – Obligations générales

*Chaque membre du Conseil doit, au moment de sa nomination, prendre connaissance des statuts et du règlement intérieur en vigueur de la Société ainsi que de la réglementation applicable aux fonctions de membre du Conseil dans une société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Il bénéficie, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise, de ses métiers et de son secteur d'activité.*

*Le membre du Conseil doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société. Il doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.*

*Il s'engage à assister à l'ensemble des réunions du Conseil selon un calendrier préalablement arrêté qui lui est communiqué et à se rendre disponible pour celles qui présentent un caractère exceptionnel. Il s'engage, le cas échéant, à assister à toutes les réunions des Comités dont il fait partie.*

*Chaque Membre du Conseil doit exercer ses fonctions dans le respect des dispositions légales en matière de cumul de mandats. Dans le cas où un Membre du Conseil se propose d'accepter un mandat en plus de ceux qu'il détient (à l'exception des mandats exercés dans des sociétés contrôlées non cotées), il porte ce fait à la connaissance du Président du Comité des Rémunérations et de Sélection avec lequel il examine si cette charge nouvelle lui laisse une disponibilité suffisante pour ANF Immobilier.*

*Tout Membre du Conseil ne peut exercer un mandat social dans une société concurrente d'ANF Immobilier. Il tient le Conseil informé des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de ces sociétés françaises ou étrangères.*

*Les dirigeants mandataires sociaux recueillent l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée.*

*Les Membre du Conseils assistent aux Assemblées Générales d'ANF Immobilier.*

##### 8.2 – Devoir de réserve et obligation de confidentialité

*Chaque Membre du Conseil doit protéger personnellement la confidentialité des informations non publiques qui lui sont communiquées sur la Société dans le cadre de ses fonctions ainsi que*

du mot de passe lui permettant d'accéder à la plateforme Internet dédiée au Conseil. En cas de perte ou de divulgation fortuite de ce mot de passe il doit en aviser sans délai le Responsable Juridique Corporate afin de prendre les mesures visant à assurer la confidentialité des informations contenues sur le site.

Les membres du Conseil sont tenus au secret des délibérations.

En dehors du Président, les Membres du Conseil s'engagent expressément à ne pas s'exprimer individuellement sauf lors des délibérations internes au Conseil ou à l'invitation du Président ou avec son accord, notamment à l'occasion des réunions d'actionnaires ou d'obligataires. Les membres du Conseil de Surveillance s'engagent par ailleurs à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'utilisation et de transmission d'une information privilégiée (se référer au code de déontologie boursière d'ANF Immobilier).

### 8.3 – Devoir d'expression

Le membre du Conseil s'engage à exprimer clairement son opposition éventuelle à tout projet de décision dont il estime qu'elle serait de nature à nuire à la Société.

### 8.4 – Obligation de détenir des titres de la Société

Chaque Membre du Conseil doit être titulaire, pendant toute la durée de son mandat, du nombre minimum d'actions requis par les statuts. Ce nombre est actuellement de 250 actions.

Toutes les actions dont un Membre du Conseil est propriétaire doivent être inscrites sous la forme nominative pure ou administrée.

### 8.5 – Opérations sur titres de la Société

Se référer au code de déontologie boursière d'ANF Immobilier.

### 8.6 – Indépendance des Membres du Conseil et conflits d'intérêts

#### Indépendance

Le membre du Conseil s'engage en toutes circonstances à maintenir son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte pouvant s'exercer sur lui et pouvant émaner d'autres Membres du Conseil, de groupes particuliers d'actionnaires, de créanciers, de fournisseurs et en général de tous tiers. Il s'engage à ne pas rechercher ou à accepter de la Société ou de sociétés liées à celle-ci, directement ou indirectement, des avantages susceptibles d'être considérés comme étant de nature à compromettre son indépendance.

Lorsqu'elle est appelée à se prononcer sur la nomination de tout nouvel Membre du Conseil, l'Assemblée Générale est informée de sa situation.

#### Conflits d'intérêts

Chaque Membre du Conseil a pour devoir de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêt, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se trouver afin de définir et mettre en œuvre les dispositions qui permettront de prévenir un tel conflit.

Le membre du Conseil concerné s'abstient de participer aux réunions ou à toute partie de réunion du Conseil ou de tout Comité du Conseil à l'occasion de laquelle un sujet sensible de ce point de vue est évoqué.

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

#### Code de déontologie boursière

Un code de déontologie boursière a été mis en place à compter de début janvier 2017. Il a été diffusé à l'ensemble des personnes concernées au sein de la Société.

#### Charte éthique

Une charte éthique a été mise en place au sein de la Société fin 2016. L'objectif de cette charte est d'établir certains principes directeurs et règles, destinés à s'assurer qu'ANF Immobilier ainsi que ses Collaborateurs aient une vision commune des normes déontologiques et qu'ils exercent leur métier dans le respect de ces normes.

#### Jetons de présence

Il a été décidé lors de la séance du Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 que, conformément à la règle édictée par le Directoire d'Eurazeo, les membres du Directoire et les salariés d'Eurazeo, nommés mandataires sociaux de filiales d'Eurazeo (cas d'ANF Immobilier), à la demande d'Eurazeo ou de par leurs fonctions chez Eurazeo, renoncent au versement des jetons de présence à percevoir en cette qualité.

## Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Il est renvoyé à l'article 23 des statuts de la Société s'agissant des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales de la Société.

## Modalités de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

3

Le Conseil de Surveillance fait application des recommandations du Code AFEP/MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

La rémunération des membres du Directoire est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui propose les principes concernant les rémunérations et avantages accordés aux membres du Directoire.

La rémunération des membres du Directoire est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction. Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, peut être amené à décider l'attribution aux mandataires sociaux de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société. Les membres du Directoire peuvent également bénéficier d'attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions.

Des critères pertinents, mesurables et vérifiables sont définis pour chaque métier relevant du savoir-faire et du positionnement de chacun des membres du Directoire. Il s'agit à ce titre de mesurer, dans le calcul de la rémunération variable des personnes concernées, leur contribution individuelle aux enjeux stratégiques pour la Société.

Le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a intégré des critères de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) dans la rémunération des membres du Directoire.

Une fois par an, le Comité des Rémunérations et de Sélection examine la rémunération des membres du Directoire de façon exhaustive et recommande au Conseil de Surveillance les évolutions nécessaires. Le Comité s'appuie, pour ce faire, sur des études comparatives, menées par des Conseils extérieurs et indépendants, selon un panel de foncières cotées.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection procède enfin à l'appréciation des éléments qualitatifs déterminants de la rémunération avant fixation par le Conseil de Surveillance.

À noter que le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer certains membres du Directoire au titre de leur mandat. Ils ont conservé en revanche leur rémunération au titre de leur contrat de travail (notamment Mme Ghislaine Seguin en tant que salariée d'ANF Immobilier).

L'ensemble des principes et règles arrêtées par le Conseil de Surveillance sur les rémunérations et avantages des membres du Directoire figurent au chapitre 3, section 5 du Document de Référence.

## Publication des éléments visés à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce/éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce font l'objet d'une communication appropriée au chapitre 7 « ANF Immobilier et ses actionnaires » du Document de Référence 2016.

## 2. Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux au 31 décembre 2016 – Expertise en matière de gestion

### 2.1. Directoire

#### 2.1.1 Composition du Directoire au 31 décembre 2016

Le Directoire d'ANF Immobilier était composé de 2 membres au 31 décembre 2016 :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 <sup>(1)</sup>
Haberkorn	Renaud	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Président du Directoire	0
Seguin	Ghislaine	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Directeur Général Adjoint et membre du Directoire	542

(1) Y compris les actions détenues par des personnes étroitement liées au sens du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014.

M. Renaud Haberkorn a été nommé Directeur Général et membre du Directoire le 12 novembre 2014. Il a démissionné de ses fonctions de Directeur Général et a été nommé Président du Directoire le 3 mars 2015 avec effet immédiat à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

Mme Ghislaine Seguin a été nommée membre du Directoire par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008 et Directeur Général Adjoint par le Conseil de Surveillance du 17 juin 2015.

Lors de sa séance du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance a renouvelé les mandats des membres du Directoire pour 4 ans.

## 2.1.2 Membres du Directoire



### M. Renaud Haberkorn

**Président du Directoire d'ANF Immobilier**

**46 ans**

**Date de première nomination :** 12 novembre 2014

**Date d'échéance du mandat :** 8 mars 2021

#### Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier

Chief Investment Officer d'Eurazeo Patrimoine

#### Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016

##### Président :

Legendre 37, Legendre 38, Legendre 39, Legendre 40  
CarryCo Patrimoine

##### Gérant :

Eurazeo Real Estate Lux  
EREL, EREL 1, EREL 2  
Les Bassins à Flots  
Grape Hospitality Lux Austria

##### Administrateur :

Grape Hospitality Holding (GHH)

#### Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années

##### Président :

Legendre Holding 41  
Grape Hospitality France, Grape Hospitality Holding (GHH), Grape Hospitality International (GHI)  
Locafimo

##### Directeur Général :

ANF Immobilier  
Société de la Tour Eiffel  
EP Aubervilliers

##### Membre du Directoire :

ANF Immobilier

##### Membre du Conseil d'Administration :

Société de la Tour Eiffel

##### Membre du Conseil de Surveillance :

Event Hospitality Group BV (Hollande)  
Coöperatieve Redwood Grove international UA (Hollande)

##### Cogérant :

SNC Tour Eiffel Asset Management

##### Administrateur :

Polish Investments Real Estate Holding BV (Hollande)  
Polish Investments Real Estate Holding II BV (Hollande)  
Cypress Grove International D cooperatief UW (Hollande)  
Cypress Grove International E cooperatief UA (Hollande)

##### Membre du Comité d'Investissement :

Redwood Grove International (USA)  
Captive SCA (Luxembourg)  
Captive 2 SCA (Luxembourg)

#### Expertise en matière de gestion

Précédemment Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel de 2012 à 2014, Renaud Haberkorn a démarré son parcours professionnel en 1996 chez Goldman Sachs. Il a ensuite intégré Soros Real Estate Partners en qualité de *Partner* jusqu'en 2005 et Grove International Partners en qualité de *Senior Partner* en charge de l'Europe jusqu'en 2011.

Il a rejoint ANF Immobilier en 2014 où il est nommé Directeur Général et membre du Directoire. En 2015, il a été nommé Président du Directoire d'ANF Immobilier.

Renaud Haberkorn est ingénieur de l'École spéciale des travaux publics (ESTP) et titulaire d'un master de finance de l'ESSEC.

**Mme Ghislaine Seguin****Directeur Général Adjoint et membre du Directoire d'ANF Immobilier****51 ans****Date de première nomination :** 9 décembre 2008**Date d'échéance du mandat :** 8 mars 2021**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

-

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016****Gérant :**

ANF République

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

Directeur Immobilier d'ANF Immobilier

**Expertise en matière de gestion**

Ghislaine Seguin a débuté sa carrière en 1989 dans la promotion immobilière puis a passé 13 ans chez AGF Immobilier, chargée de mission aux investissements, puis en charge des arbitrages et des participations.

En 2006, elle intègre ING Real Estate comme Directeur Adjoint du Développement.

Elle rejoint ANF Immobilier en 2008 en tant que Directeur Immobilier et est nommée membre du Directoire. En 2015, elle devient Directeur Général Adjoint d'ANF Immobilier.

Elle est diplômée d'un DEA de droit privé et d'un DESS de droit immobilier (Paris II Assas). Ghislaine Seguin est également membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) et membre associé de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI).

## 2.2 Conseil de Surveillance

### 2.2.1 Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2016

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016
Keller	Bruno	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Président du Conseil de Surveillance	29 235
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent	301
Audouin	Philippe	C/o Eurazéo 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	181
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse Place Estrangin Pastré – BP 108 – 13254 Marseille Cedex 06	Membre du Conseil de Surveillance	250
Monnier	Philippe	C/o Carrefour Property 58, avenue Émile Zola TSA 3800 – 92649 Boulogne-Billancourt Cedex	Membre du Conseil de Surveillance	263
Pezet	Sébastien	C/o Generali RE 2, rue Pillet-Will – 75309 Paris Cedex 09	Membre du Conseil de Surveillance	250
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 – 13225 Marseille Cedex 20	Membre du Conseil de Surveillance	279
Roux de Bézieux	Sabine	C/o Notus Technologies 2 bis, rue de Villiers – 92300 Levallois	Membre du Conseil de Surveillance	250
Sartorius	Marie-Hélène	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	250
Sayer	Patrick	C/o Eurazéo 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	4 359
Soury	Marie-Pierre	C/o La Croissanterie 5, rue Olof Palme – 92110 Clichy	Membre du Conseil de Surveillance	250
Xoual	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	275

## 2.2.2 Membres du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2016



### M. Bruno Keller

**Président du Conseil de Surveillance**

**Invité au Comité du Patrimoine**

**62 ans**

**Date de première nomination :** 6 mai 2015

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2019 statuant sur les comptes de l'exercice 2018

#### Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier

Administrateur de sociétés

#### Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016

##### Président :

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Société Française Générale Immobilière (SFGI)

##### Gérant :

Investco 3d Bingen

##### Directeur Général :

Legendre Holding 21, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 29, Legendre Holding 30 et Legendre Holding 36

##### Membre du Comité Stratégique :

Fonroche Énergie

##### Membre du Comité de Surveillance :

Eurazeo PME

Foncia Holding

Legendre Holding 28

#### Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années

##### Président du Directoire :

ANF Immobilier jusqu'au 6 mai 2015

Eurazeo de 2002 à 2015

##### Directeur Général :

Eurazeo de 2002 à 2015

##### Président :

La Mothe

##### Gérant :

ANF République

SNC Les Bassins à Flots

Eurazeo Real Estate Lux SARL (Luxembourg)

##### Membre du Conseil de Surveillance :

OFI Private Equity Capital (devenue Eurazeo PME Capital),

Financière Truck (Investissement) SAS

Foncia Groupe

##### Administrateur :

Europcar Groupe

##### Directeur Général :

Legendre Holding 22, Legendre Holding 28, Legendre Holding 31 (devenue Les amis d'Asmodee), Legendre Holding 32 (devenue Asmodee II), Legendre Holdind 34 et Legendre Holding 35

#### Expertise en matière de gestion

Après 14 ans passés dans l'audit, à des postes de Direction financière et dans la gestion pour compte de tiers, Bruno Keller a rejoint le groupe Eurazeo en 1990 comme Directeur Financier puis a été nommé Directeur Général Adjoint d'Eurazeo en juin 1998, puis Directeur Général et membre du Directoire de 2002 à 2015. Il a également été Président du Directoire d'ANF Immobilier de 2005 à 2015.

Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Rouen.

**M. Alain Lemaire** <sup>(1)</sup>**Vice-Président indépendant et membre du Conseil de Surveillance Référent****Président du Comité d'Audit****Membre du Comité du Patrimoine****67 ans****Date de première nomination** : 14 mai 2008**Date d'échéance du mandat** : Assemblée Générale de 2017 statuant sur les comptes de l'exercice 2016**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Administrateur de sociétés

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016****Administrateur :**

BICEC (Cameroun)

BCI (Congo)

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années****Président du Conseil d'Administration :**

Banque Palatine

Meilleurtaux

BPCE Domaines

Oterom

**Administrateur :**

Banca Carige (Italie)

PITCH SA

**Expertise en matière de gestion**

Alain Lemaire démarre sa carrière au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et au Crédit Local de France (CLF). Membre du Directoire du CLF à partir de 1991, il devient membre du Comité Exécutif de la CDC en 1993.

Il rejoint le groupe Caisse d'Épargne en 1997 en tant que membre du Directoire du CENCEP (organe ayant donné naissance à la CNCE en 1999). Directeur Général du Crédit Foncier de 1999 à 2002, il est nommé Président du Directoire de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse en 2002. Membre du Conseil de Surveillance de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne depuis 2002, il en est nommé Directeur Général en octobre 2008.

En 2009, il est nommé membre du Directoire et Directeur Général en charge du réseau Caisse d'Épargne à la création de BPCE. Il est Conseiller du Président du Directoire de la BPCE de 2010 à juin 2011.

Alain Lemaire est détenteur d'une maîtrise de droit public et ancien élève de l'École Nationale des Impôts et de l'ENA.

(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 10 mai 2017.



**M. Philippe Audouin**

**Membre du Conseil de Surveillance**

**Membre du Comité d'Audit**

**60 ans**

**Date de première nomination :** 4 mai 2005

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo <sup>(1)</sup>

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

Elis <sup>(1)</sup>

Eurazeo PME

Europcar Groupe <sup>(1)</sup>

**Managing Director :**

Perpetuum MEP Verwaltung GmbH (Allemagne)

**Président :**

Eurazeo Patrimoine

LH APCOA, LH Novacap, LH CPK

Legendre Holding 19, Legendre Holding 21, Legendre Holding 27, Legendre Holding 29, Legendre Holding 30, Legendre Holding 34, Legendre Holding 35, Legendre Holding 36, Legendre Holding 41, Legendre Holding 42, Legendre Holding 51

**Directeur Général :**

Legendre Holding 23, Legendre Holding 25

CarryCo Capital 1, CarryCo Croissance

**Président et membre du Comité de Surveillance :**

Legendre Holding 28

**Administrateur Délégué :**

Eurazeo Services Lux (Luxembourg)

Représentant permanent d'Eurazeo au Conseil d'Administration de SFGI

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

Vice-Président du Supervisory Board d'APCOA Parking AG (Allemagne)

Membre de l'Advisory Board de APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne)

**Administrateur :**

Holdelis

Europcar Groupe

**Directeur Général :**

Legendre Holding 33, Legendre Holding 54, Legendre Holding 55,

La Mothe

Eurazeo Capital Investissement

Eureka Participation

**Président :**

Legendre Holding 22, Legendre Holding 28, Legendre Holding 8, Legendre Holding 26, Legendre Holding 31 (devenue Les Amis d'Asmodee), Legendre Holding 32 (devenue Asmodee II)

Novacap Group Holding, Novacap Group Bidco

CPK

EP Aubervilliers

Ray France Investment, Immobilière Bingen

**Gérant :**

Eurazeo Italia (Italie)

**Expertise en matière de gestion**

Philippe Audouin a rejoint Eurazeo en février 2002 en tant que Directeur Administratif et Financier et a été nommé membre du Directoire en mars 2006. Il a commencé sa carrière en créant et développant sa propre entreprise pendant près de 10 ans. Après l'avoir cédée, Philippe Audouin a été Directeur Financier et Fondé de pouvoir (Prokurist), en Allemagne, de la première JV entre France Télécom et Deutsche Telekom de 1992 à 1996. De 1996 à 2000, Philippe Audouin a occupé le poste de Directeur Financier, des ressources humaines et de l'administration de France Télécom, division Multimédia. Il était également membre du Conseil de Surveillance de PagesJaunes. D'avril 2000 à février 2002, Philippe Audouin a rejoint le groupe Arnault en tant que Directeur Financier d'Europ@Web. Il a également enseigné pendant 5 ans comme chargé de cours puis Maître de Conférences en 3<sup>e</sup> année à HEC (option : « Entrepreneurs »).

Philippe Audouin est membre de la Commission Consultative Émetteurs de l'AMF et Président de l'Association des Dirigeants Finance-Gestion (DFCG).

Philippe Audouin est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC).

(1) Société cotée.

**M. Sébastien Didier** <sup>(1)</sup>**Membre du Conseil de Surveillance****Membre du Comité du Patrimoine****45 ans****Date de première nomination** : 6 mai 2013**Date d'échéance du mandat** : Assemblée Générale de 2017 statuant sur les comptes de l'exercice 2016**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Membre du Directoire de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse Réunion Antilles, en charge du Pôle Métropole et des Marchés de l'Économie Régionale.

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016****Administrateur :**

Provence Rugby

Fondation Méditerranée Infection et du SHUMP

**Membre du Conseil de Surveillance :**

Caisse d'Épargne Capital

**Membre du Conseil de Direction :**

CEPAC Investissement et Développement

**Président du Conseil d'Administration :**

CEPAC Immobilier

**Vice-Président :**

UPE 13

**Censeur :**

Soleam

**Représentant de CEPAC :**

Représentant de CEPAC aux Conseils d'Administration de SACOGIVA, Famille et Provence, Foyer de Provence, Habitat en Région Services, Habitat Guyanais, Habitations de Haute Provence, SCOP de Production des Alpes de Haute Provence, LOGIREM, Objectif Métropole et du Fonds de Dotation Objectif Métropole.

Représentant CEPAC aux Conseils de Surveillance de SOCFIM et GCE Syndication Risque.

Représentant de CEPAC aux Comités d'Audit de Habitation de Haute Provence et LOGIREM.

Représentant de CEPAC au Comité de Direction de AREMA.

Représentant de CEPAC au Comité Directeur de Tertium.

Représentant de CEPAC au Comité d'Investissement de Tertium.

Représentant de CEPAC à la Présidence du Comité Consultatif de Connect Invest.

Représentant de CEPAC à la Gérance de la SCI CEPAC FONCIÈRE.

Représentant de CEPAC Immobilier à la Présidence de CEPAC Participation, CEPAC Promotion et BR2 MB.

Représentant de CEPAC Immobilier à la Gérance de la SCI BR1 et de la SCI BR3 FONCIÈRE.

Représentant de CEPAC Foncière à la Présidence de la SAS Ecuireuil les Voutes.

Représentant de Ecuireuil les Voutes à la Présidence de la SAS La Cathédrale Sainte-Marie de la Majeure.

Représentant d'Habitat en Région Services au Conseil de Surveillance de SOGIMA.

Représentant d'Habitat en Région Services au Comité d'Audit de SOGIMA.

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années****Membre du Conseil de Surveillance :**

Viveris Holding.

**Membre du Conseil d'Administration :**

SACOGIVA et Vivéris Odysée.

**Représentant permanent :**

Représentant de la CEPAC en qualité membre du Comité de Direction de Clésud Terminal.

Représentant de la CEPAC en qualité de Président du Conseil d'Administration de Vivéris Odysée.

Représentant de la CEPAC en qualité de membre du Conseil d'Administration au sein Marseille Aménagement, Midi Foncière 2, Valoénergie et ACG Management.

Représentant permanent de la CEPAC en qualité de Censeur au Conseil de Surveillance de Treize Développement.

Représentant permanent de la CEPAC en qualité de membre du Conseil de Surveillance de GCE Habitat et LOGIREM.

**Expertise en matière de gestion**Sébastien Didier est membre du Directoire de la Caisse d'Épargne CEPAC en charge du Pôle Métropole et des Marchés de l'Économie Régionale depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015. Il était auparavant, membre du Directoire en charge du Pôle Banque du Développement Régional depuis mai 2010.

Entré dans le Groupe BPCE en 2000, au sein de la Caisse d'Épargne de Picardie, il a occupé les fonctions de responsable de la gestion financière, Directeur Financier, Directeur du Projet d'Entreprise « Convergence Client » et par la suite membre du Directoire en charge de la Banque du Développement Régional. Auparavant, Sébastien Didier a suivi une carrière internationale au sein de la société Dresdner Kleinwort Benson à Paris et Tokyo en tant que Trader Arbitragiste Global Market.

Il est diplômé de l'Université de Technologie de Compiègne en génie informatique.

*(1) Membre dont le renouvellement du mandat est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 10 mai 2017.*



**M. Philippe Monnier**

**Membre indépendant\* du Conseil de Surveillance** <sup>(1)</sup>

**Président du Comité des Rémunérations et de Sélection**

**Membre du Comité du Patrimoine**

**74 ans**

**Date de première nomination :** 4 mai 2005

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Direction Générale Développement Grands Projets de Carrefour Property

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016**

**Gérant :**

SCI La Louvière

SCI IMOFI

**Président :**

PCE

La Roubine

Siagne du Nord

PM Conseils

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

**Senior Advisor** d'Unibail

**Gérant :**

Groupe BEG, BEG Technique

CEFIC Gestion

SCI SOGEP

Foncière Immobilière

SCI Waskim

Bay 1/Bay 2

TC Design

Simon Ivanhoe Services

BEG Investissements

Foncière d'Investissement

CEFIC Jestyion Ticaret Limited Sirketi (Turquie)

Erelux Hold SARL (Luxembourg), Erelux Fin (Luxembourg)

Le Cannet Développement

**Administrateur :**

SWEM de Wasquehal

**Co-gérant** de Simon Ivanhoe France

**Président-Directeur Général** de CEFIC

**Co-représentant** de la société Simon Ivanhoe BV/SARL, co-gérant d'Alliance ERE SARL (Luxembourg).

**Membre du Conseil de la Gérance :**

Simon Ivanhoe BV

CEFIC Polska Sp. z o.o. (Pologne)

Gdansk Station Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Bydgoszcz Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Gliwice Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Katowice Budus Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Lodz Nord Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Polska Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne),

Szczecin Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Wilenska Station Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Wroclaw Garage Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne)

Polskie Domy Handlowe Sp. z o.o. (Pologne)

Arkadia Centrum Handlowe Sp. Z o.o. (Pologne)

Wilenska Centrum Handlowe Sp. z o.o. (Pologne)

**Expertise en matière de gestion**

En tant Directeur Général du groupe Simon Ivanhoe, Philippe Monnier a développé plus de 30 centres commerciaux en France, en Espagne, au Portugal, en Pologne et en Turquie. Avant de rejoindre le groupe Carrefour, il a été Président-Directeur Général de SMECI (groupe Weil) de 1975 à 1988, où il a développé et géré de nombreux centres commerciaux en Europe.

Philippe Monnier est diplômé de l'ESC Reims.

\* Jusqu'au 4 mai 2017 (date de première nomination le 4 mai 2005).

(1) Membre démissionnaire à effet à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 et proposition de sa nomination en tant que censeur.

**M. Sébastien Pezet****Membre indépendant du Conseil de Surveillance****Membre du Comité du Patrimoine****41 ans****Date de première nomination :** 6 novembre 2015**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Directeur Général de Generali Real Estate French Branch

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016****Président du Conseil d'Administration :**

OFI GR1, OFI GB1

Generali Bureaux

Generali Résidentiel

Immobilière Commerciale des Indes Orientales « IMMOCIO »

**Administrateur :**

Generali Real Estate SPA de FSIF

**Autres :**

Représentant permanent de Generali Vie et membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs (Groupe Foncière des Régions)

Représentant de Generali Real Estate SPA de FSIF

Responsable en France de la succursale française Generali Real Estate SPA

Membre du Comité Immobilier Économique et Financier de FFSA

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années****Gérant :**

SCI 18/20 Paix

SCI 42 rue de Notre Dame des Victoires

SCI du 54 avenue Hoche

SCI Berges de Seine

SCI Commerce Paris

SCI Romeu Neige et Soleil

SCI Iris La Défense

SC Novatis

SCI Commerces Régions

SCI Generali Le Moncey

SCI du Coq

SCI Parcolog Ilse d'Abeau 1

SCI Parcolog Isle d'Abeau 2

SCI Parcolog Isle d'Abeau 3

SCI Parcolog Bordeaux Cestas

SCI Parcolog Combs la ville 1

SCI Parcolog Dagneux

SCI Parcolog Gondreville Fontenoy 2

SCI Parcolog Lille Henin Beaumont 2

SARL Parcolog Lyon Isle d'Abeau Gestion

SCI Parcolog Marly

SCI Parcolog Mitry Mory

SCI Parcolog Orchies

SCI Bureaux Paris

SCI Thiers Lyon

SCI Espace Seine Generali

SCI Landy Novatis

SCI Landy Wilo

SCI Cogipar

SCI Eureka Nanterre

SCI Iliade Massy

SCI Beaune Logistique 1

SCI Parc Logistique Maisonneuve 1

SCI Parc Logistique Maisonneuve 2

SCI Parc Logistique Maisonneuve 3

SCI Parc Logistique Maisonneuve 4

SCI Parcolog Messageries

SCI Generali Carnot

SCI Generali Commerce I

SCI Generali Commerce II

SCI Generali Logistique

SCI Generali Pierre

SCI Generali Pyramides

SCI Generali Reaumur

SCI Generali Wagram

SC Hoche, SCI Le Dufy

4SCI Hausmann 50 Generali

Generali Le Franklin

**Autre :**

Membre du Conseil de Surveillance d'Immeo AG (Société Allemande du groupe Foncière des Régions) (jusqu'au 28 janvier 2016)

Représentant permanent de Generali France Assurances

Membre et Administrateur de l'Association pour la location du Moncey de BEEOTOP (jusqu'au 12 août 2016)

Président de Suresnes Immobilier et Lonthenes (jusqu'au 21 décembre 2015)

Représentant permanent de Generali Vie, Administrateur de Foncière Développement Logements (groupe Foncière des Régions)

Administrateur de Foncière Développement Logements (groupe Foncière des Régions)

**Expertise en matière de gestion**

Après deux années chez Archon Group (filiale de Goldman Sachs), où il travaille notamment dans le cadre d'acquisitions immobilières sous forme de *sale and lease back* (EDF, France Télécom, CDR), il rejoint Generali Immobilier en 2002 en tant qu'*asset manager*, puis devient responsable de *l'asset management* en 2008. En 2015, il est nommé Directeur Général de Generali Real Estate French Branch.

Sébastien Pezet est titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée à l'audit financier de l'université de Paris Dauphine, d'un DESS d'Ingénierie Immobilière et du DECF.



**M. Jean-Pierre Richardson** <sup>(1)</sup>

**Membre indépendant du Conseil de Surveillance**

**78 ans**

**Date de première nomination :** 14 mai 2008

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016**

Censeur d'Eurazeo

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo

**Expertise en matière de gestion**

Jean-Pierre Richardson est Président-Directeur Général de la SA Joliette Matériel, holding familiale de contrôle et Présidente de la SAS Richardson. Il a rejoint en 1962 la société éponyme, à l'époque filiale à 51 % de la société Escaut et Meuse fusionnée par la suite dans Eurazeo et il en a assuré la Direction opérationnelle de 1969 à 2003.

Il a été juge au Tribunal de Commerce de Marseille de 1971 à 1979.

Il est diplômé de l'École Polytechnique (Promotion 58).

(1) Membre démissionnaire à effet à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 et proposition de sa nomination en tant que censeur.



**Mme Sabine Roux de Bézieux**

**Membre indépendant du Conseil de Surveillance**

**Membre du Comité d'Audit**

**52 ans**

**Date de première nomination :** 11 mai 2012

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Directeur Général de Notus Technologies

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

Altur Investissement

**Membre du Conseil d'Administration :**

ABC Arbitrage

IDLF (Inès de la Fressange)

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

Membre du Conseil Stratégique d'Arteum

Membre du Conseil de Surveillance de Microfinance Solidaire

**Expertise en matière de gestion**

Après deux ans dans la banque d'affaires du CCF (1986-1988), Sabine Roux de Bézieux passe quatorze ans dans le groupe Arthur Andersen au sein duquel elle mène des missions d'audit et de conseil pendant une dizaine d'années, tant en France qu'à l'international, avant de mettre en place une Direction du marketing, de la communication et du business développement. En 2002, elle crée Advanceo, structure de conseil aux entreprises sur leurs enjeux stratégiques de croissance. Depuis 2013, elle est Directeur Général de Notus Technologies.

Sabine Roux de Bézieux est diplômée de l'ESSEC 1986. Elle est également titulaire du DECF et d'une licence de philosophie.



### Marie-Hélène Sartorius

Membre indépendant du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Audit

59 ans

Date de première nomination : 11 mai 2016

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019

#### Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier

Administrateur de sociétés

#### Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016

##### Membre du Conseil d'Administration :

BNP Paribas Cardif

Areva <sup>(1)</sup>

##### Membre du Comité d'Audit et d'Éthique :

Areva

##### Membre du Comité des Nominations et Rémunérations :

Areva

#### Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années

Associé PricewaterhouseCoopers

Membre du Global Financial Services Advisory Leadership Team (GFSALT) de PwC

#### Expertise en matière de gestion

Marie-Hélène Sartorius a passé 20 ans dans la Banque de Financement et d'Investissement (BFI) de la Banque Paribas où elle a acquis une forte expertise en matière de financement, de produits financiers et de maîtrise des risques. Elle a notamment été en charge des activités de Financements spécialisés en Europe (LBO, financements de projet...) ainsi que du département des risques des activités de marchés.

Puis elle a rejoint la branche conseil de PwC où, de 2001 à Avril 2016, elle est intervenue auprès de grands groupes internationaux dans les secteurs des Services Financiers et de l'Énergie. Elle s'est consacrée aux grands projets de transformation portant à la fois sur la refonte des *business models*, la conformité et la sécurité des opérations (contrôle interne) ou l'efficacité opérationnelle (*off shoring, outsourcing...*)

Marie-Hélène Sartorius est diplômée de l'École Polytechnique et de l'École Nationale des Ponts et Chaussées.

(1) Société cotée.



**M. Patrick Sayer**

**Membre du Conseil de Surveillance**

**Président du Comité du Patrimoine**

**59 ans**

**Date de première nomination :** 4 mai 2005

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Président du Directoire d'Eurazeo <sup>(1)</sup>

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016**

**Membre du Conseil de Surveillance :**

Europcar Groupe <sup>(1)</sup>

**Président :**

Legendre Holding 25, Legendre Holding 26

CarryCo Capital 1, CarryCo Croissance et CarryCo Croissance 2

**Directeur Général :**

Legendre Holding 19

**Administrateur :**

AccorHotels <sup>(1)</sup>

Membre du Board of Directors de Tech Data Corporation (USA) <sup>(1)</sup>

Membre du Board of Directors de I-Pulse (USA)

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

**Vice-Président du Conseil de Surveillance :**

Rexel

**Président du Conseil de Surveillance :**

ANF Immobilier (et Vice-Président)

Europcar Groupe

**Président du Conseil d'Administration :**

Europcar Groupe

Holdelis

**Administrateur :**

Moncler Srl (Italie)

Sportswear Industries Srl (Italie)

Edenred

Rexel

Gruppo Banca Leonardo (Italie)

**Membre du Comité de Surveillance :**

Foncia Holding

**Gérant :**

Investco 3d Bingen (Société Civile)

**Directeur Général :**

Immobilière Bingen

Legendre Holding 8

**Président :**

Eurazeo Capital Investissement

**Membre de l'Advisory Board :**

APCOA Parking Holdings GmbH (Allemagne)

**Expertise en matière de gestion**

Patrick Sayer est Président du Directoire d'Eurazeo depuis mai 2002. Il était précédemment Associé-Gérant de Lazard Frères et Cie à Paris et Managing Director de Lazard Frères & Co. à New York.

Ancien Président de l'Association Française des Investisseurs pour la Croissance (AFIC), il est également Administrateur du Musée des Arts Décoratifs de Paris et il enseigne la finance (Master 225) à l'Université de Paris Dauphine. Membre du Club des Juristes, il est par ailleurs magistrat consulaire au Tribunal de Commerce de Paris.

Patrick Sayer est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École des Mines de Paris.

(1) Société cotée.



### Mme Marie-Pierre Soury

**Membre indépendant du Conseil de Surveillance**

**Membre du Comité des Rémunérations et de Sélection**

**56 ans**

**Date de première nomination :** 6 mai 2014

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

#### Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier

Président du Directoire du groupe LGN

Président-Directeur Général de la Croissanterie

#### Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016

-

#### Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années

##### Administrateur :

Renault Trucks Oil

#### Expertise en matière de gestion

De formation ingénieur agroalimentaire, complétée par une spécialisation à l'Institut Français du Pétrole, Marie-Pierre Soury a débuté sa carrière en 1984 dans l'industrie pétrolière.

Après 20 années passées chez Esso France, elle rejoint le groupe Total en 2004 où elle prend notamment la gérance d'Argedis, filiale de gestion directe des stations-service du réseau autoroutier français, avant d'être nommée Vice-Président Développements Marketing en 2009.

En septembre 2011, elle rejoint le management de la Croissanterie en tant que Directeur Général avant de prendre la présidence du Directoire du groupe LGN à l'été 2013



### Mme Isabelle Xoual <sup>(1)</sup>

**Membre indépendant du Conseil de Surveillance**

**Membre du Comité des Rémunérations et de Sélection**

**51 ans**

**Date de première nomination :** 17 mai 2011

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2017 statuant sur les comptes de l'exercice 2016

#### Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier

Associé-Gérant de Lazard Frères et de la Compagnie Financière Lazard Frères

#### Autres fonctions et mandats exercés dans toute société au 31 décembre 2016

##### Associé-Gérant :

Lazard Frères

Compagnie Financière Lazard Frères

##### Autres :

*Managing Director* de Lazard Group LLC (Delaware – USA)

Membre de LFCM Holdings LLC (Delaware – USA)

#### Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années

##### Administrateur :

Lazard Frères Banque

#### Expertise en matière de gestion

Isabelle Xoual rejoint Lazard en 1998 et est nommée Associé-Gérant en 2002. Elle a été auparavant Conseil en stratégie au sein de Strategic Planning Associates (Londres, puis Paris, 1987-1991) actuellement dénommé Oliver Wyman puis Conseil en Fusions & Acquisitions chez Rothschild & Cie (1991-1998).

Co-responsable de la couverture des Investisseurs Financiers chez Lazard au niveau Européen, elle a plus de 20 ans d'expérience en M&A et une connaissance approfondie du marché français et des fonds d'investissement et suit un certain nombre de grand *corporates* français.

Elle a participé à de nombreuses transactions impliquant des investisseurs financiers (Moniteur, Novescia, Spotless, Deutsch, Medica, Novasep, Ceva Santé Animale...) ou des industriels (Areva, Air Liquide, Kering, Accor...).

Membre du Comité opérationnel de Lazard en France, elle est l'associé référent sur les questions Ressources Humaines.

Isabelle Xoual est diplômée de l'ESSEC.

(1) Membre dont le renouvellement est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 10 mai 2017.

### 2.2.3 Composition du Conseil de Surveillance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017

Sous réserve de l'approbation des 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017, la composition du Conseil de Surveillance à l'issue de cette assemblée serait la suivante :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016
Keller	Bruno	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Président du Conseil de Surveillance	29 235
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent	301
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	2 392
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse Place Estrangin Pastré – BP 108 – 13254 Marseille Cedex 06	Membre du Conseil de Surveillance	250
Pezet	Sébastien	C/o Generali RE 2, rue Pillet-Will – 75309 Paris Cedex 09	Membre du Conseil de Surveillance	250
Roux de Bézieux	Sabine	C/o Notus Technologies 2 bis, rue de Villiers – 92300 Levallois	Membre du Conseil de Surveillance	250
Sartorius	Marie-Hélène	C/o ANF Immobilier 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	250
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 1, rue Georges Berger – 75017 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	4 359
Soury	Marie-Pierre	C/o La Croissanterie 5, rue Olof Palme – 92110 Clichy	Membre du Conseil de Surveillance	250
Xoual	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	275

Par ailleurs, sous réserve de l'approbation des 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017, deux censeurs seront nommés. La composition du collège de censeurs serait la suivante :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016
Monnier	Philippe	C/o Carrefour Property 58, avenue Émile Zola TSA 3800 – 92649 Boulogne-Billancourt Cedex	Censeur	263
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 – 13225 Marseille Cedex 20	Censeur	279

3

### 3. Déclarations concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la Direction générale

À la connaissance de l'ANF Immobilier, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et les membres du Directoire.

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

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

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

Messieurs Sayer, Audouin et Richardson, membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, exercent également des mandats au sein d'Eurazeo, actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier. M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier, est également salarié d'Eurazeo, actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier.

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

Il n'existe pas de convention de services conclue entre les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et ANF Immobilier ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages particuliers à l'exception d'une convention de prestation de services entre Eurazeo et ANF Immobilier décrite à la section 3.2 « Contrat de prestation

de services » du chapitre 9 du Document de Référence et des avantages accordés à certains membres du Directoire décrits à la section 5.1.3 « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo » du chapitre 3 du Document de Référence.

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

Se reporter également au « rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 au présent chapitre.

3

## 5. Intérêts et rémunérations

Les rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux d'ANF Immobilier par ANF Immobilier et Eurazeo <sup>(1)</sup> s'établissent comme indiqué ci-après selon la présentation définie par le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (révisé notamment en novembre 2016) et par la Position – recommandation AMF n° 2009-16 du 10 décembre 2009 (modifiée notamment le 13 avril 2015) relative à l'information

à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux.

Il est précisé que les informations sur la rémunération de chaque dirigeant mandataire social sont présentées conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

### 5.1 Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

#### 5.1.1 Principes de rémunération des mandataires sociaux

##### Rémunération 2016 (partie fixe 2016 et partie variable 2015 due en 2015 et versée en 2016)

##### Rémunération fixe

Pour l'année 2016, la rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 16 décembre 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Conformément au Code AFEP/MEDEF qui préconise que la rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long, la rémunération fixe de M. Renaud Haberkorn, attribuée lors de sa nomination en tant que Directeur Général de la Société en novembre 2014, n'a pas été modifiée et a continué à s'appliquer en 2016.

Le Conseil de Surveillance, sur avis du Comité des Rémunérations et de Sélection a autorisé la revalorisation de la rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin afin de porter celle-ci à 200 000 euros. Cette revalorisation, représentant une augmentation annuelle moyenne de moins de 4 % par an depuis sa nomination au Directoire le 9 décembre 2008, vient souligner son passage réussi au poste de Directeur Général Adjointe suite à sa promotion obtenue en 2015.

##### Rémunération variable

La rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 euros pour M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire et 100 000 euros pour Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire. Elle est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé.

Le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2015, calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs revus, directement liés au *business plan* et au budget 2015. Trois nouveaux critères ont ainsi été retenus :
  - ANR EPRA retraité du dividende versé et corrigé des éléments exceptionnels liés aux évolutions de la réglementation (20 %),
  - résultat net EPRA récurrent avant minoritaires et retraité des cessions hors budget (20 %),
  - et taux de vacance EPRA normalisé et retraité de la vacance de la SNCM (10 %) ;
- 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques à chacun des membres du Directoire ;
- 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Comité des Rémunérations et de Sélection pour le Président du Directoire, et par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2015 a été arrêtée par le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 mars 2016. Elle a été fixée à 267 300 euros pour M. Renaud Haberkorn et à 121 860 euros pour Mme Ghislaine Seguin.

Il est précisé que la rémunération variable de M. Bruno Keller due au titre de l'année 2015 a fait l'objet d'un ajustement *pro rata temporis* en raison du terme de son mandat de Président du Directoire intervenu le 6 mai 2015. Celle-ci a été fixée à 133 826 euros.

##### Rémunération exceptionnelle

Aucune rémunération exceptionnelle n'a été versée en 2016.

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

## Rémunération 2017 (partie fixe 2017 et partie variable 2016 due en 2016 et versée en 2017)

### Rémunération fixe

Pour l'année 2017, la rémunération fixe de M. Renaud Haberkorn, attribuée lors de sa nomination en tant que Directeur Général de la Société en novembre 2014, n'a pas été modifiée et continue de s'appliquer.

La rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin, revalorisée en 2016, reste inchangée en 2017.

### Rémunération variable

Pour l'année 2016, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 euros pour M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire, et 100 000 euros pour Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire.

Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères.

Le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 mars 2016, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2016, calculée en fonction des trois éléments suivants (les « Critères de la Rémunération Variable ») :

- critères quantitatifs représentant 50 % de la rémunération variable annuelle cible et pouvant aller jusqu'à 100 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus sont directement liés au business plan et au budget 2016 :
  - ANR EPRA retraité du dividende versé et corrigé des éléments exceptionnels liés aux évolutions de la réglementation (20 %),
  - résultat net EPRA récurrent avant minoritaires et retraité des cessions hors budget (20 %), et
  - taux de vacance EPRA normalisé (10 %) ;
- critères qualitatifs représentant 20 % de la partie variable liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques ; chacun des critères représente 5 % de la part variable. Pour M. Renaud Haberkorn,

ces critères sont la qualité du management, l'interaction avec le Président du Conseil de Surveillance et les autres membres du Conseil de Surveillance, la réduction de la décote et la qualité de la communication financière et de la relation avec les actionnaires. Pour Mme Ghislaine Seguin, ces critères sont la qualité du management et développement durable, l'exécution des projets : VEFA, BEFA, promotion..., la baisse de la vacance à Marseille et l'identification de nouveaux projets ;

- 30 % de la partie variable liés à l'appréciation discrétionnaire du Conseil de Surveillance.

Au cours de la réunion du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection du 2 mars 2017 et après validation par le Comité d'Audit des éléments financiers, a évalué le montant de la rémunération variable de M. Renaud Haberkorn et de Mme Ghislaine Seguin au titre de l'exercice 2016.

Compte tenu des critères quantitatifs et qualitatifs tels que vus ci-dessus et des réalisations constatées au 31 décembre 2016, le montant de la part variable a été évalué ainsi :

- au titre des critères quantitatifs, le Conseil de Surveillance a constaté une performance au titre des critères quantitatifs impliquant le versement de 57,74 % de la rémunération variable annuelle cible ;
- au titre des critères qualitatifs, 16 % de la rémunération variable annuelle cible pour M. Renaud Haberkorn et 18 % de la rémunération variable annuelle cible pour Mme Ghislaine Seguin ;
- au titre de la part discrétionnaire, 30 % de la rémunération variable annuelle cible pour chacun des membres du Directoire.

Le montant de la rémunération variable au titre de 2016 a, en conséquence, été arrêté, pour M. Renaud Haberkorn, à 207 480 euros, soit 103,74 % de sa rémunération variable annuelle cible et à 105 740 euros, soit 105,75 % de la rémunération variable annuelle cible, pour Mme Ghislaine Seguin.

### Rémunération exceptionnelle

Aucune rémunération exceptionnelle n'est due en 2017 au titre de l'exercice 2016.

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

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

<b>Renaud Haberkorn, Président du Directoire (en euros)</b>	<b>Exercice 2015</b>	<b>Exercice 2016</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	680 787	623 243
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	116 800	99 000
<b>TOTAL</b>	<b>797 587</b>	<b>722 243</b>

<b>Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Général Adjoint (en euros)</b>	<b>Exercice 2015</b>	<b>Exercice 2016</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	304 372	307 910
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	58 400	54 000
<b>TOTAL</b>	<b>362 772</b>	<b>361 910</b>

**TABLEAU 2 : RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Les tableaux ci-dessous présentent les rémunérations brutes versées aux membres du Directoire durant les exercices clos les 31 décembre 2015 et 31 décembre 2016, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

<b>Renaud Haberkorn, Président du Directoire (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2015</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>	
	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>
Rémunération fixe	400 000	400 000	400 000	400 000
Rémunération variable annuelle	267 300	28 000	207 480	267 300
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(1)</sup>	13 487	13 487	15 763	15 763
<b>TOTAL</b>	<b>680 787</b>	<b>441 487</b>	<b>623 243</b>	<b>683 063</b>

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

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

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

<b>Ghislaine Seguin, membre du Directoire – Directeur Général Adjoint (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2015</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>	
	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>
Rémunération fixe	180 000	180 000	200 000	200 000
Rémunération variable annuelle	121 860	74 727	105 740	121 860
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles <sup>(1)</sup>	-	10 000	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(2)</sup>	2 512	2 512	2 170	2 170
<b>TOTAL</b>	<b>304 372</b>	<b>267 239</b>	<b>307 910</b>	<b>324 030</b>

(1) Le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015, a décidé d'attribuer une prime exceptionnelle de 10 000 euros pour son implication et sa performance durant la période de vacance du poste de Directeur Général et son accompagnement pendant la phase de transition et de prise de fonctions de M. Renaud Haberkorn.

(2) Voiture de fonction.

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

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

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

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros au titre de l'exercice 2015 versés en 2016	Montants en euros au titre de l'exercice 2016 versés en 2017
Bruno Keller	Jetons de présence	15 833	19 000
	Autres rémunérations	232 456 *	150 000
Alain Lemaire	Jetons de présence	23 333	26 500
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Audouin <sup>(1)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Brion <sup>(2)</sup>	Jetons de présence	10 333	-
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Didier	Jetons de présence	12 000	14 500
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Monnier	Jetons de présence	18 500	19 500
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Pezet	Jetons de présence	4 667	14 000
	Autres rémunérations	-	-
Jean Pierre Richardson	Jetons de présence	14 000	14 000
	Autres rémunérations	-	-
Sabine Roux de Bézieux	Jetons de présence	16 500	18 000
	Autres rémunérations	-	-
Patrick Sayer <sup>(1)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Marie-Pierre Soury	Jetons de présence	13 000	14 500
	Autres rémunérations	-	-
Isabelle Xoual	Jetons de présence	15 000	13 500
	Autres rémunérations	-	-
Théodore Zarifi <sup>(3)</sup>	Jetons de présence	15 500	3 000
	Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>158 666</b>	<b>167 500</b>
	<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>232 456</b>	<b>150 000</b>

(1) Membres du Conseil de Surveillance rémunérés exclusivement au niveau d'Eurazéo et ayant renoncé à leurs jetons de présence au niveau d'ANF Immobilier.

(2) Démissionnaire le 23 octobre 2015.

(3) Membre dont le mandat est venu à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 11 mai 2016.

\* Dont 133 826 euros au titre de l'exercice 2015 versés en 2016 (au titre de son mandat de Président du Directoire) et 98 630 euros au titre de l'exercice 2015 versés en 2015 (au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance).

Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés au prorata de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance. La part variable est prépondérante pour les membres du Conseil de Surveillance. M. Bruno Keller bénéficie, au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, d'une rémunération annuelle brute de 150 000 euros.

### 5.1.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazéo

Messieurs Patrick Sayer et Philippe Audouin, membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, sont également membres du Directoire d'Eurazéo. M. Bruno Keller, Président du Conseil de

Surveillance a quitté ses fonctions de membre du Directoire d'Eurazéo le 6 mai 2015. M. Renaud Haberkorn perçoit une rémunération en sa qualité de *Chief Investment Officer* de la société Eurazéo.

La rémunération des membres du Directoire d'Eurazéo est fixée de façon individuelle. La rémunération variable est déterminée par le Comité des Rémunérations et de Sélection sur la base de l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 8 mars 2016 a proposé les rémunérations variables 2015 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 15 mars 2016 qui les a approuvées. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 2 mars 2017 a proposé les rémunérations variables 2016 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 qui les a approuvées.

Lors de sa réunion du 9 décembre 2008, le Conseil de Surveillance de la société Eurazéo a pris connaissance des recommandations

3

AFEP/MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de Gouvernement d'entreprise d'Eurazeo, mise en œuvre de longue date.

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

Ils bénéficient, en cas de cessation forcée des fonctions, de départ contraint avant l'expiration de leur mandat ou de non-renouvellement de leur mandat avant l'expiration du délai de quatre ans à compter de la date de leur renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance du 18 mars 2014, d'une indemnité compensatoire représentant respectivement deux ans de rémunération pour M. Patrick Sayer et dix-huit mois pour M. Bruno Keller. M. Philippe Audouin, en cas de licenciement (sauf pour faute grave ou lourde) a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération. Le versement de ces indemnités est soumis à des critères de performance des intéressés.

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

<b>Renaud Haberkorn, Président du Directoire</b> (en euros)	<b>Exercice 2015</b>	<b>Exercice 2016</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	220 000	209 263
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	84 875	114 873
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 045	2 050
<b>TOTAL</b>	<b>306 920</b>	<b>326 186</b>

<b>Bruno Keller, Président du Conseil de Surveillance</b> (en euros)	<b>Exercice 2015</b>	<b>Exercice 2016</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	184 681	-
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice *	242 000	-
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 045	-
<b>TOTAL</b>	<b>428 726</b>	<b>-</b>

\* Valorisation des options reçues au titre d'Eurazeo uniquement.

<b>Patrick Sayer, membre du Conseil de Surveillance</b> (en euros)	<b>Exercice 2015</b>	<b>Exercice 2016</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 864 502	1 825 456
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	1 320 000	350 357
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	1 097 542
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 136	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 186 638</b>	<b>3 273 355</b>

<b>Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance</b> (en euros)	<b>Exercice 2015</b>	<b>Exercice 2016</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	729 902	826 302
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	308 000	117 814
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	139 200	369 045
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 136	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 179 238</b>	<b>1 313 161</b>

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

Renaud Haberkorn, Président du Directoire (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2015		Montants au titre de l'exercice 2016	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	100 000	100 000	100 000	100 000
Rémunération variable	120 000	13 889	105 450	120 000
Prime de déplacement à l'étranger	-	-	3 813	3 813
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>220 000</b>	<b>113 889</b>	<b>209 263</b>	<b>223 813</b>

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

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

Patrick Sayer, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2015		Montants au titre de l'exercice 2016	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	920 000	920 000	920 000	920 000
Rémunération variable	901 526	725 587	861 700	885 040
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence <sup>(1)</sup>	81 083	155 800	132 072	81 083
Avantages en nature	42 976	42 976	43 756	43 756
<b>TOTAL</b>	<b>1 945 585</b>	<b>1 844 363</b>	<b>1 825 456</b>	<b>1 929 879</b>

(1) Les montants des jetons de présence perçus lors de l'exercice au titre des mandats d'administrateur détenus au sein des participations sont déduits du versement de la rémunération variable, aux différences de traitement fiscal et social près.

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

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

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2015		Montants au titre de l'exercice 2016	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	410 000	410 000	475 000	475 000
Rémunération variable	312 486	257 598	346 033	256 589
Prime de déplacement à l'étranger <sup>(1)</sup>	15 895	15 895	29 368	29 368
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	70 750	20 558	88 464	70 750
Avantages en nature	7 416	7 416	5 269	5 269
<b>TOTAL</b>	<b>729 902</b>	<b>711 467</b>	<b>944 134</b>	<b>836 976</b>

(1) La prime de déplacement à l'étranger vient en déduction de la rémunération variable attribuée la même année.

(2) Les montants des jetons de présence perçus lors de l'exercice au titre des mandats d'administrateurs détenus au sein des participations sont déduits du versement de la rémunération variable, aux différences de traitement fiscal et social près.

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

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

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

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros versés en 2014 au titre de l'exercice 2015	Montants en euros versés en 2015 au titre de l'exercice 2016
Jean-Pierre Richardson *	Jetons de présence	62 500	58 500
	Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>62 500</b>	<b>58 500</b>
	<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

#### M. Renaud Haberkorn

M. Renaud Haberkorn a été nommé Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier par le Conseil de Surveillance du 12 novembre 2014. Il a démissionné de ses fonctions de Directeur Général et a été nommé Président du Directoire le 3 mars 2015 avec effet immédiat à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

Le Conseil de Surveillance a, lors de séance du 3 mars 2015, décidé la mise en place d'une indemnité de départ au profit de M. Renaud Haberkorn.

Dans sa séance du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance a décidé le renouvellement du mandat de M. Renaud Haberkorn en tant que Président du Directoire. À cette occasion, en application de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection, le Conseil de Surveillance a autorisé les engagements pris au bénéfice de M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire, en matière d'indemnité de départ dans les conditions et selon les modalités précisées ci-après.

Conformément aux dispositions légales, cette indemnité doit faire l'objet d'une nouvelle délibération de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires.

#### I Conditions de performance :

L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :

- années 2015 et 2016 : augmentation de l'EBITDA à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée (conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015) ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

M. Renaud Haberkorn bénéficiera donc d'une indemnité de départ si, sur au moins deux des trois années précédant la cessation de ses fonctions de Président du Directoire, il a rempli les conditions de performance mentionnées ci-dessus.

#### II Motifs du départ :

L'indemnité de départ sera versée en cas de cessation, pour quelque motif que ce soit, des fonctions de Président du Directoire sauf démission de l'intéressé.

#### III Montant de l'indemnité de départ :

Le montant brut de l'indemnité de départ s'élève à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions (soit, en pratique 18 mois de salaire).

La rémunération prise en compte s'entend de la rémunération fixe et variable soumise à charges sociales en application de l'article L. 242-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la sécurité sociale à l'exclusion de toute autre forme de rémunération et notamment des rémunérations versées au titre d'un plan de rémunération à long terme (stock-options, attribution gratuite d'actions, etc.).

#### IV Versement de l'indemnité de départ :

En application des dispositions de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, aucun versement ne pourra être effectué avant :

- la cessation des fonctions de Président du Directoire ;
- et que le Conseil de Surveillance n'ait constaté la réalisation des conditions de performance mentionnées ci-dessus.

#### Mme Ghislaine Seguin

Le Conseil de Surveillance du 27 mars 2017, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2017, a autorisé l'attribution d'une indemnité de départ au profit de Mme Ghislaine Seguin dans les conditions suivantes, conformément à la procédure des conventions réglementées et des dispositions de l'article L. 225-79-1 du Code de commerce.

#### I Conditions de performance

L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :

- réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

Mme Ghislaine Seguin bénéficiera donc d'une indemnité de départ si, sur au moins deux des trois années précédant la cessation de ses fonctions, elle a rempli les conditions de performance mentionnées ci-dessus.

#### II Motifs du départ

L'indemnité de départ sera versée en cas de rupture de son contrat de travail à l'initiative de la Société, sauf faute grave ou lourde de Mme Ghislaine Seguin.

### III Montant de l'indemnité de départ

Le montant de l'indemnité de départ s'élèvera à 150 % de la rémunération annuelle brute perçue par l'intéressée l'année précédant la notification de son licenciement (soit en pratique 18 mois de salaire).

Il est de convention expresse entre les parties que cette indemnité intègre l'indemnité conventionnelle de licenciement à laquelle Mme Ghislaine Seguin serait éventuellement éligible en fonction de la nature de la rupture de son contrat de travail.

### IV Versement de l'indemnité de départ

En application des dispositions de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, aucun versement ne pourra être effectué avant :

- la cessation de ses fonctions de membre du Directoire,
- et que le Conseil de Surveillance n'ait constaté la réalisation des conditions de performance mentionnées ci-dessus.

## 5.1.5 Engagements de retraite et autres avantages

### M. Renaud Haberkorn

M. Renaud Haberkorn bénéficie, au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

- Contrat de retraite à cotisations définies (2,50 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;
- Contrat de prévoyance ;
- Contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle).

Le Conseil de Surveillance du 26 septembre 2014 a également autorisé le bénéfice des avantages suivants à M. Renaud Haberkorn :

- Couverture de type Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ;
- Assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux ;
- Véhicule de fonction.

### M. Bruno Keller

M. Bruno Keller bénéficie, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de ses fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite, respectant les dispositions des articles L.9 11-1 et suivants du Code de la sécurité sociale.

L'accès à ce régime a été définitivement fermé à tout nouveau bénéficiaire depuis le 30 juin 2011.

Étaient éligibles à ce régime les cadres remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- avoir une ancienneté d'au moins 4 années ;

- achever sa carrière dans l'entreprise ;
- procéder à la liquidation des régimes de retraite de base de la sécurité sociale et complémentaires obligatoires ARRCO et AGIRC ;
- percevoir au titre d'une année civile entière une rémunération annuelle brute supérieure à cinq plafonds annuels de la sécurité sociale ;
- Le montant de la rente est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

Le montant global du complément de retraite attribué au bénéficiaire, réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). Le montant maximum de la rente est ainsi plafonné à 60 % de la rémunération de référence.

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo. M. Bruno Keller bénéficie, au 31 décembre 2016 d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 26 ans et 2 mois.

La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits comprend les éléments suivants à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au cours des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe.

Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que l'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de la carrière du bénéficiaire dans l'entreprise. Cependant, les membres du Directoire licenciés après l'âge de 55 ans, pourront continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.

Le financement de ce régime est externalisé. Ainsi, chaque année, à raison de l'évolution de l'engagement dépendant notamment du rythme d'acquisition des droits conditionnels, de l'évolution des taux techniques et d'actualisation, la société ANF Immobilier effectue un versement auprès de l'assureur gestionnaire.

Ces versements sont soumis à une contribution spécifique de 24 % à la charge exclusive de la Société. Lors de la mise en paiement de la rente, les bénéficiaires supportent, outre la CSG (jusqu'à 6,6 %), la CRDS (0,5 %), une cotisation maladie (1 %) et la contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (0,30 %), une contribution salariale spécifique pouvant atteindre 14 %.

Le montant de la rente annuelle brute à laquelle peut prétendre M. Bruno Keller au titre des droits acquis au sein d'ANF Immobilier s'élève à 80 750 euros. Conformément au règlement de ce régime, et compte tenu du départ effectif de M. Bruno Keller de la société Eurazeo à effet du 31 décembre 2015, celui-ci ne pourra prétendre au versement de cette rente que s'il ne reprend aucune activité professionnelle avant la liquidation de sa retraite.

### 5.1.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuites d'actions

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

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

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

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Ghislaine Seguin	22/12/2011- plan 2011	8 796	21,53	2011

**TABLEAU 6 : ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE**

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Renaud Haberkorn	23/05/2016 plan 2015 - ANF Immobilier	11 000	99 000	23/05/2019	23/05/2019	100 %*
	13/05/2016 plan 2016/1 - Eurazeo	49	2 183	13/05/2019	13/05/2019	-
	13/05/2016 plan 2016/2 - Eurazeo	3 476	123 050	13/05/2019	13/05/2019	100 %
Ghislaine Seguin	23/05/2016 plan 2015 ANF Immobilier	6 000	54 000	23/05/2019	23/05/2019	100 %*

\* L'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement (les « Actions Gratuites ») est subordonnée à une condition de performance boursière de la Société, laquelle sera déterminée sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et expirant le 22 mai 2019 inclus) en additionnant la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et la valeur des dividendes ordinaires distribués aux actionnaires sur ladite période (ci-après la « Performance boursière de la Société »). La Performance boursière de la Société sera déterminée comme suit :

- 1) à hauteur de 60 %, par la Performance boursière en valeur absolue ; et
- 2) à hauteur de 40 %, par la Performance boursière en valeur relative.

Le Total Shareholder Return (ci-après le « TSR ») correspond au rendement aux actionnaires et se compose à la fois de la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et de la valeur des dividendes ordinaires distribués aux actionnaires.

S'agissant de la Performance boursière en valeur absolue, laquelle compose la Performance boursière de la Société à hauteur de 60 % :

- si le TSR annuel moyen, est supérieur ou égal à 5 %, 60 % des Actions Gratuites attribuées seront définitivement acquises ;
- si le TSR annuel moyen est nul, aucune Action Gratuite attribuée ne sera acquise au titre de ce critère ;
- si le TSR annuel moyen est supérieur à 0 % et inférieur à 5 %, le pourcentage d'Actions Gratuites attribuées étant définitivement acquises sera déterminé de façon linéaire.

S'agissant de la Performance boursière en valeur relative, laquelle compose la Performance boursière de la Société à hauteur de 40 % :

- si le TSR annuel moyen, est supérieur ou égal à l'indice EPRA, 40 % des Actions Gratuites attribuées seront définitivement acquises ;
- si le TSR annuel moyen est inférieur à 80 % de l'indice EPRA, aucune Action Gratuite attribuée ne sera acquise au titre de ce critère ;
- entre ces bornes, le pourcentage d'Actions Gratuites attribuées étant définitivement acquises sera déterminé de façon linéaire.

En cas de survenance de l'un des événements suivants avant le 22 mai 2019 inclus :

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

L'acquisition définitive des Actions Gratuites attribuées restera soumise à la réalisation de la condition tenant à la Performance boursière de la Société dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire :

- en appliquant les conditions de performance sur une période courant entre la date à laquelle les Actions Gratuites ont été attribuées (soit le 23 mai 2016) et la date de survenance dudit événement et ce, au plus tard, dans les deux mois de la survenance de l'événement ; ou
- en appliquant les conditions de performance sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et prenant fin le 22 mai 2019 inclus).

Quel que soit le choix du bénéficiaire quant à la période d'application des conditions de Performance boursière de la Société, les Actions Gratuites attribuées ne seront définitivement acquises qu'à l'expiration de la période d'acquisition de trois ans, soit le 22 mai 2019 inclus. À l'expiration de la période d'acquisition, les Actions Gratuites seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et transférées sur leurs comptes.

**TABLEAU 7 : ACTIONS GRATUITES DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL**

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

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

	Plan 2007 <sup>(1)</sup>	Plan 2008 <sup>(1)</sup>	Plan 2009 <sup>(1)</sup>	Plan 2010 <sup>(1)</sup>	Plan 2011 <sup>(1)</sup>	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014/1
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005	14 mai 2008	14 mai 2008	14 mai 2008	17 mai 2011	17 mai 2011 et 3 mai 2012	6 mai 2014	6 mai 2014
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007	19 décembre 2008	14 décembre 2009	15 décembre 2010	22 décembre 2011	2 avril 2013	23 juin 2014	12 novembre 2014
Nombre total d'actions attribuées initialement <sup>(1)</sup>	159 159	179 839	224 659	219 323	216 075	52 915	106 575	50 000
Dont le nombre pouvant être achetées par les mandataires sociaux	0	0	1 855	8 928	0	2 924	5 851	50 000
Dont mandataires sociaux :								
● Renaud Haberkorn	-	-	-	-	-	-	-	50 000
● Ghislaine Seguin	-	0	1 855	8 928	0	2 924	5 851	-
Dont 10 premiers attributaires salariés	11 089	-	10 605	16 440	14 925	5 682	20 050	-
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 2 avril 2017 sous réserve de la réalisation de la condition de performance	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 23 juin 2018 sous réserve de la réalisation de la condition de performance	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 12 novembre 2018 sous réserve de la réalisation de la condition de performance
Date d'expiration	17 décembre 2017	19 décembre 2018	14 décembre 2019	15 décembre 2020	22 décembre 2021	2 avril 2023	23 juin 2024	12 novembre 2024

(1) Après ajustements éventuels.

	Plan 2007 <sup>(1)</sup>	Plan 2008 <sup>(1)</sup>	Plan 2009 <sup>(1)</sup>	Plan 2010 <sup>(1)</sup>	Plan 2011 <sup>(1)</sup>	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014/1
Prix de souscription ou d'achat	29,73 euros Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 16 novembre 2007 au 13 décembre 2007 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions et tient compte des ajustements réalisés par le Directoire.	19,42 euros Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 21 novembre au 18 décembre 2008 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	22,55 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 16 novembre au 11 décembre 2009 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	23,72 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 18 novembre au 14 décembre 2010 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,53 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 24 novembre au 21 décembre 2011 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,81 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 1er mars au 28 mars 2013 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	23,88 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 26 mai au 20 juin 2014 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,83 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 15 octobre au 11 novembre 2014 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.
Modalités d'exercice		Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 19 décembre 2010 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 19 décembre 2011 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 19 décembre 2012. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2008 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 14 décembre 2011 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 14 décembre 2012 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 14 décembre 2013. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2009 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 15 décembre 2012 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 15 décembre 2013 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2010 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 22 décembre 2013 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2011 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 2 avril 2015 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 2 avril 2016 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 2 avril 2017. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2012 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 23 juin 2016 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 23 juin 2017 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 23 juin 2018. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2013 soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : ● l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 12 novembre 2016 ; ● l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 12 novembre 2017 ; ● l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 12 novembre 2018. L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2014/1 est soumis à certaines conditions de performance.

	Plan 2007 <sup>(1)</sup>	Plan 2008 <sup>(1)</sup>	Plan 2009 <sup>(1)</sup>	Plan 2010 <sup>(1)</sup>	Plan 2011 <sup>(1)</sup>	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014/1
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2016	-	98 945	59 234	12 432	17 512	-	-	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	-	30 157	33 293	44 002	43 353	-	26 241	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	159 159	50 737	132 132	162 889	155 210	52 915	80 334	50 000

(1) Les caractéristiques des plans 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 21 janvier 2013 suites aux opérations ayant affecté le capital.

Les attributions d'options d'achat d'actions sont effectuées sans décote et sans recours aux instruments de couverture. Jusqu'au plan 2011, le Directoire a procédé à une attribution desdites options au cours de la séance du mois de décembre ayant suivi la décision du Conseil de Surveillance s'étant prononcé sur ce sujet. Les plans 2012 et 2013 ont été mis en place l'année suivant l'exercice auxquels ils se rattachent. Le plan 2014/1 concerne une attribution exclusive et spécifique accordée à M. Renaud Haberkorn dans le cadre de sa

nomination en tant que membre du Directoire et nouveau Directeur Général de la Société. À la connaissance de la société, aucun instrument de couverture n'est mis en place par les bénéficiaires sur ces attributions. Aucune attribution d'options d'achat d'actions n'a été effectuée en 2016.

Les options d'achat d'actions, valorisées aux normes IFRS, ne peuvent pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

#### TABLEAU 9 : HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

Plans	Plan 2012	Plan 2014	Plan 2015
Date du Directoire	02/04/2013	16/03/2015	23/05/2016
Nombre total d'actions attribuées gratuitement* <i>dont nombre attribué à</i>	17 814	34 000	34 000
M. Renaud Haberkorn	-	8 000	11 000
Mme Ghislaine Seguin	542	4 000	6 000
Date d'acquisition des actions	02/04/2015	16/03/2017	23/05/2019
Date de fin de la période de conservation	02/04/2017	16/03/2019	n/a
Nombre d'actions acquises au 31/12/2016	9 803	-	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	9 802	-	-
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-	34 000	34 000

\* Après ajustements éventuels.

**TABLEAU 10 : RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES**

Nom du dirigeant mandataire social	Exercices
Renaud Haberkorn	Néant
Ghislaine Seguin	Néant

**TABLEAU 11 : AUTRES INFORMATIONS**

Le tableau ci-dessous présente les informations requises dans le cadre des recommandations AFEP/MEDEF relatives à l'existence, au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, s'il y a lieu (i) d'un contrat de travail en sus du mandat social, (ii) de régimes supplémentaires de retraite, (iii) d'engagements pris par la Société correspondant à

des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions de dirigeant mandataire social ou postérieurement à celles-ci et (iv) d'indemnités de non-concurrence.

Nom du dirigeant mandataire social	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Renaud Haberkorn</b> Président du Directoire Début de mandat : 6 mai 2015 Fin de mandat : 8 mars 2021		X		X	X			X
<b>Ghislaine Seguin</b> Membre du Directoire et Directeur Général Adjoint Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 8 mars 2021	X			X	X			X

## 5.2 Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

### 5.2.1 Attribution gratuite d'actions

#### (I) Actions attribuées gratuitement par ANF Immobilier durant l'exercice 2016

Se référer à la section 5.1.6 « Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuites d'actions » du chapitre 3 du Document de Référence.

#### (II) Actions attribuées gratuitement par Eurazeo durant l'exercice 2016

##### ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2016 ET SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Patrick Sayer	33 203	13/05/2019	13/05/2019
Philippe Audouin	11 165	13/05/2019	13/05/2019

##### ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2016 ET NON SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
		Néant	

### 5.2.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

#### (I) Options attribuées par ANF Immobilier

ANF Immobilier n'a pas attribué d'options de souscriptions ou d'achats d'actions au cours de l'exercice 2016.

#### (II) Options attribuées par Eurazeo

L'attribution individuelle de stock-options aux dirigeants et l'attribution globale de stock-options aux salariés d'Eurazeo font

également l'objet d'un examen par le Comité des Rémunérations et de Sélection au sein d'Eurazeo. Dans le cadre d'une politique de fidélisation des principaux cadres de la Société, Eurazeo a mis en place une politique régulière d'attribution de stock-options. Le montant fixé par individu s'appuie sur un rapport entre la plus-value potentielle liée à l'exercice des options et le salaire annuel des personnes concernées, après consultation avec un Conseil externe spécialisé.

##### *Options Eurazeo consenties en 2008*

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	27 438	20/05/2018	55,10 €
Patrick Sayer	171 448	20/05/2018	55,10 €
Philippe Audouin	36 515	20/05/2018	55,10 €

##### *Options Eurazeo exercées en 2008*

	Nombre	Dates de levée	Prix
		Néant	

##### *Options Eurazeo consenties en 2009*

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	12 233	02/06/2019	22,33 €
Patrick Sayer	172 321	02/06/2019	22,33 €
Philippe Audouin	37 742	02/06/2019	22,33 €

Options Eurazeo exercées en 2009

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Patrick Sayer	Plan 2002	15 723	36,00 €	2002
Bruno Keller	Plan 2004	13 000	37,32 €	2004

Options Eurazeo consenties en 2010

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	28 219	10/05/2020	35,02 €
Patrick Sayer	171 957	10/05/2020	35,02 €
Philippe Audouin	37 659	10/05/2020	35,02 €

Options Eurazeo exercées en 2010

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

Options Eurazeo consenties en 2011

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	28 294	31/05/2021	40,77 €
Patrick Sayer	187 311	31/05/2021	40,77 €
Philippe Audouin	20 671	31/05/2021	40,77 €

Options Eurazeo exercées en 2011

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

Options Eurazeo consenties en 2012

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	14 385	14/05/2022	28,62 €
Patrick Sayer	87 536	14/05/2022	28,62 €
Philippe Audouin	19 316	14/05/2022	28,62 €

Options Eurazeo exercées en 2012

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

Options Eurazeo consenties en 2013

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	28 646	07/05/2023	31,96 €
Patrick Sayer	174 340	07/05/2023	31,96 €
Philippe Audouin	22 395	07/05/2023	31,96 €

3

*Options Eurazeo exercées en 2013*

<b>Options levées par chaque dirigeant mandataire social</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Bruno Keller	Plan 2009	6 000	26,38 €	2009
Patrick Sayer	Plan 2009	19 200	26,38 €	2009
Philippe Audouin	Plan 2009	9 674	26,38 €	2009
Fabrice de Gaudemar	Plan 2003	13 459	25,35 €	2003

*Options Eurazeo consenties en 2014*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Bruno Keller	24 739	17/06/2024	55,11 €
Patrick Sayer	146 183	17/06/2024	55,11 €
Philippe Audouin	33 734	17/06/2024	55,11 €

*Options Eurazeo exercées en 2014*

<b>Options levées par chaque dirigeant mandataire social</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Bruno Keller	Plan 2009	4 578	25,12 €	2009
Bruno Keller	Plan 2010	7 600	39,38 €	2010
Patrick Sayer	Plan 2009	37 105	25,12 €	2009
Philippe Audouin	Plan 2004	1 014	28,68 €	2004
Fabrice de Gaudemar	Plan 2004	4 684	30,11 €	2004

*Options Eurazeo consenties en 2015*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Bruno Keller	23 561	29/06/2025	57,58 €
Patrick Sayer	128 513	29/06/2025	57,58 €
Philippe Audouin	29 986	29/06/2025	57,58 €

*Options Eurazeo exercées en 2015*

<b>Options levées par chaque dirigeant mandataire social</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Bruno Keller	Plan 2005	47 093	43,59 €	2005
Patrick Sayer	Plan 2006	29 385	51,05 €	2006
Patrick Sayer	Plan 2009	16 741	23,92 €	2009
Philippe Audouin	Plan 2005	16 058	43,59 €	2005
Philippe Audouin	Plan 2009	8 121	23,92 €	2009

*Options Eurazeo consenties en 2016*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Patrick Sayer	33 204	13/05/2026	57,90 €
Philippe Audouin	11 166	13/05/2026	57,90 €

## Options Eurazeo exercées en 2016

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Bruno Keller	Plan 2006	42 119	51,05 €	2006
Bruno Keller	Plan 2012	2 900	28,62 €	2012
Patrick Sayer	Plan 2006	88 155	51,05 €	2006
Patrick Sayer	Plan 2009	23 458	22,33 €	2009
Philippe Audouin	Plan 2006	19 590	51,05 €	2006
Philippe Audouin	Plan 2009	10 191	22,33 €	2009

## 5.2.3 Détention potentielle de capital

En tenant compte des attributions d'options d'achat d'actions et des attributions gratuites d'actions, le nombre maximum d'actions ANF Immobilier pouvant être acquises par les bénéficiaires est le suivant :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions	Total au 31/12/2016
<b>Membres du Directoire</b>		
Renaud Haberkorn		61 000
Ghislaine Seguin		25 558
<b>Membres du Conseil de Surveillance</b>		
Bruno Keller		486 109
<b>Salariés et anciens salariés</b>		
		326 709
<b>TOTAL</b>		<b>899 376</b>

## 6. Opérations réalisées par les Dirigeants sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2016

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

Nom et fonction	Description de l'instrument financier	Nature de l'opération	Nombre de titres
<b>Ghislaine Seguin</b> Directeur Général Adjoint, membre du Directoire	Actions	Exercices de stock-options	8 796
	Actions	Acquisitions	Néant
	Actions	Cessions	8 796

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

## 7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance et de ses Comités

Le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a adopté le 4 mai 2005 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et

statutaires de la Société. Ce règlement intérieur, prévu par l'article 13 des statuts de la Société, peut être modifié à tout moment par une délibération du Conseil de Surveillance.

### 7.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a mis à jour ce règlement intérieur. Ce règlement intérieur, prévu par l'article 13-3 des statuts de la Société a pour but de préciser et de compléter les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance prévues par les statuts. Il peut être modifié à tout moment par une délibération du Conseil de Surveillance.

#### Article 1 : Composition et renouvellement du Conseil de Surveillance

##### 1.1 Nombre de membres

Conformément à l'article 11 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance est composé de trois à dix-huit membres nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires pour une durée de quatre années.

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

##### 1.2 Indépendance des membres :

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF en date de novembre 2016, ANF Immobilier étant une société contrôlée au sens de l'article L. 2 33-3 du Code de commerce, la part des membres du Conseil de Surveillance indépendants doit être d'au moins un tiers.

Les critères qui guident le Conseil de Surveillance pour qualifier un membre d'indépendant sont les critères spécifiés par le Code AFEP/MEDEF de novembre 2016 (art. 8.5). Les critères que doivent examiner le Comité et le Conseil afin de qualifier un administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre le membre du Conseil de Surveillance et la Direction, la Société ou son groupe, sont les suivants :

- ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société,
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide,
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement (ou être lié directement ou indirectement à ces personnes) :
  - significatif de la société ou de son groupe,
  - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

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

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

### 1.3 Membre du Conseil de Surveillance Référent

Le Conseil de Surveillance peut désigner parmi ses membres indépendants, un « Membre du Conseil de Surveillance Référent ».

Le Membre du Conseil de Surveillance Référent a pour mission principale de s'assurer du bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société. À ce titre, il pourra :

- convoquer et présider les réunions des membres indépendants du Conseil de Surveillance en fonction des besoins ;
- soumettre au Président du Conseil de Surveillance ses suggestions ou recommandations en matière de fonctionnement du Conseil, après concertation avec les autres membres du Conseil ;
- porter à la connaissance du Président du Conseil de Surveillance tout conflit d'intérêts qu'il aura identifié ;
- prendre connaissance des préoccupations significatives des actionnaires non représentés au Conseil de Surveillance en matière de gouvernance et veiller à ce qu'il leur soit répondu ;
- participer, en coordination avec le Président du Comité des Rémunérations et de Sélection, au pilotage des travaux d'évaluation du fonctionnement du Conseil ;
- rendre compte de l'exécution de sa mission au Conseil de Surveillance et, le cas échéant, à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires.

### 1.4 Renouvellement échelonné

Le Conseil de Surveillance s'assure qu'il est mis en place et maintenu un renouvellement échelonné de ses membres par fractions aussi égales que possible. Au besoin, le Conseil peut inviter un ou plusieurs de ses membres à démissionner afin de mettre en place un tel renouvellement échelonné.

## Article 2 : Participation au Conseil

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

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

## Article 3 : Réunions du Conseil de Surveillance

En application du paragraphe 3 de l'article 12 des statuts, sur la proposition de son Président, le Conseil désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois chaque trimestre. Les convocations sont faites par lettre, télégramme, télécopie, message électronique, ou verbalement. Elles peuvent être transmises par le secrétaire du Conseil.

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

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

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

Les réunions se tiennent au lieu fixé par la convocation.

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

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

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

Sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du Directoire et de celles relatives à l'approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur.

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

Il est tenu au siège social un registre des présences signé par les membres du Conseil participant à la séance.

## Article 4 : Procès-verbaux

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

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

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

## Article 5 : Exercice des pouvoirs du Conseil de Surveillance

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

### 5.1 Communications au Conseil de Surveillance

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

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

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

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

## 5.2 Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

- Conformément à l'article 14.5 des statuts, le Conseil de Surveillance fixe, par une délibération écrite communiquée au Directoire, la durée, les montants et les conditions auxquelles il l'autorise d'avance à accomplir une ou plusieurs opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts.
- Par délégation du Conseil et sur avis conforme du Comité du Patrimoine, le Président peut, entre deux séances du Conseil et en cas d'urgence, autoriser le Directoire à réaliser les opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts, seulement lorsque leur montant (tel que pris en compte pour l'appréciation du seuil, conformément à l'article 14 paragraphe 4 des statuts) est compris entre 20 000 000,00 euros et 50 000 000 euros pour les opérations visées au dernier et à l'avant-dernier tirets du b).

Cette autorisation doit prendre une forme écrite. À sa prochaine réunion, le Président en rend compte au Conseil qui la ratifie.

- Par délégation du Conseil de Surveillance, son Président autorise la désignation de tout nouveau représentant de la société au sein de tous conseils de toutes sociétés françaises ou étrangères dans lesquelles la société détient une participation d'une valeur au moins égale à 20 000 000,00 euros.
- Le Président du Conseil de Surveillance peut à tout moment émettre un avis auprès du Directoire sur toute opération qu'il a réalisée, réalise ou projette.
- Les accords ou autorisations préalables donnés au Directoire en application de l'article 14 des statuts et du présent article sont mentionnés par les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance et du Directoire.

## Article 6 : Création de Comités – Dispositions communes

- En application du paragraphe 6 de l'article 14 des statuts, le Conseil de Surveillance décide de créer en son sein un Comité d'Audit, un Comité du Patrimoine, et un Comité des Rémunérations et de Sélection. Ces trois Comités spécialisés sont permanents. Leurs missions et leurs règles particulières de fonctionnement sont définies au présent règlement.
- Chaque Comité comprend de trois à sept membres, nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'ils comprennent des membres indépendants.
- La durée du mandat d'un membre de Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment

modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.

- Le Conseil peut également nommer un ou plusieurs censeurs dans un ou plusieurs des Comités pour la durée qu'il détermine. Conformément aux statuts, les censeurs ainsi nommés prennent part aux délibérations du Comité concerné, avec voix consultative seulement. Ils ne peuvent se substituer aux membres du Conseil de Surveillance et émettent seulement des avis.
- Le Conseil nomme le Président du Comité parmi ses membres, pour la durée de son mandat de membre de ce Comité.
- Chaque Comité rend compte de l'exécution de sa mission à la prochaine séance du Conseil de Surveillance.
- Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions, qui se tiennent au siège social ou en tout autre lieu décidé par le Président, qui détermine l'ordre du jour de chaque réunion.

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

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

- Le procès-verbal de chaque réunion est établi, sauf disposition particulière, par le secrétaire de séance désigné par le Président du Comité, sous l'autorité du Président du Comité. Il est transmis à tous les membres du Comité. Le Président du Comité décide des conditions dans lesquelles il rend compte au Conseil de ses travaux.
- Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.
- La rémunération des membres de chaque Comité est fixée par le Conseil de Surveillance, et prélevée sur le montant global annuel des jetons de présence.

## Article 7 : Rémunération du Conseil de Surveillance

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

- le Conseil de Surveillance peut décider qu'une partie des jetons de présence qu'il détermine sera allouée aux censeurs dans des conditions qu'il détermine.

## Article 8 : Règles applicables aux membres du Conseil de Surveillance

### 8.1 Obligations générales

Chaque membre du Conseil doit, au moment de sa nomination, prendre connaissance des statuts et du règlement intérieur en vigueur de la Société ainsi que de la réglementation applicable aux fonctions de membre du Conseil dans une société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Il bénéficie, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise, de ses métiers et de son secteur d'activité.

Le membre du Conseil doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société. Il doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Il s'engage à assister à l'ensemble des réunions du Conseil selon un calendrier préalablement arrêté qui lui est communiqué et à se rendre disponible pour celles qui présentent un caractère exceptionnel. Il s'engage, le cas échéant, à assister à toutes les réunions des Comités dont il fait partie.

Chaque Membre du Conseil doit exercer ses fonctions dans le respect des dispositions légales en matière de cumul de mandats. Dans le cas où un Membre du Conseil se propose d'accepter un mandat en plus de ceux qu'il détient (à l'exception des mandats exercés dans des sociétés contrôlées non cotées), il porte ce fait à la connaissance du Président du Comité des Rémunérations et de Sélection avec lequel il examine si cette charge nouvelle lui laisse une disponibilité suffisante pour ANF Immobilier.

Tout Membre du Conseil ne peut exercer un mandat social dans une société concurrente de d'ANF Immobilier. Il tient le Conseil informé des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux Comités du Conseil de ces sociétés françaises ou étrangères.

Les dirigeants mandataires sociaux recueillent l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée.

Les Membre du Conseils assistent aux Assemblées Générales d'ANF Immobilier.

### 8.2 Devoir de réserve et obligation de confidentialité

Chaque Membre du Conseil doit protéger personnellement la confidentialité des informations non publiques qui lui sont communiquées sur la Société dans le cadre de ses fonctions ainsi que du mot de passe lui permettant d'accéder à la plateforme Internet dédiée au Conseil. En cas de perte ou de divulgation fortuite de ce mot de passe il doit en aviser sans délai le Responsable Juridique *Corporate* afin de prendre les mesures visant à assurer la confidentialité des informations contenues sur le site.

Les membres du Conseil sont tenus au secret des délibérations.

En dehors du Président, les Membre du Conseils s'engagent expressément à ne pas s'exprimer individuellement sauf lors des délibérations internes au Conseil ou à l'invitation du Président ou

avec son accord, notamment à l'occasion des réunions d'actionnaires ou d'obligataires. Les membres du Conseil de Surveillance s'engagent par ailleurs à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'utilisation et de transmission d'une information privilégiée (se référer au code de déontologie boursière d'ANF Immobilier).

### 8.3 Devoir d'expression

Le membre du Conseil s'engage à exprimer clairement son opposition éventuelle à tout projet de décision dont il estime qu'elle serait de nature à nuire à la Société.

### 8.4 Obligation de détenir des titres de la Société

Chaque Membre du Conseil doit être titulaire, pendant toute la durée de son mandat, du nombre minimum d'actions requis par les statuts. Ce nombre est actuellement de 250 actions.

Toutes les actions dont un Membre du Conseil est propriétaire doivent être inscrites sous la forme nominative pure ou administrée.

### 8.5 Opérations sur titres de la Société

Se référer au code de déontologie boursière d'ANF Immobilier.

### 8.6 Indépendance des Membres du Conseil et conflits d'intérêts

#### Indépendance

Le membre du Conseil s'engage en toutes circonstances à maintenir son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte pouvant s'exercer sur lui et pouvant émaner d'autres Membre du Conseils, de groupes particuliers d'actionnaires, de créanciers, de fournisseurs et en général de tous tiers. Il s'engage à ne pas rechercher ou à accepter de la Société ou de sociétés liées à celle-ci, directement ou indirectement, des avantages susceptibles d'être considérés comme étant de nature à compromettre son indépendance.

Lorsqu'elle est appelée à se prononcer sur la nomination de tout nouveau Membre du Conseil, l'Assemblée Générale est informée de sa situation.

#### Conflits d'intérêts

Chaque Membre du Conseil a pour devoir de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêt, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se trouver afin de définir et mettre en œuvre les dispositions qui permettront de prévenir un tel conflit.

Le membre du Conseil concerné s'abstient de participer aux réunions ou à toute partie de réunion du Conseil ou de tout Comité du Conseil à l'occasion de laquelle un sujet sensible de ce point de vue est évoqué.

Lorsqu'il existe un projet de transaction auquel un membre du Conseil de Surveillance ou un censeur est directement ou indirectement intéressé (par exemple lorsqu'un membre du Conseil est affilié : à la banque conseil ou à la banque de financement du vendeur, à la banque conseil ou à la banque de financement d'un concurrent d'ANF Immobilier pour la transaction en question, à un fournisseur ou client significatif d'une société dans laquelle ANF Immobilier

envisage de prendre une participation), le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu d'informer le Président du Conseil de Surveillance dès qu'il a connaissance d'un tel projet, et de lui signaler qu'il est directement ou indirectement intéressé et à quel titre. Le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu de s'abstenir de participer à la partie de la séance du Conseil de Surveillance ou d'un de ses Comités concernant le projet en question. En conséquence, il ne participe pas aux délibérations du Conseil ni au vote relatif au projet en question et la partie du procès-verbal de la séance relative au projet en question ne lui est pas soumise.

### Article 9 : Notification

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

### Article 10 : Annexes

Annexe 1 : règlement intérieur du Comité d'Audit

Annexe 2 : règlement intérieur du Comité du Patrimoine

Annexe 3 : règlement intérieur du Comité des Rémunérations et de Sélection

## 7.2 Règlement intérieur du Comité d'Audit

En application de l'article 14.6 des Statuts de la Société et conformément à la loi, il est constitué au sein du Conseil de Surveillance, un Comité spécialisé dénommé « Comité d'Audit ». Le Comité d'Audit exerce son activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le présent règlement intérieur est destiné à rappeler les attributions du Comité d'Audit (ci-après le « Comité ») de la société ANF Immobilier (ci-après la « Société ») et à préciser les modalités de fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société, des décisions du Conseil de Surveillance (ci-après le « Conseil ») et de son règlement intérieur.

Le Comité d'Audit est un organe consultatif du Conseil de Surveillance.

### Article 1 : Composition

Conformément au Code AFEP/MEDEF de mai 2016, la part des membres du Conseil de Surveillance indépendants dans le Comité d'Audit doit être au moins de deux tiers et le Comité ne doit comprendre aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Les membres du Comité d'Audit doivent avoir une compétence financière ou comptable. Un membre au moins doit avoir la qualité d'expert financier au sens du Code de commerce.

#### Statut du Président

Le Conseil de Surveillance désigne, à la majorité des présents, le Président du Comité parmi ses membres indépendants.

Le Conseil peut changer le Président à tout moment et sans indemnité.

La nomination ou la reconduction du Président du Comité d'Audit, proposée par le Comité des Rémunérations et de Sélection doit faire l'objet d'un examen particulier de la part du Conseil de Surveillance.

### Article 2 : Rôle

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil de Surveillance sur :

- le processus d'établissement des états financiers ;
- le processus de nomination des Commissaires aux comptes et l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;
- le processus de désignation des experts en évaluation et l'exécution de leur mission ;
- le processus d'élaboration de l'information financière ;
- la politique financière ;
- le fonctionnement et les missions de l'audit interne ;
- le processus de maîtrise des risques et de contrôle interne et son efficacité.

Le Comité est chargé de présenter chaque année au Conseil de Surveillance au moins une communication sur chacun de ces sujets.

### Article 3 : Mission

Au titre de son rôle, les missions du Comité sont, en particulier, les suivantes :

- a) S'agissant des comptes sociaux et des comptes consolidés, le Comité :
  - procède à l'examen des projets de comptes sociaux et des projets de comptes consolidés, semestriels et annuels (ci-après les « Comptes »), assure le suivi des processus qui concourent à leur établissement, s'assure de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables, ainsi que de la bonne application et du respect des normes comptables qui lui sont applicables. Il apprécie la pertinence des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives ;
  - analyse les comptes en dialogue direct avec la Direction financière de la Société et les Commissaires aux comptes et fait rapport au Conseil de Surveillance sur le sujet. À la demande du Président, le Comité pourra s'entretenir en fin de réunion avec la Direction

financière et/ou les Commissaires aux comptes hors la présence du Directoire ;

- examine, les projets de rapport semestriel, annuels et de rapport d'activité et de résultat avant leur publication, ainsi que tous comptes établis pour les besoins d'opérations spécifiques (apports, fusions, opérations de marché, mise en paiement d'acomptes sur dividendes, etc.) ;
- examine le traitement comptable et financier des opérations d'acquisition ou de cession, le cas échéant, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts ;
- examine le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
- s'assure de l'existence d'une procédure de recensement des litiges et des engagements hors bilan.

**b) S'agissant des Commissaires aux comptes, le Comité :**

- supervise la sélection ou le renouvellement à l'échéance du mandat et émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale ;
- suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- se fait communiquer chaque année.
  - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la Société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes, et
  - une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission des Commissaires aux comptes ;
- s'assure que le montant des honoraires versés par la Société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- examine avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques ;
- se prononce sur les travaux accessoires ou directement complémentaires au contrôle des comptes, tels que des audits d'acquisition (à l'exclusion des travaux d'évaluation et de conseil), dont la réalisation pourrait être confiée aux Commissaires aux comptes de la Société ;
- rend compte au Conseil de Surveillance, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégralité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

**c) S'agissant des experts en évaluation, le Comité :**

- supervise la sélection et le renouvellement des experts extérieurs en charge des évaluations du patrimoine ;
- s'assure que les règles applicables aux Commissaires aux comptes sont transposées aux experts ;
- s'assure que les méthodes d'évaluation retenues sont uniformes, pertinentes et permanentes.

**d) S'agissant de l'information financière, le Comité :**

- assure le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégralité ;
- est informé par le Directoire de la situation financière de la Société, des méthodes utilisées pour définir la politique financière ;
- examine les plans d'investissement/désinvestissement, les plans de financement, les plans de trésorerie et leur exécution ;
- assure le suivi de l'exécution du budget annuel ainsi que de l'exécution des principales décisions concernant le patrimoine (par exemple : gros travaux, investissements, cessions) ;
- examine la clarté et la fiabilité des informations communiquées aux actionnaires et au marché ;
- examine la politique d'information financière de la Société et les communiqués financiers avant leur transmission au Conseil de Surveillance et au marché.

**e) S'agissant de la politique financière, le Comité :**

- est informé par le Directoire de la situation financière et de la politique financière de la Société ;
- examine la situation de l'endettement (y compris la structure – taux variable, taux fixe – et la politique de couverture) ; Il revoit les plans de financement, les plans de trésorerie et leur exécution ;
- à la demande du Directoire, il donne son avis sur les décisions d'affectation de ressources financières dès lors qu'elles sont significatives ;
- examine la politique d'affectation du résultat et de distribution de dividendes et formule une recommandation au Conseil.

**f) S'agissant de l'audit interne, le Comité :**

- examine le fonctionnement et l'efficacité des systèmes de contrôle interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance, formule des observations et examine les mesures prises pour y donner suite ;
- entend le responsable de l'audit interne, donne son avis sur l'organisation de son service et se tient informé de son programme de travail ;
- reçoit tous les rapports de mission de l'audit interne ;
- s'assure que l'audit interne dispose des moyens adéquats pour la réalisation du plan d'audit ;
- demande au Directoire, le cas échéant, que l'audit interne réalise des missions spécifiques, notamment celles relatives au processus de gouvernement d'entreprise.

**g) S'agissant des risques et du contrôle interne, le Comité :**

- s'assure de l'organisation des moyens et des compétences mis en place pour identifier les principaux risques auxquels la Société est exposée. À titre indicatif, ces risques peuvent être de nature financière ;
- s'assure de l'adéquation du processus de suivi des risques en fonction des enjeux de la Société dans ses différents métiers (dont la cartographie des risques « non systémiques ») et en particulier de la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle ;

- examine le fonctionnement des règles et des procédures assurant la conformité aux lois et règlements, le respect du code de déontologie, le respect des règles de signature et des délégations de pouvoir ;
- examine la procédure de prises de décision concernant les engagements de la Société (par exemple : les investissements ou tout autre accord contractuel significatif), y compris les modèles financiers utilisés et l'établissement des business plans par actif ;
- examine les procédures par lesquelles la Société organise la couverture des risques concernant son patrimoine (reconstruction), ses opérations (pertes d'exploitation, pertes de loyers, risques des chantiers), et sa responsabilité civile, par des polices d'assurances adaptées. Examine la procédure de délégation du risque pénal qui est mise en œuvre ;
- examine les plans de gestion de crise en vigueur dans la Société ainsi que leur pertinence face aux principaux risques encourus.

#### Article 4 : Moyens

Le Comité d'Audit :

- peut demander la réalisation de tout audit interne ou externe sur tout sujet qu'il estime relever de sa mission. En ce cas, son Président en informe aussitôt le Conseil de Surveillance et le Directoire ;
- est informé des procédures de contrôle interne et du programme de l'audit interne chaque fois que nécessaire ;
- se voit présenter chaque semestre par le Directoire une analyse des risques auxquels la Société peut être exposée.

#### Article 5 : Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit sur convocation de son Président. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

Le Comité d'Audit se réunit en principe avant les réunions du Conseil de Surveillance dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine, d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil de Surveillance.

Les membres du Comité ne peuvent se faire représenter.

Un procès-verbal écrit de chaque réunion est établi. Ce procès-verbal est communiqué aux membres du Comité.

Le Comité d'Audit, soit son Président, soit l'un de ses membres, rend compte de ses travaux à la plus proche réunion du Conseil de Surveillance.

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

Les membres du Comité d'Audit peuvent bénéficier, si le Comité le juge nécessaire ou s'ils en font la demande, une formation sur les particularités comptables, financières, et opérationnelles de la Société.

Le Directeur de la Gestion Financière assiste aux réunions du Comité d'Audit et en assure le Secrétariat.

## 7.3 Règlement intérieur du Comité du Patrimoine

En application de l'article 14.6 des Statuts de la Société, il est constitué au sein du Conseil de Surveillance, un Comité spécialisé dénommé « Comité du Patrimoine ». Le Comité du Patrimoine exerce son activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le présent règlement intérieur est destiné à rappeler les attributions du Comité du Patrimoine (ci-après le « Comité ») de la société ANF Immobilier (ci-après la « Société ») et à préciser les modalités de fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société, des décisions du Conseil de Surveillance (ci-après le « Conseil ») et de son règlement intérieur.

Le Comité du Patrimoine est un organe consultatif du Conseil de Surveillance.

#### Article 1 : Mission

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération immobilière, d'acte ou de proposition à l'Assemblée qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance.

#### Article 2 : Fonctionnement

Le Comité du Patrimoine se réunit sur convocation de son Président chaque fois que cela est nécessaire. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

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

## 7.4 Règlement intérieur du Comité des Rémunérations et de Sélection

En application de l'article 14.6 des Statuts de la Société, il est constitué au sein du Conseil de Surveillance, un Comité spécialisé dénommé « Comité des Rémunérations et de Sélection ». Le Comité des Rémunérations et de Sélection exerce son activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le présent règlement intérieur est destiné à rappeler les attributions du Comité des Rémunérations et de Sélection (ci-après le « Comité ») de la société ANF Immobilier (ci-après la « Société ») et à préciser les modalités de fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société, des décisions du Conseil de Surveillance (ci-après le « Conseil ») et de son règlement intérieur.

Le Comité du Comité des Rémunérations et de Sélection est un organe consultatif du Conseil de Surveillance.

### Article 1 : Composition

Le Comité ne doit comporter aucun dirigeant mandataire social exécutif et être composé majoritairement de membres indépendants.

### Article 2 : Mission

Les missions du Comité sont les suivantes :

- 1- S'agissant de la sélection des nouveaux membres du Conseil de Surveillance :

Le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments à prendre en compte dans sa délibération, notamment au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, pour parvenir à une composition équilibrée du Conseil :

représentation entre les femmes et les hommes, nationalité, expériences internationales, expertises, etc. En particulier, il organise une procédure destinée à sélectionner les futurs membres indépendants et réalise ses propres études sur les candidats potentiels avant toute démarche auprès de ces derniers.

- 2- S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

Le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux. Le Président peut faire partie ou être associé aux travaux du Comité pour l'exécution de cette mission.

- 3- S'agissant de la rémunération :

Le Comité a la charge d'étudier et de proposer au Conseil l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, l'ensemble du Conseil de Surveillance ayant la responsabilité de la décision. Il émet également une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition des jetons de présence alloués aux membres du Conseil.

### Article 3 : Fonctionnement

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

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

3

## 8. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier

**Exercice clos le 31 décembre 2016**

### **ANF Immobilier**

Siège Social : 1, rue Georges Berger – 75017 Paris  
Société Anonyme au capital de 19 009 271 euros  
568 801 377 RCS Paris

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

## **Autres informations**

---

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 24 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

**3**

## 9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

#### ANF Immobilier

1, rue Georges Berger  
75017 PARIS

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## I Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

### 1.1 Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

#### Conventions avec les dirigeants

##### Rémunération variable des membres du Directoire au titre de 2016 versée en 2017.

- Personnes concernées :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire d'ANF Immobilier) et Mme Ghislaine Seguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire d'ANF Immobilier).

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2017 au titre de l'exercice 2016 en application de critères quantitatifs et qualitatifs définis par le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016.

- Les montants sont les suivants :

M. Renaud Haberkorn : rémunération variable de 207 480 euros.

Mme Ghislaine Seguin : rémunération variable de 105 740 euros.

- Intérêts :

L'exécution de cette convention se poursuit car il est rappelé que la rémunération des membres du Directoire, fixée par le Conseil de Surveillance, repose sur une partie fixe et une partie variable déterminée sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs.

### Indemnité de départ de M. Renaud Haberkorn dans le cadre du renouvellement de son mandat en tant que Président du Directoire.

- Personne concernée :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire d'ANF Immobilier à effet du 6 mai 2015).

- Nature et modalités :

Lors de sa séance du 3 mars 2015, le Conseil de Surveillance a mis en œuvre une indemnité de départ au profit de Renaud Haberkorn, cette indemnité doit faire l'objet d'une nouvelle délibération de l'Assemblée Générale dans le cadre du renouvellement du mandat de Renaud Haberkorn en tant que Président du Directoire.

Dans sa séance du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance a décidé le renouvellement du mandat de Monsieur Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire et à cette occasion a autorisé l'attribution d'une indemnité de départ soumise à conditions de performance à M. Renaud Haberkorn en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier.

Le montant brut de l'indemnité de départ s'élève à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions (soit, en pratique 18 mois de salaire).

L'indemnité de départ sera versée en cas de cessation, pour quelque motif que ce soit, des fonctions de Président du Directoire sauf démission de l'intéressé.

L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :

- années 2015 et 2016 : augmentation de l'EBITDA à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée (conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015),
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

M. Renaud Haberkorn bénéficiera d'une assurance perte d'emploi du dirigeant mandataire social de type GSC.

### Indemnité de départ de Mme Ghislaine Seguin dans le cadre du renouvellement de son mandat en tant que membre du Directoire.

- Personne concernée :

Mme Ghislaine Seguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire d'ANF Immobilier)

- Nature et modalités :

Dans sa séance du 27 mars 2017, le Conseil de Surveillance a autorisé l'attribution d'une indemnité de départ soumise à conditions de performance à Mme Ghislaine Seguin en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier.

Le montant de l'indemnité de départ s'élèvera à 150 % de la rémunération annuelle brute perçue par l'intéressée l'année précédant la notification de son licenciement (soit en pratique 18 mois de salaire).

L'indemnité de départ sera versée en cas de rupture de contrat à l'initiative de la Société, sauf faute grave ou lourde.

L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :

- réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

## 1.2 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

### Conventions avec les actionnaires

#### Approbation de la cession des 26 parts sociales d'ANF Immobilier Hôtels détenues par Eurazéo (Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016).

- Personnes concernées :

Eurazéo en tant qu'actionnaire contrôlant ANF Immobilier au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce et ANF Immobilier.

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016 a autorisé la Société, préalablement à l'opération, à racheter, conjointement avec la CEPAC, 26 des 34 parts d'ANF Immobilier Hôtels (AIH) détenues par Eurazéo. CEPAC Foncière a racheté les 8 parts restantes d'AIH détenues par Eurazéo.

Un contrat de cession de parts sociales et de créances en compte courant a ainsi été signé le 9 décembre 2016, sous condition suspensive de l'autorisation préalable de l'opération par les banques prêteuses.

Un acte réitératif constatant le transfert de propriété et de jouissance des Parts et créances à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le paiement du prix des Parts et des créances cédées (le 4 janvier 2017) a été signé le 5 janvier 2017.

- Intérêts :

En augmentant sa participation dans AIH à 77 %, ANF Immobilier bénéficie d'un cash-flow complémentaire récurrent significatif et permet de suppléer aux diminutions de revenus résultantes des cessions en cours.

## II Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

### 2.1 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### a. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

##### Partenariat ANF Immobilier, Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse - CEPAC et Eurazéo (Conseils de Surveillance du 17 juin 2014 et du 10 décembre 2014).

- Personnes concernées :

Messieurs Patrick Sayer (Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazéo), Philippe Audouin (Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et membre du Directoire d'Eurazéo), Sébastien Didier (Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et membre du Directoire de CEPAC).

- Nature et modalités :

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a autorisé la mise en place d'un partenariat au sein de la filiale d'ANF Immobilier dénommée ANF Immobilier Hôtels. Les associés d'ANF Immobilier Hôtels sont ANF Immobilier, Eurazéo et CEPAC.

Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a autorisé ANF Immobilier à (i) souscrire, aux termes du contrat de crédit d'un montant de 44 590 000 euros consenti par CEPAC à ANF Immobilier Hôtels, à l'engagement de ne pas céder ses parts sociales dans ANF Immobilier Hôtels sans l'accord de CEPAC et (ii) devenir partie en qualité de créancier subordonné à la subordination prévue audit contrat.

Le Conseil de Surveillance du 10 décembre 2014 a autorisé ANF Immobilier à (i) souscrire, aux termes du contrat de crédit d'un montant de 5 812 000 euros consenti par CEPAC à ANF Immobilier Hôtels, à l'engagement de ne pas céder ses parts sociales dans ANF Immobilier Hôtels sans l'accord de CEPAC et (ii) devenir partie en qualité de créancier subordonné à la subordination prévue audit contrat.

## b. Conventions avec les dirigeants

### Engagements pris en faveur de M. Renaud Haberkorn au titre de ses fonctions de Président du Directoire à effet du 6 mai 2015.

- Personne concernée :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire d'ANF Immobilier à effet du 6 mai 2015).

- Nature et modalités :

Une indemnité de départ soumise à condition de performance et d'un maximum de 18 mois de rémunération fixe et variable, pourra être versée à M. Renaud Haberkorn en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier. Cette indemnité ne sera versée que si l'EBITDA récurrent hors exceptionnel a augmenté à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée. Dans le cas où la condition de performance ne serait pas atteinte, aucune somme ne serait due.

M. Renaud Haberkorn bénéficiera d'une assurance perte d'emploi du dirigeant mandataire social de type GSC.

## 2.2 Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale du 11 mai 2016, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 13 avril 2016.

### a. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

#### Mandat de gestion confié à Foncia Vieux Port pour la gestion (i) du *property* de l'ensemble du patrimoine marseillais à l'exception des grands ensembles tertiaires et des meublés et (ii) de la commercialisation du patrimoine résidentiel et des bureaux diffus sur Marseille (Conseil de Surveillance du 17 juin 2015).

- Personnes concernées :

Messieurs Bruno Keller (Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding), Patrick Sayer (Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin (Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Membre du Directoire d'Eurazeo) et Jean-Pierre Richardson (Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Censeur d'Eurazeo).

Les Sociétés Foncia et ANF Immobilier sont toutes deux contrôlées par Eurazeo.

- Nature et modalités :

Mandat de gestion confié pour trois ans à Foncia Vieux Port aux conditions suivantes :

- Honoraires de gestion courante :

3,6 % HT du montant des sommes encaissées pour le compte du mandant pendant les deux premières années pleines du mandat, puis 4 % HT des sommes encaissées pour le compte du mandant si le mandataire a satisfait aux exigences de son mandat. Ces honoraires incluent les honoraires de suivi de travaux et de gestion des contentieux locatifs.

- Honoraires de suivi des gros travaux (travaux supérieurs à 30 000 euros) :

1,5 % HT du montant des travaux HT.

- Honoraires de commercialisation (locaux d'habitation) :

7 % HT d'honoraires sur le montant HT et HC du loyer annuel.

Si le locataire est amené à quitter les lieux dans les douze mois suivant la date d'effet du bail, il ne sera pas facturé d'honoraires au Mandant.

- Honoraires de commercialisation (bureaux diffus, si confiés au Mandant dans le cadre du Mandat) :

15 % HT d'honoraires sur le montant HT et HC du loyer annuel.

**b. Conventions avec les dirigeants****Rémunération des membres du Directoire qui bénéficient d'un contrat de travail avec la Société (Conseil de Surveillance du 16 décembre 2015)**

## ● Personne concernée :

Mme Ghislaine Seguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire).

## ● Nature et modalités :

La rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin s'est élevée à 180 000 euros au titre de l'exercice 2015. Le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2015 a porté cette rémunération à 200 000 euros fixe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Rémunération variable des membres du Directoire au titre de 2015 versée en 2016**

## ● Personnes concernées :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire d'ANF Immobilier), Mme Ghislaine Seguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire d'ANF Immobilier) et M. Bruno Keller (Président du Directoire jusqu'au 6 mai 2015).

## ● Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2016 au titre de l'exercice 2015 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015.

## ● Les montants sont les suivants :

M. Renaud Haberkorn : rémunération variable de 267 300 euros.

Mme Ghislaine Seguin : rémunération variable de 121 860 euros.

M. Bruno Keller : rémunération variable de 133 826 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 12 avril 2017

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

# 4

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

<b>1. Facteurs ayant un impact sur les résultats</b>	<b>140</b>	<b>3. Résultat social</b>	<b>147</b>
1.1 Taux d'occupation	140	3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015	147
1.2 Conditions de renouvellement des baux	140	3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014	148
1.3 Livraison des projets	141	<b>4. Structure financière</b>	<b>150</b>
1.4 Indexation	141	4.1 Capitaux propres consolidés	150
1.5 Résultat de cessions	143	4.2 Flux de trésorerie	150
1.6 Contexte macroéconomique	143	4.3 Structure du financement et sources de financement	150
1.7 Charges sur immeubles	143	<b>5. Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>150</b>
1.8 Frais de structure	143		
1.9 Frais financiers nets	143		
<b>2. Résultat consolidé</b>	<b>144</b>		
2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015 (comptes consolidés normes IFRS)	144		
2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014 (comptes consolidés normes IFRS)	145		

# 1. Facteurs ayant un impact sur les résultats

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

## 1.1 Taux d'occupation

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

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

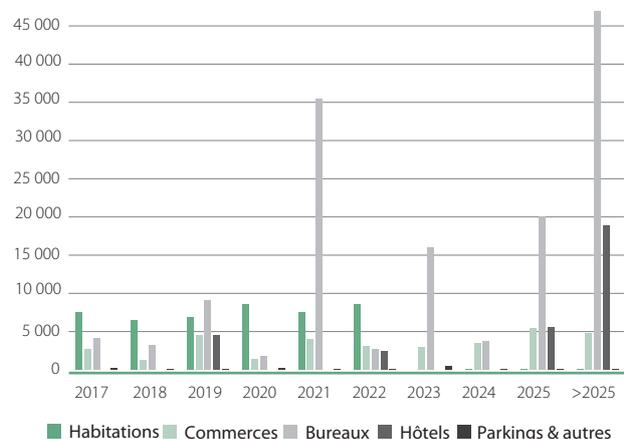
Taux d'occupation (%)	Core *	Héritage	Total
Bureaux	95 %	91 %	95 %
Commerces	100 %	86 %	86 %
Hôtels	100 %	N/A	100 %
Résidentiel	N/A	83 %	84 %
Autres	N/A	83 %	83 %
<b>TOTAL</b>	<b>95 %</b>	<b>85 %</b>	<b>91 %</b>

\* Non significatif, Résidentiel & Autres – Core : < 3 % de la valeur du portefeuille.

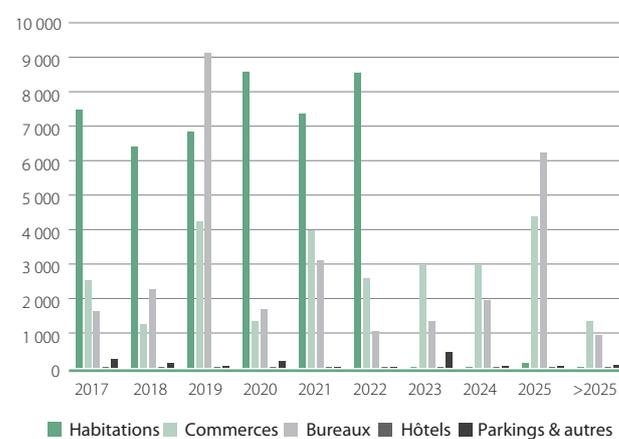
## 1.2 Conditions de renouvellement des baux

À Marseille, Lyon et Bordeaux, l'échéancier des renouvellements des baux commerciaux, résidentiels et de bureaux est envisagé comme suit :

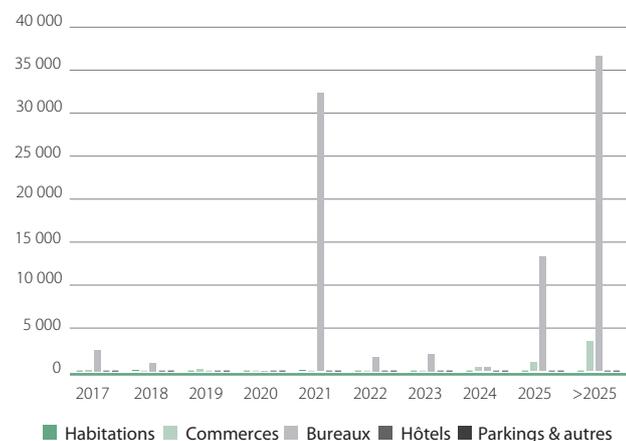
TOTAL PATRIMOINE



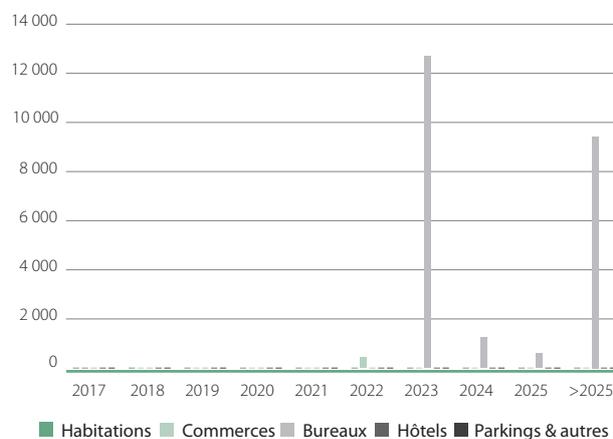
MARSEILLE



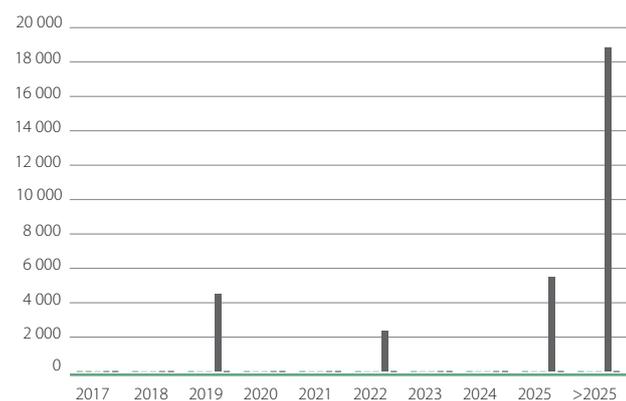
### LYON



### BORDEAUX



### HÔTELS



4

## 1.3 Livraison des projets

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

## 1.4 Indexation

L'indexation des loyers sur l'Indice du Coût de la Construction (« **ICC** ») ou sur l'Indice des Loyers Commerciaux (« **ILC** ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de commerces ou d'artisanat ou encore sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (« **ILAT** ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de bureaux commerciaux, d'activités logistiques ou utilisés par

les professions libérales et sur l'Indice de Référence des Loyers (« **IRL** ») s'agissant des baux d'habitation, permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de la variation de l'indice applicable.

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 » a supprimé la référence, dans les articles L. 145-34 et L. 145-38

du Code de commerce, à l'ICC, en lui substituant l'ILC et l'ILAT comme indices de référence servant au calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail.

Dès lors, l'indexation des loyers des baux commerciaux est amenée, dans le cadre notamment du renouvellement de baux existants ou de la signature de nouveaux baux, à se faire désormais uniquement sur la base de l'ILC ou de l'ILAT selon l'usage des locaux objet du bail.

#### 1.4.1 L'ICC

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

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

Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle du loyer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année ou à la date anniversaire de la date d'effet du bail en fonction de la variation de cet indice. Les baux les plus anciens comprennent une clause de révision triennale.

#### 1.4.2 L'ILC

L'ILC a été établi à partir de trois indices préexistants et est calculé comme suit : 50 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'IPC (indice des prix à la consommation) + 25 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur) + 25 % de la moyenne sur 4 trimestres consécutifs de l'ICC.

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national des loyers commerciaux permettant l'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant la révision et l'indexation des loyers commerciaux issus de la loi LME est venu confirmer que l'ILC s'applique aux locaux commerciaux à l'exception des locaux à usage exclusif de bureaux.

Cet indice est applicable aux baux conclus depuis la date d'entrée en vigueur du décret du 4 novembre 2008, soit le 7 novembre 2008. Pour les baux en cours à cette date, à défaut de clause prévoyant expressément la substitution automatique de l'ILC dès son entrée en vigueur à l'indice retenu, les parties peuvent convenir par voie d'avenant au bail d'indexer le loyer du bail sur la variation de l'ILC.

#### 1.4.3 L'ILAT

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

Le décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires est venu préciser les modalités de calcul et de publication du nouvel indice.

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

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

#### 1.4.4 L'IRL

L'IRL est un indice trimestriel, calculé par l'INSEE.

L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'IRL créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998.

## 1.5 Résultat de cessions

---

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

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

## 1.6 Contexte macroéconomique

---

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

Le niveau des taux d'intérêt a une incidence importante sur le marché de l'immobilier, dans la mesure où des taux d'intérêt faibles

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

4

## 1.7 Charges sur immeubles

---

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

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

## 1.8 Frais de structure

---

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

## 1.9 Frais financiers nets

---

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

## 2. Résultat consolidé

### 2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015 (comptes consolidés normes IFRS)

#### 2.1.1 Comparaison des postes du bilan

##### Postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 2016 à 1 127,1 millions d'euros contre 1 150,1 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette diminution d'un montant de 23 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

##### Actifs non courants

Le total des Actifs non courants atteint 1 075,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 1 096,7 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 21,5 millions d'euros. Cette diminution des Actifs non courants résulte principalement de cessions de patrimoine et de la baisse des actifs financiers non courants. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les Immeubles de placement atteignent 1 066 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 1 078,5 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 12,5 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les cessions de patrimoine réalisées sur l'exercice pour 89,6 millions d'euros avec un résultat de cession de 6,6 millions d'euros, ainsi que de la variation négative de juste valeur du patrimoine pour 10,7 millions d'euros et des investissements pour 61,4 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,5 million d'euros au 31 décembre 2016, contre 1,6 million d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles atteignent 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 4,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, en diminution de 8,6 millions d'euros par rapport à l'exercice 2015. Cette diminution est due principalement à des remboursements de prêts et de comptes courants consentis par la société à ses filiales non consolidées ;
- le poste Instruments financiers dérivés s'élève à 0,7 million d'euros contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2015. Il reprend la juste valeur positive de certains instruments financiers des couvertures financières de la Société.

##### Actifs courants et immeubles destinés à la vente

Le total des Actifs courants s'élève à 51,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 33,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 17,5 millions d'euros. Les Actifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 5,2 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;

- les Autres Créances s'élèvent à 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, et sont composées de créances de TVA et de créances sur des cessions réalisées en fin d'année 2016 ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 35,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 23,4 millions d'euros au 31 décembre 2015, excluant les découverts bancaires classés dans les dettes courantes ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016 contre 19,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 ; il comprend principalement quelques lots d'habitation à Lyon.

##### Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2016 à 1 127,1 millions d'euros contre 1 150,1 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette diminution d'un montant de 23 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

##### Capitaux propres

Au 31 décembre 2016, les capitaux propres part du Groupe s'élèvent à 494,2 millions d'euros contre 514,3 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Cette variation de 20,1 millions d'euros s'explique principalement par le résultat de l'exercice, en diminution de 22,2 millions d'euros en part du Groupe.

##### Passifs non courants

Les Passifs non courants sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, ainsi que de comptes courants d'associés minoritaires. Ils s'élèvent au 31 décembre 2016 à 553,8 millions d'euros contre 571,9 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 18,03 millions d'euros qui résulte principalement de remboursements de dettes sur les cessions réalisées dans l'exercice.

##### Passifs courants

Le total des Passifs courants s'élève à 53,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 49,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 3,8 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2016 à 10,5 millions d'euros (contre 22,9 millions d'euros pour l'exercice 2015) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 23,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 10,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;

- les Dépôts de garantie s'élevaient à 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élevait à 11,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 6,2 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette augmentation de 4,9 millions d'euros s'explique principalement par des variations de dette de TVA ;
- les Autres dettes s'élevaient à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016, contre 1,3 million d'euros en 2015 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,3 million d'euros pour l'exercice 2016 (0,4 million d'euros en 2015).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2016, ainsi qu'au 31 décembre 2015, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

### 2.1.2 Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2016, le total des Produits d'exploitation s'élevait à 60 millions d'euros contre 55,2 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 4,9 millions d'euros qui s'explique par une augmentation des loyers consolidés de 2,1 millions d'euros et par une augmentation des refacturations de charges de 2,8 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 51,2 millions d'euros et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 8,8 millions d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 11,5 millions d'euros, en augmentation de 1,3 million d'euros par rapport au 31 décembre 2015, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 9,6 millions d'euros et à 1,9 million d'euros (contre respectivement 9,1 millions d'euros et 1 million d'euros pour l'exercice 2015).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élevait au 31 décembre 2016 à 48,6 millions d'euros (contre 45 millions d'euros au 31 décembre 2015) et à 55,2 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 52,3 millions d'euros au 31 décembre 2015).

Au 31 décembre 2016, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élevait à 43,3 millions d'euros contre 38,5 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 4,8 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2016 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 6,2 millions d'euros contre 7,1 millions d'euros en 2015 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 4 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,1 million d'euros contre 0,4 million d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les Autres charges ont atteint 1 million d'euros contre 3 millions d'euros pour l'exercice 2015 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,9 million d'euros contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2015 ;
- après prise en compte de la Variation négative de la valeur des immeubles, soit 10,7 millions d'euros, le Résultat opérationnel est positif de 32,6 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel positif de 56,6 millions d'euros en 2015.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2016 à 16,8 millions d'euros (contre 21,4 millions d'euros au 31 décembre 2015) et sont composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 6 millions d'euros en 2016 contre un résultat négatif de 0,9 million d'euros en 2015, cette différence s'expliquant essentiellement par le passage en résultat de la part inefficace de certains instruments de couverture sur le premier semestre et le recyclage en résultat de la réserve de couverture des instruments financiers de la société qui ont été déqualifiés de la comptabilité de couverture au deuxième semestre.

Au cours de l'exercice 2016, l'impôt sur les sociétés s'élevait à 1 million d'euros. Cette fiscalité est principalement liée à une filiale ne bénéficiant pas du régime dérogatoire SIIC, et à la fiscalisation d'honoraires de gestion sur les partenariats de la société.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2016 bénéficiaire de 9,8 millions d'euros (dont un résultat négatif de 3,7 millions en part du Groupe), contre un résultat net bénéficiaire de 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 (et 18,6 millions en part du groupe).

4

## 2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014 (comptes consolidés normes IFRS)

### 2.2.1 Comparaison des postes du bilan

#### Postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif s'élevait au 31 décembre 2015 à 1 150,1 millions d'euros contre 1 134,4 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette augmentation d'un montant de 15,7 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

#### Actifs non courants

Le total des Actifs non courants atteint 1 096,7 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 1 067,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 29 millions d'euros. Cette augmentation des Actifs non courants résulte principalement de la politique d'investissement de la Société. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 1 078,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 1 057,2 millions d'euros

au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 21,3 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les investissements réalisés sur l'exercice pour 128,3 millions d'euros, ainsi que de la variation positive de juste valeur pour 25,6 millions d'euros et des cessions pour 132,6 millions d'euros ;

- les immeubles d'exploitation restent stables à 1,6 million d'euros au 31 décembre 2015, contre 1,6 million d'euros au 31 décembre 2014 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles atteignent 4,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 1,4 million d'euros au 31 décembre 2014 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 10,8 millions d'euros au 31 décembre 2015, en augmentation de 4,0 millions d'euros par rapport à l'exercice 2014. Cette augmentation est due principalement à l'augmentation des créances rattachées à des participations ;
- le poste Instruments financiers dérivés s'élève à 0,3 million d'euros contre 0,2 million d'euros au 31 décembre 2014. Il reprend la juste valeur positive de certains instruments financiers des couvertures financières de la Société.

#### Actifs courants et immeubles destinés à la vente

Le total des Actifs courants s'élève à 33,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 19,2 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 14,4 millions d'euros. Les Actifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 3,5 millions d'euros contre 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 23,4 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 10,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 19,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 47,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 ; il comprend principalement un îlot d'habitations situé à Lyon et quelques lots d'habitation à Marseille.

#### Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2015 à 1 150,1 millions d'euros contre 1 134,4 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette augmentation d'un montant de 15,7 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

#### Capitaux propres

Au 31 décembre 2015, les capitaux propres part du Groupe s'élèvent à 514,3 millions d'euros contre 494,5 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Cette augmentation de 19,8 millions d'euros s'explique principalement par le résultat de l'exercice, positif de 18,6 millions d'euros en part du Groupe.

#### Passifs non courants

Les Passifs non courants, qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2015 à 571,9 millions d'euros contre 603,1 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une diminution de 31,2 millions d'euros qui résulte principalement du remboursement de dettes suite aux cessions de l'année.

#### Passifs courants

Le total des Passifs courants s'élève à 49,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 36,8 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 12,5 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2015 à 22,9 millions d'euros (contre 11,4 millions d'euros pour l'exercice 2014) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 10,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 6,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 6,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette diminution de 3,9 millions d'euros s'explique principalement par la constatation sur l'année 2014 d'une charge exceptionnelle d'IS sur les plus-values réalisées sur une cession de patrimoine hors régime dérogatoire SIIC ;
- les Autres dettes s'élèvent à 1,3 million d'euros au 31 décembre 2015, contre 0,7 million d'euros en 2014 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,4 million d'euros pour l'exercice 2015 (0,3 million d'euros en 2014).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2015, ainsi qu'au 31 décembre 2014, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

### 2.2.2 Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2015, le total des Produits d'exploitation s'élève à 55,2 millions d'euros contre 44,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 10,4 millions d'euros qui s'explique par la mise en production des investissements livrés sur 2014 et 2015. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 49,2 millions d'euros (en augmentation de 9 millions d'euros par rapport à l'exercice 2014) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 6 millions d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 10,2 millions d'euros, en augmentation de 2,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 9,1 millions d'euros et 1 million d'euros (contre respectivement 7,2 millions d'euros et 0,8 million d'euros pour l'exercice 2014).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2015 à 45 millions d'euros (contre

36,7 millions d'euros au 31 décembre 2014) et à 52,3 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 37,0 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Au 31 décembre 2015, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 38,5 millions d'euros contre 23,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 14,8 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2015 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,1 millions d'euros contre 7,5 millions d'euros en 2014 ;
- les Autres frais de gestion restent stables à 3,5 millions d'euros ;
- les Autres produits se sont élevés à 0,4 million d'euros contre 1,4 million d'euros au 31 décembre 2014 ;
- les Autres charges ont atteint 3 millions d'euros contre 2,5 millions d'euros pour l'exercice 2014 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,7 million d'euros contre 0,6 million d'euros au 31 décembre 2014 ;
- après prise en compte de la Variation positive de la valeur des immeubles, soit 18,2 millions d'euros, le Résultat opérationnel

est positif de 56,6 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel négatif de 5,7 millions d'euros en 2014.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2015 à 21,4 millions d'euros (contre 14,3 millions d'euros au 31 décembre 2014) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier, ainsi que du passage en résultat de 4,6 millions d'euros de charge exceptionnelle sur le débouclage d'instruments financiers suite au remboursement de la dette sous-jacente. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 0,9 million d'euros en 2015 contre un résultat positif de 2,9 millions d'euros en 2014, cette différence s'expliquant essentiellement par le passage en résultat de la part non efficace des instruments de couverture de la Société.

Au cours de l'exercice 2015, l'impôt sur les sociétés s'élève à 0,6 million d'euros.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2015 bénéficiaire de 33,2 millions d'euros (dont 18,6 millions de résultat net part du Groupe), contre un résultat net déficitaire de 20,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

## 3. Résultat social

### 3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015

#### 3.1.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2016 s'élève à 546,3 millions d'euros, il était de 585,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 39 millions d'euros. Cette diminution résulte principalement des éléments suivants :

- les terrains diminuent de 2,9 millions d'euros, passant ainsi de 122,9 millions d'euros en 2015 à 120 millions d'euros en 2016 ; les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2016 à 254,2 millions d'euros, contre 278,9 millions d'euros en 2015. Ces diminutions résultent des cessions de patrimoine réalisées sur l'exercice ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 50,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 62,3 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette diminution de 12,2 millions d'euros s'explique principalement par la livraison des projets lancés précédemment et le ralentissement des investissements sur l'exercice au sein de la société.

Les immobilisations financières (121,9 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les Bassins à Flots (pour 25 millions d'euros), société dont ANF Immobilier

possède 99 % du capital, de la participation dans la SCI Silky Way (pour 26 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital, de la participation dans la SCI Future Way (pour 2,7 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 51 % du capital, de la participation dans la SCI New Way (pour 7,4 millions d'euros du capital), dont ANF Immobilier possède 50 % du capital, de la participation dans la SCI ANF Immobilier Hôtels (pour 28,4 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 51 % du capital, de la participation dans la SAS ANF Immobilier Développement (pour 0,3 million d'euros), dont ANF Immobilier possède 100 % du capital, de la participation dans la SCI Stratège (pour 9,2 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 54 % du capital, de la participation dans la SCI Lafayette (pour 12,6 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 54 % du capital, de la participation dans la SCI Orianz (pour 6,6 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital, et de la participation dans la SCI Factor E (pour 3,1 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital.

La SNC Les Bassins à Flots a pour objet la prise en concession sous la forme d'autorisation d'occupation du domaine public de terrains et de bâtiments (immeuble Nautilus). La SCI Silky Way, a pour objet, le développement d'un ensemble immobilier à Lyon (en partenariat avec la CERA et DCB International). La SCI ANF Immobilier Hôtels

sert à porter notre partenariat hôtelier. La SAS ANF Immobilier Développement a été créée pour porter des opérations immobilières hors régime SIIC. Les SCI Stratège et Lafayette portent un investissement dans les immeubles occupés par Areva à Lyon. La SCI Future Way a pour objet la gestion d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la tête d'Or à Lyon. La SCI New Way a pour objet le développement d'un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> sur un terrain situé au Carré de Soie à Lyon. Les SCI Orianz et Factor E ont été créées pour porter les investissements de la Société dans un programme de bureaux à Bordeaux près de la gare LGV.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 12,1 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (7,5 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (4,6 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,03 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, représentent 18,6 millions d'euros au 31 décembre 2016. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 17,3 millions d'euros).

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2016 à 264,8 millions d'euros contre 284,1 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'établissent à 164 millions d'euros, et les primes d'émission, de fusion et d'apport restent stables à 37,8 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016 contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2015.

Le montant des Dettes est de 316,5 millions d'euros contre 340,5 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 299,3 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 1,9 million d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 9 millions d'euros ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 2,7 millions d'euros ;

- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 2,4 millions d'euros.

### 3.1.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2016 constate un bénéfice de 3,3 millions d'euros contre un bénéfice de 42,6 millions d'euros pour l'exercice 2015. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation négatif de 3 millions d'euros (- 2 millions d'euros en 2015) ;
- un Résultat financier négatif de 9 millions d'euros (- 12,2 millions d'euros en 2015) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 16 millions d'euros (57 millions d'euros en 2014) ;
- un Impôt sur les bénéfices de 0,7 million d'euros.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 32,2 millions d'euros (34,4 millions d'euros en 2015) : les loyers atteignent 23,9 millions d'euros contre 28,7 millions d'euros en 2015 et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8,3 millions d'euros (contre 5,7 millions d'euros en 2015).

Les Charges d'exploitation s'élèvent à 35,1 millions d'euros contre 36,4 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont augmenté pour s'établir à 8,2 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 17,4 millions d'euros à 16,6 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les Charges de personnel (5,9 millions d'euros à comparer à 6,7 millions d'euros en 2015) et les Impôts et taxes (3,5 millions d'euros à comparer à 4,6 millions d'euros payés en 2015).

Le Résultat financier est négatif de 9 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits financiers (6 millions d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (15,1 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 16 millions d'euros correspond principalement aux plus-values de cession d'immeubles pour 15,7 millions d'euros.

## 3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014

### 3.2.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2015 s'élève à 585,3 millions d'euros, il était de 646,4 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une diminution de 61,1 millions d'euros. Cette diminution résulte principalement des éléments suivants :

- les terrains diminuent de 24 millions d'euros, passant ainsi de 146,9 millions d'euros en 2014 à 122,9 millions d'euros en 2015. Cela résulte uniquement de 26,6 millions d'euros de cessions ;

- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2015 à 278,9 millions d'euros, contre 308 millions d'euros en 2014. Cette diminution de 29,2 millions d'euros est due à 23,4 millions d'euros de mises en service diminué d'un amortissement de 16 millions d'euros et de 36,6 millions d'euros de cessions ;

- les immobilisations en cours s'élèvent à 62,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 90,6 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette diminution de 28,3 millions d'euros s'explique principalement par une variation positive sur les investissements pour 9 millions d'euros, diminuée par les mises en service et

cessions qui se sont élevées à 26 millions d'euros, ainsi que par un sur-amortissement de 11,3 millions d'euros des immeubles de l'îlot TAT à Lyon. Ce sur-amortissement fait suite à la réception d'une offre d'achat ferme et acceptée sur ces immeubles.

Les immobilisations financières (121,3 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les Bassins à Flots (pour 26 millions d'euros), société dont ANF Immobilier possède 99 % de la participation dans la société JDML (pour 5,7 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 50 %, de la participation dans la SCI Silky Way (pour 25,3 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 %, de la participation dans la SCI Future Way (pour 2,9 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 55 %, de la participation dans la SCI New Way (pour 3,5 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 50 %, de la participation dans la SCI ANF Immobilier Hôtels (pour 27,6 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 51 %, de la participation dans la SAS ANF Immobilier Développement (pour 6,1 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 100 %, de la participation dans la SCI Stratège (pour 8,5 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 55 %, de la participation dans la SCI Lafayette (pour 12,2 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 55 %, et de la participation dans la SAS Financière des Brotteaux (pour 2,5 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 20 %.

La SNC Les Bassins à Flots, a pour objet la prise en concession sous la forme d'autorisation d'occupation du domaine public de terrains et de bâtiments (immeuble Nautilus). La société JDML, a pour objet, l'acquisition d'un ensemble immobilier à Marseille et sa réhabilitation (ancien siège de la SNCM en partenariat avec Eiffage). La SCI Silky Way, a pour objet, le développement d'un ensemble immobilier à Lyon (en partenariat avec la CERA et DCB International). La SCI ANF Immobilier Hôtels sert à porter notre partenariat hôtelier. La SAS ANF Immobilier Développement a été créée pour porter des opérations immobilières hors régime SIIC. Les SCI Stratège et Lafayette portent un investissement dans Areva. La SAS Financière des Brotteaux porte un programme en partenariat de réhabilitation de logement. La SCI Future Way a pour objet la gestion d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la tête d'Or à Lyon. La SCI New Way a pour objet le développement d'un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> sur un terrain situé au Carré de Soie à Lyon.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 5,1 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (2,2 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (2,6 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,3 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 22,1 millions d'euros au 31 décembre 2014, représentent 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2015. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 23,4 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en Sicav de trésorerie à court terme pour 0,8 million d'euros.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2015 à 284,1 millions d'euros contre 247,4 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'établissent à 164 millions d'euros, et les primes d'émission, de fusion et d'apport passent de 24,7 millions d'euros à 37,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 du fait de la distribution d'une partie des dividendes 2015 en titres.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,3 million d'euros au 31 décembre 2015. Elles comprennent 0,3 million d'euros de solde de provision pour restructuration 2014-2015.

Le montant des Dettes est de 340,5 millions d'euros contre 434,6 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 322,5 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 4,5 millions d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 6,2 millions d'euros ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 2,8 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 3,5 millions d'euros.

### 3.2.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2015 constate un bénéfice de 42,6 millions d'euros contre une perte de 2,7 millions d'euros pour l'exercice 2014. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation négatif de 2 millions d'euros (2,9 millions d'euros en 2014) ;
- un Résultat financier négatif de 12,2 millions d'euros (- 21,9 millions d'euros en 2014) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 57 millions d'euros (19,0 millions d'euros en 2014) ;
- un Impôt sur les bénéfices de 0,1 million d'euros.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 34,4 millions d'euros (48,9 millions d'euros en 2014) : les loyers atteignent 28,7 millions d'euros contre 32,2 millions d'euros en 2014 et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 5,7 millions d'euros (contre 16,7 millions d'euros en 2014).

Les Charges d'exploitation s'élèvent à 36,4 millions d'euros contre 46,0 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué pour s'établir à 6,7 millions d'euros contre 15,5 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 18,2 millions d'euros à 17,4 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les Charges de personnel (6,7 millions d'euros à comparer à 7,0 millions d'euros en 2014) et les Impôts et taxes (4,6 millions d'euros à comparer à 4,8 millions d'euros payés en 2014).

Le Résultat financier est négatif de 12,2 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits financiers (6,6 millions d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (18,9 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 57 millions d'euros correspond principalement à un amortissement exceptionnel de 11,3 millions d'euros (réévaluation négative d'un actif) et une mise au rebut de 2 millions d'euros concernant les études et les coûts liés à un permis de construire devenu caduque, et aux plus-values de cession d'immeubles pour 71,7 millions d'euros.

## 4. Structure financière

### 4.1 Capitaux propres consolidés

---

Se référer au tableau de variation des capitaux propres au chapitre 5 « Comptes consolidés au 31 décembre 2016 » du Document de Référence.

### 4.2 Flux de trésorerie

---

Se référer au tableau de variation de flux de trésorerie au chapitre 5 « Comptes consolidés au 31 décembre 2016 » du Document de Référence.

### 4.3 Structure du financement et sources de financement

---

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2016 à 452 millions d'euros, est couverte à 100 % à taux fixe (couvertures actives à hauteur de plus de 80 %). En 2016, le coût moyen de la dette était de 2,7 %. La dette nette se décompose en une dette brute de 476 millions d'euros (à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie nette de 24 millions d'euros.

Les *covenants* applicables à cette dette sont respectés au 31 décembre 2016. Les lignes de crédit permettent de faire face aux engagements fermes qu'ANF Immobilier a pu prendre en matière de développement de nouveaux projets, à la date de dépôt du Document de Référence.

Se reporter à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence.

## 5. Événements postérieurs à la clôture

Début 2017, ANF Immobilier a réinvesti les montants dégagés par la cession des hôtels Carlton et Adagio afin de racheter, concomitamment avec la CEPAC, les parts de sa maison mère Eurazeo au sein de son partenariat hôtelier ANF Immobilier Hôtels. Suite à cette opération, ANF Immobilier détient 77 % des parts d'ANF Immobilier Hôtels.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2016.

# 5

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 5 aux pages 130 à 167 et 168 à 169 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015 sous le n° D. 15-0323 ainsi que les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 5 aux pages 132 à 169 et 170 à 171 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 avril 2016 sous le n° D. 16-0362.

<b>1. États financiers annuels au 31 décembre 2016</b>	<b>152</b>	<b>2. Notes annexes aux comptes consolidés</b>	<b>157</b>
1.1 État consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé	152	Événements significatifs de l'exercice	158
1.2 État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé	153	Événements postérieurs à la clôture	159
1.3 Compte de résultat consolidé	154	Changement de méthode	159
1.4 Résultat global consolidé	154	Principes et méthodes de consolidation	159
1.5 Tableau de variation des capitaux propres	155	Gestion des risques de marché	167
1.6 Tableau de flux de trésorerie	156	Informations complémentaires	168
		<b>3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</b>	<b>188</b>

## 1. États financiers annuels au 31 décembre 2016

## 1.1 État consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2016	31/12/2015	Variations	31/12/2014
<b>Actifs non courants</b>					
Immeubles de placement	1	1 066 016	1 078 480	(12 464)	1 057 159
Immeubles d'exploitation	1	1 533	1 649	(116)	1 629
Immobilisations incorporelles	1	238	175	63	106
Immobilisations corporelles	1	3 918	4 596	(678)	1 254
Actifs financiers non courants	1	2 133	10 776	(8 644)	6 707
Titres mis en équivalence	14	620	743	(122)	595
Instruments financiers dérivés	9	737	298	439	210
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 075 195</b>	<b>1 096 716</b>	<b>(21 522)</b>	<b>1 067 661</b>
<b>Actifs courants</b>					
Clients et comptes rattachés	2	5 158	3 481	1 676	4 559
Autres créances	2	10 627	6 570	4 057	4 177
Charges constatées d'avance	5	137	103	34	81
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	35 144	23 448	11 696	10 352
<b>Total actifs courants</b>		<b>51 066</b>	<b>33 603</b>	<b>17 463</b>	<b>19 169</b>
Immeubles destinés à la vente	1	792	19 760	(18 968)	47 562
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>1 127 053</b>	<b>1 150 078</b>	<b>(23 026)</b>	<b>1 134 391</b>

## 1.2 État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2016	31/12/2015	Variations	31/12/2014
<b>Capitaux propres</b>					
Capital	12	19 009	19 009	0	18 350
Primes d'émission, de fusion, d'apport		39 029	39 029	0	25 271
Actions propres	8	(23 037)	(23 713)	676	(23 189)
Réserve de couverture sur instruments financiers	5	(20 864)	(24 802)	3 938	(31 133)
Réserves sociales		203 907	183 774	20 132	205 681
Réserves consolidées		279 872	302 476	(22 604)	319 789
Résultat de l'exercice		(3 691)	18 556	(22 247)	(20 288)
<b>Total capitaux propres part du Groupe</b>		<b>494 224</b>	<b>514 330</b>	<b>(20 106)</b>	<b>494 481</b>
Intérêts minoritaires		25 897	14 575	11 322	3
<b>Total capitaux propres</b>		<b>520 122</b>	<b>528 905</b>	<b>(8 783)</b>	<b>494 484</b>
<b>Passifs non courants</b>					
Dettes financières	3	533 495	549 314	(15 819)	574 762
Instruments financiers dérivés	5	20 289	22 501	(2 212)	28 252
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	0	57
<b>Total passifs non courants</b>		<b>553 841</b>	<b>571 871</b>	<b>(18 031)</b>	<b>603 071</b>
<b>Passifs courants</b>					
Fournisseurs et comptes rattachés	3	10 523	22 858	(12 335)	11 359
Part à court terme des dettes financières	3	23 290	10 914	12 376	6 711
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0	114
Dépôts de garantie	3	6 340	6 497	(157)	6 139
Provisions à court terme	7	709	1 108	(400)	1 387
Dettes fiscales et sociales	3	11 121	6 235	4 887	10 108
Autres dettes	3	847	1 324	(476)	698
Produits constatés d'avance	6	260	367	(107)	319
<b>Total passifs courants</b>		<b>53 090</b>	<b>49 302</b>	<b>3 788</b>	<b>36 836</b>
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0	0
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>1 127 053</b>	<b>1 150 078</b>	<b>(23 026)</b>	<b>1 134 391</b>

### 1.3 Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015	Variations	31/12/2014
Chiffre d'affaires : loyers		51 239	49 155	2 084	40 063
Produits d'exploitation - refacturation de charges		8 806	6 014	2 792	4 670
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>60 045</b>	<b>55 168</b>	<b>4 876</b>	<b>44 733</b>
Charges sur immeubles		(9 591)	(9 147)	(444)	(7 169)
Autres charges d'exploitation		(1 871)	(1 023)	(848)	(822)
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>(11 461)</b>	<b>(10 169)</b>	<b>(1 292)</b>	<b>(7 991)</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles</b>		<b>48 584</b>	<b>44 999</b>	<b>3 585</b>	<b>36 742</b>
Résultat de cession des actifs		6 640	7 329	(689)	214
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions</b>		<b>55 224</b>	<b>52 329</b>	<b>2 895</b>	<b>36 956</b>
Charges de personnel		(6 154)	(7 127)	974	(7 455)
Autres frais de gestion		(3 963)	(3 524)	(439)	(3 505)
Autres produits et transferts de charges		1 054	390	663	1 395
Autres charges		(956)	(2 982)	2 026	(2 490)
Amortissements		(870)	(744)	(127)	(618)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)		(1 017)	140	(1 157)	(597)
<b>Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)</b>		<b>43 318</b>	<b>38 482</b>	<b>4 836</b>	<b>23 687</b>
Variation de valeur des immeubles		(10 710)	18 151	(28 860)	(29 382)
<b>Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)</b>		<b>32 608</b>	<b>56 633</b>	<b>(24 025)</b>	<b>(5 695)</b>
Frais financiers nets		(16 826)	(21 426)	4 600	(14 346)
Amortissements et provisions à caractère financier		324	99	225	(118)
Résultat sur instruments financiers		(5 969)	(913)	(5 056)	2 914
Quote-part des sociétés mises en équivalence	14	717	(553)	1 270	(140)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>10 853</b>	<b>33 839</b>	<b>(22 986)</b>	<b>(17 385)</b>
Impôts courants		(1 006)	(598)	(408)	(2 903)
Impôts différés		0	0	0	0
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>9 848</b>	<b>33 241</b>	<b>(23 394)</b>	<b>(20 288)</b>
Dont intérêts minoritaires	15	13 538	14 685	(1 147)	219
Dont résultat net part du Groupe		(3 691)	18 556	(22 247)	(20 507)
<b>Résultat net consolidé part du Groupe par action</b>		<b>(0,19)</b>	<b>1,00</b>		<b>(1,13)</b>
<b>Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action</b>		<b>(0,19)</b>	<b>1,00</b>		<b>(1,13)</b>

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

### 1.4 Résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Variations	31/12/2014
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>9 848</b>	<b>33 241</b>	<b>(23 394)</b>	<b>(20 288)</b>
Impact des instruments financiers	4 376	6 331	(1 955)	(20 863)
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>4 376</b>	<b>6 331</b>	<b>(2 394)</b>	<b>(20 863)</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>14 224</b>	<b>39 573</b>	<b>(25 788)</b>	<b>(41 151)</b>
Dont intérêts minoritaires	13 590	14 575	(985)	(1 596)
Dont résultat net part du Groupe	634	24 998	(24 364)	(39 555)

## 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 2014	18 350	25 271	(23 189)	319 789	205 681	(31 133)	(20 288)	494 481
Affectation de résultat				(17 574)	(2 715)		20 288	0
Dividendes	658	13 052			(19 205)			(5 495)
OPRA								0
Augmentation de capital	1	706	0					707
Actions propres			(524)					(524)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture						6 331		6 331
Stock-options, BSA, actions gratuites				304				304
Autres régularisations et retraitements				(44)	13			(31)
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)							18 556	18 556
<b>Capitaux propres 31 décembre 2015</b>	<b>19 009</b>	<b>39 029</b>	<b>(23 713)</b>	<b>302 476</b>	<b>183 774</b>	<b>(24 802)</b>	<b>18 556</b>	<b>514 330</b>

Évolution des capitaux propres part du Groupe	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
<b>Capitaux propres 31 décembre 2015</b>	<b>19 009</b>	<b>39 029</b>	<b>(23 713)</b>	<b>302 476</b>	<b>183 774</b>	<b>(24 802)</b>	<b>18 556</b>	<b>514 330</b>
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
Stock-options, BSA, actions gratuites				252				252
Autres régularisations et retraitements								0
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)							(3 691)	(3 691)
<b>Capitaux propres 31 décembre 2016</b>	<b>19 009</b>	<b>39 029</b>	<b>(23 037)</b>	<b>279 872</b>	<b>203 906</b>	<b>(20 864)</b>	<b>(3 691)</b>	<b>494 224</b>

## 1.6 Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>9 848</b>	<b>33 241</b>	<b>(20 507)</b>
Dotation aux amortissements et provisions	58	116	1 216
Plus et moins value de cessions	(6 640)	(7 329)	(214)
Variation de valeur sur les immeubles	10 710	(18 151)	29 382
Variation de valeur des instruments financiers	5 232	615	(13 515)
Quote-part de résultat de filiales non fiscalisé	(717)	553	0
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	252	304	271
Impôts et frais liés aux distributions	0	598	2 903
Frais d'émission d'emprunts étalés	1 391	1 884	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>20 134</b>	<b>11 832</b>	<b>(465)</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	(2 900)	(1 417)	(3 349)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(15 708)	(2 236)	(1 721)
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>1 526</b>	<b>8 179</b>	<b>(5 535)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations	(54 901)	(94 303)	(190 416)
Cessions d'immeubles	86 761	132 740	31 448
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	0	0
Variation des immobilisations financières	8 768	(4 120)	(2 295)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>40 628</b>	<b>34 316</b>	<b>(161 263)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>			
Dividendes versés	(21 280)	(5 495)	(5 044)
Incidences des variations de capital	0	707	554
Impôt et frais liés aux distributions	0	(598)	(2 903)
Achat actions propres	0	(884)	(5 120)
Souscription d'emprunts et dettes financières	31 113	59 100	510 249
Remboursements des emprunts et dettes financières	(51 796)	(82 229)	(323 104)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>	<b>(41 963)</b>	<b>(29 399)</b>	<b>174 632</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>192</b>	<b>13 096</b>	<b>7 834</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>22 993</b>	<b>9 897</b>	<b>2 062</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>23 185</b>	<b>22 993</b>	<b>9 897</b>

## 2. Notes annexes aux comptes consolidés

### Sommaire détaillé des notes

<b>Événements significatifs de l'exercice</b>	<b>158</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>168</b>
<b>Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>159</b>	Note 1 Immobilisations	168
<b>Changement de méthode</b>	<b>159</b>	Note 2 Échéances des créances	175
<b>Principes et méthodes de consolidation</b>	<b>159</b>	Note 3 Échéances des dettes a la fin de la période	175
<b>Gestion des risques de marché</b>	<b>167</b>	Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	175
		Note 5 Comptes de régularisation actif	175
		Note 6 Comptes de régularisation passif	176
		Note 7 Provisions pour risques et charges	176
		Note 8 Actions propres	176
		Note 9 Instruments financiers	177
		Note 10 Clauses de défaut (Covenants)	180
		Note 11 Engagements hors bilan	181
		Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres	182
		Note 13 Impôts différés actif et passif	182
		Note 14 Tableaux des parties liées et titres mis en équivalence	183
		Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles	184
		Note 16 Résultat par action	185
		Note 17 Preuve d'impôt	185
		Note 18 Exposition au risque de taux	186
		Note 19 Risque de crédit	187
		Note 20 Personnel	187
		Note 21 Honoraires des Commissaires aux comptes	187

## Événements significatifs de l'exercice

### Investissements

#### Patrimoine de Centre-ville

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élevèrent à 3,1 millions d'euros et sont principalement constitués par la rénovation de halls, de bureaux diffus et la préparation de coques commerciales du tronçon 1 de la rue de la République, à Marseille.

À Lyon, la Société a poursuivi le projet de la Banque de France en investissant un peu moins de 3,4 millions d'euros.

#### SCI New Way & SCI Future Way

La SCI New Way a poursuivi son investissement dans un immeuble de bureaux de 13 275 m<sup>2</sup> qui a été livré en septembre 2016. Cet investissement représente 18,3 millions d'euros sur l'année pour un investissement total de 33 millions d'euros. L'immeuble est entièrement loué à la société Adecco France, qui a libéré son ancien siège détenu par la SCI Future Way. Cette dernière redéveloppera son actif après démolition et reconstruction.

#### SCI ANF Immobilier Hôtels

ANF Immobilier a finalisé ses investissements, en partenariat, dans les deux hôtels du Stade Vélodrome à Marseille, pour un montant sur l'année de 1,4 millions d'euros. Elle a aussi, poursuivi ses investissements dans un hôtel B&B au sein de l'éco-quartier Allard à Marseille, et dans un hôtel B&B à Bobigny, pour un montant de 2,4 millions d'euros. Enfin, la Société a démarré un nouvel investissement à Bordeaux dans le futur hôtel B&B de la nouvelle zone de développement autour de la future gare LGV. Ce nouvel investissement a représenté 3,9 millions d'euros sur le deuxième semestre.

#### SAS JDML

Le 31 mai 2016, ANF Immobilier a mis fin à son association avec le groupe Eiffage au sein de la SAS JDML. Cette société était détenue jusqu'à présent à 50 % par ANF Immobilier et avait été créée afin de porter l'opération de réhabilitation de l'îlot de l'ancien siège de la SNCM à Marseille. Le jour de la sortie de cette société de co-promotion, ANF Immobilier, en tant qu'investisseur, a signé, concomitamment, une promesse de VEFA sur le nouveau bâtiment de bureau au cœur de cet îlot. Cet investissement représentera un montant d'un peu moins de 20 millions d'euros à la livraison. Les travaux ont démarré sur 2016 pour une livraison prévue en 2019.

#### SCCV Hôtels A1-A2, Bureaux B-C et Mixte D-E/SCI Oriantz et Factor E

ANF Immobilier est associée à 50 % avec Vinci Immobilier dans les 3 SCCV d'un projet mixte de 46 000 m<sup>2</sup> et situé à Bordeaux dans la nouvelle zone de développement autour de la future gare LGV. Elle assurera la co-promotion des projets des deux hôtels (dont un est vendu en État Futur d'achèvement à la SCI ANF Immobilier Hôtels et

l'autre à un investisseur extérieur), ainsi que des bureaux, commerces et de la résidence étudiante.

En parallèle ANF Immobilier s'est associée à 65,31 % avec Foncière des Régions dans les SCI Oriantz et Factor E afin d'être co-investisseurs sur les deux immeubles de bureaux, représentant un investissement sur le deuxième semestre de 29 millions d'euros.

### Cessions

ANF Immobilier a procédé à différentes cessions sur ses patrimoines de Marseille et de Lyon, ainsi que sur son patrimoine hôtelier.

À Lyon, ANF Immobilier et ANF Immobilier Développement ont cédé, l'îlot dit « TAT » pour un prix de 18,6 millions d'euros. Cet îlot était constitué par les immeubles derrière les immeubles du Printemps de Lyon, entre la place de la République, la rue Thomassin et la rue Jean de Tourne. Sur le deuxième semestre, la Société a cédé les commerces de rez-de-chaussée des 2-3-4, rue de la République pour 12,7 millions d'euros. Sur l'ensemble de l'année, plusieurs lots diffus de bureaux et logements ont été vendus pour un total de 2,4 millions d'euros.

À Marseille, la Société a poursuivi son programme de cessions par lots sur l'îlot de centre-ville « Pavillon Vacon » pour un peu moins d'un million d'euros. En fin d'année, la CPAM a levé son option d'achat sur l'immeuble de bureau qu'elle occupait dans Euroméditerranéen pour un montant de 17 millions d'euros.

Enfin, ANF Immobilier Hôtels a cédé, fin décembre 2016, l'hôtel Carlton à Lyon et l'hôtel Adagio à Marseille, pour un montant total 39,1 millions d'euros.

### Exploitation

Les loyers s'élevèrent à 51,2 millions d'euros.

La croissance des loyers du patrimoine est de 4,2 %. Elle provient pour 13,1 % des acquisitions et nouveaux développements de la Société, et est impactée par - 7,5 % par les cessions et une croissance organique légèrement négative.

### Évaluation du patrimoine

Le patrimoine du groupe ANF Immobilier a encore bénéficié d'une forte appétence du marché pour les produits tertiaires, notamment à Lyon et Bordeaux, 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 est négative, à - 10,7 millions d'euros.

## Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 109 millions d'euros.

Le coût moyen comptable de la dette est de 2,73 %. L'endettement brut s'élève à 487 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant mai 2021. Le ratio de LTV ressort à 41,9 %, et l'ICR à 2,8.

Le Groupe 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.

Afin de financer leurs nouveaux investissements en bureaux à Bordeaux, les SCI Orianz et Factor E ont mis en place de nouvelles dettes hypothécaires pour un montant global 55,9 millions d'euros à échéance 7 ans.

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 73,8 millions d'euros, au 31 décembre 2016.

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. Ces instruments de couverture sont appréhendés dans les comptes du Groupe selon la méthode de la comptabilité de Couverture.

Du fait d'un environnement de taux négatifs durable, les tests d'efficacité réalisés par le Groupe au 30 juin 2016 ne permettaient plus la qualification de 10 de ces instruments à la comptabilité de couverture. En conséquence, le Groupe a procédé au reclassement en instrument de *trading* de ces contrats de *swaps* (voir note n° 5 des présents états financiers).

## Événements postérieurs à la clôture

Début janvier 2017, ANF Immobilier a réinvesti les montants dégagés par la cession des hôtels Carlton et Adagio afin de racheter, concomitamment avec la CEPAC, les parts de sa maison mère Eurazoo au sein de son partenariat hôtelier ANF Immobilier Hôtel. Suite à

cette opération, ANF Immobilier détient 77 % des parts de la SCI ANF Immobilier Hôtel.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2016.

## Changement de méthode

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

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du premier janvier 2016 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier et sont décrites dans la note qui suit intitulée « Principes et méthodes de consolidation ».

## Principes et méthodes de consolidation

### Référentiel

Conformément au règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ANF Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 27 février 2017.

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

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

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention

de la juste valeur. Leur établissement nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

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

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

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

### Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2016 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<sup>er</sup> janvier 2016. Seuls les amendements sur les normes, ci-dessous, s'appliquent pour ANF Immobilier :

- sur IAS 1 « Présentation des états financiers » ; cet amendement apporte des clarifications sur les notions de matérialité et de jugement professionnel ;
- sur IAS 19 « Avantages du personnel » ; l'amendement concerne les taux d'actualisation à retenir ;
- sur IAS 34 « Information financière intermédiaire » ; amendement de précision ;
- sur la norme IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » ; amendement de précision ;

Aucun de ces amendements n'a d'impact significatif sur les comptes d'ANF Immobilier.

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

### Principes et périmètre de consolidation

Dans le cadre de l'application des normes IFRS 10, 11 et 12, ANF Immobilier reconnaît les définitions de contrôles, ci-après :

#### Filiales et entités structurées consolidées

Selon IFRS 10, ANF Immobilier a le contrôle lorsqu'elle détient le pouvoir sur l'autre entité ; a une exposition, ou droits, à des rendements variables de cette autre entité ; et a la capacité d'utiliser son pouvoir afin d'impacter ses rendements.

Si ANF Immobilier ne détient pas la majorité des droits de vote d'une entité, elle analyse si elle dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité à diriger de manière unilatérale les activités pertinentes de l'entité.

Les filiales et entités contrôlées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### Partenariats

IFRS 11 fait la seule distinction entre les activités communes et les coentreprises.

Une activité commune est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs. En ce qui concerne sa participation dans une activité commune, un partenaire doit comptabiliser :

- ses actifs, incluant sa quote-part de tous les actifs détenus conjointement ;
- ses passifs, incluant sa quote-part de tous les passifs assumés conjointement ;
- ses produits de la vente de sa quote-part de la production provenant de l'activité commune ;
- sa quote-part des produits de la vente de la production par l'activité commune ;
- ses dépenses, incluant sa quote-part de toutes les dépenses assumées conjointement.

Une coentreprise est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord.

Un coentrepreneur doit enregistrer un placement pour sa participation dans une coentreprise et le comptabiliser en appliquant la méthode de la mise en équivalence.

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

Liste des sociétés consolidées	Siège social	Patrimoine Détenu/ Activité	Méthode de consolidation	% de détention	
				Décembre 2016	Décembre 2015
SCCV 1-3 Rue d'Hozier	29, bvd de Dunkerque 13002 Marseille	Portage d'une opération de logements	Mise en équivalence	45,0 %	45,0 %
SARL ANF République	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Sous locations meublés	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SNC Bassins à Flots	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (Groupe Casino)	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SCI Silky Way	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (Groupe Alstom)	Intégration globale	65,0 %	65,0 %
SAS JDML	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Îlot Mixte	Mise en équivalence	0,0 %	50,0 %
SCI ANF Immobilier Hôtels	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Hôtels	Intégration globale	51,0 %	51,0 %
SCI Future Way	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (Groupe Adecco)	Intégration globale	50,6 %	55,0 %
SCI New Way	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (en cours de développement)	Intégration globale	50,3 %	50,3 %
SAS ANF Immobilier Développement	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Promotion et marchand de biens	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SCCV Hôtels A1-A2	59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt	Hôtels (en cours de développement)	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCCV Bureaux B-C	59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux (en cours de développement)	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCCV Mixte D-E	59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt	Mixte (en cours de développement)	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCI Lafayette	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (Groupe Areva)	Intégration globale	54,0 %	55,0 %
SCI Stratège	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (Groupe Areva)	Intégration globale	54,0 %	55,0 %
SCI Orianz	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (en cours de développement)	Intégration globale	65,3 %	0,0 %
SCI Factor E	4, place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (en cours de développement)	Intégration globale	65,3 %	0,0 %
SAS Financière des Brotteaux	30, quai Perrache 69002 Lyon	Bureaux (Divers locataires)	Mise en équivalence	20,0 %	20,0 %

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

Toutes les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ont un pourcentage de détention supérieur à 50 % et remplissent les critères définis par IFRS 10.

Toutes les sociétés mise en équivalence ont un pourcentage de détention compris entre 20 % et 50 % permettant à minima la reconnaissance d'une influence notable. Les sociétés détenues à 50 % sont des partenariats dans lesquels ANF Immobilier et ses partenaires exercent un contrôle conjoint sur la structure et ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Aucune société du groupe ANF Immobilier n'est considérée comme activité commune.

## Information sectorielle

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

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

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

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

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

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

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

## Patrimoine immobilier

### Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

Le groupe ANF Immobilier a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. Cette option ne s'applique pas aux immeubles d'exploitation qui sont évalués au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

La juste valeur des actifs immobiliers est déterminée à chaque arrêté comptable par deux experts immobiliers indépendants (Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable. Cette juste valeur correspond à la valeur d'expertise hors droits.

Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) et aux recommandations du rapport du groupe de travail présidé par M. Barthes de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat.

Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Le compte de résultat enregistre sur le semestre la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Variation de Juste Valeur = Valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N]

L'ensemble des immeubles de placement, y compris les projets de restructuration, est comptabilisé à la juste valeur.

Les immeubles en construction entrent dans le champ d'application d'IAS 40 révisé et peuvent ne pas être évalués à la juste valeur, si celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable.

Le Groupe estime qu'un immeuble en construction peut être évalué de façon fiable, s'il remplit les conditions suivantes :

- les autorisations administratives sont définitives ;
- les coûts de constructions sont validés et le chantier démarré ;
- la commercialisation est significative (incertitude sur les revenus futurs levée).

La juste valeur de ces projets est déterminée par les experts, qui évaluent la valeur de l'immeuble à sa livraison, de laquelle est déduite l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération et qui restent à engager.

La quasi-totalité du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier est comptabilisée en immeubles de placement.

Sur le deuxième semestre 2016, le Groupe a décidé de redévelopper entièrement l'actif de la SCI Future Way suite au départ du locataire. Le nouveau projet permettra la création d'importantes surfaces complémentaires et fait l'objet d'autorisations administratives en cours d'obtention. Cependant, ce projet ne respecte pas les critères défini ci-dessus pour être évalué de manière fiable à la juste valeur. En conséquence, cet actif est évalué comme un nouveau projet.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

### Évaluation à la juste valeur (IFRS 13)

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

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

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

Le groupe ANF Immobilier estime que le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 et ses instruments financiers du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

En conséquence, la mise en place de la norme IFRS 13 entraîne la publication d'informations plus détaillées concernant les méthodes d'évaluation des actifs du Groupe (taux de rendement, taux de capitalisation, loyers annuels en euros au m<sup>2</sup>, etc.) et la valorisation des instruments dérivés (intégration du risque de contrepartie).

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

### Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a entrepris de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenant en vue de la vente.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, 3 lots diffus à Lyon, évalués à 0,8 million d'euros, étaient destinés à la vente.

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

### Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

Les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- gros œuvre : 50 à 75 ans ;
- façades, étanchéité : 20 ans ;
- installations générales techniques (dont ascenseurs) : 15 à 20 ans ;
- agencements : 10 ans ;
- diagnostics amiante, plomb et énergétique : 5 à 9 ans ;
- mobilier, matériel de bureau et informatique : 3 à 10 ans ;

### Créances de location simple

Les créances de location simple sont évaluées au coût amorti et font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Une analyse individuelle est réalisée lors de chaque arrêté de compte afin d'apprécier au plus juste le risque de non recouvrement des créances et les provisions nécessaires.

### Disponibilités et valeurs mobilières

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

### Actions propres (IAS 32)

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

La Société détenait 888 926 actions propres au 31 décembre 2016. Aucune action propre n'a été acquise au cours de l'exercice et 41 684 actions ont été cédées à la suite de l'exercice d'options d'achats.

### Dettes financières (IAS 32-39)

Les dettes financières comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts. Elles sont comptabilisées au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en norme IFRS en moins du nominal des emprunts. La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste des dettes financières courantes.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

### Instruments dérivés (IAS 39)

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (*fair value hedge*) ;
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (*cash flow hedge*) qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Conformément à la norme IAS 39, seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat.

Le groupe ANF Immobilier utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*), de type *cash flow hedge*, ainsi que des options sur taux d'intérêts (Cap), pour couvrir son exposition au risque provenant de la fluctuation des flux futurs d'intérêts.

### Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme du Groupe sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- les dépôts de garantie reçus ne font pas l'objet d'actualisation étant donné le caractère non significatif de l'effet d'actualisation et l'absence d'un échéancier fiable d'actualisation ;
- les provisions de passif à long terme relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

## Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)

### Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie à taux réduit sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, en contrepartie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Cet impôt est entièrement payé au 31 décembre 2016.

### Régime de droit commun et impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposerait de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourraient être imputées. Les impôts différés actif et passif sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôts et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Tous les immeubles détenus par ANF Immobilier ont été incorporés dans le périmètre du régime SIIC. Les immeubles qu'ANF Immobilier détient en partenariat sont portés par des sociétés fiscalement translucides dont le résultat relève du régime SIIC.

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

Aucun impôt différé n'est constaté à ce jour.

### CVAE

La CVAE est comptabilisée au niveau de l'impôt sur les sociétés dans les comptes de la Société.

## Contrats de location (IAS 17)

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine. Du côté du preneur les actifs sont comptabilisés en immobilisations avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location financement.

### Traitement des paliers et des franchises

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

### Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

### Indemnités de résiliation et d'éviction

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

- Remplacement d'un locataire : si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer, donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût

de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge ;

- Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place : si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Nous avons procédé à une estimation de l'incidence de l'étalement des paliers, franchises et droits d'entrée identifiés dans la base locative en 2012, 2013, 2014 et 2015 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement de linéarisation n'a été comptabilisé dans les comptes 2012, 2013, 2014 et au 31 décembre 2015.

Sur l'exercice 2016, l'estimation des paliers et franchises sur un actif de commerce à Lyon et un hôtel à Marseille ont conduit à la comptabilisation de 680 milliers d'euros de loyers complémentaires.

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

### Avantages au personnel (IAS 19)

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

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

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

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

Le groupe ANF Immobilier, a souscrit un régime à prestations définies. Les engagements de retraite relatifs à ce régime à prestations définies sont gérés par une compagnie d'assurance. Les deux seuls bénéficiaires de ce régime ayant quitté la Société en 2015, aucune nouvelle charge n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2016.

La Société a décidé de ne plus ouvrir ce type d'avantages à ses collaborateurs.

### Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)

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

Au cours de l'exercice 2016, 25 767 options ont été levées. Ces options concernaient le plan d'attribution d'options 2009, 2010 & 2011.

## Plans d'options d'achat d'actions et attribution d'actions gratuites

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 stock-options	Plan 2008 stock-options	Plan 2009 stock-options	Plan 2010 stock-options	Plan 2011 stock-options	Plan 2012 stock-options	Plan 2013 stock-options	Plan 2014 stock-options	Plan 2015 actions gratuites	Plan 2014 actions gratuites	Plan 2012 actions gratuites
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008	17/05/2011	17/05/2011	06/05/2014	06/05/2014	11/05/2016	06/05/2014	17/05/2011
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011	02/04/2013	23/06/2014	12/11/2014	23/05/2016	12/11/2014	02/04/2013
<b>Nombre total d'options attribuées initialement</b>	<b>100 564</b>	<b>128 353</b>	<b>158 500</b>	<b>166 920</b>	<b>168 872</b>	<b>105 850</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>17 814</b>
● dont mandataires sociaux	79 424	101 083	131 000	137 475	135 542	86 525	86 525	50 000	17 000	24 000	16 019
● dont salariés	21 140	27 270	27 500	29 445	33 330	19 325	20 050	0	17 000	10 000	1 795
<b>Nombre d'actions pouvant être achetées après ajustements</b>	<b>159 159</b>	<b>179 839</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>	<b>52 915</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>19 605</b>
● dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	180 610	173 412	43 263	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023
● dont salariés	33 599	36 226	39 017	38 713	42 663	9 652	20 050	0	17 000	10 000	3 582
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive										
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020	22/12/2021	02/04/2023	23/06/2024	12/11/2024	23/05/2026	12/11/2024	02/04/2023
<b>Prix d'achat par action</b>	<b>29,73</b>	<b>19,42</b>	<b>22,55</b>	<b>23,72</b>	<b>21,53</b>	<b>21,81</b>	<b>23,88</b>	<b>21,83</b>			
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :										
1 <sup>er</sup> tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012	22/12/2013	31/03/2015	23/06/2016	12/11/2016			31/03/2015
2 <sup>e</sup> tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013	22/12/2014	31/03/2016	23/06/2017	12/11/2017			31/03/2016
3 <sup>e</sup> tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014	22/12/2015	31/03/2017	23/06/2018	12/11/2018			31/03/2017
Attribution définitive après 2 ans, soit											15/03/2017
Conservation obligatoire durant 2 ans, soit											15/03/2019
Attribution définitive après 3 ans, soit											22/05/2019
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui							
Nombre d'actions achetées	0	98 945	59 234	12 432	17 512	0	0	0	0	0	0
Nombre d'options annulées	0	30 157	33 293	44 002	43 353	0	26 241	0	0	0	9 802
<b>Nombre total d'options restant à lever</b>	<b>159 159</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>155 210</b>	<b>52 915</b>	<b>80 334</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>9 803</b>

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 au Président du Directoire lors de son arrivée au sein de la Société.

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

	Plan 2007 stock- options	Plan 2008 stock- options	Plan 2009 stock- options	Plan 2010 stock- options	Plan 2011 stock- options	Plan 2012 stock- options	Plan 2013 stock- options	Plan 2014 stock- options	Plan 2015 actions gratuites	Plan 2014 actions gratuites	Plan 2012 actions gratuites
Bruno Keller	83 825	50 737	93 034	83 044	81 819	27 217	54 433	0	0	12 000	5 040
Renaud Haberkorn	0	0	0	0	0	0	0	50 000	11 000	8 000	
Ghislaine Seguin	0	0	1 855	8 928	0	2 924	5 851	0	6 000	4 000	542
Xavier de Lacoste											
Lareymondie	37 575	0	0	27 604	33 918	13 122	0	0	0	0	2 430
Brigitte Perinetti	4 160	0	4 654	4 600	0	0	0	0	0	0	
Mandataires sociaux	125 560	50 737	99 543	124 176	115 737	43 263	60 284	50 000	17 000	24 000	8 012
Personnel	33 599	0	32 589	38 713	39 473	9 652	20 050	0	17 000	10 000	1 795
<b>TOTAL</b>	<b>159 159</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>155 210</b>	<b>52 915</b>	<b>80 334</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>9 807</b>

Lors de la mise en place des plans d'option ou l'attribution d'actions, la contrepartie du service rendu est évaluée par un expert (méthode actuarielle) et la charge est répartie sur la période d'acquisition définitive du plan. Pour l'exercice 2016, une charge de 252 milliers d'euros a été comptabilisée, correspondant à l'étalement des programmes 2012, 2013 et 2014 et au démarrage du programme 2015.

### Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net part du Groupe de la période attribuable aux actions ordinaires rapporté au

nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de la période, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet de dilution des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

5

## Gestion des risques de marché

### Les risques de marché

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

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

### Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 600 locataires tertiaires, d'une grande diversité sectorielle, et de plus 1 000 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration.

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

### Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

### Le risque de taux d'intérêt

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

À cet effet, le groupe ANF Immobilier a conclu 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.

8 de ces contrats de couverture couvrent la dette principale d'ANF Immobilier de 400 millions d'euros, ayant fait l'objet d'un refinancement en mai 2014.

4 de ces nouveaux contrats couvrent 2 nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Silky Way et SCI ANF Immobilier Hôtels.

4 options de taux (Cap) couvrent la dette principale d'ANF Immobilier de 400 millions d'euros en remplacement de 5 anciens contrats de couvertures débouclés en janvier 2016 afin de diminuer le coût moyen de la dette. 9 options de taux (Cap) couvrent les dettes logées dans les filiales SCI Stratège, SCI Lafayette, SCI Orianz, SCI Factor E et ANF Immobilier Hôtels.

## Informations complémentaires *(en milliers d'euros)*

### Note 1 Immobilisations

#### Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles	1 366	95		1 461	110	(71)	1 500
Immeubles d'exploitation	2 725	373	(295)	2 803	751	(1 802)	1 752
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	2 399	3 933	(94)	6 238	109	(95)	6 252
<b>TOTAL</b>	<b>6 490</b>	<b>4 401</b>	<b>(389)</b>	<b>10 502</b>	<b>970</b>	<b>(1 968)</b>	<b>9 504</b>

Amortissements	Solde au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles	1 260	26		1 286	47	(71)	1 262
Immeubles d'exploitation	1 096	127	(69)	1 154	51	(988)	217
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 145	590	(93)	1 642	781	(88)	2 335
<b>TOTAL</b>	<b>3 501</b>	<b>743</b>	<b>(162)</b>	<b>4 082</b>	<b>880</b>	<b>(1 147)</b>	<b>3 814</b>
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>2 989</b>	<b>3 658</b>	<b>(227)</b>	<b>6 420</b>	<b>90</b>	<b>(821)</b>	<b>5 690</b>

#### Immeubles de placement et d'exploitation

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels	Solde au 31/12/2016
Immeubles de placement	324 708	581 152	76 665	83 491	1 066 016
Immeubles destinés à la vente	792	0	0	0	792
Immeubles de placement et destinés à la vente	325 500	581 152	76 665	83 491	1 066 808
Immeubles d'exploitation	340	1 216	0	0	1 556
<b>VALORISATION DU PATRIMOINE</b>	<b>325 840</b>	<b>582 368</b>	<b>76 665</b>	<b>83 491</b>	<b>1 068 364</b>

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels	Total
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>297 079</b>	<b>679 488</b>	<b>41 459</b>	<b>86 694</b>	<b>1 104 721</b>
Investissements	69 026	3 055		28 660	100 741
Produit des cessions	(78 023)	(41 893)		(12 786)	(132 702)
Variation de valeur (cis Résultat des cessions)	36 684	(16 692)	1 108	4 380	25 480
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>324 766</b>	<b>623 958</b>	<b>42 567</b>	<b>106 948</b>	<b>1 098 240</b>
Investissements	22 640	2 427	29 026	7 349	61 442
Produit des cessions	(33 566)	(18 200)	0	(37 855)	(89 621)
Impact changement Siège Regional		817			817
Variation de valeur (cis Résultat des cessions)	11 660	(27 850)	5 071	7 049	(4 070)
<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>325 500</b>	<b>581 152</b>	<b>76 664</b>	<b>83 491</b>	<b>1 066 808</b>

La variation de valeur comprend un résultat de cession de + 6 640 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de - 10 710 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels	Total
Acquisitions	63 095	0	0	28 573	91 668
Travaux	5 931	3 055	0	87	9 073
<b>Total 2015</b>	<b>69 026</b>	<b>3 055</b>	<b>0</b>	<b>28 660</b>	<b>100 741</b>
Acquisitions	22 920	0	29 015	3 529	55 464
Travaux	(280)	2 427	11	3 820	5 978
<b>Total 2016</b>	<b>22 640</b>	<b>2 427</b>	<b>29 026</b>	<b>7 349</b>	<b>61 442</b>

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

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

### Approche par la capitalisation des revenus locatifs

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

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

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

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

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

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

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

### Approche par comparaison

Pour chaque lot valorisé est attribué un prix moyen par m<sup>2</sup> hors droits, libre, basé sur les exemples de transactions du marché portant sur des biens de même nature, s'agissant des lots à usage d'habitation.

Concernant l'immobilier d'entreprise et en particulier les locaux commerciaux (non déplafonnables), le ratio du prix moyen par m<sup>2</sup> est étroitement lié aux conditions d'occupation.

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

La valeur arrêtée pour chaque lot, en l'état, correspond, sauf indication de l'expert, à la moyenne des deux approches. La valeur finale hors droits est convertie en valeur droits inclus (application des droits à

6,90 % pour les immeubles anciens et à 1,80 % pour les immeubles neufs) permettant de faire apparaître le taux de rendement effectif de chaque lot (rapport entre le revenu brut constaté et la valeur droits inclus).

### Méthode du Bilan Promoteur pour les terrains à redévelopper

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

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

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

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

### Paramètres de valorisation BNP Paribas Real Estate

Patrimoine historique (fourchettes)		Taux de rendements	Taux de capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>Marseille</b>					
	Logements (hors loi 48)	3,25 % - 5,25 %	3,47 % - 5,61 %	2 500 € - 6 400 €/m <sup>2</sup>	108 € - 320 €/m <sup>2</sup>
	Commerces	5 % - 7,25 %	5,35 % - 7,75 %	3 000 € - 15 500 €/m <sup>2</sup>	200 € - 750 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	5,85 % - 6,50 %	5,95 % - 6,95 %	1 900 € - 4 100 €/m <sup>2</sup>	170 € - 300 €/m <sup>2</sup>
<b>Projets et Développements (fourchettes)</b>					
<b>Lyon (Centre-ville)</b>					
	Logements	4,50 %	4,81 %	3 500 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	5,05 % - 5,30 %	5,40 % - 5,67 %	4 000 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
	Commerces	5,30 % - 6 %	5,67 % - 6,41 %	4 200 - 5 700 €/m <sup>2</sup>	250 - 500 €/m <sup>2</sup>
<b>Lyon (Part Dieu)</b>					
	Bureaux	7,20 %	7,70 %	2 150 € - 2 600 €/m <sup>2</sup>	165 € - 200 €/m <sup>2</sup>
<b>Marseille</b>					
	Logements	4,70 %	4,78 %	4 000 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
	Commerces	6,60 %	6,72 %	4 000 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	6,40 %	6,52 %	3 700 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
<b>Bordeaux</b>					
	Commerces	6,5 % - 6,65 %	6,62 % - 6,77 %	3 400 € - 5 300 €/m <sup>2</sup>	165 € - 190 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	6 % - 7 %	6,11 % - 7,13 %	2 300 - 3 000 €/m <sup>2</sup>	175 - 250 €/m <sup>2</sup>

### Méthode par les revenus pour le patrimoine hôtelier

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

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

### Paramètres de valorisation – IFRS 13

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

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

Paramètre de valorisation Jones Lang LaSalle

Patrimoine historique (fourchettes)		Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>Lyon</b>				
	Logements (hors loi 48)	4,30 % - 4,45 %	3 014 € - 4 192 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
<b>Marseille</b>				
	Logements (hors loi 48)	4,40 % - 4,80 %	214 € - 5 048€/m <sup>2</sup>	9 € - 345 €/m <sup>2</sup>
	Commerces (lots en rdc)	4,90 % - 6,35 %	2 433 € - 25 288 €/m <sup>2</sup>	65 € - 1 189 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	6,30 % - 7,10 %	762 € - 3 211 €/m <sup>2</sup>	47 € - 272 €/m <sup>2</sup>

Projets et Développements (fourchettes)		Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>Marseille</b>				
	Commerces (lots en rdc)	6,80 %	735 € - 3 829 €/m <sup>2</sup>	39 € - 216 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	6,80 %	1 446 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
<b>Lyon (Carré de Soie)</b>				
	Bureaux	5,25 % - 5,75 %	2 989 € - 3 589 €/m <sup>2</sup>	177 € - 194 €/m <sup>2</sup>
<b>Lyon (Centre-ville)</b>				
	Commerces (lots en rdc)	4,50 %	10 556 € - 12 222 €/m <sup>2</sup>	470 € - 580 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	5,95 %	3 725 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>

Patrimoine hôtelier (fourchettes)		Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>France</b>				
	Hôtels	5,61 % - 7,21 %	686 € - 3 812 €/m <sup>2</sup>	51 € - 231 €/m <sup>2</sup>

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).

La sensibilité calculée selon la variation du critère du Taux de rendement donne une fourchette de valeur vénale du patrimoine concerné allant de 790,7 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de + 0,20) à 853,7 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de - 0,20), à comparer aux 821 millions d'euros retenus au 31 décembre 2016.

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

### Analyse de sensibilité réalisée par BNP Paribas Real Estate

	Valeur Vénale HD Retenue. Méthode par Capitalisation	Sensibilité de la valeur vénale à la variation du taux de rendement							
<b>Patrimoine Historique (fourchettes)</b>									
<b>Lyon</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	1 822 906 €	1 894 486 €	3,93 %	1 858 008 €	1,93 %	1 789 105 €	- 1,85 %	1 756 533 €	- 3,64 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux</b>	111 570 588 €	114 963 615 €	3,04 %	113 241 320 €	1,50 %	109 949 093 €	- 1,45 %	108 374 649 €	- 2,86 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
Printemps									
<b>Marseille</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>	77 355 744 €	81 385 477 €	5,21 %	79 323 620 €	2,54 %	75 475 554 €	- 2,43 %	73 677 311 €	- 4,76 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	87 970 575 €	91 363 886 €	3,86 %	89 635 688 €	1,89 %	86 365 139 €	- 1,82 %	84 816 215 €	- 3,59 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux *</b>	30 979 785 €	32 073 594 €	3,53 %	31 517 799 €	1,74 %	30 458 711 €	- 1,68 %	29 953 790 €	- 3,31 %
<b>Bordeaux</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Entrepôt</b>	12 168 €	12 480 €	2,56 %	12 323 €	1,27 %	12 018 €	- 1,23 %	11 872 €	- 2,44 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	3 169 142 €	3 268 571 €	3,14 %	3 218 170 €	1,55 %	3 121 435 €	- 1,51 %	3 074 996 €	- 2,97 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux</b>	127 443 312 €	131 609 320 €	3,27 %	129 494 691 €	1,61 %	125 452 393 €	- 1,56 %	123 519 308 €	- 3,08 %
<b>Projets et Développements (fourchettes)</b>									
<b>Lyon</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>	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
<b>Commerces</b>	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
<b>Bureaux</b>									
<b>Marseille</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>	41 023 396 €	42 970 125 €	4,75 %	41 975 017 €	2,32 %	40 112 456 €	- 2,22 %	39 239 629 €	- 4,35 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	9 284 399 €	9 646 432 €	3,90 %	9 462 378 €	1,92 %	9 112 200 €	- 1,85 %	8 945 504 €	- 3,65 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux</b>	37 201 558 €	38 559 567 €	3,65 %	37 869 025 €	1,79 %	36 556 027 €	- 1,74 %	35 931 368 €	- 3,41 %
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 %
<b>TOTAL</b>	<b>541 236 530 €</b>	<b>563 343 892 €</b>	<b>4,08 %</b>	<b>552 086 522 €</b>	<b>2,00 %</b>	<b>530 771 476 €</b>	<b>- 1,93 %</b>	<b>520 670 591 €</b>	<b>- 3,80 %</b>

\* Hors bail emphytéotique.

## Analyse de sensibilité réalisée par Jones Lang LaSalle

## Patrimoine historique

Total Lyon		Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)				
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2016 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon	Bureau					
	Commerce					
	Habitation <sup>(1)</sup>	1 577 217 €	1 615 066 €	1 654 666 €	1 696 141 €	1 739 629 €
<b>TOTAL LYON</b>		<b>1 577 217 €</b>	<b>1 615 066 €</b>	<b>1 654 666 €</b>	<b>1 696 141 €</b>	<b>1 739 629 €</b>

(1) Loi 48 inclus dans habitation.

Total Marseille <sup>(2)</sup>		Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)				
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2016 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	63 582 991 €	64 615 375 €	65 681 274 €	66 782 350 €	67 920 376 €
	Commerce	91 873 090 €	93 611 282 €	96 177 141 €	97 286 933 €	99 232 147 €
	Habitation	88 245 219 €	90 343 909 €	92 539 773 €	94 830 228 €	97 231 423 €
<b>TOTAL MARSEILLE <sup>(2)</sup></b>		<b>243 701 300 €</b>	<b>248 570 565 €</b>	<b>254 398 187 €</b>	<b>258 899 511 €</b>	<b>264 383 946 €</b>

(1) Loi 48 inclus dans habitation.

(2) Hors parkings.

## Projets

Total Marseille		Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)				
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2016 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	3 105 589 €	3 236 791 €	3 371 769 €	3 510 689 €	3 653 725 €
	Commerce	803 662 €	816 867 €	830 591 €	844 620 €	859 215 €
	Habitation					
<b>TOTAL MARSEILLE</b>		<b>3 909 251 €</b>	<b>4 053 658 €</b>	<b>4 202 360 €</b>	<b>4 355 310 €</b>	<b>4 512 940 €</b>

5

## Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)

Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2016 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon (Carré de Soie)	Bureau	105 660 000 €	107 490 000 €	109 380 000 €	111 330 000 €	113 360 000 €
Lyon (Carré de Soie)	Bureau	45 880 000 €	46 740 000 €	47 640 000 €	48 580 000 €	49 550 000 €
Lyon (Centre-ville)	Commerce	29 690 000 €	30 340 000 €	31 010 000 €	31 720 000 €	32 460 000 €
<b>TOTAL LYON</b>		<b>181 230 000 €</b>	<b>184 570 000 €</b>	<b>188 030 000 €</b>	<b>191 630 000 €</b>	<b>195 370 000 €</b>

## Patrimoine hôtelier

## Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)

Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2016 par capitalisation HD	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
France	Hôtels	84 920 000 €	86 250 000 €	87 610 000 €	89 050 000 €	90 500 000 €
<b>TOTAL HÔTELLERIE</b>		<b>84 920 000 €</b>	<b>86 250 000 €</b>	<b>87 610 000 €</b>	<b>89 050 000 €</b>	<b>90 500 000 €</b>

## Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
Contrat de Liquidité	909	0	(641)	268	194		462
Autres prêts	5 785	4 783	(169)	10 399		(8 842)	1 557
Dépôts & cautionnements	119	0	0	119	2		121
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>6 813</b>	<b>4 783</b>	<b>(810)</b>	<b>10 786</b>	<b>196</b>	<b>(8 842)</b>	<b>2 140</b>
Provisions sur le contrat de liquidité	(100)	0	99	(2)	0	2	0
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0			0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(7)	0	0	(7)	0	0	(7)
<b>TOTAL NET</b>	<b>6 707</b>	<b>4 783</b>	<b>(712)</b>	<b>10 777</b>	<b>196</b>	<b>(8 840)</b>	<b>2 133</b>

Le poste Autres prêts est constitué des apports en compte dans les SCCV du projet Armagnac à Bordeaux pour 1,3 million d'euros.

La Société a consenti en 2014, un prêt de 2,5 millions d'euros à sa participation la SAS Financière des Brotteaux. Ce dernier a été entièrement remboursé sur l'exercice.

Au cours de l'exercice, ANF Immobilier est sortie de sa participation dans la SAS JDML sur laquelle il avait une créance de 5,2 millions

d'euros à fin décembre 2015. En parallèle, la créance de la Société sur ses 3 participations à Bordeaux (SCCV Hôtels A1-A2, SCCV Bureaux B-C et SCCV Mixte D-E) à diminué de 1,1 million d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat était géré par la banque Rothschild et a été transféré à la société Kepler.

**Note 2** Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2016	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	8 730	8 730	0	0
Autres créances	10 627	10 627	0	0
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>19 357</b>	<b>19 357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions	3 573	3 573	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>15 784</b>	<b>15 784</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les autres créances sont principalement constituées par 2,9 millions d'euros de TVA à récupérer, de 2,5 millions d'euros de solde de compte courant laissé à la disposition de la SAS JDML jusqu'à l'été

2017 lors des accords de sortie du partenariat et de 2,9 millions d'euros de solde de compte notaire sur la cession de 2 hôtels fin décembre 2016.

**Note 3** Échéances des dettes a la fin de la période

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2016	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Dettes Financières	556 785	23 290	426 031	107 464
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 523	10 523	0	0
Dettes fiscales et sociales	11 121	11 121	0	0
Dépôts de garantie locataires	6 340	6 340	0	0
Dettes diverses	847	847	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>585 617</b>	<b>52 122</b>	<b>426 031</b>	<b>107 464</b>

5

**Note 4** Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	0	822	181
Comptes courants bancaires	35 144	22 627	10 171
<b>Disponibilités et valeurs mobilières brut</b>	<b>35 144</b>	<b>23 448</b>	<b>10 352</b>
Découverts bancaires	(11 619)	(300)	(17)
Intérêts bancaires à payer	(340)	(155)	(438)
<b>Disponibilités et valeurs mobilières net</b>	<b>23 185</b>	<b>22 993</b>	<b>9 897</b>

**Note 5** Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des assurances, des honoraires et diverses charges se rapportant à des périodes futures, pour 137 milliers d'euros.

**Note 6 Comptes de régularisation passif**

Les produits constatés d'avance enregistrent des loyers et des appels de charges se rapportant aux mois à venir, pour 260 milliers d'euros.

**Note 7 Provisions pour risques et charges**

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
Provision pour médaille du travail	12	0	0	12	0	0	12
Provision pour engagement de retraite	45	0	0	45	0	0	45
Autres provisions pour risques	1 387	(805)	526	1 108	659	(1 059)	708
<b>TOTAL</b>	<b>1 444</b>	<b>(805)</b>	<b>526</b>	<b>1 165</b>	<b>659</b>	<b>(1 059)</b>	<b>765</b>
Passifs courants	1 387	(805)	526	1 108	659	(1 059)	708
Passifs non courants	57	0	0	57	0	0	57

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

**Les procédures en cours les plus significatives sont les suivantes :****1) Directeur Général et Directeur Immobilier :**

Des procédures sont actuellement en cours, par suite de la révocation et du licenciement en avril 2006, du Directeur Général et du Directeur Immobilier d'ANF Immobilier. Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2016.

**2) Procédures TPH – Toti :**

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

Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2016.

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

Au 31 décembre 2016, des provisions de 550 milliers d'euros ont été constatées sur des litiges commerciaux liés à des immeubles vendus antérieurement à Lyon. De même, la Société a engagé une procédure auprès du Tribunal Administratif afin de faire valoir ses droits sur le remboursement de 5,8 millions d'euros de taxe (3%) sur les dividendes payés en 2013 par la Société au titre de l'Offre Publique de Rachat d'Actions (OPRA) réalisée fin 2012. Cette demande de dégrèvement n'est pas affichée dans les comptes d'ANF Immobilier dans l'attente de l'évolution de la procédure.

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

**Note 8 Actions propres**

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	23 037	23 713	23 189
Nombre d'actions propres	888 926	891 687	906 051
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS</b>	<b>19 009 271</b>	<b>19 009 271</b>	<b>18 351 093</b>
Autodétention (en %)	4,68 %	4,69 %	4,94 %

## Note 9 Instruments financiers

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

- 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.

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 Oriaz 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 31 décembre 2015, cette dernière dette était couverte par 13 contrats de *swaps*. La Société a procédé, tout début janvier, au débouclage de 5 *swaps* et les a remplacé par 4 Cap.

Conformément à la norme IAS 39, la juste valeur de ces *swaps*, d'un montant global de 3,9 millions d'euros, et précédemment stockée en

capitaux propres (réserve de couverture), est étalée sur la maturité initiale de l'instrument. Cela représente une charge de 2,4 millions d'euros sur l'exercice.

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 était de même des 2 contrats de *swaps* couvrant la dette logée dans la SCI Silky Way.

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

De ce fait, le Groupe a acté, à partir du 1<sup>er</sup> 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 de l'instrument, de la juste valeur précédemment stockée en capitaux propres.

Au 31 décembre 2016, le montant de juste valeur négative cumulée et stockée en capitaux propre s'établit à 19,9 millions d'euros. L'étalement, sur la maturité initiale, représente une charge sur l'exercice de 2 millions d'euros.

Sur le deuxième semestre 2016, le Groupe a procédé à des remboursements de dettes avec débouclages des instruments afférents. Cela a entraîné la constatation immédiate, en résultat, de la juste valeur négative cumulée antérieurement en capitaux propre, pour un montant global de 975 milliers d'euros

Au 31 décembre 2016, l'analyse du stock de réserve de couverture qui s'établit à 20,9 millions d'euros, a conduit à l'identification d'un stock lié à une précédente relation de couverture sur la dette Natixis restructurée en 2014 à échéance 2021. Compte tenu du fait que cette restructuration a été analysée comme une continuité de dette (principe du roll-over tel que défini par IAS 39,91), l'amortissement de cette réserve est étalé jusqu'en 2021. Au 31 décembre 2016, ce stock de réserve de couverture présente un solde restant à étaler de 2,3 millions d'euros,

En contrepartie de l'ensemble de ces charges sur instruments financiers, l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers qualifiés d'instrument de trading sur le deuxième semestre a permis de constater un produit de quasiment 4,5 millions d'euros.

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

Emprunt couvert	Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Nominal variable	
CFF Silky Way	28/09/2015	29/06/2020	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	45 872	Oui	
CFF Silky Way	09/28/2015	28/06/2020	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	7 572	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui	
CEPAC AIH	27/06/2014	28/06/2021	1,0300 %	Swap Euribor 3 mois/1,030 %	32 105	Oui	
CEPAC AIH	31/03/2016	28/06/2021	1,2300 %	Swap Euribor 3 mois/1,230 %	8 026	Oui	
<b>Couverture - Swaps</b>					<b>240 179</b>		
CFF Silky Way	28/09/2015	29/06/2020	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	45 872	Oui	
CFF Silky Way	28/09/2015	28/06/2020	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	7 572	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui	
<b>Swaps de trading</b>					<b>200 048</b>		
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/2014	29/06/2017	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/2014	29/06/2016	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	30/06/2016	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,240 %	20 000	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/2014	29/06/2018	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,180 %	15 564	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/2014	29/06/2018	1,7900 %	Swap Euribor 3 mois/1,790 %	20 000	Non	
<b>Swaps débouclés</b>					<b>135 564</b>		
HSBC SCI Lafayette	06/10/2014	07/10/2019	CAP 1,0000 %	CAP Euribor 3 mois/1 000 %	21 786	Non	
HSBC SCI Stratège	06/10/2014	07/10/2019	CAP 1,0000 %	CAP Euribor 3 mois/1 000 %	18 914	Non	
CEPAC AIH	31/12/2016	15/12/2021	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	2 171	Non	
CEPAC AIH	31/12/2016	15/12/2021	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	3 060	Non	
LCL/CACE New Way	28/02/2017	31/03/2022	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	7 040	Non	
LCL/CACE New Way	28/02/2017	31/03/2022	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	7 040	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	37 280	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	37 280	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	30 502	Non	
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	30 502	Non	
CEPAC AIH	30/09/2018	01/09/2023	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1 500 %	3 281	Non	
SCI Oriant	31/05/2018	01/09/2023	CAP 0,5000 %	CAP Euribor 3 mois/0 500 %	27 028	Non	
SCI Factor E	30/09/2018	01/09/2020	CAP 0,5000 %	CAP Euribor 3 mois/0 500 %	12 727	Non	
					CAP Euribor 3 mois/0 500 %	238 671	
<b>Couverture - CAP</b>					<b>238 611</b>		
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>					<b>814 401,8</b>		
<b>CAP</b>					<b>238 610,8</b>		
<b>SWAPS</b>					<b>575 791,0</b>		
Soulte sur swaps et écart Soulte versus OCI antérieurs							
Impact recyclage OCI antérieurs suite à débouclage avec remboursement de sous jacent (septembre & décembre)							
Impact recyclage étalé des OCI antérieurs suite à déqualification de la comptabilité de couverture							
Impact recalage recyclage étalé des OCI antérieurs et correction d'ouverture							
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>					<b>814 401,8</b>		

Autres impacts en résultat

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des cash-flows futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2016.

	Justes valeurs actif 31/12/2016	Justes valeurs passif 31/12/2016	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 31/12/2015	Justes valeurs passif 31/12/2015
			(350,2)	(358,7)	8,5		3 653,2		(3 303,0)
			(58,2)	(59,6)	1,5		608,3		(550,2)
			(332,5)	(128,2)	(204,3)		1 075,2		(742,7)
			(332,5)	(128,2)	(204,3)		1 075,2		(742,7)
			(272,0)	(104,9)	(167,1)		879,7		(607,7)
			(272,0)	(104,9)	(167,1)		879,7		(607,7)
			(1 415,8)	(521,2)	(894,6)		4 141,9		(2 726,1)
			(1 415,8)	(521,2)	(894,6)		4 141,9		(2 726,1)
			(1 158,4)	(426,4)	(732,0)		3 388,8		(2 230,4)
			(1 158,4)	(426,4)	(732,0)		3 388,8		(2 230,4)
		(1 182,0)	(225,3)		(225,3)		398,7		(1 355,4)
		(322,9)	(52,9)		(52,9)		112,5		(382,5)
		<b>(1 504,9)</b>	<b>(7 044,1)</b>	<b>(2 779,8)</b>	<b>(4 264,3)</b>		<b>23 743,8</b>		<b>(18 204,7)</b>
		(2 962,2)	691,0	691,0		(3 653,2)			
		(493,3)	115,1	115,1		(608,3)			
		(732,4)	342,8	342,8		(1 075,2)			
		(732,4)	342,8	342,8		(1 075,2)			
		(599,2)	280,5	280,5		(879,7)			
		(599,2)	280,5	280,5		(879,7)			
		(3 483,1)	658,7	658,7		(4 141,9)			
		(3 483,1)	658,7	658,7		(4 141,9)			
		(2 849,8)	539,0	539,0		(3 388,8)			
		(2 849,8)	539,0	539,0		(3 388,8)			
		<b>(18 784,8)</b>	<b>4 447,9</b>	<b>4 447,9</b>		<b>(23 232,7)</b>			
				(1 009,3)	1 009,3		1 678,8		(1 678,8)
				(444,0)	444,0		513,2		(513,2)
				(223,0)	223,0		241,4		(241,4)
				(303,2)	303,2		901,4		(901,4)
				(387,2)	387,2		961,0		(961,0)
				<b>(2 366,7)</b>	<b>2 366,7</b>		<b>4 295,9</b>		<b>(4 295,9)</b>
	14,1		(40,6)	(40,6)				54,7	
	12,3		(35,2)	(35,2)				47,5	
	7,9		(12,1)	(12,1)				20,0	
	10,8		(16,8)	(16,8)				27,6	
	29,9		(44,1)	(44,1)				74,0	
	29,9		(44,1)	(44,1)				74,0	
	0,2		(4,3)	(4,3)		4,5			
	0,2		(5,7)	(5,7)		5,9			
	0,2		(4,8)	(4,8)		5,0			
	0,2		(3,8)	(3,8)		4,0			
	33,2		4,0	4,0		29,2			
	563,5		103,9	103,9		459,6			
	34,3		4,5	4,5		29,8			
	737		99	99		538		298	
	<b>737</b>		<b>(99)</b>	<b>(99)</b>		<b>538</b>		<b>298</b>	
	<b>736,6</b>	<b>(20 289,7)</b>	<b>(2 695,2)</b>	<b>(797,6)</b>	<b>(1 897,6)</b>	<b>(22 694,7)</b>	<b>28 039,7</b>	<b>297,7</b>	<b>(22 500,5)</b>
	<b>736,6</b>		<b>(99,1)</b>	<b>(99,1)</b>		<b>538,0</b>		<b>297,7</b>	
		<b>(20 289,7)</b>	<b>(2 596,2)</b>	<b>(698,5)</b>	<b>(1 897,6)</b>	<b>(23 232,7)</b>	<b>28 039,7</b>		<b>(22 500,5)</b>
				(928,5)					
				(975,3)	975,3				
				(2 031,6)	2 031,6				
				(1 235,9)	1 292,8				
	<b>736,6</b>	<b>(20 289,7)</b>	<b>(2 695,2)</b>	<b>(5 968,9)</b>	<b>2 402,1</b>	<b>(22 694,7)</b>	<b>28 039,7</b>	<b>297,7</b>	<b>(22 500,5)</b>

## 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 10 Clauses de défaut (Covenants)

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

### Ratio ICR

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

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

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

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

### Ratio LTV

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

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

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

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 31/12/2016	Ratios au 31/12/2015	Ratios au 31/12/2014	Ratios au 31/12/2013
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets retraités)	minimum 2	trimestrielle	2,80	2,24	2,03	2,90
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	41,9 %	43,0 %	47,5 %	40,4 %

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.

**Note 11** Engagements hors bilan

**Engagements reçus**

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

Engagements reçus (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Avals, cautions et garanties reçus	60 300	35 952	65 329
Autres engagements reçus	98 169	90 782	100 040
<b>TOTAL</b>	<b>158 469</b>	<b>126 734</b>	<b>165 369</b>

- Nouveaux engagements :
  - avals, cautions et garanties reçus : 52 millions d'euros de nouvelles garantie financières d'achèvements sur les investissements en bureaux de Bordeaux des SCI Oriantz et Factor E ;
  - autres engagements reçus : 34 millions d'euros de nouveaux emprunts non tirés pour le financement des investissements en bureaux de Bordeaux des SCI Oriantz et Factor E.
- Engagements qui se sont poursuivis au cours de l'exercice :
  - avals, cautions et garanties reçus :
    - 4,8 millions d'euros de Garantie Financière d'Achèvement et cautions sur les investissements du CPI de la Banque de France, à Lyon, et de l'opération du Castel, à Marseille,
    - 3,4 millions d'euros de dépôts de garantie reçus (dont 2 millions d'euros d'Alstom pour le Silky Way) ;
  - autres engagements reçus :
    - 57,3 millions d'euros d'emprunts non tirés (découvert et refinancement ANF Immobilier, ligne dédiée aux investissements en cours),
    - 5,8 millions d'euros de cautions CIC et Ville de Marseille sur Emprunt CDC.
- Engagements échus :
  - avals, cautions et garanties reçus :
    - 12,7 millions d'euros de Garantie Financière d'Achèvement sur le New Way à Lyon achevé le 30 septembre 2016, et sur les hôtels livrés dans l'année ;
  - autres engagements reçus :
    - les lignes de financement des investissements hôteliers et sur l'immeuble New Way ont été intégralement tirées.

**Engagements donnés**

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

Engagements donnés (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Promesses d'achat	17 500	0	0
Promesses de vente	840	18 323	47 560
Nantissements, hypothèque et sûretés réelles	494 701	50 4230	562 627
Avals, cautions et garanties données	52 015	33 287	27 137
Autres engagements donnés	23 935	19 496	36 937
<b>TOTAL</b>	<b>588 992</b>	<b>575 336</b>	<b>674 261</b>

- Nouveaux engagements :
  - promesses de vente : 0,8 million d'euros de promesses de vente signées sur des lots diffus à Lyon ;
  - promesse d'achat : ANF Immobilier a signé une promesse d'achat sur un ensemble de bureaux situé en région toulousaine pour 17,5 millions d'euros ;
  - nantissements et Hypothèques :
    - 26,8 millions d'euros d'hypothèques et nantissements sur le nouveau financement lié aux investissements dans les immeubles de bureaux et l'hôtel développés à Bordeaux ;
  - avals, cautions et garanties donnés :
    - 52 millions d'euros de Garantie à Première Demande pour paiement du solde du prix des VEFA des bureaux et de l'hôtel développés à Bordeaux.
- Engagements qui se sont poursuivis au cours de l'exercice :
  - nantissements et Hypothèques :
    - 282 millions d'euros d'hypothèques sur le refinancement (compris instruments de couverture),
    - 51,5 millions d'euros d'hypothèques sur le financement d'ANF Immobilier Hôtels (compris instruments de couverture),
    - 65,2 millions d'euros d'hypothèques sur le financement de Silky Way (compris instruments de couverture),
  - 45,8 millions d'euros Privilège prêteur de denier et 2 millions d'euros de nantissement des comptes Areva,
  - 15,8 millions d'euros d'hypothèques sur le financement de New Way et 1,8 million d'euros de privilège de prêteur de denier,
  - 2,9 millions d'euros d'hypothèques sur Malaval au profit BLB (lié aux emprunts CDC) ;
  - autres engagements donnés : 2,9 millions d'euros de valeur d'immeubles devant rester vierge d'hypothèque sur emprunt CDC, 12 millions d'euros de promesse d'affectation hypothécaire sur le financement du projet de la Banque de France, et 9 millions d'euros au titre du découvert bancaire (valeur du parking Mazonod devant rester vierge d'hypothèque).
- Engagements échus :
  - promesses de vente :
    - 18 millions d'euros pour l'îlot dit TAT à Lyon vendu début 2016 ;
  - avals, cautions et garanties donnés : 28,6 millions d'euros de Garantie à Première Demande de paiement du prix sur les investissements livrés dans l'année (Hôtels, New Way) et 2,1 millions d'euros de cautionnement de l'indemnité d'immobilisation des terrains des nouveaux investissements de Bordeaux ;
  - autres engagements donnés : 1,6 million d'euros de valeur d'immeubles devant rester vierge d'hypothèque au profit de la CEPAC en garantie de la GAPD des Hôtels Vélodrome.

## Note 12 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 13 Impôts différés actif et passif

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

**Note 14** Tableaux des parties liées et titres mis en équivalence

(En milliers d'euros)

	Eurazeo	SCCV 1-3 Rue d'Hozier	SAS Brotteaux	SCCV Hôtels A1-A2	SCCV Bureaux B-C	SCCV Mixte D-E	Foncia Vieux Port	CIFA Asset Management
Clients et comptes rattachés								
Autres créances		33						
Fournisseurs et comptes rattachés	438						218	
Autres Dettes	17							
Frais financiers nets								
Chiffre d'affaires : loyers								
Autres produits d'exploitation								250
Autres produits financiers			7					
Charges de personnel	350							
Autres frais de gestion	344						800	
Résultat des sociétés mises en équivalence		1	171	39	269	237		

Le tableau, ci-dessus, reprend la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. Les titres de ces sociétés sont valorisés 620 milliers à l'actif de la Société.

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

Rémunérations versées aux membres du Directoire (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Bruno Keller</b>		
Rémunération fixe	0	107 670
Rémunération variable	0	222 564
Prime exceptionnelle	0	984 883
Avantages en nature	0	0
<b>Renaud Haberkorn</b>		
Rémunération fixe	400 000	400 000
Rémunération variable	267 300	28 000
Avantages en nature	15 764	13 487
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	200 000	180 000
Rémunération variable	121 860	74 727
Prime exceptionnelle	0	10 000
Avantages en nature	2 171	2 512
<b>Xavier de Lacoste Lareymondie</b>		
Rémunération fixe	0	0
Rémunération variable	0	83 099
Avantages en nature	0	0

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

## Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles

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

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

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Non affecté	Hôtels	Total Patrimoine de centre ville	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	51 239	0	6 671	44 568	23 060	19 085	2 423
Autres produits d'exploitation	8 806	0	438	8 368	5 007	2 669	692
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>60 045</b>	<b>0</b>	<b>7 109</b>	<b>52 936</b>	<b>28 067</b>	<b>21 754</b>	<b>3 115</b>
Charges sur immeubles	(9 591)	0	(351)	(9 239)	(5 896)	(2 527)	(817)
Autres charges d'exploitation	(1 871)	0	(82)	(1 789)	(1 470)	(292)	(26)
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(11 461)</b>	<b>0</b>	<b>(433)</b>	<b>(11 028)</b>	<b>(7 366)</b>	<b>(2 819)</b>	<b>(843)</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles</b>	<b>48 584</b>	<b>0</b>	<b>6 676</b>	<b>41 908</b>	<b>20 701</b>	<b>18 935</b>	<b>2 272</b>
Résultat de cession des actifs	6 640	0	6 595	45	(413)	458	0
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions</b>	<b>55 224</b>	<b>0</b>	<b>13 271</b>	<b>41 953</b>	<b>20 288</b>	<b>19 393</b>	<b>2 272</b>
Charges de personnel	(6 154)	0	(1 231)	(4 923)	(2 769)	(1 846)	(308)
Autres frais de gestion	(3 963)	0	(793)	(3 171)	(1 784)	(1 189)	(198)
Autres produits et transferts de charges	1 054	0	211	843	474	316	53
Autres charges	(956)	0	0	(956)	(765)	(191)	0
Amortissements	(870)	0	0	(870)	(435)	(435)	0
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	(1 017)	(434)	0	(583)	(525)	(58)	0
<b>Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)</b>	<b>43 318</b>	<b>(434)</b>	<b>11 458</b>	<b>32 294</b>	<b>14 485</b>	<b>15 989</b>	<b>1 819</b>
Variation de valeur des immeubles	(10 710)	0	454	(11 165)	(27 437)	11 201	5 071
<b>Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)</b>	<b>32 608</b>	<b>(434)</b>	<b>11 912</b>	<b>21 129</b>	<b>(12 951)</b>	<b>27 190</b>	<b>6 890</b>
Frais financiers nets	(16 826)	0	(2 249)	(14 576)	(7 234)	(6 501)	(841)
Amortissements et provisions à caractère financier	324	324	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	(5 969)	0	(680)	(5 289)	(5 060)	(337)	108
Quote-part des sociétés mises en équivalence	717	717	0	0	0	0	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>10 853</b>	<b>606</b>	<b>8 983</b>	<b>1 263</b>	<b>(25 245)</b>	<b>20 352</b>	<b>6 157</b>
Impôts courants	(1 006)	(1 006)	0	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>9 848</b>	<b>(400)</b>	<b>8 983</b>	<b>1 263</b>	<b>(25 245)</b>	<b>20 352</b>	<b>6 157</b>
Dont intérêts minoritaires	13 538	13 538	0	0	0	0	0
Dont résultat net part du Groupe	(3 691)	(3 691)	0	0	0	0	0

Le résultat des minoritaires de l'année ressort à 13,5 millions d'euros. Il est constitué par les quote-part de résultats revenant aux associés des structures mises en place par le Groupe sur ses nouveaux développements tertiaires à Lyon, Bordeaux ou dans l'hôtellerie.

**Note 16** Résultat par action

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net pour le résultat de base par action	(3 691)	18 556	(20 507)
Résultat net pour le résultat dilué par action	(3 691)	18 556	(20 507)
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	18 120 345	18 117 584	17 445 042
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	19 009 271	18 528 295	18 092 542
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué	18 120 345	18 117 584	17 445 042
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	19 009 271	18 528 295	18 092 542
(en euros)			
Résultat net par action	(0,20)	1,02	(1,18)
Résultat dilué par action	(0,20)	1,02	(1,18)
Résultat net pondéré par action	(0,19)	1,00	(1,13)
Résultat dilué pondéré par action	(0,19)	1,00	(1,13)

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

**Note 17** Preuve d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Impôts courants	(1 006)	(598)	(2 903)
Impôts différés	0	0	(0)
<b>TOTAL</b>	<b>(1 006)</b>	<b>(598)</b>	<b>(2 904)</b>
Résultat net part du Groupe	(3 691)	18 556	(20 507)
Correction IS antérieur/CVAE et impôt distribution	1 006	598	2 903
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(2 685)</b>	<b>19 154</b>	<b>(17 604)</b>
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	8 024	1 003	4 388
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	(10 710)	18 151	(29 382)
Plus-values taxées à taux normal	0	0	7 390
Résultat secteur taxable	3 149	0	0
<b>BASE ASSUJETTIE</b>	<b>3 149</b>	<b>0</b>	<b>7 390</b>
Taux d'imposition en vigueur en France	33,33 %	33,33 %	33,33 %
Contribution additionnelle	3,33 %	3,33 %	3,33 %
CVAE/IS antérieur et impôt distribution	(44)	598	385
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>1 006</b>	<b>598</b>	<b>2 905</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 006</b>	<b>598</b>	<b>2 905</b>

**Note 18** Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2016	Remboursements < 1 an	Solde 31/12/2016	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2020	Remboursements au delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>13 400</b>	<b>0</b>	<b>13 400</b>	<b>(13 400)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts bancaires	13 400	0	13 400	(13 400)	0	0
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>543 385</b>	<b>(23 290)</b>	<b>520 095</b>	<b>(412 631)</b>	<b>107 464</b>	<b>(107 464)</b>
Emprunts à taux variables et révisables	531 426	(11 331)	520 095	(412 631)	107 464	(107 464)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	11 619	(11 619)	0	0	0	0
Intérêts courus	340	(340)	0	0	0	0
<b>Dettes brutes</b>	<b>556 785</b>	<b>(23 290)</b>	<b>533 495</b>	<b>(426 031)</b>	<b>107 464</b>	<b>(107 464)</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>35 144</b>	<b>(35 144)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sicav et placements	0	0	0	0	0	0
Disponibilités	35 144	(35 144)	0	0	0	0
<b>DETTES NETTES</b>	<b>521 641</b>	<b>11 854</b>	<b>533 495</b>	<b>(426 031)</b>	<b>107 464</b>	<b>(107 464)</b>
à taux fixe	13 400	0	13 400	(13 400)	0	0
à taux variable	508 241	11 854	520 095	(412 631)	107 464	(107 464)
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2016</b>	<b>421 674</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	240 179					
Caps et corridors	181 495					
<b>Portefeuille des dérivés à effet différé</b>	<b>57 116</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	0					
Caps et corridors	57 116					
<b>TOTAL PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS</b>	<b>478 790</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	240 179					
Caps et corridors	238 611					

Le coût moyen comptable de la dette est de 2,73 %.

**Note 19** Risque de crédit

Contrepartie <i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Crédit Agricole CIB, BECM, Sté Générale, HSBC			0	0	0	0
BNP Paribas			0	0	0	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	15	12	15	0	15	0
Groupe Crédit Agricole	37	37	42	41	45	39
Groupe CFF	63	63	70	66	70	36
Autres banques (CDC)	6	6	6	6	7	7
Natixis, CACIB, BNPP, BECM	317	258	345,7	288,1	400	380
CEPAC, BPI, CIC	34	34	50	34,6	50	34,6
HSBC	46	46	47,7	47,7	49,9	49,9
LCL	18	18	19,4	6,5	0	49,9
CEPAC	60	14				

**Note 20** Personnel

Effectifs au 31 décembre 2016	Hommes	Femmes	Total
Cadres	17	9	26
Non cadres	4	6	10
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>36</b>

Aucunes des sociétés consolidées par le Groupe ne porte de personnel au 31 décembre 2016.

**Note 21** Honoraires des Commissaires aux comptes

	Mazars		PricewaterhouseCoopers Audit	
	Montant (HT) (en euros)		Montant (HT) (en euros)	
	2016	2015	2016	2015
Honoraires liés à la certification des comptes	158 800	151 939	149 200	157 749
SACC	0	0	7 500	7 500
<b>TOTAL</b>	<b>158 800</b>	<b>151 939</b>	<b>156 700</b>	<b>165 249</b>

Ces honoraires concernent uniquement l'émetteur.

### 3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

#### Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires

#### ANF Immobilier

1, rue Georges Berger  
75017 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis,

les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Immeubles de placement (IAS 40) », le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe relative aux informations complémentaires intitulée « Immobilisations ». Nos travaux ont notamment consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé était déterminée sur la base de ces expertises ;

- comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Instruments dérivés (IAS 39) », le groupe ANF Immobilier a recours à des instruments financiers comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché selon les modalités indiquées en note 9 de l'annexe relative aux informations complémentaires intitulée « Instruments financiers ». Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III Vérification spécifique

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 24 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel



# 6

## COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2016

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 6 aux pages 172 à 193 et 194 à 195 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015 sous le n° D. 15-0323 ainsi que les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 6 aux pages 174 à 195 et 196 à 197 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 avril 2016 sous le n° D. 16-0362.

<b>1. États financiers annuels au 31 décembre 2016</b>	<b>192</b>	<b>2. Notes annexes aux comptes annuels</b>	<b>195</b>
Bilan actif au 31 décembre 2016	192	Événements significatifs de l'exercice	196
Bilan passif au 31 décembre 2016	193	Changement de méthodes comptables	197
Compte de résultat	194	Événements postérieurs à la clôture	197
		Principes et méthodes comptables	197
		Informations complémentaires	200
		<b>3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b>	<b>213</b>
		<b>4. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices</b>	<b>215</b>

## 1. États financiers annuels au 31 décembre 2016

## Bilan actif au 31 décembre 2016

Actif (en euros)	Note	Montant brut	Amortissements ou Provisions	31/12/2016		31/12/2015	
<b>Actif immobilisé</b>							
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Concessions, brevets et droits similaires	1	1 407 725	1 262 520	145 205	1 377 702,85	(1 286 874,11)	90 829
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains	1	119 919 219	0	119 919 219	122 937 138,69		122 937 139
Constructions & agencements	1	374 699 872	120 479 829	254 220 044	387 192 524,23	(108 325 838,25)	278 866 686
Autres immobilisations corporelles	1	321 887	288 244	33 643	405 319,54	(360 026,56)	45 293
Immobilisations en cours	1	50 103 624		50 103 624	73 576 097,65	(11 251 200,60)	62 324 897
<b>Immobilisations financières</b>							
Participations	1 et 19	324 221	21 275	302 947	697 217,17	(321 858,00)	375 359
Autres immobilisations financières	1	122 173 911	615 031	121 558 879	120 653 327,28	(9 072,48)	120 644 255
<b>TOTAL I</b>		<b>668 950 460</b>	<b>122 666 898</b>	<b>546 283 562</b>			<b>585 284 457</b>
<b>Actif circulant</b>							
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	32 139	0	32 139	336 706,67		336 707
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	8 012 704	3 378 391	4 634 313	5 510 869,13	(2 944 187,16)	2 566 682
Autres créances	2, 3 et 4	7 513 120	0	7 513 120	2 170 649,50	0,00	2 170 650
Valeurs mobilières de placement	5	22 710 034	5 392 237	17 317 797	24 207 387,30	(4 390 095,46)	19 817 292
Disponibilités		1 244 288	0	1 244 288	8 473 747,93		8 473 748
<b>Comptes de régularisation</b>							
Charges constatées d'avance	6	88 531		88 531			104 555
<b>TOTAL II</b>		<b>39 600 818</b>	<b>8 770 629</b>	<b>30 830 189</b>	<b>40 699 361</b>	<b>(7 334 283)</b>	<b>33 469 633</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		<b>6 357 519</b>	<b>1 270 039</b>	<b>5 087 480</b>			<b>6 358 984</b>
<b>TOTAL III</b>		<b>6 357 519</b>	<b>1 270 039</b>	<b>5 087 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 358 984</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)A</b>		<b>714 908 797</b>	<b>132 707 566</b>	<b>582 201 230</b>	<b>40 699 361</b>	<b>(7 334 283)</b>	<b>625 113 074</b>

## Bilan passif au 31 décembre 2016

Passif (en euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	7 et 8	19 009 271	19 009 271
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	37 768 676	37 768 676
Réserve légale	8	2 777 479	2 777 479
Réserves Réglementées	8	164 017 390	164 017 390
Autres réserves		15 998 615	15 998 615
Report à nouveau	8	21 113 051	980 856
Résultat de l'exercice	8	3 338 695	42 629 703
Acompte sur dividendes		0	0
Subventions d'investissement	8	783 884	893 600
<b>TOTAL I</b>		<b>264 807 063</b>	<b>284 075 590</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>9</b>	<b>765 484</b>	<b>332 312</b>
<b>TOTAL II</b>		<b>765 484</b>	<b>332 312</b>
<b>Dettes</b>			
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	299 363 070	322 476 383
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	1 114	1 114
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	2 738 032	2 895 192
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Avances locataires	10 et 11	504 885	452 967
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	1 948 922	4 527 325
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	2 439 714	3 483 929
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	8 954 830	6 214 275
Dettes diverses	10 et 11	532 706	453 335
<b>TOTAL III</b>		<b>316 483 273</b>	<b>340 504 521</b>
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance	12	145 411	200 651
<b>TOTAL IV</b>		<b>145 411</b>	<b>200 651</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I À IV)</b>		<b>582 201 230</b>	<b>625 113 074</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires (loyers facturés)	23 874 278	28 743 825
Autres produits (charges facturées, subventions...)	8 310 031	5 682 897
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>32 184 309</b>	<b>34 426 722</b>
Achats et charges externes	(8 229 012)	(6 736 478)
Impôts et taxes	(3 527 536)	(4 609 971)
Frais de personnel	(5 905 763)	(6 731 464)
Autres charges d'exploitation	(481 160)	(347 918)
Amortissements sur immobilisations	(16 559 617)	(17 365 309)
Provisions sur actif circulant	(434 204)	(645 359)
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total II : charges d'exploitation</b>	<b>(35 137 292)</b>	<b>(36 436 499)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(2 952 984)</b>	<b>(2 009 777)</b>
Produits financiers	6 070 960	6 630 525
Frais financiers	(15 147 310)	(18 873 844)
<b>Résultat financier</b>	<b>(9 076 350)</b>	<b>(12 243 319)</b>
Produits exceptionnels	49 288 041	135 984 839
Charges exceptionnelles	(33 238 952)	(78 971 146)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>16 049 089</b>	<b>57 013 694</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>(681 060)</b>	<b>(130 895)</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>3 338 695</b>	<b>42 629 703</b>

## 2. Notes annexes aux comptes annuels

<b>Événements significatifs de l'exercice</b>	<b>196</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>200</b>
<b>Changement de méthodes comptables</b>	<b>197</b>	Note 1 Immobilisations	200
<b>Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>197</b>	Note 2 Échéances des créances	201
<b>Principes et méthodes comptables</b>	<b>197</b>	Note 3 Produits à recevoir	202
		Note 4 Provision sur actif	202
		Note 5 Valeurs mobilières de placement	202
		Note 6 Comptes de régularisation actif	202
		Note 7 Capital social	202
		Note 8 Variation des capitaux propres	203
		Note 9 Provisions pour risques et charges	203
		Note 10 Échéances des dettes	204
		Note 11 Charges à payer	204
		Note 12 Comptes de régularisation passif	204
		Note 13 Engagements hors bilan	204
		Note 14 Clauses de défaut (Covenants)	205
		Note 15 Risque de taux	206
		Note 16 Effectif	208
		Note 17 Rémunérations des dirigeants	208
		Note 18 Paiements fondés sur des actions	208
		Note 19 Tableau des filiales et participations	210
		Note 20 Tableau des entreprises liées	211
		Note 21 Chiffre d'affaires	211
		Note 22 Résultat exceptionnel	211
		Note 23 Tableau de financement	212

## Événements significatifs de l'exercice

### Investissements

#### Patrimoine de Centre-ville

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élevèrent à 3,1 millions d'euros et sont principalement constitués par la rénovation de halls, de bureaux diffus et la préparation de coques commerciales du tronçon 1 de la rue de la République, à Marseille.

À Lyon, la Société a poursuivi le projet de la Banque de France en investissant un peu moins de 3,4 millions d'euros.

Depuis 2013, Les principaux développements de la Société passent par la mise en place de structures juridiques *ad hoc*, dans lesquelles, ANF Immobilier apportent les fonds nécessaires en comptes courants d'associés en complément des apports des éventuels partenaires et d'éventuelles dettes spécifiques.

Ci-dessous, l'évolution des principales filiales :

#### SCI New Way & SCI Future Way

La SCI New Way a poursuivi son investissement dans un immeuble de bureaux de 13 275 m<sup>2</sup> qui a été livré en septembre 2016. Cet investissement représente 18,3 millions d'euros sur l'année pour un investissement total de 33 millions d'euros. L'immeuble est entièrement loué à la société Adecco France, qui a libéré son ancien siège détenu par la SCI Future Way. Cette dernière redéveloppera son actif après démolition et reconstruction.

#### SCI ANF Immobilier Hôtels

ANF Immobilier a finalisé ses investissements, en partenariat, dans les deux hôtels du Stade Vélodrome à Marseille, pour un montant sur l'année de 1,4 million d'euros. Elle a aussi poursuivi ses investissements dans un hôtel B&B au sein de l'éco-quartier Allard à Marseille, et dans un hôtel B&B à Bobigny, pour un montant de 2,4 millions d'euros. Enfin, la Société a démarré un nouvel investissement à Bordeaux dans le futur hôtel B&B de la nouvelle zone de développement autour de la future gare LGV. Ce nouvel investissement a représenté 3,9 millions d'euros sur le deuxième semestre.

#### SAS JDML

Le 31 mai 2016, ANF Immobilier a mis fin à son association avec le groupe Eiffage au sein de la SAS JDML. Cette société était détenue jusqu'à présent à 50 % par ANF Immobilier et avait été créée afin de porter l'opération de réhabilitation de l'îlot de l'ancien siège de la SNCM à Marseille. Le jour de la sortie de cette société de co-promotion, ANF Immobilier, en tant qu'investisseur, a signé, concomitamment, une promesse de VEFA sur le nouveau bâtiment de bureau au cœur de cet îlot. Cet investissement représentera un montant d'un peu moins de 20 millions d'euros à la livraison. Les travaux ont démarré sur 2016 pour une livraison prévue en 2019.

#### SCCV Hôtels A1-A2, Bureaux B-C et Mixte D-E/SCI Oriantz et Factor E

ANF Immobilier est associée à 50 % avec Vinci immobilier dans les 3 SCCV d'un projet mixte de 46 000 m<sup>2</sup> et situé à Bordeaux dans la

nouvelle zone de développement autour de la future gare LGV. Elle assurera la co-promotion des projets des deux hôtels (dont un est vendu en État Futur d'achèvement à la SCI ANF Immobilier Hôtels et l'autre à un investisseur extérieur), ainsi que des bureaux, commerces et de la résidence étudiante.

En parallèle ANF Immobilier s'est associée à 65,31 % avec Foncière des Régions dans les SCI Oriantz et Factor E afin d'être co-investisseurs sur les deux immeubles de bureaux, représentant un investissement sur le deuxième semestre de 29 millions d'euros.

### Cessions

ANF Immobilier a procédé à différentes cessions sur ses patrimoines de Marseille et de Lyon, ainsi que sur son patrimoine hôtelier.

À Lyon, ANF Immobilier et ANF Immobilier Développement ont cédé, l'îlot dit « TAT » pour un prix de 18,6 millions d'euros. Cet îlot était constitué par les immeubles derrière les immeubles du Printemps de Lyon, entre la place de la République, la rue Thomassin et la rue Jean de Tourne. Sur le deuxième semestre, la Société a cédé les commerces de rez-de-chaussée des 2-3-4, rue de la République pour 12,7 millions d'euros. Sur l'ensemble de l'année, plusieurs lots diffus de bureaux et logements ont été vendus pour un total de 2,4 millions d'euros.

À Marseille, la Société a poursuivi son programme de cessions par lots sur l'îlot de centre-ville « Pavillon Vacon » pour un peu moins d'un million d'euros. En fin d'année, la CPAM a levé son option d'achat sur l'immeuble de bureau qu'elle occupait dans Euroméditerranéen pour un montant de 17 millions d'euros.

Enfin, ANF Immobilier Hôtels a cédé, fin décembre 2016, l'hôtel Carlton à Lyon et l'hôtel Adagio à Marseille, pour un montant total 39,1 millions d'euros.

### Exploitation

Les loyers s'élevèrent à 23,9 millions d'euros.

Les loyers du patrimoine baissent de 16,9 %, suite aux cessions d'actifs réalisées sur 2015 et 2016 (printemps à Lyon, îlots 15-18-23 à Marseille, hôtels sous promesse depuis 2012).

### Évaluation du patrimoine

Le patrimoine du groupe ANF Immobilier a encore bénéficié d'une forte appétence du marché pour les produits tertiaires, notamment à Lyon et à Bordeaux, 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 renegotiation de loyers, se traduisant par une baisse des valeurs locatives moyennes.

En conséquence, la variation de juste valeur des immeubles est négative, à - 10,7 millions d'euros.

## Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 109 millions d'euros.

L'endettement brut s'élève à 299 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant mai 2021.

Le ratio consolidé de LTV ressort à 41,9 %, et l'ICR consolidé à 2,8.

Le Groupe 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.

Afin de financer leurs nouveaux investissements en bureaux à Bordeaux, les SCI Orianz et Factor E ont mis en place de nouvelles dettes hypothécaires pour un montant global 55,9 millions d'euros à échéance 7 ans.

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 73,8 millions d'euros, au 31 décembre 2016.

## Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Événements postérieurs à la clôture

Début janvier 2017, ANF Immobilier a réinvesti les montants dégagés par la cession des hôtels Carlton et Adagio afin de racheter, concomitamment avec la CEPAC, les parts de sa maison mère Eurazeo au sein de son partenariat hôtelier ANF Immobilier Hôtel. Suite à

cette opération, ANF Immobilier détient 77 % des parts de la SCI ANF Immobilier Hôtel.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2016.

## Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2016 sont présentés conformément au plan comptable 2014 et aux principes généralement admis en France.

L'exercice comptable a une durée de douze mois du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ceux-ci sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques augmentés de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

### Immobilisations incorporelles

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la Société est propriétaire ainsi que les coûts supportés dans le cadre de la reprise de contrats de crédit-bail immobilier. Ces coûts, ne font pas l'objet de dépréciation jusqu'à la levée de l'option d'achat, ils seront intégrés au prix de revient des ensembles immobiliers en cas de levée de l'option.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

Concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans.

### Immobilisations corporelles

ANF Immobilier a adopté le règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

Ceci a conduit à appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles « décomposables », à l'exception des dispositions prévues dans celui-ci en matière de dépréciation ; en particulier, l'élément d'une immobilisation corporelle remplaçable ou correspondant aux dépenses de gros entretien ou grandes révisions, inscrit en tant que tel à l'actif, est amorti selon les critères propres à son utilisation.

Les postes concernés par l'application de ces dispositions sont les constructions ainsi que les agencements des constructions.

### Patrimoine haussmannien

L'approche par composants a donc été appliquée dans les comptes de la Société. Ainsi, six composants ont été définis, pour lesquels des durées d'amortissement ont été retenues sur la base d'études internes à la Société et sur la base d'études réalisées par les différents organismes reconnus sur le marché immobilier :

Composant	Durée d'amortissement
● Gros œuvre	50 à 75 ans
● Façades, étanchéité	20 ans
● Installations générales techniques (dont ascenseurs)	15 à 20 ans
● Agencements	10 ans
● Diagnostic amiante, plomb et énergétique	5 à 9 ans
● Mobilier, matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans

### Patrimoine hôtelier

Pour les hôtels B&B, cinq composants ont été définis :

Composant	Durée d'amortissement
● Gros œuvre	40 ans
● Façades, toitures	20 ans
● Installations techniques	25 ans
● Agencements intérieurs	10 ans

ANF Immobilier ne détient plus qu'un hôtel en direct au 31 décembre 2016.

Le poste du bilan Construction, installations et agencements reprend les composants gros œuvre, façades toitures, installations techniques, agencements et diagnostics.

Le terrain a été présenté sur une ligne distincte du bilan.

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable. Le coût d'un immeuble acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables (les honoraires juridiques, droits de mutation et autres coûts de transaction).

Les frais financiers liés aux opérations de construction, et les honoraires de commercialisation sont immobilisés et intégrés dans le coût de revient des installations générales et techniques.

Les coûts internes directement imputables à la production des projets en cours ont été capitalisés dans le prix de revient de ces projets.

Les indemnités d'éviction sont également immobilisées, lorsqu'elles permettent d'envisager une création de valeur, par une augmentation des loyers notamment.

Les indemnités d'éviction et honoraires de commercialisation sont amortis sur une durée de douze ans.

### Réévaluation libre

Dans le cadre du passage au régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la société ANF Immobilier a procédé à la réévaluation comptable des actifs pour lesquels l'option a été réalisée. Cette réévaluation a été réalisée sur la base des expertises du cabinet Jones Lang LaSalle et a donné lieu à la constatation d'un écart de réévaluation de 409,6 millions d'euros du patrimoine de la société ANF Immobilier.

Au 31 décembre 2016, la réserve de réévaluation s'établit à 163 millions d'euros et est positionnée au niveau des réserves réglementées dans les capitaux propres de la Société.

Cet écart a également été constaté dans les capitaux propres. Il a été imputé sur ce montant l'*exit tax* de 16,50 % correspondant, soit 68,8 millions d'euros.

La réévaluation a été affectée aux composants terrain et gros œuvre. Le bâti réévalué est amorti sur 75 ans.

### Variation de valeur des immeubles

La variation de valeur des immeubles sur une période donnée est égale à la différence entre la juste valeur des immeubles détenus par la Société à la fin de la période considérée et la valeur nette comptable.

Si la valeur expertisée hors droits est notablement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée lorsque la diminution est jugée durable et significative après une étude au cas par cas.

Aucune autre dépréciation n'a été constatée à la clôture de l'exercice 2016.

### Titres de participation

Au 31 décembre 2016, ANF Immobilier détient :

- 100 % de la société ANF République SARL, créée en novembre 2008. La société ANF République SARL développe une activité de locations meublées à Marseille ;
- 100 % de la SNC Les Bassins à Flots, cette société exploite un immeuble de bureaux à Bordeaux ;
- 45 % de la SCCV 1-3 Rue d'Hozier, société créée pour développer un programme de logements à Marseille ;
- 65 % de la SCI Silky Way, société créée pour développer un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon ;
- 50,6 % de la SCI Future Way, société créée pour acquérir et redévelopper un immeuble de bureaux à Lyon ;
- 50,3 % de la SCI New Way, société créée pour développer un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon ;
- 51 % de la SCI ANF Immobilier Hôtels, société créée en vue de porter et de développer en partenariat un patrimoine hôtelier ;
- 100 % de la SAS ANF Immobilier Développement, société créée pour porter les activités de promotion immobilière et de marchand de bien du Groupe. Cette société détient, elle-même, 50 % de 3 SCCV sur un projet de développement à Bordeaux ;

- 54 % des SCI Lafayette et SCI Stratège, sociétés créées pour accueillir un co-investissement sur deux immeubles de bureaux à La Part-Dieu à Lyon ;
- 20 % de la SAS Financière des Brotteaux, société portant un programme de rénovation-vente de logement dans le quartier de la Part Dieu à Lyon ;
- 65,3 % des SCI Orianz et Factor E, sociétés créées dans l'exercice pour porter le co-investissement avec Foncière des Régions dans des immeubles de bureaux développés dans la nouvelle zone autour de la future gare LGV à Bordeaux.

Au cours de l'exercice 2016, ANF Immobilier est sortie de la SAS JDML dont elle détenait 50 % des parts. Sa participation a été reprise par Eiffage Immobilier, son partenaire dans la Société.

Au 31 décembre 2016, ANF Immobilier a établi des comptes consolidés en normes IFRS intégrant les sociétés ANF République, ANF Immobilier Développement, ANF Immobilier Hôtels, Silky Way, Future Way, New Way, Lafayette, Stratège, Orianz, Factor E et Les Bassins à Flots selon la méthode de l'intégration globale et la SCCV 1-3 Rue d'Hozier, les SCCV Hôtels A1-A2, Bureaux B-C et mixte D-E, et la SAS Financière des Brotteaux selon la méthode de la mise en équivalence.

## Créances clients et comptes rattachés

Le compte clients locataires correspond essentiellement aux loyers échus. Toutefois, pour certains baux dont les loyers et charges sont facturés semestriellement ou trimestriellement d'avance, les produits postérieurs au 31 décembre 2016 ont été comptabilisés en produits constatés d'avance.

Les droits d'entrée sur les baux commerciaux sont pris en compte sur la durée ferme du bail, soit généralement trois ans.

La Société revoit les créances individuellement lors de chaque clôture, estime le risque de non recouvrement éventuel et comptabilise une provision pour couvrir ce risque.

## Société consolidante

Au 31 décembre 2016, ANF Immobilier est contrôlée à 50,48 % par la société Eurazeo, dont le siège social est situé au 1, rue Georges Berger 75017 Paris et immatriculée 692 030 992 au RCS de Paris.

En conséquence, à la même date, ANF Immobilier est intégrée globalement dans les comptes consolidés du groupe Eurazeo.

## Informations complémentaires

### Note 1 Immobilisations

#### Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2016
Concessions, brevets et droits similaires	1 378	0	(71)	101	1 408
Terrains	122 937	0	(3 018)	0	119 919
Constructions & Agencements	387 193	0	(42 570)	30 077	374 700
Autres	405	0	(94)	11	322
Immobilisations en cours	73 576	6 717	0	(30 189)	50 104
<b>TOTAL</b>	<b>585 489</b>	<b>6 717</b>	<b>(45 753)</b>	<b>0</b>	<b>546 452</b>

Amortissements (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2016
Concessions, brevets et droits similaires	1 287	47	(71)	0	1 263
Terrains	0	0	0	0	0
Constructions, Installations & Agencements	108 326	15 224	(3 422)	352	120 480
Autres	360	17	(89)	0	288
En-cours	11 251	0	(10 899)	(352)	0
<b>TOTAL</b>	<b>121 224</b>	<b>15 288</b>	<b>(14 481)</b>	<b>0</b>	<b>122 031</b>

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

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains et les constructions à leur valeur réévaluée suite au passage au régime SIIC, les installations et agencements et le mobilier, le matériel de bureau et informatique.

Les investissements de l'exercice sont principalement constitués de travaux de construction ou de rénovation. Ainsi, 3,1 millions d'euros ont été investis à Marseille et 3,4 millions d'euros à Lyon.

Les en-cours regroupent les projets et les rénovations non encore achevés au 31 décembre 2016. Ils sont évalués selon les coûts supportés.

Le détail par composants du patrimoine immobilier (terrains et constructions, installations et agencements) est le suivant :

Valeurs brutes par composants (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2016
Terrains	122 937	0	(3 018)	0	119 919
Gros œuvre	185 053	0	(34 164)	28 539	179 428
Façades et étanchéité	51 480	0	(2 921)	581	49 140
Agencements	50 974	0	(1 408)	266	49 832
Diagnostics	2 082	0	(16)	47	2 113
Installations générales diverses	97 607	0	(4 059)	645	94 193
<b>TOTAL</b>	<b>510 133</b>	<b>0</b>	<b>(45 586)</b>	<b>30 077</b>	<b>494 625</b>

Amortissements par composants <i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2016
Gros œuvre	15 940	3 501	(780)	0	18 660
Façades et étanchéité	12 392	2 584	(555)	0	14 421
Agencements	37 217	2 494	(539)	0	39 172
Diagnostics	1 530	148	(14)	0	1 664
Installations générales diverses	41 247	6 497	(1 534)	352	46 562
<b>TOTAL</b>	<b>108 326</b>	<b>15 224</b>	<b>(3 422)</b>	<b>352</b>	<b>120 480</b>

## Immobilisations financières

Valeurs brutes <i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Solde au 31/12/2016
Filiales et participations	697	131	(504)		324
Actions propres, contrat de liquidité	266	2 627	(2 430)		462
Créances rattachées à des participations	120 057	28 333	(27 037)		121 353
Prêts	211	20			230
Dépôts et cautionnements	120	9			129
<b>TOTAL</b>	<b>121 352</b>	<b>31 119</b>	<b>(29 971)</b>	<b>0</b>	<b>122 499</b>

La SNC Les Bassins à Flots a été acquise en décembre 2011, les titres sont valorisés 155 433 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 25 millions d'euros.

La SAS JDML, société acquise en février 2012, a été cédée au deuxième actionnaire, Vinci Immobilier.

La SCI Silky Way a été créée en mai 2013, les titres sont valorisés 21 274 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 26 millions d'euros.

La SCI Future Way a été créée en novembre 2013, les titres sont valorisés 920 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 2,7 millions d'euros.

La SCI New Way a été créée en novembre 2013, les titres sont valorisés 950 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 7,4 millions d'euros.

La SCI ANF Immobilier Hôtels a été créée en juillet 2013, les titres sont valorisés 510 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 28,4 millions d'euros.

La SCI ANF Immobilier Développement a été créée en février 2014, les titres sont valorisés 100 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 0,3 million d'euros.

La SCI Stratège a été créée en septembre 2014, les titres sont valorisés 982 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 9,2 millions d'euros.

La SCI Lafayette a été créée en septembre 2014, les titres sont valorisés 982 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 12,6 millions d'euros.

ANF Immobilier avait consenti un prêt à sa filiale SAS Financière des Brotteaux pour 2,5 millions d'euros qui a été intégralement remboursé sur l'exercice 2016.

La SCI Oriantz a été créée en juillet 2016, les titres sont valorisés 63 310 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 6,6 millions d'euros.

La SCI Factor E a été créée en juillet 2016, les titres sont valorisés 63 310 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 3,1 millions d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat était géré depuis 2008 par Rothschild, qui a été remplacé par la société Kepler mi-novembre 2016.

6

## Note 2 Échéances des créances

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	121 712	15	121 478	219
<b>Créances d'exploitation</b>				
Créances clients et comptes rattachés	8 013	8 013		
Autres créances	7 513	7 513		
<b>TOTAL</b>	<b>137 237</b>	<b>15 541</b>	<b>121 478</b>	<b>219</b>

**Note 3 Produits à recevoir**

(En milliers d'euros)

	<b>Solde au 31/12/2016</b>
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	761
Autres créances	320
<b>Disponibilités et valeurs mobilières de placement</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 082</b>

**Note 4 Provision sur actif**

<b>Provisions/dépréciation</b> (en milliers d'euros)	<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Solde au 31/12/2016</b>
<b>Actifs immobilisés</b>					
Filiales et participations	322	21	(322)		21
Actions propres, contrat de liquidité et créances sur participations	2	608	(2)		608
Dépôts et cautionnements	7				7
<b>Actifs circulants</b>					
Autres créances	0				0
Clients	2 944	930	(496)		3 378
Valeurs mobilières de placement	4 390	1 002			5 392
<b>TOTAL</b>	<b>7 665</b>	<b>2 561</b>	<b>(820)</b>	<b>0</b>	<b>9 407</b>

Une provision de 5 392 milliers d'euros est constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

**Note 5 Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement comprennent 865 920 actions propres de la Société acquises à un cours moyen de 26,23 euros soit un prix de revient de 22 710 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2016, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 21,23 euros. Les actions propres ont été acquises dans l'intention de servir les plans d'option d'achat d'actions.

La moins-value latente par rapport au cours de bourse, ou lorsqu'il est inférieur au prix d'exercice des plans d'option d'achat, a fait l'objet d'une provision de 5 392 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

**Note 6 Comptes de régularisation actif**

Les charges constatées d'avance enregistrent pour 88,5 milliers d'euros des abonnements, des honoraires et diverses charges se rapportant aux exercices futurs.

**Note 7 Capital social**

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à dix-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 8** Variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont évolué comme suit au cours de la période :

(En milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Acomptes sur dividendes	Subventions d'investissement	Total
À nouveau	19 009	37 769	2 777	164 017	15 999	981	42 630	0	894	284 076
Diminution de capital										0
Affectation du résultat	0	0		0		20 132	(42 630)			(22 498)
Distribution exceptionnelle						0				0
Acompte sur dividende										0
Subventions									(110)	(110)
Réaffectation en réserves libres				0	0					0
Résultat de l'exercice							3 339			3 339
<b>TOTAL</b>	<b>19 009</b>	<b>37 769</b>	<b>2 777</b>	<b>164 017</b>	<b>15 999</b>	<b>21 113</b>	<b>3 339</b>	<b>0</b>	<b>784</b>	<b>264 807</b>

Au 31 décembre 2016, la Société détenait 888 926 actions propres.

**Note 9** Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
Provision pour impôt	0			0
Provision pour médaille du travail	12			12
Provision pour retraites	45			45
Provision pour instruments financiers de trading	0			0
Autres provisions pour risques	275	659	(225)	709
<b>TOTAL</b>	<b>333</b>	<b>659</b>	<b>(225)</b>	<b>766</b>

Les reprises de provisions correspondent à des provisions consommées ou devenues sans objet. Le solde de la provision correspond à des litiges commerciaux sur des immeubles vendus antérieurement à Lyon.

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

**1) Directeur Général et Directeur Immobilier :**

Des procédures sont actuellement en cours, par suite de la révocation et du licenciement en avril 2006, du Directeur Général et du Directeur Immobilier d'ANF Immobilier : ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2016 ;

**2) Procédures TPH – Toti :**

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

Ces litiges n'ont pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2016.

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

Au 31 décembre 2016, des provisions de 550 milliers d'euros ont été constatées sur des litiges commerciaux liés à des immeubles vendus antérieurement à Lyon.

De même, la Société a engagé une procédure auprès du Tribunal Administratif afin de faire valoir ses droits sur le remboursement de 5,8 millions d'euros de taxe (3%) sur les dividendes payés en 2013 par la Société au titre de l'Offre Publique de Rachat d'Actions (OPRA) réalisée fin 2012. Cette demande de dégrèvement n'est pas affichée dans les comptes d'ANF Immobilier dans l'attente de l'évolution de la procédure.

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



**Note 10 Échéances des dettes**

Échéance des dettes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	299 364	18 893	277 205	3 266
Emprunts et dettes financières diverses	2 738	2 738		
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Avances locataires	505	505		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 949	1 949		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 440	2 440		
Dettes fiscales et sociales	8 955	8 955		
<b>Dettes diverses</b>	<b>533</b>	<b>533</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>316 483</b>	<b>36 012</b>	<b>277 205</b>	<b>3 266</b>

**Note 11 Charges à payer**

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	145
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 943
Dettes fiscales et sociales	3 449
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 749
Autres dettes	179
<b>TOTAL</b>	<b>7 465</b>

**Note 12 Comptes de régularisation passif**

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 145 milliers d'euros des loyers et charges facturés d'avance.

**Note 13 Engagements hors bilan****Engagements reçus**

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

Engagements reçus (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Avals, cautions et garanties reçus	6 284	7 057
Autres engagements reçus	61 301	74 915
<b>TOTAL</b>	<b>67 585</b>	<b>81 972</b>

Les principaux Avals, cautions et garanties sont les suivants :

- cautions reçues des locataires d'ANF Immobilier : 1,5 million d'euros ;
- caution reçue sur marchés de travaux (Banque de France à Lyon) : 4,8 millions d'euros.

Les principaux Autres engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. À ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 55,3 millions d'euros ;

- ANF Immobilier détient une autorisation de découvert bancaire à hauteur de 15 millions d'euros dont 6 millions non utilisés au 31 décembre 2016.

## Engagements donnés

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

Engagements donnés (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Promesses d'achat	17 500	0
Promesses de vente	840	18 323
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	285 238	316 649
Avals, cautions et garanties donnés	0	6 393
Autres engagements donnés	23 935	17 877
<b>TOTAL</b>	<b>327 513</b>	<b>359 242</b>

Les principaux engagements sont les suivants :

- 0,8 million d'euros de promesses de vente signées, sur des lots diffus à Lyon ;
- une promesse sous conditions suspensives d'achat pour 17,5 millions d'euros sur un actif tertiaire à Toulouse ;
- en contrepartie de l'emprunt de 400 millions d'euros sur 7 ans accordé par un pool bancaire emmené par Natixis, les garanties suivantes ont été données :
  - hypothèques d'une partie du patrimoine à hauteur de 267,8 millions d'euros,

- hypothèques d'instruments de couverture à hauteur de 14,5 millions d'euros ;
- les autres engagements donnés de 23,9 millions d'euros représentent pour 9 millions d'euros la valeur du parking Mazonod, et pour 3 millions d'euros la valeur d'autres immeubles, qui doivent rester vierge d'hypothèque au profit de la BLB afin de garantir les emprunts CDC et l'autorisation de découvert, ainsi que 12 millions d'euros de promesse d'affectation hypothécaire sur le projet Banque de France à Lyon.

## Note 14 Clauses de défaut (Covenants)

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

### Ratio ICR

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

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

ou (iii) pour les Ratios ICR arrêtés au 31 mars et au 30 septembre de chaque année, sur la base d'un arrêté comptable trimestriel provisoire. « Ratio ICR » désigne, au titre d'une Période d'Intérêt, le rapport entre l'EBE et les Frais Financiers Nets.

### Ratio LTV

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

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

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 31/12/2016	Ratios au 31/12/2015
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	2,8	2,24
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	41,9 %	43,1 %

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

**Note 15** Risque de taux

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

La société ANF Immobilier s'est engagée à respecter les engagements minimum de couverture à taux sans risques :

- Refinancement : 80 % de la dette couverte à taux fixe.

Le tableau, ci-après, détaille ces contrats :

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(en milliers d'euros)
30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
30/06/2014	14/05/2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
30/06/2014	14/05/2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
<b>Swaps de trading</b>			
31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
31/12/2015	29/06/2018	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
<b>Couverture - CAP</b>			
01/07/2014	29/06/2017	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %
01/07/2014	29/06/2016	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %
30/06/2014	30/06/2016	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,240 %
01/07/2014	29/06/2018	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,180 %
01/07/2014	29/06/2018	1,7900 %	Swap Euribor 3 mois/1,790 %

À cet effet, ANF Immobilier a conclu 8 contrats de couverture de taux d'intérêt (*swaps*) ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, et 4 contrats d'option de taux (Cap).

La Société a procédé, tout début janvier, au débouclage de 5 anciens *swaps* et les a remplacé par 4 Cap.

Le coût ou le gain net des *swaps* est enregistré tous les trimestres au compte de résultat de la Société. Les primes de CAP payées à la mise en place de l'instrument sont étalées sur la maturité de l'instrument.

Nominal	Nominal variable	Justes valeurs actif 31/12/2016	Justes valeurs passif 31/12/2016
15 851	Oui	0	(732,4)
15 851	Oui	0	(732,4)
12 969	Oui	0	(599,2)
12 969	Oui	0	(599,2)
24 465	Oui	0	(3 483,1)
24 465	Oui	0	(3 483,1)
20 017	Oui	0	(2 849,8)
20 017	Oui	0	(2 849,8)
<b>200 048</b>		<b>0</b>	<b>(15 329,3)</b>
37 280	Non	0,21	0
37 280	Non	0,21	0
30 502	Non	0,17	0
30 502	Non	0,17	0
<b>238 611</b>		<b>0,75</b>	<b>0</b>
40 000	Non	0	0
40 000	Non	0	0
20 000	Non	0	0
15 564	Non	0	0
20 000	Non	0	0
135 564		0	0

**Note 16** Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2016 se répartit de la manière suivante :

Effectifs au 31 décembre 2016	Hommes	Femmes	Total
Cadres	17	9	26
Non cadres	4	6	10
Total	21	15	36

**Note 17** Rémunérations des dirigeants

Le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer les membres du Directoire au titre de leurs mandats. Ils conservent en revanche leur rémunération au titre des contrats de travail.

Les rémunérations versées au titre des exercices 2015 et 2016 sont les suivantes :

Rémunérations versées aux membres du Directoire (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Bruno Keller</b>		
Rémunération fixe	0	107 670
Rémunération variable	0	222 564
Prime exceptionnelle	0	984 883
<b>Renaud Haberkorn</b>		
Rémunération fixe	400 000	400 000
Rémunération variable	267 300	28 000
Avantages en nature	15 764	13 487
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	200 000	180 000
Rémunération variable	121 860	74 727
Prime exceptionnelle	0	10 000
Avantages en nature	2 171	2 512
<b>Xavier de Lacoste Lareymondie</b>		
Rémunération fixe	0	0
Rémunération variable	0	83 099
Avantages en nature	0	0

Bruno Keller, Président du Directoire, a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et a été nommé Président du Conseil de Surveillance, suite à sa nomination au Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale de mai 2015. Au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance, M. Keller perçoit une rémunération de 150 000 euros par an.

Renaud Haberkorn a été nommé au poste de Président du Directoire en remplacement de Bruno Keller.

Xavier de Lacoste, a été démis de ses fonctions de Directeur Général de la Société au 30 septembre 2014.

**Note 18** Paiements fondés sur des actions**Plans d'options d'achat d'action**

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

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, le Directoire, en sa séance du 21 mai 2012, a procédé à

un ajustement des modalités d'exercice des plans d'options d'achat d'actions 2007 à 2011.

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

Il n'a pas été procédé à des ajustements sur les exercices 2013, 2014, 2015 et 2016.

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

Caractéristiques des plans d'options	Plan 2007 stock-options	Plan 2008 stock-options	Plan 2009 stock-options	Plan 2010 stock-options	Plan 2011 stock-options	Plan 2012 stock-options	Plan 2013 stock-options	Plan 2014 stock-options	Plan 2015 actions gratuites	Plan 2014 actions gratuites	Plan 2012 actions gratuites	
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008	17/05/2011	17/05/2011	06/05/2014	06/05/2014	11/05/2016	06/05/2014	17/05/2011	
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011	02/04/2013	23/06/2014	12/11/2014	23/05/2016	12/11/2014	02/04/2013	
<b>Nombre total d'options attribuées initialement</b>	<b>100 564</b>	<b>128 353</b>	<b>158 500</b>	<b>166 920</b>	<b>168 872</b>	<b>105 850</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>17 818</b>	
● dont mandataires sociaux	79 424	101 083	131 000	137 475	135 542	86 525	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023	
● dont salariés	21 140	27 270	27 500	29 445	33 330	19 325	20 050	0	17 000	10 000	1 795	
<b>Nombre d'actions pouvant être achetées après ajustements</b>	<b>159 159</b>	<b>179 839</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>	<b>52 915</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>19 605</b>	
● dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	180 610	173 412	43 263	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023	
● dont salariés	33 599	36 226	39 017	38 713	42 663	9 652	20 050	0	17 000	10 000	3 582	
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive											
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020	22/12/2021	02/04/2023	23/06/2024	12/11/2024	23/05/2026	12/11/2024	02/04/2023	
<b>Prix d'achat par action</b>	<b>29,73</b>	<b>19,42</b>	<b>22,55</b>	<b>23,72</b>	<b>21,53</b>	<b>21,81</b>	<b>23,88</b>	<b>21,83</b>				
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :											
1 <sup>er</sup> tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012	22/12/2013	31/03/2015	23/06/2016	12/11/2016	31/03/2015			
2 <sup>e</sup> tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013	22/12/2014	31/03/2016	23/06/2017	12/11/2017	31/03/2016			
3 <sup>e</sup> tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014	22/12/2015	31/03/2017	23/06/2018	12/11/2018	31/03/2017			
Attribution définitive après 2 ans, soit									15/03/2017			
Conservation obligatoire durant 2 ans, soit									15/03/2019			
Attribution définitive après 3 ans, soit									22/05/2019			
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui								
Nombre d'actions achetées	0	98 945	59 234	12 432	17 512	0	0	0	0	0	0	
Nombre d'options annulées	0	30 157	33 293	44 002	43 353	0	26 241	0	0	0	9 802	
<b>Nombre total d'options restant à lever</b>	<b>159 159</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>155 210</b>	<b>52 915</b>	<b>80 334</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>9 803</b>	

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 au Président du Directoire lors de son arrivée au sein de la Société.

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

	Plan 2007 stock- options	Plan 2008 stock- options	Plan 2009 stock- options	Plan 2010 stock- options	Plan 2011 stock- options	Plan 2012 stock- options	Plan 2013 stock- options	Plan 2014 stock- options	Plan 2015 actions gratuites	Plan 2014 actions gratuites	Plan 2012 actions gratuites
Bruno Keller	83 825	50 737	93 034	83 044	81 819	27 217	54 433	0	0	12 000	5 040
Renaud Haberkorn	0	0	0	0	0	0	0	50 000	11 000	8 000	
Ghislaine Seguin	0	0	1 855	8 928	0	2 924	5 851	0	6 000	4 000	542
Xavier de Lacoste											
Lareymondie	37 575	0	0	27 604	33 918	13 122	0	0	0	0	2 430
Brigitte Perinetti	4 160	0	4 654	4 600	0	0	0	0	0	0	
<b>Mandataires sociaux</b>	<b>125 560</b>	<b>50 737</b>	<b>99 543</b>	<b>124 176</b>	<b>115 737</b>	<b>43 263</b>	<b>60 284</b>	<b>50 000</b>	<b>17 000</b>	<b>24 000</b>	<b>8 012</b>
Personnel	33 599	0	32 589	38 713	39 473	9 652	20 050	0	17 000	10 000	1 795
<b>TOTAL</b>	<b>159 159</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>155 210</b>	<b>52 915</b>	<b>80 334</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>9 807</b>

## Note 19 Tableau des filiales et participations

(En milliers d'euros)	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	% de détention	Capital social	Capitaux propres	Résultat net	Chiffre d'affaires
SNC Les Bassins à Flots	155	155	99,0 %	0	591	591	2 423
ANF République	10	10	100,0 %	10	187	136	2 523
SCCV 1-3 Rue d'Hozier	0	0	45,0 %	1	2	1	50
SCI Silky Way	21	0	65,0 %	1	(968)	(969)	6 662
SCI Future Way	1	1	50,6 %	2	770	(109)	1 298
SCI New Way	1	1	50,3 %	2	149	148	630
SCI ANF Immobilier Hôtels	1	1	51,0 %	1	8 632	8 876	6 422
SAS ANF Immobilier Développement	0	0	100 %	0	614	2 414	0
SCI Lafayette	1	1	54 %	2	1 335	999	4 209
SCI Stratège	1	1	54 %	2	1 674	1 454	3 603
SAS Financière des Brotteaux	2	2	20 %	10	365	853	13 413
SCI Orianz	65	65	65 %	10	938	(12)	0
SCI Factor E	65	65	65 %	10	539	(13)	0
<b>TOTAL</b>	<b>324</b>	<b>303</b>		<b>50</b>	<b>14 828</b>	<b>14 369</b>	<b>41 233</b>

Lorsque la situation nette d'une filiale de la Société est négative, ANF Immobilier procède à la dépréciation des titres et de ses comptes courants dans la filiale à hauteur de sa quote-part.

Ainsi, au 31 décembre 2016, ANF Immobilier a constaté une dépréciation des titres de 21,3 milliers d'euros et une dépréciation de son compte courant de 607,6 milliers d'euros, correspondant à sa quote-part de situation nette négative dans sa filiale la SCI Silky Way.

**Note 20** Tableau des entreprises liées

(En milliers d'euros)

	Immobilisations financières	Autres créances	Créances clients	Autres dettes	Produits financiers	Autres produits d'exploitation	Charges financières
SNC Les Bassins à Flots	25 029				1 069		
ANF République	0	1 262	30		38	30	
JDLM	0				28	211	
SCCV 1-3 Rue d'Hozier		33					
SCI Silky Way	25 973		371		570	736	
SCI Future Way	2 690		38		26	127	
SCI ANF Immobilier Développement	332						
SCI ANF Immobilier Hôtels	28 416		114		768	819	
SCI Lafayette	12 557		85		1 248	230	
SCI Stratège	9 160		84		1 541	184	
SAS Financière des Brotteaux	0				219		
SCI Orianz	6 629		57		33	3	
SCI Factor E	3 135		27		16	3	
SCI New Way	7 432		74		131	327	
<b>TOTAL</b>	<b>121 353</b>	<b>1 294</b>	<b>880</b>	<b>0</b>	<b>5 687</b>	<b>2 670</b>	<b>0</b>

**Note 21** Chiffre d'affaires

Ventilation des loyers

(En milliers d'euros)

	31/12/2016	31/12/2015
Lyon	2 091	4 691
Marseille	21 589	23 540
<b>Total du patrimoine de centre-ville</b>	<b>23 680</b>	<b>28 231</b>
Hôtels B&B	194	512
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>23 874</b>	<b>28 744</b>

**Note 22** Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros)

	31/12/2016	31/12/2015
Plus-values de cession d'immeubles	15 742	71 688
Dotations au amortissements et provisions	(410)	(12 385)
Autres produits et charges exceptionnels	717	(2 289)
<b>TOTAL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>16 049</b>	<b>57 014</b>

**Note 23**    **Tableau de financement**

(En milliers d'euros)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Emplois</b>		
Dividendes payés	22 498	5 495
Distributions exceptionnelles	0	0
Rachat d'actions	0	884
Impôt et frais de distribution	44	131
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	6 717	9 074
Investissements en immobilisations financières	31 119	43 007
Remboursement d'emprunts	43 113	120 648
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	(8 727)	5 820
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>94 763</b>	<b>185 059</b>
<b>Ressources</b>		
Augmentation des capitaux propres	0	0
Capacité d'autofinancement	6 055	762
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	47 037	132 618
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	30 158	22 796
Augmentation des dettes financières	20 000	33 000
Subventions d'investissement reçues	0	0
Variation de l'excédent de fonds de roulement	(8 487)	(4 117)
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>94 763</b>	<b>185 059</b>

### 3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires

#### ANF Immobilier

1, rue Georges Berger  
75017 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les

estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

6

## II Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à la date d'arrêt des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants. Le paragraphe « Principes et méthodes comptables – Variation de valeur des immeubles » de l'annexe indique que la Société peut être amenée, le cas échéant, à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès

lors que la valeur expertisée hors droits s'avère inférieure, de façon durable et significative, à la valeur nette comptable. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues par les experts ainsi que les évaluations qui en résultent, et à vérifier la correcte application de ce traitement comptable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III Vérifications et informations spécifiques

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations

et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 24 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

## 4. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	17 730 570	17 730 570	18 351 093	19 009 271	19 009 271
Nombre d'actions ordinaires existantes	17 730 570	17 730 570	18 351 093	19 009 271	19 009 271
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA					
<b>Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	71 351 923	33 200 831	32 194 220	28 743 825	23 874 278
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	223 179 896	2 944 943	8 934 836	70 617 976	22 874 320
Impôt sur les bénéfices	(11 123 705)	(423 136)	(2 615 891)	(130 895)	(681 060)
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	151 503 464	(813 129)	(2 714 508)	42 629 703	3 338 695
Résultat distribué	117 164 333	18 617 099	20 186 202	23 571 496	21 860 662
Distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	84 990 870		4 174 951		
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	11,96	0,14	0,34	3,71	1,16
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	8,54	(0,05)	(0,15)	2,24	0,18
Dividende net global revenant à chaque action	7,64	1,05	1,10	1,24	1,15
Dont distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	3,06		0,23		
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	53	42	44	37	35
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 203 641	2 941 602	3 035 366	3 401 291	3 541 843
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	3 650 674	3 072 836	3 595 864	2 859 277	1 916 543



# 7

## ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

<b>1. Capital social</b>	<b>218</b>	<b>5. Opérations afférentes aux titres de la Société</b>	<b>223</b>
1.1 Nombre d'actions	218	5.1 Programme de rachat d'actions 2016	223
1.2 Titres donnant accès au capital	218	5.2 Description du programme de rachat 2017 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	224
1.3 Titres non représentatifs du capital	218		
1.4 Acquisition par la Société de ses propres actions	218		
1.5 Capital social autorisé, mais non émis	218		
1.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	219		
<b>2. Actionariat du Groupe</b>	<b>219</b>	<b>6. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat</b>	<b>225</b>
2.1 Identité des principaux actionnaires	219		
2.2 Évolution du capital	220		
2.3 Droit de vote des principaux actionnaires	220		
2.4 Contrôle de la Société	221		
<b>3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</b>	<b>221</b>	<b>7. Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité</b>	<b>226</b>
3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société	221		
3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	222		
<b>4. Pactes d'actionnaires</b>	<b>222</b>	<b>8. Carnet de l'actionnaire</b>	<b>228</b>
4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF	222	8.1 Marché des actions ANF Immobilier	228
4.2 Pactes conclus par ANF Immobilier	222	8.2 Cours de bourse 2016	228
4.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société	222		

## 1. Capital social

### 1.1 Nombre d'actions

---

Au 31 décembre 2016, le capital social d'ANF Immobilier s'élevait à 19 009 271 euros divisé en 19 009 271 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

### 1.2 Titres donnant accès au capital

---

Se reporter à la section 5.2 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre 3 du Document de Référence.

### 1.3 Titres non représentatifs du capital

---

Néant.

### 1.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

---

Voir à la section 5 « Opérations afférentes aux titres de la Société » du chapitre 7 du Document de Référence.

Un contrat de liquidité avait été conclu le 16 juin 2008 avec l'établissement de crédit Rothschild & Cie Banque. Ce contrat de liquidité a été résilié avec effet au 31 octobre 2016 et ANF Immobilier

a confié à Kepler Cheuvreux, à compter du 1er novembre 2016 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 664 381,03 euros ont été affectés au compte de liquidité.

### 1.5 Capital social autorisé, mais non émis

---

Se reporter au tableau récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital qui se

trouve à la section 7 « Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité » du chapitre 7 du Document de Référence.

## 1.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

À la date de dépôt du Document de Référence, à la connaissance d'ANF Immobilier, aucune personne autre que les personnes visées à la section 5.2 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital

social » du chapitre 3 du Document de Référence n'est titulaire d'options d'acquisition ou de souscription d'actions d'ANF Immobilier.

## 2. Actionnariat du Groupe

### 2.1 Identité des principaux actionnaires

À la connaissance d'ANF Immobilier, le capital social était réparti aux 31 décembre 2016, 31 décembre 2015 et 31 décembre 2014 comme suit <sup>(1)</sup> :

	Au 31 décembre 2016				
	Droits de vote	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Actions	% du capital
Eurazeo	10 551 095	55,07 %	52,63 %	9 596 267	50,48 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	1 219 914	6,37 %	6,08 %	1 219 914	6,42 %
Generali	792 891	4,14 %	3,95 %	792 891	4,17 %
CNP Assurances	786 781	4,11 %	3,92 %	786 781	4,14 %
SGC Percap	772 818	4,03 %	3,85 %	772 818	4,07 %
Cardif Assurance Vie	373 576	1,95 %	1,86 %	373 576	1,97 %
Autodétention	-	-	4,43 %	888 926	4,68 %
Autres	4 578 098	24,08 %	23,26 %	4 662 492	24,08 %
<b>TOTAL</b>	<b>19 159 567</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>19 009 271</b>	<b>100 %</b>

	Au 31 décembre 2015				
	Droits de vote	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Actions	% du capital
Eurazeo	9 596 267	52,76 %	50,26 %	9 596 267	50,48 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	1 219 914	6,71 %	6,39 %	1 219 914	6,42 %
Generali	792 891	4,36 %	4,15 %	792 891	4,17 %
CNP Assurances	786 781	4,33 %	4,12 %	786 781	4,14 %
SGC Percap	772 818	4,25 %	4,05 %	772 818	4,07 %
Cardif Assurance Vie	373 576	2,05 %	1,96 %	373 576	1,97 %
Autodétention	-	-	4,74 %	904 387	4,76 %
Autres	4 645 243	25,54 %	24,33 %	4 562 637	24 %
<b>TOTAL</b>	<b>18 187 490</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19 009 271</b>	<b>100,00 %</b>

(1) Il est rappelé qu'en vertu de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, les droits de vote théoriques sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions détenues par le Groupe qui sont privées de droit de vote. Les droits de vote réels sont calculés sur la base des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, hors actions détenues par le Groupe et privées de droits de vote.

Au 31 décembre 2014

	Droits de vote	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Actions	% du capital
Eurazeo	9 114 923	52 %	49,45 %	9 114 923	49,67 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	1 219 914	6,96 %	6,62 %	1 219 914	6,65 %
Generali	792 891	4,52 %	4,30 %	792 891	4,32 %
SGC Percap	772 818	4,41 %	4,19 %	772 818	4,21 %
CNP Assurances	747 317	4,26 %	4,05 %	747 317	4,07 %
Cardif Assurance Vie	354 838	2,02 %	1,93 %	354 838	1,93 %
Autodétention	-	-	4,91 %	905 021	4,93 %
Autres	4 525 297	25,83 %	24,55 %	4 443 371	24,21 %
<b>TOTAL</b>	<b>17 527 998</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18 351 093</b>	<b>100,00 %</b>

La Société n'a pas, à sa connaissance, de nantissement sur son capital.

## 2.2 Évolution du capital

Ci-dessous figure le tableau d'évolution du capital d'ANF Immobilier au cours des trois derniers exercices :

Date	Opérations	Montant de la variation de capital en euros	Nombre cumulé d'actions	Montant cumulé du capital social en euros
31/12/2013	-	-	17 730 570	17 730 570
10/06/2014	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions.	620 523	18 351 093	18 351 093
31/12/2014	-	-	18 351 093	18 351 093
07/07/2015	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions	658 178	19 009 271	19 009 271
31/12/2015	-	-	19 009 271	19 009 271
31/12/2016	-	-	19 009 271	19 009 271

## 2.3 Droit de vote des principaux actionnaires

Voir tableau de la section 2.1 ci-dessus.

À chaque action d'ANF Immobilier est attaché un droit de vote.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions

nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.

## 2.4 Contrôle de la Société

À la date du 31 décembre 2016, ANF Immobilier est contrôlée par Eurazeo qui détient directement 50,48 % du capital social et 55,07 % des droits de vote de la Société <sup>(1)</sup>.

Dans le cadre de sa politique de gouvernance, la Société a mis en place des Comités spécialisés, émanant du Conseil de Surveillance, comportant des membres indépendants (voir la section 1 « Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques » du chapitre 3 du Document de Référence).

### Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

À la connaissance d'ANF Immobilier, il n'existe, à la date de dépôt du Document de Référence, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

# 3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

## 3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

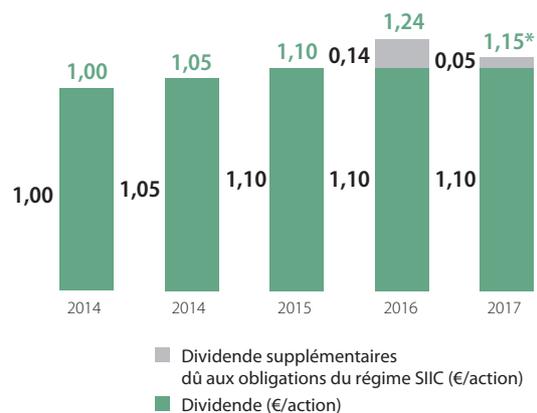
ANF Immobilier entend poursuivre sa politique de distribution régulière de dividendes en conformité avec son statut SIIC.

ANF Immobilier entend fidéliser ses actionnaires avec une politique de distribution attractive. Depuis la mise en place de sa nouvelle stratégie en 2005, le dividende versé par ANF Immobilier à ses actionnaires a toujours suivi une progression régulière, cohérente avec l'amélioration du cash-flow de la Société. Ainsi, depuis 2006 et jusqu'en 2011, le dividende a progressé de 41 % en cinq années.

En 2012, la Société a procédé au versement d'un dividende de 6,64 euros par action relatif à la vente des actifs matures de Lyon et des hôtels B&B, intervenue dans des conditions favorables. ANF Immobilier conçoit l'activité d'une foncière cotée comme l'acquisition puis la valorisation d'ensembles immobiliers suivie de la cession de ces derniers à maturité afin d'en partager les produits avec ses actionnaires et de permettre le réinvestissement dans de nouveaux ensembles immobiliers. Ces cessions constituent pour ANF Immobilier la phase d'un cycle qui précède celui de nouveaux investissements à travers une nouvelle stratégie.

Depuis 2013, la Société a engagé cette nouvelle stratégie, une transformation profonde de son patrimoine. Elle envisage le doublement de ses loyers à moyen terme et une augmentation

significative de son cash-flow récurrent permettant une couverture du dividende et une distribution attractive. Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale, qui se tiendra le 10 mai 2017, est de 1,15 euro par action. Ce montant est cohérent avec nos obligations de distribution relatives à notre résultat et nos cessions. Il représente un rendement de 5,6 % par rapport au cours du 31 décembre 2016.



(1) Eurazeo détient 52,63 % des droits de vote d'ANF Immobilier sur la base de l'ensemble des actions, y compris les actions privées de droit de vote conformément à l'article L. 233-8-II du Code de commerce.

\* Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des actionnaires du 10 mai 2017.

## 3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Exercice concerné	Date d'Assemblée Générale ayant décidé la distribution	Montant (en euros)	Montant par action (en euros)
Exercice clos le 31 décembre 2014	6 mai 2015	20 186 202,30	1,10
Exercice clos le 31 décembre 2015	11 mai 2016	23 571 496,04	1,24
Exercice clos le 31 décembre 2016	10 mai 2017*	21 860 661,65	1,15

\* Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 10 mai 2017 de distribuer un dividende de 1,15 euro par action.

## 4. Pactes d'actionnaires

### 4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

Néant.

### 4.2 Pactes conclus par ANF Immobilier

ANF Immobilier a procédé, fin juin 2014, au transfert de six hôtels, au profit de sa nouvelle filiale ANF Immobilier Hôtels. Cette filiale, en partenariat avec Eurazeo et la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, a elle-même investi dans un hôtel B&B à Perpignan, un hôtel B&B à Bègles, ainsi que dans les deux hôtels du Stade Vélodrome à Marseille. C'est dans le cadre de ce partenariat que les associés de la société ANF Immobilier Hôtels ont conclu, le 25 juin 2014, un pacte entre associés.

Un pacte d'associés a également été conclu le 1er septembre 2016 par ANF Immobilier concernant ses nouvelles filiales les SCI Factor E et Oriantz avec Foncière des Régions dans le cadre d'une opération de promotion immobilière ayant pour terrain d'assiette l'îlot 8.2 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, au nord du quartier Armagnac.

### 4.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société

Néant.

## 5. Opérations afférentes aux titres de la Société

L'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2016 (13<sup>e</sup> résolution) a autorisé le Directoire à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions (le « **Programme de rachat** »), conforme aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché. Au

cours de l'exercice 2016, ce programme de rachat a été mis en œuvre par le Directoire d'ANF Immobilier, qui a réalisé des achats dont les modalités sont décrites ci-dessous (5.1).

Enfin, le programme de rachat 2017 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 est décrit ci-après (5.2).

### 5.1 Programme de rachat d'actions 2016

Le Programme de rachat a été adopté pour une période de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée, soit jusqu'au 11 novembre 2017. En vertu de cette autorisation, le prix maximal d'achat a été fixé à 60 euros (hors frais d'acquisition).

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

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

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- attribution ou cession d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; dans cette hypothèse, le nombre d'actions acquises par la Société à ces fins ne pourra excéder 5 % du capital ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers, ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015 (14<sup>e</sup> résolution) a autorisé le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de vingt-quatre mois, le capital social de la Société, par annulation des actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat.

#### 5.1.1 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2016 et jusqu'au 15 mars 2017

ANF Immobilier a acheté 122 835 actions au cours de l'exercice 2016 au cours moyen (frais inclus) de 21,38 euros, soit un coût total de 2 626 541,58 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 mars 2017, ANF Immobilier a acheté 35 352 actions au cours moyen (frais inclus) de 20,57 euros, soit un coût total de 727 356,31 euros.

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

Rothschild & Cie Banque (jusqu'au 31 octobre 2016) et Kepler (à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016) ont acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 122 835 actions au cours de l'exercice 2016 au cours moyen de 21,38 euros, soit un coût total de 2 626 541,58 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 mars 2017, Kepler a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 35 352 actions au cours moyen de 20,57 euros, soit un coût total de 727 356,31 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

##### 5.1.1.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Au cours de l'exercice 2016 et jusqu'au 15 mars 2017, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

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

ANF Immobilier n'a pas acheté d'actions au cours de l'exercice 2016.

7

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 mars 2017, ANF Immobilier n'a pas acheté d'actions en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

#### 5.1.1.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance

Au cours de l'exercice 2016 et jusqu'au 15 mars 2017, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance.

#### 5.1.1.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de l'exercice 2016 et jusqu'au 15 mars 2017, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe.

### 5.1.2 Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2016 et jusqu'au 15 mars 2017

ANF Immobilier a cédé 112 529 actions au cours de l'exercice 2016 au cours moyen de 21,55 euros, soit un coût total de 2 424 581,89 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 mars 2017, ANF Immobilier a cédé 27 751 actions au cours moyen de 20,84 euros, soit un coût total de 578 370,25 euros.

#### 5.1.2.1 Cessions d'actions effectuées en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de l'exercice 2016, Rothschild & Cie Banque (jusqu'au 31 octobre 2016) et Kepler (à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016) ont cédé, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 112 529 actions au prix moyen de 21,55 euros par action, pour un coût total de 2 424 581,89 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 mars 2017, Kepler a cédé, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 27 751 actions au prix moyen de 20,84 euros par action, pour un coût total de 578 370,25 euros.

#### 5.1.2.2 Cessions d'actions effectuées en vue de leur remise lors de l'exercice d'options d'achat

Au cours de l'exercice 2016, ANF Immobilier n'a pas cédé d'actions dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 mars 2017, ANF Immobilier n'a pas cédé d'actions dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

### 5.1.3 Modalités des rachats d'actions

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 15 mars 2017, ANF Immobilier a racheté des actions uniquement dans le cadre d'un contrat de liquidité en vue de l'animation du marché.

Au cours de cette période, ANF Immobilier n'a pas eu recours à des produits dérivés pour réaliser ses achats.

#### 5.1.4 Annulations d'actions par ANF Immobilier

ANF Immobilier n'a procédé à aucune annulation d'actions au cours des vingt-quatre derniers mois conformément à l'article L. 225-209 al. 4 du Code de commerce, qui énonce que les actions ne peuvent être annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par périodes de vingt-quatre mois.

#### 5.1.5 Réallocations éventuelles

Les actions achetées par ANF Immobilier dans le cadre de l'autorisation conférée par la 13<sup>e</sup> résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2016 ou dans le cadre de toute autre autorisation antérieure n'ont pas été réallouées à d'autres objectifs que les objectifs initiaux qui leur avaient été assignés lors de leurs rachats.

## 5.2 Description du programme de rachat 2017 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

L'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 10 mai 2017 est appelée, dans sa 17<sup>e</sup> résolution, à adopter un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 17<sup>e</sup> résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 10 mai 2017 sont les suivants :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;

- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- attribution ou cession d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation de rachat à conférer au Directoire dans le cadre du programme de rachat porte sur un maximum de 10 % du capital à la date de réalisation de ces achats. Sur la base d'un nombre total de 19 009 271 actions composant le capital au 31 mars 2016, ce maximum serait de 1 900 927 actions.

Le prix de rachat maximal prévu par le programme de rachat d'actions est de 40 euros par action. Le montant pécuniaire maximal alloué au programme est de 76 037 080 euros.

Le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 9 novembre 2018.

Les rachats d'actions effectués par la Société dans le cadre du précédent programme de rachat d'actions sont résumés dans le tableau ci-après.

**TABLEAU DE DÉCLARATION SYNTHÉTIQUE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES TITRES DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2016 AU 15 MARS 2017 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au 15 mars 2017			
			Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
	Achats	Ventes	Options d'achats achetées	Achats à terme	Options d'achats vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	158 187	140 280	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (en euros)	21,20	21,41	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (en euros)	-	-	-	-	-	-
Montants (en euros)	3 353 898	3 002 952	-	-	-	-

À la date du 15 mars 2017, ANF Immobilier détient 30 807 de ses propres actions qui sont toutes affectées à l'objectif d'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité.

## 6. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

# 7

Se reporter à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence, s'agissant des contrats de prêt comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

## 7. Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité

Nature de la délégation	Date de l'AGM (n° de la résolution)	Durée (date d'expiration)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital	Montant nominal maximum en cas d'émissions de titres de créance	Utilisation en 2016
<b>Augmentation du capital social</b>					
Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport.	11 mai 2016 (résolution 15)	26 mois (9 juillet 2018)	25 millions d'euros <sup>(1)</sup>	-	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.	11 mai 2016 (résolution 16)	26 mois (9 juillet 2018)	9,5 millions d'euros <sup>(2)</sup>	100 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange.	11 mai 2016 (résolution 17)	26 mois (9 juillet 2018)	3,8 millions d'euros <sup>(2)</sup>	100 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	11 mai 2016 (résolution 18)	26 mois (9 juillet 2018)	10 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois <sup>(2)</sup>	70 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation de fixer librement le prix d'émission en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, sans droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital social.	11 mai 2016 (résolution 19)	26 mois (9 juillet 2018)	10 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois (avec une décote maximale de 5 %) <sup>(2)</sup>	-	Néant
Augmentation du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.	11 mai 2016 (résolution 20)	26 mois (9 juillet 2018)	15 % de l'émission initiale <sup>(2)</sup>	15 % de l'émission initiale <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.	11 mai 2016 (résolution 21)	26 mois (9 juillet 2018)	10 % du capital social au moment de l'émission <sup>(1)</sup>	70 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant

(1) Plafond autonome.

(2) Avec un plafond nominal global d'augmentation de capital de 25 millions d'euros pour les émissions d'actions autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

(3) Avec un plafond nominal global de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

Nature de la délégation	Date de l'AGM (n° de la résolution)	Durée (date d'expiration)	Montant nominal d'augmentation de capital	Montant nominal maximum en cas d'émissions de titres de créance	Utilisation en 2016
<b>Stock-options, Attributions gratuites d'actions et Épargne salariale</b>					
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital réservées aux adhérents d'un PEE.	11 mai 2016 (résolution 23)	26 mois (9 juillet 2018)	100 000 euros	20 millions d'euros	Néant
Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées.	11 mai 2016 (résolution 24)	38 mois (9 juillet 2019)	2 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire	-	Décisions prises par le Directoire au cours de sa réunion du 23 mai 2016
Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées.	6 mai 2014 (résolution 21)	38 mois (5 juillet 2017)	3 % du capital de la Société à la date du 6 mai 2014	-	Néant
<b>Réduction du capital par annulation d'actions</b>					
Réduction de capital par annulation d'actions <sup>(4)</sup> .	6 mai 2015 (résolution 14)	26 mois (5 juillet 2017)	10 % du capital social par période de 24 mois		Néant
<b>Programme de rachat par ANF Immobilier de ses propres actions</b>					
Rachat d'actions <sup>(4)</sup> .	11 mai 2016 (résolution 13)	18 mois (10 novembre 2017)	10 % du capital à la date de réalisation des achats Montant maximum de 114 055 626 euros Prix maximum de rachat : 60 euros	Utilisation : ● dans le cadre du contrat de liquidité aux fins d'animation du marché ; ● en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux	

(1) Plafond autonome.

(2) Avec un plafond nominal global d'augmentation de capital de 25 millions d'euros pour les émissions d'actions autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).(3) Avec un plafond nominal global de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

(4) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017.

## 8. / Carnet de l'actionnaire

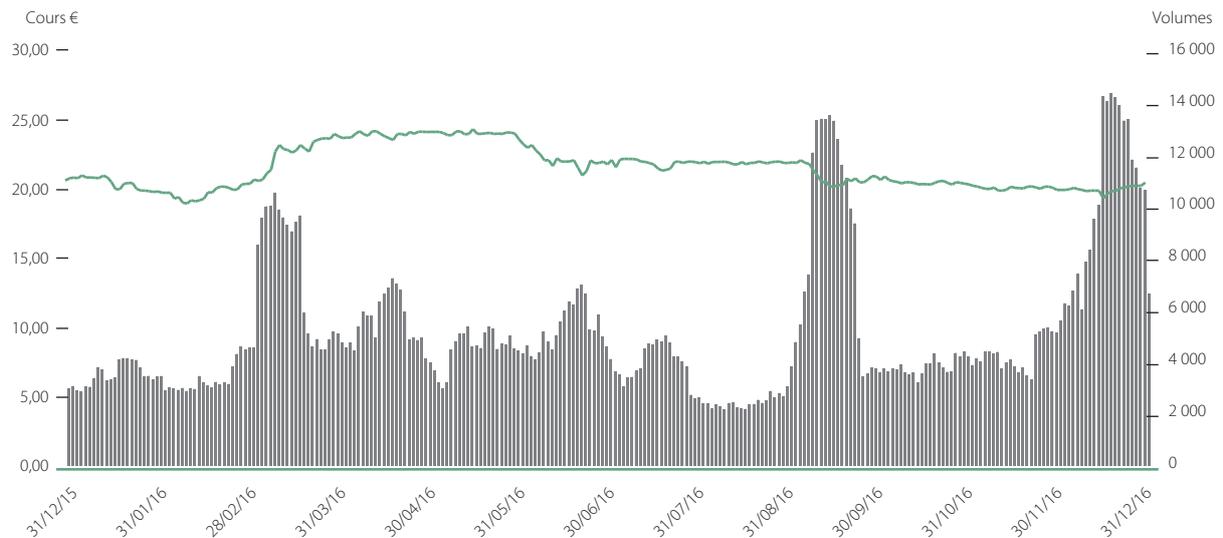
### 8.1 Marché des actions ANF Immobilier

L'action ANF Immobilier est cotée en France sur Euronext Paris, compartiment B.

### 8.2 Cours de bourse 2016

Au 31 décembre 2016, le cours de clôture de l'action ANF Immobilier s'établissait à 20,25 euros et la capitalisation boursière atteignait 384 937 737,75 euros.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du cours de bourse d'ANF Immobilier de fin décembre 2015 à fin décembre 2016 :



Marché Compartiment B

Indices principaux: EPRA, CAC All Shares

ISIN : FR0000063091

BLOOMBERG: ANF IMMOBILIER:FP

REUTERS: ACNF.PA

Eligibilité: SRD

Nb. Titres: 19 009 271

# 8

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 MAI 2017

<b>1. Ordre du jour</b>	<b>230</b>	<b>4. Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017</b>	<b>248</b>
1.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	230		
1.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	230		
1.3 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	230	<b>5. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés</b>	<b>249</b>
<b>2. Projet de résolutions</b>	<b>231</b>	<b>6. Rapport spécial du Directoire sur les attributions gratuites d'actions</b>	<b>250</b>
2.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	231		
2.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	234	<b>7. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital</b>	<b>252</b>
2.3 Résolution ordinaire	235		
<b>3. Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017</b>	<b>236</b>		

# 1. / Ordre du jour

## 1.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

---

*Première résolution* — Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

*Deuxième résolution* — Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

*Troisième résolution* — Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende.

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

*Cinquième résolution* — Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation de la convention conclue par la Société avec la société Eurazeo relative au rachat de 26 des 34 parts d'ANF Immobilier Hôtels détenues par Eurazeo.

*Sixième résolution* — Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à M. Renaud Haberkorn à la suite de son renouvellement en tant que Président du Directoire et approbation desdites conventions et engagements.

*Septième résolution* — Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin à la suite de son renouvellement en tant que membre du Directoire et approbation desdites conventions et engagements.

*Huitième résolution* — Renouvellement du mandat de M. Alain Lemaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Neuvième résolution* — Renouvellement du mandat de M. Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Dixième résolution* — Renouvellement du mandat de M<sup>me</sup> Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Onzième résolution* — Nomination de M. Philippe Monnier en qualité de censeur.

*Douzième résolution* — Nomination de M. Jean-Pierre Richardson en qualité de censeur.

*Treizième résolution* — Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance.

*Quatorzième résolution* — Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Renaud Haberkorn, en qualité de Président du Directoire.

*Quinzième résolution* — Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire.

*Seizième résolution* — Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance.

*Dix-septième résolution* — Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

## 1.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

---

*Dix-huitième résolution* — Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions.

*Dix-neuvième résolution* — Modification de l'article 4 des statuts – Siège social.

*Vingtième résolution* — Modification de l'article 8 des statuts – Information sur la détention du capital social.

*Vingt-et-unième résolution* — Modification de l'article 14 des statuts – Pouvoirs du Conseil de Surveillance.

## 1.3 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

---

*Vingt-deuxième résolution* — Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

## 2. / Projet de résolutions

### 2.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

(Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance, des rapports des Commissaires aux comptes ainsi que des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

(Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance, des rapports des Commissaires aux comptes, ainsi que des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2016, qui s'élève à 3 338 694,92 euros de la manière suivante, étant précisé qu'il n'y a pas lieu de doter la réserve légale qui atteint déjà le dixième du capital social :

Bénéfice de l'exercice :	3 338 694,92 euros
Report à nouveau antérieur :	21 113 051,07 euros
<b>Soit un bénéfice distribuable de :</b>	<b>24 451 745,99 euros</b>
À titre de Dividende 2016 :	21 860 661,65 euros
Prélevé sur le bénéfice distribuable à hauteur de :	21 860 661,65 euros
Solde affecté en report à nouveau :	2 591 084,34 euros

Il est précisé que le dividende pour l'exercice 2016 d'un montant de 21 860 661,65 euros représente un dividende de 1,15 euro par action avant prélèvements sociaux et prélèvement obligatoire non libératoire de 21 % prévu à l'article 117 *quater* du Code général des impôts. Il est prélevé en totalité sur un résultat exonéré d'impôt sur les sociétés et n'est donc pas éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

Le dividende sera détaché le 6 juin 2017 et mis en paiement le 8 juin 2017. Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement sera porté en report à nouveau.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 *bis* du Code général des impôts, que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents et les revenus éligibles à l'abattement visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, ont été, par action, les suivants :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2013	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2015
Montant du dividende versé par action.	1,05	1,10	1,24
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %.	0	0,23	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	1,05	0,87	1,24

## Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve les conventions conclues, modifiées ou résiliées qui y sont mentionnées à l'exception des conventions visées aux cinquième, sixième et septième résolutions.

## Cinquième résolution

**(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation de la convention conclue par la Société avec la société Eurazeo relative au rachat de 26 des 34 parts d'ANF Immobilier Hôtels détenues par Eurazeo).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve la convention qui y est mentionnée conclue par la Société avec la société Eurazeo dont il est fait état dans ce rapport.

## Sixième résolution

**(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à M. Renaud Haberkorn à la suite de son renouvellement en tant que Président du Directoire et approbation desdites conventions et engagements).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce, approuve les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce pris en faveur de M. Renaud Haberkorn dont il est fait état dans ce rapport.

## Septième résolution

**(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin à la suite de son renouvellement en tant que membre du Directoire et approbation desdites conventions et engagements).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce, approuve les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce pris en faveur de M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin dont il est fait état dans ce rapport.

## Huitième résolution

**(Renouvellement du mandat de M. Alain Lemaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de M. Alain Lemaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Neuvième résolution

**(Renouvellement du mandat de M. Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de M. Sébastien Didier en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Dixième résolution

**(Renouvellement du mandat de M<sup>me</sup> Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de M<sup>me</sup> Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Onzième résolution

**(Nomination de M. Philippe Monnier en qualité de censeur).**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de nommer en qualité de censeur M. Philippe Monnier avec effet à l'issue de la présente Assemblée Générale, pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Douzième résolution

**(Nomination de M. Jean-Pierre Richardson en qualité de censeur).**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de nommer en qualité de censeur M. Jean-Pierre Richardson avec effet à l'issue de la présente Assemblée Générale, pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Treizième résolution

**(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport établi en application de l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat, tels que présentés dans ce rapport.

## Quatorzième résolution

**(Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire).**

L'Assemblée Générale, en application de la recommandation du paragraphe 26.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de novembre 2016, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Renaud Haberkorn, en sa qualité de Président du Directoire, tels que présentés à la section 3 du chapitre 7 du Document de Référence 2016 de la Société.

## Quinzième résolution

**(Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire).**

L'Assemblée Générale, en application de la recommandation du paragraphe 26.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de novembre 2016, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin, membre du Directoire tels que présentés à la section 3 du chapitre 8 du Document de Référence 2016 de la Société.

## Seizième résolution

**(Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, en application de la recommandation du paragraphe 26.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de novembre 2016, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Bruno Keller, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance tels que présentés à la section 3 du chapitre 8 du Document de Référence 2016 de la Société.

## Dix-septième résolution

**(Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché :

- met fin, avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2016 par le vote de sa 13<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à acheter des actions de la Société ;
- autorise le Directoire à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital de la Société.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 40 euros (hors frais d'acquisition), soit un montant maximum global affecté au programme de rachat d'actions de 76 037 080 euros sur la base d'un nombre total de 19 009 271 actions composant le capital au 31 décembre 2016. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus sera ajusté en conséquence.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, offres publiques, par le recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation applicable.

La Société pourra utiliser la présente autorisation en vue des affectations suivantes, dans le respect des textes susvisés et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- attribution ou cession d'actions au profit de salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires applicables, notamment

au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;

- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe (de fusion, de scission ou d'apport) ne peut excéder 5 % de son capital.

La présente autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

Les opérations d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société pourront intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique d'achat ou d'offre publique d'échange initiée par la Société ou visant les titres de la Société, dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

La Société devra informer, conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers des achats, cessions et transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation telle que définie par l'article L. 225-209 alinéa 3 du Code de commerce, pour décider la mise en œuvre de la présente autorisation et en fixer les modalités, notamment pour ajuster le prix d'achat susvisé en cas d'opérations modifiant les capitaux propres, le capital social ou la valeur nominale des actions, passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations et formalités et généralement faire tout le nécessaire.

## 2.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Dix-huitième résolution

**(Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions).**

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

1. autorise le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société, par annulation de tout ou partie des actions rachetées dans le cadre d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
2. décide que l'excédent éventuel du prix d'achat des actions sur leur valeur nominale sera imputé sur les postes de primes d'émission, de fusion ou d'apports ou sur tout poste de réserve disponible, y compris sur la réserve légale dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée ;
3. décide que la présente autorisation est donnée pour une période de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
4. donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, pour réaliser cette (ou ces) réduction(s) de capital, et notamment constater la (ou les) réduction(s) de capital, apporter

aux statuts les modifications nécessaires en cas d'utilisation de la présente autorisation ainsi que pour procéder à toutes informations, publications et formalités y afférentes ;

5. décide que cette autorisation annule avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, toute autorisation précédente ayant le même objet.

### Dix-neuvième résolution

**(Modification de l'article 4 des statuts - Siège social).**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de modifier l'article 4 des statuts relatif au déplacement du siège social, qui est désormais rédigé comme suit :

« Article 4. — Siège social (...). Le déplacement du siège social sur le territoire français peut être décidé par le Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. »

Les autres dispositions de l'article 4 des statuts restent inchangées.

### Vingtième résolution

**(Modification de l'article 8 des statuts - Information sur la détention du capital social).**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de modifier l'article 8 des statuts relatif à l'information sur la détention du capital

social dont la dernière phrase du premier alinéa est désormais rédigé comme suit :

« Article 8. – Information sur la détention du capital social

(...) Cette information est adressée à la Société au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation. »

Les autres dispositions de l'article 8 des statuts restent inchangées.

## Vingt-et-unième résolution

**(Modification de l'article 14 des statuts - Pouvoirs du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de modifier l'article 14, point 4 des statuts relatif aux opérations soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance qui est désormais rédigé comme suit :

« Article 14. — Pouvoirs du Conseil de Surveillance (...).

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

a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les cautions, avals et garanties.

b) par les présents statuts :

(...)

- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société pour un montant d'investissement par la société supérieur à vingt millions d'euros (€ 20 000 000),

(...)

- toute cession d'immeubles par nature, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (€ 20 000 000),

- toute cession totale ou partielle de participations, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (€ 20 000 000).

(...) ».

Les autres dispositions de l'article 14 des statuts restent inchangées.

## 2.3 Résolution ordinaire

### Vingt-deuxième résolution

**(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités).**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Président du Directoire, à son ou ses mandataires, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

### 3. Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017

## Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 intégrant le rapport relatif à la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier visé à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce (loi Sapin 2)

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, le 10 mai 2017, pour soumettre à votre approbation vingt-deux résolutions. Ces résolutions sont pour certaines de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et pour d'autres de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les projets de résolutions ont pour objet :

- l'approbation des comptes sociaux et consolidés de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions) ;
- l'affectation du résultat pour l'exercice 2016 et la distribution du dividende (3<sup>e</sup> résolution) ;
- l'approbation de conventions réglementées (4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> résolutions) ;
- le renouvellement en tant que membres du Conseil de Surveillance de M. Alain Lemaire, de M. Sébastien Didier et de M<sup>me</sup> Isabelle Xoual (8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> résolutions) ;
- la nomination de M. Philippe Monnier et M. Jean-Pierre Richardson en tant que censeurs du Conseil de Surveillance (11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> résolutions) ;
- l'approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions législatives applicables suite à la promulgation de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (« loi Sapin 2 ») (13<sup>e</sup> résolution) ;
- l'approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Renaud Haberkorn, en qualité de Président du Directoire, à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire et à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise (14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> résolutions) ;
- le renouvellement de l'autorisation relative au rachat par la Société de ses propres actions (17<sup>e</sup> résolution) ;

- l'autorisation du Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions (18<sup>e</sup> résolution) ;
- la modification de l'article 4 des statuts – *Siège social* (19<sup>e</sup> résolution) ;
- la modification de l'article 8 des statuts – *Information sur la détention du capital social* (20<sup>e</sup> résolution) ;
- la modification de l'article 14 des statuts – *Pouvoirs du Conseil de Surveillance* (21<sup>e</sup> résolution) ;
- les pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (22<sup>e</sup> résolution).

### Approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés et affectation du résultat de l'exercice 2016

Nous vous proposons, par le vote des 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions, d'approuver :

- les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- l'affectation du résultat de l'exercice 2016 et la distribution du dividende.

Le bénéfice de l'exercice 2016, qui s'élève à 3 338 694,92 euros serait affecté de la manière suivante, étant précisé qu'il n'y a pas lieu de doter la réserve légale qui atteint déjà le dixième du capital social :

Bénéfice de l'exercice :	3 338 694,92 euros
Report à nouveau antérieur :	21 113 051,07 euros
<b>Soit un bénéfice distribuable de :</b>	<b>24 451 745,99 euros</b>
À titre de Dividende 2016 :	21 860 661,65 euros
Prélevé sur le bénéfice distribuable à hauteur de :	21 860 661,65 euros
Solde affecté en report à nouveau :	2 591 084,34 euros

Il est précisé que le dividende pour l'exercice 2016 d'un montant de 21 860 661,65 euros représenterait un dividende de 1,15 euro par action avant prélèvements sociaux et prélèvement obligatoire non libératoire de 21 % prévu à l'article 117 *quater* du Code général des impôts. Il serait prélevé en totalité sur un résultat exonéré d'impôt

sur les sociétés et ne serait donc pas éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

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

Le dividende serait détaché le 6 juin 2017 et mis en paiement le 8 juin 2017.

Pour les trois derniers exercices, il a été mis en distribution les montants suivants de dividende par action :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2013	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2015
Montant du dividende versé par action.	1,05	1,10	1,24
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %.	0	0,23	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	1,05	0,87	1,24

## Approbation de conventions réglementées

Nous vous proposons également, par le vote des 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> résolutions d'approuver les conventions mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, qui incluent en particulier la convention relative au rachat de 26 des 34 parts d'ANF Immobilier Hôtels (AIH) détenues par Eurazeo (contrat de cession de parts sociales et de créances en compte courant signé le 9 décembre 2016), ainsi que les conventions et engagements relatifs à M. Renaud Haberkorn et à Mme Ghislaine Seguin à la suite du renouvellement de leurs mandats, respectivement, de Président du Directoire et de membre du Directoire, conformément aux décisions du Conseil de Surveillance des 8 et 27 mars 2017.

## Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance et nomination de deux censeurs

Par le vote des 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> résolutions, il vous est proposé de renouveler les mandats de membre du Conseil de Surveillance, pour

la durée statutaire de quatre ans, de M. Alain Lemaire, de M. Sébastien Didier et de M<sup>me</sup> Isabelle Xoual. Leur mandat viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Par ailleurs, il est rappelé que M. Philippe Monnier et M. Jean-Pierre-Richardson ont démissionné de leurs fonctions de membre du Conseil de Surveillance avec effet à l'issue de la prochaine Assemblée Générale. Dans ce contexte, il vous est demandé de vous prononcer, par le vote des 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> résolutions, sur la nomination de M. Philippe Monnier et M. Jean-Pierre-Richardson en tant que censeurs. Leur mandat viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'ensemble des informations relatives à M. Alain Lemaire, à M. Sébastien Didier, M<sup>me</sup> Isabelle Xoual M. Philippe Monnier et M. Jean-Pierre Richardson sera publié dans le Document de Référence 2016 de la Société dans le chapitre 3 « Gouvernement d'entreprise ».

## Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat

Conformément à la loi Sapin 2, par le vote de la 13<sup>e</sup> résolution, il vous est demandé d'approuver les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leurs mandats pour l'exercice 2017 tels que présentés ci-après. Cette section constitue le rapport visé à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce.

Nous vous rappelons en outre, conformément à la loi, que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels, prévus par ces principes et critères, est conditionné à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 225-100.

## Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Directoire à raison de leur mandat

La rémunération des membres du Directoire est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui propose les principes concernant les rémunérations et avantages accordés aux membres du Directoire.

Une fois par an, le Comité des Rémunérations et de Sélection examine la rémunération des membres du Directoire de façon exhaustive et recommande au Conseil de Surveillance les évolutions nécessaires. Le Comité s'appuie, pour ce faire, sur des études comparatives, menées par des Conseils extérieurs et indépendants, selon un panel de foncières cotées.

La rémunération des membres du Directoire est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable, d'avantages en nature liés à leur fonction et, le cas échéant, de rémunérations exceptionnelles.

### Principes généraux de rémunération

La politique de rémunération des dirigeants de la société ANF Immobilier repose sur les principes exposés ci-après.

L'exhaustivité : la rémunération des membres du Directoire ci-après, fait l'objet d'une approche globale. La politique de rémunération adoptée est explicitée et les critères retenus sont précisés.

Reconnaissance de la performance : la rémunération des membres du Directoire se compose d'une partie fixe et d'une partie variable, dont les montants sont proportionnés aux responsabilités exercées et également, pour la partie variable, au niveau d'atteinte de critères de performance prédéfinis.

Le choix de ces critères, qui reposent à la fois sur les performances individuelles et sur celles des équipes de travail, s'opère en fonction des éléments essentiels à la réussite de l'entreprise. Le montant de la rémunération variable évolue également selon les performances actuelles et futures de l'entreprise, liant ainsi l'intérêt du dirigeant à l'intérêt social de l'entreprise.

La mesure : la détermination de la rémunération des membres du Directoire est caractérisée par une recherche d'équilibre.

Elle tient compte de l'intérêt social de l'entreprise, des performances des dirigeants, des pratiques de rémunération au sein de la Société et de celles du marché. La valorisation de la performance se couple avec un objectif de fidélisation servant ainsi les intérêts de l'entreprise. Une révision annuelle permet d'adapter le montant des rémunérations aux exigences de la société ANF Immobilier.

La cohérence : la rémunération des membres du Directoire est en cohérence avec celles des autres mandataires sociaux et des salariés de la société ANF Immobilier ainsi qu'avec les objectifs de développement et les valeurs de l'entreprise. Dans une perspective d'équité et d'harmonisation, chaque élément de la rémunération est motivé et se trouve en rapport avec le travail accompli et les performances réalisées.

L'adaptation au marché : la rémunération des membres du Directoire reflète la position de la Société sur le marché. Le système de rémunération évolue notamment selon les pratiques extérieures de référence, par comparaison avec des sociétés similaires à ANF Immobilier en termes de secteur d'activité, d'ampleur et d'objectifs.

### Principes particuliers de rémunération

Conformément aux principes généraux de rémunération exposés dans le présent rapport, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection, a adopté une structure de rémunération spécifique pour les membres du Directoire de la Société, composée de :

1. une rémunération fixe ;
2. une rémunération variable ;
3. une rémunération exceptionnelle ;
4. une indemnité de départ ;
5. des avantages en nature.

#### Rémunération fixe

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection.

La rémunération fixe du Président du Directoire, M. Renaud Haberkorn, s'élève, pour l'exercice 2017, à 400 000 euros. Elle a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 novembre 2016. Cette rémunération fixe n'a pas été modifiée depuis sa nomination en 2014 et continue à s'appliquer.

La rémunération fixe de M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Général Adjoint, s'élève, pour l'exercice 2017, à 200 000 euros. Elle a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 novembre 2016. La rémunération fixe de M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin avait été revalorisée pour l'exercice 2016 et était passée de 180 000 euros à 200 000 euros, suite à sa nomination en tant que Directeur Général Adjoint. Celle-ci reste donc inchangée par rapport à 2016.

#### Rémunération variable annuelle

La rémunération variable des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 8 mars 2017, sur proposition des Comités des Rémunérations et de Sélection des 22 février et 2 mars 2017.

Compte tenu du niveau pratiqué par un échantillon de référence composé de sociétés comparables à ANF Immobilier, la part de la rémunération variable annuelle cible a été maintenue à 50 % de la rémunération annuelle fixe.

Le paiement pourra varier de 0 % à 150 % de cette rémunération variable annuelle cible en fonction du niveau d'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs énumérés ci-après.

Conformément au Code AFEP-MEDEF, les critères quantitatifs sont prépondérants dans le calcul de la rémunération variable annuelle au titre de 2017.

Les critères quantitatifs, qui représentent 60 % de la rémunération variable annuelle cible, sont les suivants :

- l'Actif Net Réévalué (ANR) EPRA (15 % de la rémunération variable) ;
- le résultat net EPRA (25 % de la rémunération variable) ;
- le taux de vacance EPRA (20 % de la rémunération variable).

La rémunération variable annuelle réelle basée sur les critères quantitatifs est comprise entre 0 % et 100 % de la rémunération variable annuelle cible selon que les objectifs ont été manqués, atteints ou dépassés.

Les critères qualitatifs ont un poids identique et représentent au total 40 % (5 % chacun) de la rémunération variable annuelle cible. Ces critères varient en fonction du mandat social exercé.

Pour le Président du Directoire :

1. qualité du management ;
2. définition d'orientations stratégiques pour le développement d'actifs et de projets ;
3. interaction avec l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance ;
4. réduction de la décote ;
5. qualité de la communication financière et de la relation avec les actionnaires ;
6. développement de la politique de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) ;
7. participation au développement d'une image positive et au maintien de la bonne réputation de la Société ;
8. analyse des forces et des faiblesses de l'entreprise en fonction des facteurs clés de réussite.

Pour le membre du Directoire Directeur Général Adjoint :

1. qualité du management ;
2. développement durable ;
3. exécution des projets : VEFA, BEFA, promotion... ;
4. acquisition d'actifs à rendement ;
5. baisse de la vacance à Marseille ;
6. qualité de vie au travail des salariés ;
7. participation au développement d'une image positive et au maintien de la bonne réputation de la Société ;
8. analyse des forces et des faiblesses de l'entreprise en fonction des facteurs clés de réussite.

Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 2 mars 2017, de supprimer la part variable discrétionnaire.

### Rémunérations exceptionnelles

Il n'est actuellement pas prévu de rémunération exceptionnelle pour les membres du Directoire.

Toutefois, le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, se réserve la possibilité de décider l'attribution aux mandataires sociaux de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

### Indemnité de départ

Une indemnité de départ est prévue en cas de révocation du mandat du Président du Directoire et du membre du Directoire Directeur Général Adjoint.

L'attribution de cette indemnité de départ est soumise à des conditions de performance et ne peut excéder 18 mois de rémunération fixe et variable.

### Avantages en nature

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, le Président et le Directeur Général Adjoint membre du Directoire de la société ANF Immobilier bénéficient d'une voiture de fonction.

Le Président du Directoire bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprises ainsi que d'une assurance responsabilité civile des mandataires sociaux.

Enfin, il bénéficie au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

- contrat de retraite à cotisations définies ;
- contrat de prévoyance ;
- contrat de remboursement de frais de santé ;
- contrat d'assurance accident.

### Jetons de présence

Les membres du Directoire ne bénéficient pas de jetons de présence.

### Indemnités relatives à une clause de non concurrence

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'indemnités relatives à une clause de non concurrence.

### Régime de retraite supplémentaire

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'un régime de retraite supplémentaire.

### Attribution d'options d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

Le Directoire peut être amené à décider l'attribution d'options d'achat d'actions et/ou l'attribution gratuite d'actions sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

### Attribution d'options d'achat d'actions

Les attributions d'option d'achat d'actions sont effectuées sans décote et sans recours aux instruments de couverture.

Les options d'achat d'actions, valorisées aux normes IFRS, ne peuvent pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

Aucune attribution d'options d'achat n'a été effectuée en 2016.

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance n'a pas décidé d'attribuer d'options d'achat au titre de l'exercice 2017.

### Attribution gratuite d'actions sous conditions de performance

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance n'a pas décidé d'attribuer d'actions gratuites au titre de l'exercice 2017.

## Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation de jetons de présence. Par ailleurs, M. Bruno Keller, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, bénéficie d'une rémunération fixe et d'autres avantages.

### Jetons de présence

Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés au prorata de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance et de ses Comités. La part variable est prépondérante pour les membres du Conseil de Surveillance. Certains membres du Conseil de Surveillance (à la date du présent rapport, Messieurs Patrick Sayer et Philippe Audouin) sont rémunérés au niveau d'Eurazeo et ne reçoivent pas de jetons de présence.

### Rémunération fixe

M. Bruno Keller, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie, au titre de son mandat, d'une rémunération fixe annuelle de 150 000 euros.

### Rémunérations exceptionnelles

Conformément à l'article 15 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévues par la loi.

### Autres avantages de toute nature

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule de fonction.

## Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 aux membres du Directoire et au Président du Conseil de Surveillance conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF

Conformément aux recommandations du Code AFEP/MEDEF révisé en novembre 2016 (articles 26.1 et 26.2), Code auquel la Société se réfère en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, doivent être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social et au Président du Conseil de Surveillance de la Société :

- la part fixe ;
- la part variable annuelle avec les critères de performance destinés à déterminer son montant ;
- les rémunérations exceptionnelles ;
- les options d'actions, les actions de performance ainsi que les plans de rémunérations variables pluriannuelles avec les critères de performance destinés à déterminer ces éléments de rémunération ;
- les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions ;
- le régime de retraite supplémentaire ;
- les avantages de toute nature.

En conséquence, il vous est proposé dans les 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> résolutions d'approuver les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et figurant dans les tableaux ci-dessous :

## 1. Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire (14<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	400 000 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 16 décembre 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 1 <sup>er</sup> décembre 2015 (la rémunération accordée à M. Renaud Haberkorn lors de sa prise de fonctions le 12 novembre 2014 n'a pas été modifiée et a continué à s'appliquer pour 2015 et pour 2016).
B. Rémunération variable annuelle	207 480 € <sup>(1)</sup> (267 300 € versés) <sup>(2)</sup>	<p>Pour l'année 2016, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 euros.</p> <p>Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères.</p> <p>Le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2016, calculée en fonction des trois éléments suivants (les « Critères de la Rémunération Variable ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● critères quantitatifs représentant 50 % de la rémunération variable annuelle cible (soit 100 000 euros) et pouvant aller jusqu'à 100 % (soit 200 000 euros) de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus ont directement liés au business plan et au budget 2016 : <ul style="list-style-type: none"> <li>● ANR EPRA (20 %),</li> <li>● résultat net EPRA (20 %), et</li> <li>● taux de vacance EPRA (10 %) ;</li> </ul> </li> <li>● critères qualitatifs représentant 20 % (soit 40 000 euros) de la partie variable liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques ;</li> <li>● 30 % (soit 60 000 euros) de la partie variable liés à l'appréciation discrétionnaire du Conseil de Surveillance.</li> </ul> <p>Au cours de la réunion du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection et après validation par le Comité d'Audit des éléments financiers, a évalué le montant de la rémunération variable de M. Renaud Haberkorn au titre de l'exercice 2016.</p> <p>Compte tenu des critères quantitatifs et qualitatifs tels que vus ci-dessus et des réalisations constatées au 31 décembre 2016, le montant de la part variable a été évalué ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● au titre des critères quantitatifs, le Conseil de Surveillance a constaté une performance au titre des critères quantitatifs impliquant le versement de 57,74 % de la rémunération variable annuelle cible ;</li> <li>● au titre des critères qualitatifs 16 % de la rémunération variable annuelle cible ;</li> <li>● au titre de la part discrétionnaire 30 % de la rémunération variable annuelle cible.</li> </ul> <p>Le montant de la rémunération variable de M. Renaud Haberkorn au titre de 2016 a, en conséquence, été arrêtée à 207 480 euros, soit 103,74 % de sa rémunération variable annuelle cible 2016.</p>
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.

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

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

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	<p><b>Nombre d'actions</b> = 11 000 (soit 0,0579 % du capital social au 31 décembre 2016)</p> <p><b>Valorisation des actions</b> = 99 000 €</p>	<p>Date de l'Assemblée Générale : 11 mai 2016 (24<sup>e</sup> résolution). Date du Conseil de Surveillance : 14 mars 2016 Date du Directoire : 23 mai 2016</p> <p>L'acquisition définitive des Actions Gratuites est subordonnée à une condition de performance boursière de la Société, laquelle sera déterminée sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et expirant le 22 mai 2019 inclus) en additionnant la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et la valeur des dividendes ordinaires distribués aux actionnaires sur ladite période (ci-après la « Performance boursière de la Société »).</p> <p>La performance boursière de la Société sera déterminée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● à hauteur de 60 %, par la performance boursière en valeur absolue ; et</li> <li>● à hauteur de 40 %, par la performance boursière en valeur relative.</li> </ul> <p>Le <i>Total Shareholder Return</i> (ci-après le « TSR ») correspond au rendement aux actionnaires et se compose à la fois de la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et de la valeur des dividendes ordinaires distribués aux actionnaires.</p> <p>S'agissant de la performance boursière en valeur absolue, laquelle compose la Performance boursière de la Société à hauteur de 60 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● si le TSR annuel moyen, est supérieur ou égal à 5 %, 60 % des Actions Gratuites attribuées seront définitivement acquises ;</li> <li>● si le TSR annuel moyen est nul, aucune Action Gratuite attribuée ne sera acquise au titre de ce critère ;</li> <li>● si le TSR annuel moyen est supérieur à 0 % et inférieur à 5 %, le pourcentage d'Actions Gratuites attribuées étant définitivement acquises sera déterminé de façon linéaire.</li> </ul> <p>S'agissant de la performance boursière en valeur relative, laquelle compose la Performance boursière de la Société à hauteur de 40 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● si le TSR annuel moyen est supérieur ou égal à l'indice EPRA, 40 % des Actions Gratuites attribuées seront définitivement acquises ;</li> <li>● si le TSR annuel moyen est inférieur à 80 % de l'indice EPRA, aucune Action Gratuite attribuée ne sera acquise au titre de ce critère ;</li> <li>● entre ces bornes, le pourcentage d'Actions Gratuites attribuées étant définitivement acquises sera déterminé de façon linéaire.</li> </ul> <p>En cas de survenance de l'un des événements suivants avant le 22 mai 2019 inclus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● le dépôt d'une offre publique visant les titres de la Société déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers ;</li> <li>● la prise de contrôle de la Société consistant en : (i) un changement de contrôle tel que défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce, (ii) un changement de la majorité des membres du Conseil de Surveillance de la Société en une seule fois et à l'initiative d'un nouvel actionnaire ou de nouveaux actionnaires agissant de concert ou encore (iii) la détention par une société, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote de la Société supérieure à 30 % accompagnée, sur une période de neuf mois, d'un changement de plus de 20 % des membres du Directoire ainsi que des membres du Conseil de Surveillance ;</li> <li>● la révocation du mandat de plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance de la Société par l'Assemblée des actionnaires de la Société ;</li> <li>● l'acquisition définitive des Actions Gratuites attribuées restera soumise à la réalisation de la condition tenant à la Performance boursière de la Société dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>● en appliquant les conditions de performance sur une période courant entre la date à laquelle les Actions gratuites ont été attribuées (soit le 23 mai 2016) et la date de survenance dudit événement et ce, au plus tard, dans les deux mois de la survenance de l'événement, ou</li> <li>● en appliquant les conditions de performance sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et prenant fin le 22 mai 2019 inclus).</li> </ul> </li> </ul> <p>Quel que soit le choix du bénéficiaire quant à la période d'application des conditions de Performance boursière de la Société, les Actions Gratuites attribuées ne seront définitivement acquises qu'à l'expiration de la période d'acquisition de trois ans, soit le 22 mai 2019 inclus, s'ils sont toujours salariés et/ou mandataires sociaux de la Société.</p>

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	15 763 €	<p>Le Conseil de Surveillance du 26 septembre 2014 a également autorisé le bénéfice des avantages suivants à M. Renaud Haberkorn :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● couverture de type Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ;</li> <li>● assurance responsabilité civile des Mandataires Sociaux ;</li> <li>● véhicule de fonction.</li> </ul>
J. Indemnité de départ		<p>Le Conseil de Surveillance a, lors de sa séance du 3 mars 2015, décidé d'accorder le bénéfice d'une indemnité de départ au profit de M. Renaud Haberkorn. Le mandat de M. Renaud Haberkorn en tant que Président du Directoire ayant été renouvelé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 8 mars 2017, cette indemnité doit faire l'objet, conformément aux dispositions légales, d'une nouvelle délibération de l'Assemblée Générale. Le versement de l'indemnité de départ est soumis à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● années 2015 et 2016 : augmentation de l'EBITDA à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée (conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015),</li> <li>● à compter du 1er janvier 2017 : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.</li> </ul> <p>M. Renaud Haberkorn bénéficiera donc d'une indemnité de départ si, sur au moins deux des trois années précédant la cessation de ses fonctions de Président du Directoire, il a rempli les conditions de performance mentionnées ci-dessus.</p> <p>L'indemnité de départ sera versée en cas de cessation, pour quelque motif que ce soit, des fonctions de Président du Directoire sauf démission de l'intéressé.</p> <p>Le montant brut de l'indemnité de départ s'élève à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions (soit, en pratique 18 mois de salaire). La rémunération prise en compte s'entend de la rémunération fixe et variable soumise à charges sociale en application de l'article L. 242-1, alinéa 1er du Code de la sécurité sociale à l'exclusion de toute autre forme de rémunération et notamment des rémunérations versées au titre d'un plan de rémunération à long terme (stock-options, attribution gratuite d'actions, etc.).</p>
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire.
M. Régimes collectifs		<p>M. Renaud Haberkorn bénéficie, au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● contrat de retraite à cotisations définies (2,50 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;</li> <li>● contrat de prévoyance ;</li> <li>● contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle) ;</li> <li>● contrat d'assurance accident.</li> </ul>

## 2. Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire (15<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	200 000 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 16 décembre 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 1 <sup>er</sup> décembre 2015. La rémunération fixe de M <sup>me</sup> Ghislaine Seguin a été revalorisée pour l'exercice 2016 et est passée de 180 000 euros à 200 000 euros.
B. Rémunération variable annuelle	105 740 € <sup>(1)</sup> (121 860 € versés) <sup>(2)</sup>	<p>Pour l'année 2016, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 euros.</p> <p>Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères (Conseil de Surveillance des 3 mars 2015 et 14 mars 2016).</p> <p>Le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2016, calculée en fonction des trois éléments suivants (les « Critères de la Rémunération Variable ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● de critères quantitatifs représentant 50 % de la rémunération variable annuelle cible (soit 100 000 euros) et pouvant aller jusqu'à 100 % (soit 200 000 euros) de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus ont directement liés au business plan et au budget 2016 : <ul style="list-style-type: none"> <li>● ANR EPRA (20 %),</li> <li>● résultat net EPRA (20 %), et</li> <li>● taux de vacance EPRA (10 %) ;</li> </ul> </li> <li>● de critères qualitatifs représentant 20 % (soit 40 000 euros) de la partie variable liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques ;</li> <li>● 30 % (soit 60 000 euros) de la partie variable liés à l'appréciation discrétionnaire du Conseil de Surveillance.</li> </ul> <p>Au cours de la réunion du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection et après validation par le Comité d'Audit des éléments financiers, a évalué le montant de la rémunération variable de M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin au titre de l'exercice 2016.</p> <p>Compte tenu des critères quantitatifs et qualitatifs tels que vus ci-dessus et des réalisations constatées au 31 décembre 2016, le montant de la part variable a été évalué ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● au titre des critères quantitatifs, le Conseil de Surveillance a constaté une performance au titre des critères quantitatifs impliquant le versement de 57,74 % de la rémunération variable annuelle cible.</li> <li>● au titre des critères qualitatifs 18 %</li> <li>● au titre de la part discrétionnaire 30 %</li> </ul> <p>Le montant de la rémunération variable de M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin au titre de 2016 a, en conséquence, été arrêtée à 105 740 euros, soit 105,75 % de sa rémunération variable annuelle cible.</p>
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	<b>Nombre d'actions</b> = 6 000 (soit 0,0136 % du capital social au 31 décembre 2016) <b>Valorisation des actions</b> = 54 000 €	Date de l'Assemblée Générale : 11 mai 2016 (24 <sup>e</sup> résolution) Date du Conseil de Surveillance : 14 mars 2016 Date du Directoire : 23 mai 2016 Les règles relatives à l'acquisition définitive des Actions Gratuites sont décrites à la section 1.G ci-dessus.
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	2 170 €	Véhicule de fonction.
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ au titre de l'exercice écoulé <sup>(3)</sup>

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

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

(3) Il est précisé que le Conseil de Surveillance a, lors de sa séance du 27 mars 2017, décidé d'accorder le bénéfice d'une indemnité de départ au profit de M<sup>me</sup> Ghislaine Seguin.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire.
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif.

### 3. Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance (16<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	150 000 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015.
B. Rémunération variable annuelle	0 € <sup>(1)</sup> (133 826 € versés) <sup>(2)</sup>	Absence de rémunération variable annuelle. M. Bruno Keller s'est vu versé en 2016 la rémunération variable annuelle due au titre de l'exercice 2015 en raison de ses fonctions de Président du Directoire jusqu'au 6 mai 2015.
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
H. Jetons de présence	19 000 €	Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés au prorata de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage en nature.
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ.
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	-	M. Bruno Keller bénéficie, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de ses fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite, respectant les dispositions des articles L. 911-1 et suivants du Code de la sécurité sociale. L'accès à ce régime a été définitivement fermé à tout nouveau bénéficiaire depuis le 30 juin 2011. Le montant global du complément de retraite attribué au bénéficiaire, réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). Le montant maximum de la rente est ainsi plafonné à 60 % de la rémunération de référence. L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo. M. Bruno Keller bénéficie, au 31 décembre 2015, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 25 ans et 2 mois. La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits comprend les éléments suivants à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au cours des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe. Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que l'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de la carrière du bénéficiaire dans l'entreprise. Cependant, les membres du Directoire licenciés après l'âge de 55 ans, pourront continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.

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

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

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
M. Régimes collectifs	NA	<p>Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, a également autorisé M. Bruno Keller, à bénéficiaire au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● contrat de retraite à cotisations définies (2,50 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;</li> <li>● contrat de prévoyance ;</li> <li>● contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle) ;</li> <li>● contrat d'assurance accident.</li> </ul>

## Acquisition par la Société de ses propres actions

L'autorisation, accordée par l'Assemblée Générale du 11 mai 2016 au Directoire d'opérer sur les titres de la Société, arrivant à échéance le 10 novembre 2017, nous vous proposons, dans la 17<sup>e</sup> résolution, d'autoriser le Directoire, pour une durée de 18 mois, à intervenir sur les actions de la Société à un prix maximum d'achat de 40 euros par action, soit un montant global affecté au programme de rachat d'actions de 76 037 080 euros sur la base d'un nombre total de 19 009 271 actions composant le capital au 31 décembre 2016.

Cette autorisation permettrait au Directoire d'acquérir un nombre d'actions représentant au maximum 10 % du capital de la Société en vue de :

- leur annulation ;
- l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- leur attribution ou cession au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- leur remise ou échange lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société ;

- leur conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; et
- leur utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe (de fusion, de scission ou d'apport) ne peut excéder 5 % de son capital.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, offres publiques, par le recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation applicable.

## Autorisation du Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, il vous est proposé, à la 18<sup>e</sup> résolution, d'autoriser le Directoire à réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

## Modification de l'article 4 des statuts – *Siège social*

Nous vous proposons, par le vote de la 19<sup>e</sup> résolution, de modifier l'article 4 des statuts de la Société – *Siège social*. Le premier alinéa de l'article L. 225-65 du Code de commerce a en effet été modifié par la loi Sapin 2 pour permettre le déplacement du siège social par décision du Conseil de Surveillance sur l'ensemble du territoire français sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Nous vous proposons ainsi de modifier le second alinéa de l'article 4 des statuts relatif au déplacement du siège social pour qu'il soit rédigé comme suit :

« Article 4. — *Siège social.*

(...)

*Le déplacement du siège social sur le territoire français peut être décidé par le Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. »*

Les autres dispositions de l'article 4 des statuts resteraient inchangées.

## Modification de l'article 8 des statuts – *Information sur la détention du capital*

Nous vous proposons, par le vote de la 20<sup>e</sup> résolution, de modifier l'article 8 des statuts de la Société – *Information sur la détention du capital social* pour aligner le délai de notification des déclarations de franchissements des seuils statutaires avec le régime légal qui prévoit, en application de l'article R. 233-1 du Code de commerce, une déclaration à la Société au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement des seuils mentionnés à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Nous vous proposons ainsi de modifier la dernière phrase du premier alinéa de l'article 8 des statuts relatif aux déclarations de franchissements des seuils statutaires pour qu'elle soit rédigée comme suit :

« Article 8. – *Information sur la détention du capital social.*

(...) *Cette information est adressée à la Société au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation. »*

Les autres dispositions de l'article 8 des statuts resteraient inchangées.

## Modification de l'article 14 des statuts – *Pouvoirs du Conseil de Surveillance*

Nous vous proposons, par le vote de la 21<sup>e</sup> résolution, de modifier l'article 14 des statuts de la Société – *Pouvoirs du Conseil de Surveillance*. Le deuxième alinéa de l'article L. 225-68 du Code de commerce a en effet été modifié par la loi Sapin 2 pour ne rendre obligatoirement soumises à autorisation du Conseil de Surveillance que les cautions, avals et garanties.

Nous vous proposons ainsi de modifier l'article 14, point 4 des statuts relatif aux opérations soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pour qu'il soit rédigé comme suit :

« Article 14. — *Pouvoirs du Conseil de Surveillance.*

(...)

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

a) *par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les cautions, avals et garanties.*

b) *par les présents statuts :*

(...)

*- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société pour un montant d'investissement par la société supérieur à vingt millions d'euros (€ 20 000 000),*

(...)

*- toute cession d'immeubles par nature, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (€ 20 000 000),*

*- toute cession totale ou partielle de participations, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (€ 20 000 000).*

(...)».

Les autres dispositions de l'article 14 des statuts resteraient inchangées.

## Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

---

Dans la 22<sup>e</sup> et dernière résolution, nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au Président, à son ou ses mandataires, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

Enfin, nous vous rappelons que la marche des affaires sociales de la Société, au cours de l'exercice 2016 ainsi que depuis le début de l'exercice 2017, vous sera présentée dans le Document de Référence 2016 qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

## 4. Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017

ANF Immobilier  
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 19 009 271 euros  
1, rue Georges Berger – 75017 PARIS  
568 801 377 RCS PARIS

Mesdames, Messieurs,

Vu l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance estime qu'il n'a aucune observation à formuler tant sur le rapport du Directoire que sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et engage l'Assemblée Générale à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont proposées par le Directoire.

Le Conseil de Surveillance

## 5. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

ANF Immobilier  
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 19 009 271 euros  
1, rue Georges Berger – 75017 PARIS  
568 801 377 RCS PARIS

### Exercice clos le 31 décembre 2016

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

### Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées pendant l'exercice par la Société

Néant.

### AUTRES INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties à chaque mandataire social et options levées par ces derniers	Nombre d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix	Date d'échéance	Plan
Options consenties durant l'exercice 2016 par la Société et par toutes sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société.	N/A	N/A	N/A	N/A
Options consenties durant l'exercice 2016 par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-18 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans lesdites sociétés contrôlées.	N/A	N/A	N/A	N/A
Options levées durant l'exercice par chaque mandataire social (liste nominative)	Ghislaine Seguin : 8 796	21,53 €	22/12/2021	plan ANF Immobilier 2011

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix	Date d'échéance	Plan
Options consenties durant l'exercice 2016 par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce, aux dix salariés de la Société non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	N/A	N/A	N/A	N/A
Options détenues sur la Société et les sociétés visées ci-dessus, levées, durant l'exercice 2016, par les dix salariés de la Société non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	N/A	N/A	N/A	N/A

**Options consenties par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce aux différentes catégories de salariés bénéficiaires de la Société durant l'exercice 2016 : NA.**

## 6. Rapport spécial du Directoire sur les attributions gratuites d'actions

### ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 19 009 271 euros

1, rue Georges Berger – 75017 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

### Exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, votre Directoire vous informe par son rapport spécial, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du même Code concernant les attributions gratuites d'actions.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, agissant conformément à (i) l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 11 mai 2016 dans sa 24<sup>e</sup> résolution et (ii) à l'autorisation du Conseil de Surveillance en date du 14 mars 2016, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 mars 2016, le Directoire a décidé lors de sa réunion en date du 23 mai 2016 de procéder à l'attribution gratuite de 34 000 actions (le « plan 2015 »).

### Actions attribuées gratuitement en 2016 (plan 2015)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	11 mai 2016
Date de décision du Directoire	23 mai 2016
Nombre total d'actions attribuées	34 000
Dont attribuées aux mandataires sociaux	17 000
Mandataires sociaux :	
Renaud Haberkorn	11 000
Ghislaine Seguin	6 000
Dont attribuées aux 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	13 263
Période d'acquisition/Durée de la période de conservation	Les actions gratuites ne seront attribuées définitivement aux bénéficiaires qu'à l'issue d'une période d'acquisition de 3 ans, soit le 22 mai 2019 inclus. L'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement est subordonnée à une condition de performance boursière de la Société, laquelle sera déterminée sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et expirant le 22 mai 2019 inclus) en additionnant la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et la valeur des dividendes ordinaires distribués aux actionnaires sur ladite période (ci-après la « Performance boursière de la Société »). La Performance boursière de la Société sera déterminée comme suit : <b>1)</b> à hauteur de 60 %, par la performance boursière en valeur absolue ; et <b>2)</b> à hauteur de 40 %, par la performance boursière en valeur relative. La méthode de calcul de la Performance boursière de la Société est explicitée au tableau n° 6 de la section 5.1.6 du chapitre 3 du Document de Référence. Les actions gratuites acquises seront immédiatement disponibles pour chaque bénéficiaire à l'issue de la période d'acquisition.

<b>Actions attribuées à chaque mandataire social</b>	<b>Nombre</b>	<b>Valeur (en euros)</b>	<b>Date</b>	<b>Plan</b>
Actions attribuées durant l'exercice 2016 par la Société et par toutes sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans ANF Immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Renaud Haberkorn : 11 000</li> <li>● Ghislaine Seguin : 6 000</li> </ul>	99 000 54 000	23 mai 2016	plan 2015
Actions attribuées durant l'exercice 2016 à chaque mandataire social de la Société par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent.	N/A	N/A	N/A	N/A

**Nombre d'actions de la Société attribuées gratuitement durant l'exercice 2016 à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce**

	<b>Valeur (en euros)</b>
13 263	268 575,75

**Nombre et valeur des actions qui, durant l'année, ont été attribuées gratuitement par la Société et les sociétés mentionnées à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des actions attribuées entre les catégories de ces bénéficiaires**

	<b>Valeur (en euros)</b>
17 000	344 250

## 7. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital

### Assemblée Générale du 10 mai 2017

18<sup>e</sup> résolution

#### ANF Immobilier

Siège social : 1, rue Georges Berger – 75017 Paris

Société anonyme au capital de 19 009 27 euros

568 801 377 RCS Paris

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Directoire vous propose de lui déléguer, pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, tous pouvoirs pour annuler dans la limite de 10 % de son capital social, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la

mise en œuvre d'un programme de rachat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 24 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

# 9

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<b>1. Informations relatives à la Société</b>	<b>254</b>	<b>9. Responsable de l'information financière</b>	<b>271</b>
1.1 Renseignements sur la Société	254		
1.2 Statuts	254		
<b>2. Environnement réglementaire</b>	<b>260</b>	<b>10. Calendrier de la communication financière</b>	<b>272</b>
2.1 Régime fiscal	260		
2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	261	<b>11. Documents accessibles au public</b>	<b>272</b>
<b>3. Contrats importants</b>	<b>264</b>	<b>Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil</b>	<b>273</b>
3.1 Contrats de financement	264		
3.2 Contrat de prestation de services	264		
<b>4. Dépendance à l'égard des brevets ou licences</b>	<b>265</b>	<b>Table de concordance du Document de Référence avec le rapport financier annuel prévu à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers</b>	<b>277</b>
<b>5. Expertises</b>	<b>265</b>		
<b>6. Procédures judiciaires et d'arbitrage</b>	<b>270</b>	<b>Table de concordance RSE</b>	<b>278</b>
<b>7. Déclaration du responsable du Document de Référence</b>	<b>270</b>		
<b>8. Responsables du contrôle des comptes</b>	<b>271</b>		
8.1 Commissaires aux comptes titulaires	271		
8.2 Commissaires aux comptes suppléants	271		

# 1. Informations relatives à la Société

## 1.1 Renseignements sur la Société

### 1.1.1 Dénomination sociale

ANF Immobilier

### 1.1.2 Siège social

1, rue Georges Berger, 75017 Paris.

Téléphone : + 33 (1) 44 15 01 11

### 1.1.3 Forme et Constitution

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français, ANF Immobilier est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur dont le Code de commerce et est

immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 568 801 377. Le numéro Siret d'ANF Immobilier est le 568 801 377 00157 et son code d'activité est le 7010Z – activités des sièges sociaux.

ANF Immobilier a été constituée le 25 juin 1882. Elle a été prorogée jusqu'au 23 juin 2081, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires.

### 1.1.4 Documents sociaux

Les documents relatifs à la Société, en particulier ses statuts, comptes et rapports présentés à ses Assemblées par le Directoire, le Conseil de Surveillance ou les Commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social.

## 1.2 Statuts

Les statuts en vigueur à la date du Document de Référence sont reproduits ci-après <sup>(1)</sup>.

### Article 1 – Forme de la Société

La Société est de forme anonyme, à Directoire et Conseil de Surveillance. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dont notamment les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce, et par les présents statuts.

### Article 2 – Dénomination sociale

La dénomination sociale est ANF Immobilier.

### Article 3 – Objet social

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, ainsi que la prise à bail ou en emphytéose, de tous immeubles, bâtis ou non bâtis ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;

- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- l'exploitation, par location ou autrement, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers par voie de vente, échange, apport ou autre ;
- la fourniture de toutes prestations de service à tout organisme ou société du Groupe auquel elle appartient ;
- l'acquisition, la gestion et la cession, par tous moyens, de toutes participations minoritaires ou de contrôle, et plus généralement de tous titres, cotés ou non, et de tous droits mobiliers ou immobiliers, français et étrangers, dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social ;
- l'octroi de cautions, avals et garanties afin de faciliter le financement de filiales ou de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; et
- plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles ou commerciales, se rattachant directement ou indirectement à l'un de ces objets ou à tout objet similaire ou connexe et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

(1) Voir les modifications statutaires proposées à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 dans les projets de résolutions, à la section 2 « Projet de résolutions » du chapitre 7.

## Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé à Paris (17<sup>e</sup>) 1, rue Georges Berger.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

## Article 5 – Durée de la Société

La Société qui devait expirer le 24 juin 1982 a été prorogée pour 99 ans, soit jusqu'au 23 juin 2081.

Sauf en cas de dissolution anticipée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, elle pourra être prorogée.

## Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à dix-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, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

## Article 7 – Forme des actions

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Par exception à ce qui précède, les actions de tout actionnaire autre qu'une personne physique, détenant plus de 10 % des droits à dividendes de la Société seront mises sous la forme nominative pure. Elles peuvent toutefois être converties au porteur, soit pour permettre leur transfert subséquent dans un délai maximum de sept (7) jours de bourse, soit temporairement pour une durée n'excédant pas sept (7) jours de bourse.

Elles sont inscrites en compte dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

La Société peut à tout moment demander à tout organisme ou intermédiaire, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, sous les sanctions qu'elles prévoient, le nom ou la dénomination sociale, la nationalité, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme des droits de vote dans les Assemblées Générales de la Société, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et le cas échéant les restrictions dont ces titres sont frappés.

## Article 8 – Information sur la détention du capital social

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à un pour cent (1 %) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil ou chaque fois qu'elle augmente sa participation, en capital ou en droits de vote, d'un pour cent (1 %) au moins du capital ou du total des droits de vote, porter à la connaissance de la Société les informations prévues au I de l'article L. 233-7 du Code de commerce, notamment le nombre total d'actions, de droits de vote, de titres donnant accès à terme aux actions à émettre et les droits de vote qui y seront attachés

qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la Société, les actions ou droits de vote non déclarés dans le délai prescrit sont privés du droit de vote dans toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable de la même façon à tout franchissement à la baisse d'un seuil de un pour cent (1 %).

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % des droits à dividendes de la Société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

## Article 9 – Droits attachés à chaque action

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

## Article 10 – Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil de Surveillance.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé au taux légal majoré de deux (2) points, jour après jour, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcées prévues par la loi.

## Article 11 – Composition du Conseil de Surveillance

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

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

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

2. Pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de deux cent cinquante (250) actions au moins.
3. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de quatre (4) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Toutefois, les fonctions des membres du Conseil de Surveillance en cours de mandat dont la durée a été fixée à 6 ans se poursuivent jusqu'à leur date d'expiration.

## Article 12 – Présidence du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil de Surveillance, pour la durée de leur mandat, élit en son sein un Président et un Vice-Président, qui sont obligatoirement des personnes physiques.

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

Le Président est chargé de convoquer le Conseil, quatre fois par an au moins, et d'en diriger les débats.

2. Le Vice-Président remplit les mêmes fonctions et a les mêmes prérogatives, en cas d'empêchement du Président, ou lorsque le Président lui a temporairement délégué ses pouvoirs.
3. Le Conseil de Surveillance peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi ses membres.

## Article 13 – Délibérations du Conseil de Surveillance

1. Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués à ses séances par tout moyen, même verbalement.

Les réunions du Conseil de Surveillance ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance, et en cas d'absence de ce dernier, par le Vice-Président.

2. Les réunions sont tenues et les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.
3. Le Conseil de Surveillance établit un règlement intérieur, qui peut prévoir que, sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du Directoire, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur.
4. Les procès-verbaux des réunions du Conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

## Article 14 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.
2. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et il peut se faire communiquer par le Directoire tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

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

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

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

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

3. Le Conseil de Surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des présents statuts.
4. Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolution proposant à l'Assemblée Générale la désignation des Commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.
5. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :
  - a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
    - la cession d'immeubles par nature,
    - la cession totale ou partielle de participations,
    - la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties ;

b) par les présents statuts :

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire,
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titres,
- toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société,
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions,
- toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende,
- toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour un montant d'investissement par la Société supérieur à vingt millions d'euros (20 000 000 euros),
- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (20 000 000 euros).

Pour l'appréciation du seuil de vingt millions d'euros (20 000 000 euros), sont pris en compte :

- le montant de l'investissement effectué par la Société tel qu'il apparaîtra dans ses comptes sociaux, que ce soit sous forme de capital, ou instruments assimilés, ou de prêts d'actionnaires ou instruments assimilés,
- les dettes et instruments assimilés dès lors que la Société accorde une garantie ou caution expresse pour ce financement. Les autres dettes, souscrites au niveau de la filiale ou participation concernée ou d'une société d'acquisition *ad hoc*, et pour lesquelles la Société n'a pas donné de garantie ou de caution expresse ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de ce seuil ;

c) toute convention soumise à l'article L. 225-86 du Code de commerce.

6. Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le Conseil de Surveillance peut autoriser d'avance le Directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 ci-dessus.

7. Le Conseil de Surveillance peut décider la création en son sein de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

## Article 15 – Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

Des jetons de présence peuvent être alloués au Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale. Le Conseil les répartit librement entre ses membres.

Le Conseil peut également allouer aux membres du Conseil de Surveillance des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévues par la loi.

## Article 16 – Censeurs

1. L'Assemblée Générale peut nommer des censeurs aux fins d'assister le Conseil de Surveillance. Les censeurs sont choisis ou non parmi les actionnaires, sont au maximum au nombre de quatre et sont nommés pour une durée maximale de six ans. Le Conseil de Surveillance fixe leurs attributions et détermine leur rémunération.
2. La limite d'âge pour exercer les fonctions de censeur est fixée à quatre-vingts (80) ans. Tout censeur qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.
3. Les censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, et prennent part à ses délibérations, avec voix consultative seulement. Ils ne peuvent se substituer aux membres du Conseil de Surveillance et émettent seulement des avis.

## Article 17 – Composition du Directoire

1. La Société est dirigée par un Directoire, composé de deux à sept membres, nommés par le Conseil de Surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance, conformément à la loi et aux présents statuts.
2. Les membres du Directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires. Ils sont obligatoirement des personnes physiques. Ils sont toujours rééligibles. Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire.

La limite d'âge pour exercer la fonction de membre du Directoire est fixée à soixante huit (68) ans. Tout membre du Directoire qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.

Chaque membre du Directoire peut être lié à la Société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions, et après leur expiration.

3. Le Directoire est nommé pour une durée de quatre (4) ans. En cas de vacance d'un siège, le Conseil de Surveillance, conformément à la loi, nomme le remplaçant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.
4. Tout membre du Directoire est révocable, soit par le Conseil de Surveillance, soit par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil de Surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts. La révocation d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail.

## Article 18 – Présidence du Directoire. Direction générale

1. Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président. Il exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Directoire. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.
2. Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général.
3. Les fonctions de Président et, le cas échéant, de Directeur Général, attribuées à des membres du Directoire, peuvent leur être retirées à tout moment par le Conseil de Surveillance.

4. Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou par un Directeur Général.

### Article 19 – Délibérations du Directoire

1. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le Président du Directoire ou, en son absence, le Directeur Général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du Directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les membres du Directoire peuvent participer aux réunions du Directoire via des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions autorisées par la réglementation en vigueur applicable aux réunions du Conseil de Surveillance. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.
5. Le Directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au Conseil de Surveillance.

### Article 20 – Pouvoirs et obligations du Directoire

1. Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les présents statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, et ceux-ci peuvent poursuivre la Société, en exécution des engagements pris en son nom par le Président du Directoire ou un Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

2. Les membres du Directoire peuvent, avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de Direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du Directoire, et de chacun de ses membres.
3. Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

4. Le Directoire établit, et présente au Conseil de Surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par le paragraphe 1 de l'article 14 ci-dessus.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

5. Les membres du Directoire sont responsables envers la Société ou envers les tiers, individuellement ou solidairement selon le cas, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

### Article 21 – Rémunération des membres du Directoire

Le Conseil de Surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire, et fixe les nombres et conditions des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement attribuées.

### Article 22 – Commissaires aux comptes

Des Commissaires aux comptes sont nommés et exercent leur mission conformément à la loi.

### Article 23 – Assemblées d'actionnaires

1. Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'avis de convocation des Assemblées Générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 8 des statuts.

2. Chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, un droit de vote double est attribué, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficiait de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou dont la propriété est transférée perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert de propriété par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai prévu à l'alinéa précédent.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires. Cependant les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux Assemblées Générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute Assemblée Générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

3. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales de la Société par l'inscription en compte des actions au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (dans les conditions prévues par la loi) au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- pour les actionnaires nominatifs : dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société ;
- pour les actionnaires au porteur : dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut participer aux Assemblées personnellement ou par mandataire. Il peut également participer à toute Assemblée en votant par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la Société trois (3) jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du quatrième alinéa de l'article 8 des statuts, au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'Assemblée.

4. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.
5. Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

## Article 24 – Comptes sociaux – Distributions

L'exercice social commence le premier (1<sup>er</sup>) janvier et se termine le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

Si le résultat de l'exercice le permet, après le prélèvement destiné à constituer ou parfaire la réserve légale, l'Assemblée, sur proposition du Directoire, peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserve généraux ou spéciaux, soit pour être réparties entre les actionnaires.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire ou en actions, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de sa décision.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ; et
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes, rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II *ter*

du Code général des impôts (le « prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »),

sera débiteur vis-à-vis de la Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'article 8, ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmerie prévue à l'article 23.3 dans les délais requis, tout actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur, vis-à-vis de la Société, de la quote-part du prélèvement dû par la Société, que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte-courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte-courant intervenant dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des dispositions du présent article.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte-courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte-courant individuel, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et que l'Actionnaire à Prélèvement recevra un montant en espèces correspondant à la valeur des rompus.

## Article 25 – Dissolution et liquidation

À la dissolution de la Société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

L'Assemblée Générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

## Article 26 – Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

## 2. Environnement réglementaire

### 2.1 Régime fiscal

La Société a opté le 28 avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

#### 2.1.1 Conséquences de l'option pour le régime SIIC

L'option pour le régime SIIC a entraîné une cessation partielle d'entreprise dans la mesure où la Société a cessé d'être assujettie à l'impôt sur les sociétés. Cette cessation d'entreprise s'est traduite notamment par l'imposition immédiate (*exit tax*) d'un montant de 65,2 millions d'euros<sup>(1)</sup>, payé par quart les 15 décembre 2006, 2007, 2008 et 2009.

#### 2.1.2 Régime SIIC

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- des opérations de location d'immeubles, de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou de sous-location d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sous condition de distribution de 95 % de ces bénéfices avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values de cessions d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ou de titres de filiales ayant opté pour le régime SIIC, sous condition de leur distribution à hauteur de 60 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre SIIC dont la Société détient au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant deux ans au moins, sous condition de leur distribution intégrale au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les distributions effectuées à l'extérieur du Groupe constitué par une SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime SIIC au profit d'actionnaires personnes physiques ou personnes morales sont en principe soumises à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3 % au titre des montants distribués. Sont toutefois exonérées de la contribution de 3 % les distributions effectuées par les SIIC pour satisfaire à leurs obligations de distribution.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice par la Société à titre accessoire d'autres activités que celles

répondant à son objet principal telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est donc pas susceptible de lui faire perdre le bénéfice du régime.

#### 2.1.3 Détention du capital des SIIC

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le capital ou les droits de vote de la Société ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Ce plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations limitativement énumérées (OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), à condition que le taux de détention soit de nouveau ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice.

Le non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, une seule fois au cours d'une période de dix ans, n'entraînerait qu'une suspension du régime SIIC à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté à la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu. Durant la période de suspension, la Société serait imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (sous réserve d'une règle particulière pour les plus-values de cession d'immeubles), mais ne perdrait pas son statut SIIC. Le retour dans le régime SIIC entraînerait l'imposition au taux de 19 % des plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

Le non-respect du plafond de détention après la clôture de l'exercice de dépassement, ou un nouveau dépassement du plafond au titre d'un autre exercice dans les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes (pour un motif autre qu'une OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), entraîneraient une sortie du régime SIIC.

Au 31 décembre 2016, Eurazeo détenait 50,48 % du capital et 52,63 % des droits de votes d'ANF Immobilier<sup>(2)</sup>.

#### 2.1.4 Prélèvement de 20 %

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, lorsque des produits sont distribués par une SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital et que les produits perçus ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la SIIC distributrice doit acquitter un prélèvement de 20 % du montant des sommes, avant imputation

(1) Correspondant à 16,5 % de la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers détenus à la date de l'option pour le régime SIIC (soit 395,1 millions d'euros).

(2) Eurazeo détient 52,63 % des droits de vote d'ANF Immobilier sur la base de l'ensemble des actions, y compris les actions privées de droit de vote conformément à l'article L. 233-8-II du Code de commerce.

éventuelle du prélèvement, distribuées à cet actionnaire et prélevées sur des produits exonérés en application du régime SIIC.

En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement de 20 %, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié des distributions qui ont donné lieu au prélèvement de 20 % (voir les droits attachés aux actions à la section 1.2 « Statuts » du chapitre 9 du Document de Référence).

### 2.1.5 Perte du bénéfice du régime SIIC

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime ou, dans certains cas, du plafond de détention de 60 %, entraînerait la sortie de la Société du régime SIIC, et en conséquence des filiales qui ont opté.

La Société étant entrée dans le régime SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006, son éventuelle sortie de ce régime interviendrait nécessairement plus de dix ans après son option pour ce régime. De ce fait, bien que les termes de l'article 208 IV du Code général des impôts semblent prévoir que la Société n'encourt pas elle-même de sanction en cas de sortie du régime SIIC non précédée d'une période de suspension, la doctrine administrative publiée ne paraît pas exclure que cette sortie, même après une période de dix années

révolues dans le régime d'exonération, donne lieu à la réintégration dans le résultat fiscal de l'exercice de sortie des sommes exonérées pendant le régime SIIC qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective consécutivement à une période de suspension serait, en plus de l'éventuelle sanction évoquée ci-dessus, redevable de l'imposition au taux de 19 % sur les plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

### 2.1.6 Cessions à une SIIC ou une filiale de SIIC

L'article 210 E du Code général des impôts permettait jusqu'au 31 décembre 2011 de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les plus-values de cession d'immeubles, de certains droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière lorsque la cession était effectuée notamment au profit d'une société bénéficiant du régime SIIC ou une filiale détenue à 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ayant opté pour le régime SIIC.

L'application du régime prévu à l'article 210 E du Code général des impôts était soumise notamment à la souscription d'un engagement de conservation par l'acquéreur des biens ainsi acquis pendant cinq ans. En cas de non-respect de cet engagement de conservation, le taux réduit appliqué chez le cédant n'est pas remis en cause, mais la société cessionnaire devient redevable d'une amende égale à 25 % de la valeur d'acquisition des biens.

## 2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

#### ● droit de la santé publique :

- la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique,
- la Société est tenue, en cas de vente ou de mise en location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant 1949 dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet de département, d'annexer au contrat de vente un constat de risque d'exposition au plomb (articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique) ;

#### ● droit de l'environnement :

- dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone

sismique, la Société serait tenue, aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet,

- certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

#### ● traitement des eaux :

- certaines constructions, installations ou terrains peuvent 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 conformément aux articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,
- les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L. 2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

- **respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur** : les immeubles dont la Société est propriétaire ou exploitant et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R. 111-19 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. Conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, codifiées aux articles L. 111-7-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répondait pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité était tenu d'élaborer, au 30 septembre 2015, un « agenda d'accessibilité programmée » qui doit être exécuté dans un délai de trois ans à compter de son approbation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, les immeubles de grande hauteur dont la Société est propriétaire doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 122-1 et suivants du Code de la construction ;
- **diagnostic performance énergétique** : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique est produit tel qu'il est prévu aux articles R. 134-1 à R. 134-5-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité** : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 à R. 134-9 (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 à R. 134-13 (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
- **état relatif à la présence de termites** : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
- **lutte contre la mérule** : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 dudit Code ;
- **droit des baux commerciaux** : la Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les articles L. 145-

1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce ; 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 ;

- **droit des baux d'habitation** : les locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ainsi que les locations de garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, sont soumises pour la grande majorité à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- **droit des contrats de crédit-bail immobilier** : le crédit-bail immobilier est notamment régi par les articles L. 313-7 et suivants et R. 313-3 et suivants du Code monétaire et financier et constitue essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail ;
- **respect des exigences issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 », modifiées par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 de Transition Énergétique pour la Croissance verte** : la Société est soumise à une obligation de réalisation de travaux pour les bâtiments existants afin d'améliorer leur performance énergétique (article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation) de telle sorte que les consommations d'énergie finale soient réduites d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010 sur le parc global concerné. Les décrets d'application qui détermineront, pour chaque décennie, la nature de ces obligations et les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter sont encore en attente de publication. Ces travaux pourront vraisemblablement prendre la forme de travaux d'isolation thermique (sur la toiture, des murs et parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur) ou de travaux sur les installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage. Un constat du respect de cette obligation sera établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

Dans le cadre d'une vente d'un immeuble, l'ensemble des informations et documents à fournir exigés par les prescriptions mentionnées ci-dessus, à l'exception du respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public, sont regroupées dans le dossier de diagnostic technique défini aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et fourni par le vendeur en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Dans le cadre de la location de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, la majorité des informations et documents à fournir exigés par les prescriptions mentionnées ci-dessus, à l'exception notamment du respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et de l'état relatif à la présence de termites, sont regroupées dans le dossier de diagnostic technique défini à l'article 3-3 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et fourni par le bailleur en annexe au contrat de location lors de la signature ou du renouvellement de celui-ci.

Les baux portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerce conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 doivent comporter une annexe environnementale conformément à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement. À compter du 14 juillet 2013, cette obligation s'applique également aux baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Par ailleurs, les articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'annexe environnementale doit contenir, notamment, les éléments suivants :

- **éléments fournis par le bailleur** : liste, descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;

- **éléments fournis par le preneur** : liste, descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

L'article R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit également l'établissement par le preneur et le bailleur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et leur engagement, sur la base de ce bilan, sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

## 3. / Contrats importants

### 3.1 Contrats de financement

ANF Immobilier a négocié et conclu le 13 avril 2015, dans le cadre de l'opération d'acquisition de l'immeuble « New Way », par l'intermédiaire de sa filiale New Way, un emprunt hypothécaire auprès de Crédit Lyonnais et Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre-Est, pour un montant total de 19 millions d'euros, pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 60 %, de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 55 % et de « DSCR » (ou *Debt Servicing Coverage Ratio*) supérieur ou égal à 1,2.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 15 décembre 2014, dans le cadre de l'opération de développement de son pôle hôtelier, par l'intermédiaire de sa filiale ANF Immobilier Hôtels, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, de 6 millions d'euros, pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 50 % et d'« ICR » supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 6 octobre 2014, dans le cadre de l'opération d'acquisition « Lyon-Areva », par l'intermédiaire de ses filiales SCI Lafayette et SCI Stratège, deux emprunts hypothécaires auprès d'HSBC France, pour un montant total de 50 millions d'euros, pour une durée de 5 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 60 %, de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 50 % et d'« ICR consolidé » (EBITDA sur résultat financier) supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 27 juin 2014, dans le cadre de l'opération de développement de son pôle hôtelier, par l'intermédiaire de sa filiale ANF Immobilier Hôtels, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, de

BPI France et de CIC, de 42 millions d'euros, divisé en deux tranches (hôtels existants/hôtels en développement), pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 50 % et d'« ICR » supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a conclu en mai 2014, un emprunt hypothécaire auprès d'un *pool* bancaire composé des banques BNP Paribas, BECM, Crédit Agricole CIB et Natixis en tant que chef de file, de 400 millions d'euros pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 50 %, et d'« ICR consolidé » supérieur ou égal à 2,0. Cet emprunt vient remplacer trois lignes de crédit (dont la ligne historique de 250 millions d'euros arrivant à échéance au mois de juin 2014) pour un montant total de 340 millions d'euros et prévoit 60 millions d'euros dans le cadre du redéploiement d'ANF Immobilier.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 18 février 2014, dans le cadre de l'opération de développement « Future Way », par l'intermédiaire de sa filiale SCI Future Way, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, de 14 millions d'euros pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 50 %, et d'« ICR Consolidé » supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 1<sup>er</sup> septembre 2016, dans le cadre de l'opération de développement « Quai 8.2 », par l'intermédiaire de ses filiales SCI Factor E et SCI Orianz, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse, de 56 millions d'euros pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 57,5 %, et d'« ICR » supérieur ou égal à 2,0 sous conditions.

### 3.2 Contrat de prestation de services

Le 20 décembre 2005, ANF Immobilier a conclu un contrat de prestations de services avec Eurazeo aux termes duquel Eurazeo s'est engagée à apporter une mission d'assistance générale à ANF Immobilier afin de lui permettre d'atteindre les objectifs définis et arrêtés par le Conseil de Surveillance et le Directoire. Ce contrat était conclu pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

La rémunération d'Eurazeo correspondait à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazeo dans le cadre de la réalisation des prestations fournies à ANF Immobilier.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestation de services s'est élevé à 303 900 euros hors taxes (versés en 2015).

Le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a autorisé la conclusion d'une nouvelle convention de prestations de services entre

ANF Immobilier et Eurazeo prévoyant la fourniture de prestations réciproques entre les deux sociétés pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Aux termes de cette convention, signée le 16 mars 2015, (i) Eurazeo assure des prestations en matière administrative au bénéfice d'ANF Immobilier et (ii) ANF Immobilier assure un service d'assistance en matière immobilière à Eurazeo. En contrepartie des prestations fournies, Eurazeo a perçu au titre des exercices 2015 et 2016 une rémunération de respectivement 375 000 euros HT et 342 000 euros HT. ANF Immobilier a perçu une rémunération en fonction du temps passé égale à 34 854 euros HT au titre de l'exercice 2015 et accue une rémunération au titre de l'exercice 2016. Voir section 9 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » du chapitre 3 du Document de Référence.

## 4. Dépendance à l'égard des brevets ou licences

ANF Immobilier ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

## 5. Expertises



### Rapport condensé – Portefeuille de la société ANF Immobilier – Campagne d'expertise au 31 décembre 2016

#### 1. Contexte général de la mission d'expertise

##### 1.1 Cadre général

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée de 2 ans en date du 06 mars 2015, à la signature de M. Renaud HABERKORN, représentant en sa qualité de Président du Directoire, la société ANF IMMOBILIER.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, société par actions simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention susmentionnée.

Cette mission représente 0,46 % du CA annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

##### 1.2 Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles :

- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite, de 89 actifs immobiliers,

dépendant du patrimoine de la société ANF IMMOBILIER, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2016.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis le 31 décembre 2007.

Le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, porte sur 89 biens immobiliers, dont 88 immeubles de placement et 1 immeuble en développement (Desbief).

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ans.

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

Mode détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	88	Bureaux	7	Rhône-Alpes (Lyon)	5
Copropriété	0	Commerces	13	Sud-Est (Marseille)	80
Indivision	0	Habitation	1	Sud-Ouest (Bordeaux)	4
Bail à construction	0	Bureaux + Commerces	5		
Autres (AOT - Nautilus à Bordeaux)	1	«Habitation + Commerces»	34		
		Bureaux + Habitation	2		
		«Immeubles de rapport (Hab + Bur + Com)»	21		
		Terrain	1		
		Parkings	5		

## 2. Conditions de réalisation

### 2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincère et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale des immeubles.

### 2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,
  - les principes posés par le code déontologique des SIIC ;

- Au plan international, standards reconnus alternativement/cumulativement :
  - les « European Valuation Standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations),
  - le « Appraisal and Valuation Manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),
  - les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

### 2.3 Méthodologie

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par le revenu ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

## 3. Valeur vénale globale au 31 décembre 2016

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

---

**599 879 803 euros Hors Frais et Droits de Mutation**

---

**630 572 069 euros Frais et Droits de Mutation Inclus**

---

Répartie comme suit :

Mode détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	94,6%	Bureaux	31,55 %	Rhône-Alpes (Lyon)	19,44 %
Copropriété	0	Commerces	2,36 %	Sud-Est (Marseille)	56,90 %
Indivision	0	Habitation	0,01 %	Sud-Ouest (Bordeaux)	23,65 %
Bail à construction	0	Bureaux + Commerces	21,27 %		
Autres (AOT - Nautilus à Bordeaux)	5,4 %	«Habitation + Commerces»	16,94 %		
		Bureaux + Habitation	0,88 %		
		«Immeubles de rapport (Hab + Bur + Com)»	20,45 %		
		Terrain	2,08 %		
		Parkings	4,46 %		

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

**Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.**

Fait à Issy-Les-Moulineaux, le 27 février 2017.

**Jean-Claude DUBOIS**

*Président*



Real value in a changing world

## Rapport condensé – Expertises & actualisations sur pièces – Date de valeur 31 décembre 2016

### 1 Contexte général de la mission

#### 1.1 Cadre général

##### 1.1.1 Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 15 février 2015 et ses avenants, signés par M. Renaud Haberkorn de la société ANF IMMOBILIER pour une durée de 2 ans, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises SAS d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille immobilier composé presque exclusivement d'immeubles de type haussmannien situés à Lyon et Marseille.

Nous avons considéré ce patrimoine dans le cadre de la comptabilité de votre Société selon les normes IFRS à la date du 31 décembre 2016.

Plus particulièrement notre mission s'inscrit dans le cadre de la norme IFRS 13, qui régit la détermination de la Juste Valeur pour tout exercice financier à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

##### 1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert indépendant pour estimer la juste valeur de ces biens immobiliers.

**Nous n'agissons pas en tant qu'expert externe en évaluation au sens de la directive AIFM, ni en tant qu'expert de la Société elle-même. Cette fonction d'évaluation de la valeur actuelle nette de la Société n'est pas de notre responsabilité. Notre rapport est destiné à la Société à des fins internes et les tierces parties ne peuvent s'en prévaloir. Notre responsabilité globale pour cette instruction est limitée à 5 000 000 euros.**

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part d'ANF IMMOBILIER représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du second semestre 2016.

##### 1.1.3 Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

##### 1.1.4 Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

### 1.2 Mission actuelle

#### 1.2.1 Type de mission

L'ensemble des immeubles expertisés par Jones Lang LaSalle Expertises a fait l'objet d'une visite (l'extérieur, certains lots et les parties communes) en décembre 2007 lors de la première expertise puis aux mois de juin 2011 et juin 2012 pour les nouveaux actifs entrants dans notre périmètre d'étude.

Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Par la suite, à chaque campagne semestrielle, un ensemble d'immeuble est revisité.

Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2016, nos visites se sont déroulées sur les immeubles suivants du patrimoine de Marseille :

- 40 rue de la République ;
- 1 rue Henry Fiocca
- 16 rue de la République ;
- 29 rue de la République ;
- 31 rue de la République ;
- 4 place Carnot.

Nos visites se sont déroulées sur les immeubles suivants du patrimoine de Lyon :

- Immeuble Banque de France en cours de développement (commerces livrés, bureaux en travaux) ;
- New Way (livraison au locataire).

#### 1.2.2 Valeur déterminée

Notre expertise est conforme aux normes d'évaluation de la RICS, à la Charte de l'expertise immobilière (4<sup>e</sup> édition, octobre 2012) ainsi qu'au rapport du 3 février 2000 de l'AMF (dit rapport Barthes de Ruyter).

Notre expertise a été menée en tenant compte des « Principes Généraux d'Expertise » dont une copie est jointe au présent rapport en annexe.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la juste valeur a été réalisée selon la norme IFRS 13.

La **juste valeur** est définie dans la norme IFRS 13 comme « Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (4<sup>e</sup> édition, parue au mois d'octobre 2012), « la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons considéré que les biens étudiés sont conformes aux permis de construire et qu'ils bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et affectations communiquées et retenues.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous nous permettons de signaler que Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert en valeur immobilière pour estimer uniquement la valeur des actifs immobiliers.

Son rôle était ainsi limité à l'appréciation de la valeur vénale des biens immobiliers selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. JLL Expertises n'intervenait ni sur le calcul de la VAN des actifs, ni sur la valeur nette de la Société qui étaient du ressort de cette dernière.

### 1.2.3 Date des valeurs

Il s'agit de valeurs en date du 31 décembre 2016. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 20 décembre 2016 et par conséquent, ces valeurs ont été arrêtées avant le 31 décembre 2016.

Certaines valeurs ayant été finalisées avant la date de valeur. Nous pouvions nous réserver le droit de revoir nos valeurs en cas d'événements significatifs pouvant avoir une incidence sur la valeur. Avec le recul, nous estimons que les valeurs arrêtées avant le 31 décembre 2016 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2016.

### 1.2.4 Périmètre

Il s'agit de biens situés à Lyon (6 immeubles) et principalement à Marseille (73) à usage principal de commerce, bureau et habitation. Ces immeubles majoritairement mixtes de style « haussmannien » sont loués à plusieurs locataires. Tous ces immeubles sont détenus en tant qu'immeubles de placement par ANF Immobilier.

## 2 Conditions de réalisation

### 2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- étudier les informations fournies par notre mandant ;
- visiter les biens immobiliers (uniquement ceux ayant fait l'objet de transformations ou bien ceux étant en travaux) ;

- collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné ;
- préparer nos estimations de valeur et ensuite les communiquer à notre client en forme de rapport.

### 2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (4<sup>e</sup> édition, octobre 2012),
  - les principes posés par le code de déontologie des SIIC ;
- au plan international :
  - les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
  - ainsi que les standards du *red book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*,
  - les normes d'expertise internationales IVS (*International Valuation Standard*).

### 2.3 Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue dans la presque majorité des cas correspond à la somme arithmétique de 50 % de celle obtenue par la méthode par capitalisation plus 50 % de celle obtenue par la méthode par comparaison.

## 3 Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale : 448 335 000 euros (arrondis) hors frais et droits de mutation.

(Quatre cent quarante-huit millions trois cent trente-cinq mille euros (arrondis), hors frais et hors droits de mutation).

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur (cf. section 1.2.3.).

## 4 Observations

Le portefeuille ANF Immobilier étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement ou à la location stables ou positives (notamment pour les immeubles non obsolètes, et notamment pour les locaux commerciaux, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés).

Pour tenir compte du contexte économique relatif au logement résidentiel où nous observons une stabilité voire une légère reprise du nombre de transactions (taux d'intérêts toujours bas, prix légèrement orientés à la hausse), nous avons globalement opté pour une stabilité des prix sur cette catégorie d'actifs.

Le marché des commerces de pieds d'immeubles de centre-ville sur des artères commerçantes est quant à lui toujours prisé par les investisseurs. Les enseignes restent quant à elles encore impactées par la baisse générale de la consommation.

À Marseille, dans un contexte de suroffre de disponibilité en commerces, nous avons constaté sur ce patrimoine un certain nombre de mouvement sur des cellules commerciales. Les nouveaux baux présentant souvent des loyers inférieurs aux loyers précédents.

Les bureaux de centre-ville rénovés situés dans des immeubles de type haussmannien affichent des taux de vacance très bas et des loyers dans le haut de la fourchette. Ces actifs sont recherchés tant par des investisseurs que par des acquéreurs-utilisateurs. En ce qui

concerne par exemple les immeubles Silky Way, New Way ou Banque de France à Lyon, ils constituent à ce jour des actifs primes sur le marché de l'investissement à Lyon.

Les immeubles ANF Immobilier étudiés ont bénéficié en sus d'un important travail des services de gestion d'ANF Immobilier visant à améliorer les revenus locatifs par le biais de renouvellement de baux et la mise sur le marché de lots vacants. D'importants travaux d'amélioration du patrimoine sont menés depuis plusieurs années. Nous avons pu constater ainsi au cours de l'année 2016, une réduction notable de la vacance sur les logements.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris, le 3 mars 2017



Gareth Sellars, Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises



Christophe Adam, Directeur

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

## 6. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Les litiges en cours sont présentés à la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés et à la note 9 de l'annexe aux comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale, y compris toute procédure dont la Société a connaissance,

qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe ANF Immobilier.

## 7. Déclaration du responsable du Document de Référence

« Paris, le 12 avril 2017

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant dans le présent Document de Référence comme mentionné à la table de concordance figurant au chapitre 9 du Document de Référence,

présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de Référence. »

**Renaud Haberkorn**

Président du Directoire d'ANF Immobilier

## 8. Responsables du contrôle des comptes

### 8.1 Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par M. Pierre Clavié.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 21 juin 1991.

Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.
- Mazars domicilié au 61, rue Henri Regnault – 92075 La Défense Cedex, représenté par M. Guillaume Potel.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 25 mai 1994.

Date de renouvellement du mandat : Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Mazars est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

### 8.2 Commissaires aux comptes suppléants

- M. Jean-Christophe Georghiou domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- M. Jean-Louis Simon, domicilié au 61, rue Henri Regnault – 92075 La Défense Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 4 juin 2004.

Date de renouvellement du mandat : Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 9. Responsable de l'information financière

### M. Renaud Haberkorn – Président du Directoire

Adresse : 1, rue Georges Berger, 75017 Paris

E-mail : rhaberkorn@ANF Immobilier-immobilier.com

## 10. Calendrier de la communication financière

### Agenda financier ANF Immobilier 2017

---

Résultats annuels 2016 et présentation des résultats	9 mars 2017 (avant bourse)
Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre 2017	10 mai 2017 (avant bourse)
Assemblée Générale	10 mai 2017

---

## 11. Documents accessibles au public

Les exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et d'ANF Immobilier ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à ANF Immobilier et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social d'ANF Immobilier.

# Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil

Afin de faciliter la lecture du présent Document de Référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil.

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
1 Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables de l'information	Section 9 – Chapitre 9 (p. 271)
1.2 Attestation du responsable	Section 7 – Chapitre 9 (p. 270)
2 Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Section 8 – Chapitre 9 (p. 271)
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	Section 8 – Chapitre 9 (p. 271)
3 Informations financières sélectionnées	
3.1 Présentation des informations financières historiques	p. 3 à 4 Section 4 – Chapitre 6 (p. 215)
3.2 Présentation des informations financières intermédiaires	N/A
4 Facteurs de risques	Section 7 – Chapitre 1 (p. 38 à 44)
5 Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la Société	Section 1.1 – Chapitre 1 (p. 13 à 14)
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	Section 1.1 – Chapitre 9 (p. 254)
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	Section 1.1.3 – Chapitre 9 (p. 254)
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	Section 1.1.3 – Chapitre 9 – Section 1.2 Chapitre 9 (p. 254 à 255)
5.1.4 Siège social, forme juridique et réglementation s'appliquant à la Société	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 254)
5.1.5 Événements ayant affecté le développement de la Société	Section 2 – Chapitre 1 (p. 16 à 17) Section 1.1 – Chapitre 1 (p. 13 à 14)
5.2 Investissements	
5.2.1 Description des principaux investissements ayant été réalisés par la Société	Sections 4 et 5 – Chapitre 1 (p. 22 à 33)
5.2.2 Description des investissements de la Société en cours de réalisation et leur localisation géographique	Sections 4 et 5 – Chapitre 1 (p. 22 à 33)
5.2.3 Informations relatives aux investissements que la Société projette de réaliser	Sections 4 et 5 – Chapitre 1 (p. 22 à 33)
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	
6.1.1 Description des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	Sections 1 à 6 – Chapitre 1 (p. 12 à 37)

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
6.1.2 Présentation des nouveaux produits/services lancés sur le marché	Section 4 – Chapitre 1 (p. 22 à 27)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Section 5 – Chapitre 1 (p. 28 à 33)
6.3 Événements exceptionnels	N/A
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Section 4 – Chapitre 9 (p. 265)
6.5 Éléments fondant la déclaration de l'émetteur s'agissant de sa position concurrentielle	N/A
7 Organigramme	
7.1 Description du Groupe	Section 1.2 – Chapitre 1 (p. 14)
7.2 Liste des filiales importantes	Section 1.2 – Chapitre 1 (p. 14) et Section 1.3 – Chapitre 1 (p. 15)
8 Propriétés immobilières. usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Sections 4 à 5 – Chapitre 1 (p. 22 à 23)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Section 2.2 – Chapitre 9 (p. 261 à 263)
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	Sections 1 à 3 – Chapitre 4 (p. 140 à 149)
9.2 Résultat d'exploitation	
9.2.1 Événements ayant impactés le revenu d'exploitation de l'émetteur	Sections 1 à 3 – Chapitre 4 (p. 140 à 149)
9.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net et/ou des produits nets	Sections 1 à 3 – Chapitre 4 (p. 140 à 149)
9.2.3 Présentation des facteurs et stratégies économique, gouvernementale, budgétaire, monétaire ou politique ayant eu un impact ou pouvant avoir un impact sur les opérations de l'émetteur	Section 3 – Chapitre 1 (p. 17 à 22)
10 Trésorerie et capitaux	
10.1 Informations portant sur les capitaux de la Société	Section 4.1 – Chapitre 4 (p. 150)
10.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Section 4.2 – Chapitre 4 (p. 150)
10.3 Informations portant sur les conditions d'emprunt et la structure financière de l'émetteur	Section 4.3 – Chapitre 4 (p. 150) et Section 3.1 – Chapitre 9 (p. 264)
10.4 Informations relatives à l'existence d'éventuelles restrictions affectant l'utilisation des capitaux et pouvant avoir un impact sur l'émetteur	Section 7.4 – Chapitre 1 (p. 42 à 43)
10.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour que la Société puisse respecter ses engagements	Sections 4.2 à 4.3 – Chapitre 4 (p. 150)
11 Recherche et développement. brevets et licences	Sections 4 – Chapitre 9 (p. 265)
12 Informations sur les tendances	
12.1 Principales tendances ayant affecté la production. les ventes et les stocks. les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice	Chapitre 1 (p. 2 et 7 à 9)
12.2 Tendances connues. incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur. au moins pour l'exercice en cours	Chapitre 1 (p. 2 et 7 à 9) Section 3 – Chapitre 1 (p. 17 à 22) Section 5 – Chapitre 1 (p. 28 à 33)
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14 Organes d'administration. de direction et de surveillance et Direction générale	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Sections 2 à 3 – Chapitre 3 (p. 90 à 104)
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration. de direction et de surveillance et de la Direction générale	Section 4 – Chapitre 3 (p. 105)
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Section 5 – Chapitre 3 (p. 106 à 123)
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions. de retraites ou d'autres avantages	Sections 5.1.4 et 5.1.5 – Chapitre 3 (p. 112 à 113)

Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil

Informations	Chapitre/paragraphe/pages	
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	Section 2 – Chapitre 3 (p. 90 à 103)
16.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Section 4 – Chapitre 3 (p. 105)
16.3	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Section 1 – Chapitre 3 (p. 83 à 84) Sections 7.2 à 7.4 – Chapitre 3 (p. 128 à 131)
16.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Section 1 – Chapitre 3 (p. 78 à 79)
17	Salariés	
17.1	Nombre de salariés	Note 20 – Chapitre 5 (p. 187)
17.2	Participations et stock-options	Section 5.2 – Chapitre 3 (p. 120 à 123)
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 5.2 – Chapitre 3 (p. 120 à 123)
18	Principaux actionnaires	
18.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Section 2.1 – Chapitre 7 (p. 219 à 220)
18.2	Existence de droits de vote différents	Section 2.3 – Chapitre 7 (p. 220)
18.3	Détention ou contrôle de l'émetteur	Section 2.4 – Chapitre 7 (p. 221)
18.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Section 2.4 – Chapitre 7 (p. 221)
19	Opérations avec des apparentés	p. 77 + Section 9 – Chapitre 3 (p. 134 à 138) Note 14 – Chapitre 5 (p. 183) Note 20 – Chapitre 6 (p. 211)
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1	Informations financières historiques	Chapitre 5 (p. 151 à 187) et Chapitre 6 (p. 191 à 212)
20.2	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A
20.3	États financiers	Chapitre 5 (p. 151 à 187) et Chapitre 6 (p. 191 à 212)
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant de la vérification des informations financières historiques	Section 3 – Chapitre 5 (p. 188 à 189) et Section 3 – Chapitre 6 (p. 213 à 214)
20.4.2	Autres informations financières ayant fait l'objet d'une vérification	N/A
20.4.3	Informations financières non tirées des états financiers de l'émetteur et n'ayant pas fait l'objet d'une vérification	N/A
20.5	Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2016	Chapitre 6 (p. 192 à 212)
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	
20.6.1	Informations financières trimestrielles et semestrielles	N/A
20.6.2	Informations financières intermédiaires couvrant les six premiers mois de l'exercice	N/A
20.7	Politique de distribution des dividendes	Section 3.1 – Chapitre 7 (p. 221)
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	Section 6 – Chapitre 9 (p. 270)
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Section 5 – Chapitre 4 (p. 150)
21	Informations complémentaires	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Sections 1 à 3 – Chapitre 7 (p. 218 à 222)
21.1.2	Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital	N/A
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom ou par ses filiales	Section 1 – Chapitre 7 (p. 218 à 219)
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Section 5.1.6 – Chapitre 3 (p. 114 à 119) et Section 7 – Chapitre 7 (p. 226 à 227)
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	Section 5.1.6 – Chapitre 3 (p. 114 à 119) et Section 5 Chapitre 8 (p. 249)
21.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Section 2.2 – Chapitre 7 (p. 220)

<b>Informations</b>	<b>Chapitre/paragraphe/pages</b>
21.2 Actes constitutifs et statuts	
21.2.1 Objet social	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 254)
21.2.2 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 256 à 258)
21.2.3 Description des droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 255)
21.2.4 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 258 à 259)
21.2.5 Conditions régissant la convocation des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 258 à 259)
21.2.6 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement du contrôle de l'émetteur	Section 4 – Chapitre 7 (p. 222) et Section 6 – Chapitre 7 (p. 225)
21.2.7 Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 255)
21.2.8 Conditions régissant les modifications du capital	Section 1.2 – Chapitre 9 (p. 258 à 259)
22 Contrats importants	Section 3 – Chapitre 9 (p. 264)
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	
23.1 Déclaration émanant d'un expert	Section 5 – Chapitre 9 (p. 265 à 269)
23.2 Déclaration émanant d'un tiers	N/A
24 Documents accessibles au public	Section 11 – Chapitre 9 (p. 272)
25 Informations sur les participations	Note 19 – Chapitre 6 (p. 210)

# Table de concordance du Document de Référence avec le rapport financier annuel prévu à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

En application de son Règlement général et notamment de son article 212-13, le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2017. Le présent Document de Référence ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Le Document de Référence a été établi par la Société et engage la responsabilité de ses signataires.

Le Document de Référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, tel que visé aux

articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Des exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ANF Immobilier, 1, rue Georges Berger, 75017 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet d'ANF Immobilier ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)).

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
Comptes annuels	Chapitre 6 (p. 192 à 212)
Comptes consolidés	Chapitre 5 (p. 152 à 187)
Éléments du rapport de gestion	Sections 1 à 3 – Chapitre 4 (p. 140 à 149) Section 4 – Chapitre 4 (p. 150) Section 7 – Chapitre 1 (p. 38 à 44) Section 7 – Chapitre 7 (p. 226 à 227) Sections 1 à 2 – Chapitre 8 (p. 230 à 235) Section 6 – Chapitre 7 (p. 225) Section 7 – Chapitre 9 (p. 270)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	Section 3 – Chapitre 6 (p. 213 à 214)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Section 3 – Chapitre 6 (p. 213 à 214)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Section 3 – Chapitre 5 (p. 188 à 189)

## Table de concordance RSE

Se référer à la table de correspondance « Global Reporting Initiative G4 Niveau Essentiel » du chapitre 2 du Document de Référence, aux pages 72 à 73.







