

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2014



# METAMORPHOSES

Incluant le Rapport annuel financier



CHAPITRE I	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	3
CHAPITRE II	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	57
CHAPITRE III	GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES	105
CHAPITRE IV	RÉSULTATS DES ACTIVITÉS	115
CHAPITRE V	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	129
CHAPITRE VI	ÉTATS FINANCIERS ANNUELS	171
CHAPITRE VII	INFORMATIONS FINANCIÈRES <i>PRO FORMA</i> AU 31 DÉCEMBRE 2012	197
CHAPITRE VIII	ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES	199
CHAPITRE IX	RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	209
CHAPITRE X	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	259



## Document de référence 2014 incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015, 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 2014, tel que visé aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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



# PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

PROFIL	4	6. PATRIMOINE D'ANF IMMOBILIER	26
		Surfaces au 31 décembre 2014	26
		Localisation du patrimoine au 31 décembre 2014	27
MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	5	7. DÉVELOPPEMENT DURABLE	30
ENTRETIEN CROISÉ RENAUD HABERKORN – BRUNO KELLER	6	Interview du Président du Directoire	30
		Message du Directeur Général	30
		Nos enjeux RSE : identifier nos principaux risques et enjeux RSE	31
1. FAITS MARQUANTS 2014	8	Gouvernance	31
		Indicateurs clés 2014	32
		Notre politique sociale	32
2. STRATÉGIE	10	Notre politique environnementale	36
2.1 Une identité forte autour de trois piliers stratégiques	10	Notre politique sociétale	40
2.2 Identifier en amont les catalyseurs de transformation des villes, anticiper les tendances afin de créer de la valeur	11	Plan d'actions RSE 2015-2018	42
2.3 Un recentrage sur le tertiaire	13	Annexe : tableau de correspondance – Indicateurs article 225 – Grenelle	46
2.4 La création de valeur, une finalité de la stratégie	15	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 d'ANF Immobilier	48
3. UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION FIABLE	17	8. CHIFFRES CLÉS	50
4. EXPERTISES DU PATRIMOINE	18	9. HISTORIQUE	51
4.1 Une croissance solide de + 14 % de la valeur du patrimoine	18	Événements importants dans le développement des activités de la Société	51
4.2 Taux de rendement brut retenus	18	Événements importants dans le développement d'ANF Immobilier	52
4.3 Méthode	18	Organigramme au 31 décembre 2014	53
4.4 Les certificats d'expertises	19	10. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	53
5. INVESTISSEMENTS	19	Cours de bourse	53
5.1 20 millions d'euros de projets livrés à Bordeaux en 2014	20	Actionnariat	54
5.2 Renforcement des acquisitions à Lyon	23	EPRA	54
5.3 Acquisitions privilégiées dans le secteur tertiaire à Marseille	25		

# Profil

ANF Immobilier est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 107 millions d'euros en France. Elle est une foncière en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, la création de valeur et l'accompagnement des métropoles régionales dynamiques. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon et Marseille.

Le patrimoine d'ANF Immobilier représente un total de 390 000 m<sup>2</sup> réparti en 264 000 m<sup>2</sup> de patrimoine bâti et en 126 000 m<sup>2</sup> de projets en cours de développement ou de redéveloppement. Marseille, Lyon et Bordeaux constituent respectivement 56 %, 28 % et 4 % des surfaces. ANF Immobilier est également propriétaire d'hôtels en France constituant 12 % des surfaces soit 44 000 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2014, les loyers bruts du portefeuille s'élèvent à 40,1 millions d'euros et proviennent des baux de bureaux à 34 %, de commerces à 31 %, d'habitation à 18 % et d'hôtels à 13 %.

## Une foncière spécialiste de la transformation

Depuis 2005, la Société a mis en œuvre une revalorisation importante de son patrimoine historique des centres-villes de Lyon et de Marseille. La restructuration en profondeur des immeubles bâtis, et le développement de nouvelles constructions sur des réserves foncières existantes a permis un doublement effectif des loyers sur ce périmètre et une amélioration significative de la marge d'EBITDA aboutissant, fin 2012, à la cession de certains de ces actifs matures.

En 2013, la Société engage un redéploiement et une transformation fondée sur trois piliers stratégiques : le ciblage des métropoles régionales à fort potentiel, le recentrage de son activité sur l'immobilier tertiaire et la création de valeur. Viser les villes les plus dynamiques, en transformation concrète, permet d'optimiser le potentiel des projets, de se positionner en amont du marché en évaluant l'expansion des infrastructures et/ou l'émergence de nouveaux quartiers d'affaires. La « tertiarisation » du patrimoine, permet en privilégiant les actifs de bureaux, commerces et hôtels une amélioration des rendements. La création de valeur est la finalité du métier d'ANF Immobilier, capable d'intervenir très en amont des projets, grâce à une équipe de gestionnaires d'actifs très expérimentée en régions et grâce à une double compétence investisseur/promoteur.

Depuis 2013, forte de cette identité, la Société s'est diversifiée à Bordeaux, métropole correspondant exactement à ses critères d'investissement. Portée par un important flux de développements engagés dans le tertiaire avec un risque locatif réduit, elle envisage un doublement des revenus locatifs à moyen terme. Le redéploiement de la Société repose sur un actionariat stable, une structure financière solide, des cessions ciblées d'actifs non *core*, la mise en place de partenariats avec des acteurs reconnus du marché et des équipes adaptées à la transformation.

Dans cette optique, l'année 2014 a été marquée par l'accélération de la métamorphose d'ANF Immobilier avec une augmentation significative du volume de projets sécurisés qui s'élèvent à 462 millions d'euros (282 millions d'euros en part du Groupe) à fin 2014 contre 230 millions d'euros (182 millions d'euros en part du Groupe) à fin 2013. Cette nette progression est le produit de nouveaux investissements majeurs réalisés au cours de l'année tels que :

- l'acquisition du siège régional d'Areva à Lyon, représentant 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux en plein cœur de la Part-Dieu ;
- la double opération d'acquisition de l'ancien siège et de développement du nouveau siège du groupe Adecco à Lyon, représentant à terme 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui seront situés respectivement dans les quartiers de la Tête d'Or et du Carré de Soie ;
- le développement de l'îlot Armagnac, représentant 46 000 m<sup>2</sup> à usage mixte dans la zone Euratlantique, à proximité de la future gare LGV de Bordeaux.

Les ressources ont concomitamment évolué avec une maturité de la dette prolongée d'une durée de 7 ans, la mise en place de partenariats emblématiques (Crédit Agricole Assurances, Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, Vinci Immobilier, DCB International), l'avancement des cessions et l'arrivée au Directoire de Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup>, en qualité de Directeur Général, amenant toute son expérience au présent et à l'avenir d'ANF Immobilier.

ANF Immobilier a, à de maintes reprises, démontré son expertise en régions, sa capacité à transformer des quartiers entiers, à se réinventer. Elle affirme son identité de société foncière et de développeur incontournable auprès des grandes métropoles régionales. Elle confirme son expertise en matière d'environnement et son implication dans le renouveau sociétal des quartiers. La localisation « prime » en centres-villes et nouveaux centres-villes avec une dominante de baux commerciaux, allée à une granularité des preneurs, rendent les revenus d'ANF Immobilier particulièrement défensifs et résilients face à un environnement économique en mouvement.

Cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091), la société ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC en 2006. Eurazeo, qui détient à la date du Document de Référence 49,67 % du capital, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionariat de la Société.

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

(1) Monsieur Renaud Haberkorn 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.

# Message du Président du Conseil de Surveillance

**« ANF Immobilier accélère sa métamorphose afin de devenir la foncière tertiaire de référence en régions. »**

**Alain Lemaire**

Président du Conseil de Surveillance



ANF Immobilier a réussi, en 2014, à accélérer son processus de transformation. La Société a vu, en effet, le nombre de ses projets progresser de manière significative. En fin d'année, le montant des investissements potentiels atteignait 462 millions d'euros au lieu de 230 millions d'euros à fin 2013. Un autre motif de satisfaction réside dans la sécurisation de plus de 80 % des loyers futurs avec des noms prestigieux tels qu'Adecco, Cdiscount... Il convient également de noter la qualité des emplacements de ses projets futurs. ANF Immobilier s'est positionnée sur des quartiers emblématiques lyonnais, en plein cœur de La Part-Dieu, mais aussi à la Tête d'Or et au Carré de soie. Elle s'est aussi engagée très tôt à Bordeaux sur des quartiers promis à un bel avenir, tel l'îlot Armagnac dans la zone Euratlantique, tout près de la future gare LGV de Bordeaux ou encore sur le quai de Bacalan.

En 2014, ANF Immobilier a donc franchi une étape importante dans sa transformation. Pour poursuivre ce mouvement, la Foncière peut compter sur sa capacité à se positionner en amont sur des projets prometteurs. Elle dispose par ailleurs d'une structure financière solide, portée par un actionnaire de référence, Eurazeo, avec à ses côtés, des institutionnels de renom et 35 % d'actionnariat flottant. Le Conseil de Surveillance veille en permanence au respect de l'intérêt de l'ensemble des actionnaires. À cet égard, les bonnes

performances de l'année 2014 sont des éléments favorables pour tous les actionnaires. Je souhaite notamment souligner, la croissance à périmètre retraité des cessions, de + 18 % des revenus locatifs, soit un résultat supérieur à la prévision annoncée de + 12 %.

L'ensemble de ces succès sont à porter au crédit d'une équipe expérimentée, disposant d'un fort ancrage local. Des femmes et des hommes dont la motivation, le sens de l'engagement et la multidisciplinarité ont été fortement stimulés par le travail collégial mené par le Directoire d'ANF Immobilier. C'est donc en toute confiance, que le Conseil de Surveillance, sur proposition de Bruno Keller, a décidé de nommer Renaud Haberkorn Président <sup>(1)</sup> du Directoire. Fort d'une expérience de 20 ans dans le domaine de l'immobilier à l'international et de la finance, il poursuivra dans la continuité, l'action de Bruno Keller dont la nomination au conseil de surveillance est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. Je tiens à remercier Bruno Keller qui a réussi, au cours de ces 10 dernières années, à transformer une société patrimoniale en une foncière de référence des grandes métropoles régionales.

L'ensemble du Conseil de Surveillance renouvelle son soutien aux équipes et au directoire d'ANF Immobilier et apportera tout le soutien nécessaire à son action dans le respect de l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

(1) Monsieur Renaud Haberkorn 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. Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

# Entretien croisé Renaud Haberkorn – Bruno Keller

=== Renaud Haberkorn – Directeur Général /  
Bruno Keller – Président du Directoire <sup>(1)</sup>

**« Notre objectif c'est de devenir le leader de l'immobilier tertiaire en régions. »**

L'année 2014 constitue pour ANF Immobilier, une période marquante, à plus d'un titre. De nombreux projets ont en effet été lancés, d'autres se sont concrétisés. Dans le même temps, la stratégie initiée dans les années 2012 et 2013 s'est affinée et réaffirmée autour de trois piliers. Tour d'horizon des récents événements marquants et des évolutions à venir avec le tandem aux commandes de la Société, Bruno Keller et Renaud Haberkorn.

*Comment pourriez-vous caractériser l'année 2014 ?*

**Bruno Keller :** Ce fut une année très riche pour ANF Immobilier en terme de nombre de projets. Elle s'est d'ailleurs achevée en apothéose, avec l'une des plus importantes transactions jamais réalisées par notre Société, puisque nous avons finalisé l'acquisition du siège d'Areva à Lyon, un ensemble immobilier de plus de 36 000 m<sup>2</sup>.

**« Nous avons mis en place tous les éléments nécessaires à la réussite de notre transformation et de notre business plan. »**

**Renaud Haberkorn :** 2014 restera une année remarquable pour ANF Immobilier qui a matérialisé son recentrage stratégique sur l'immobilier tertiaire dans d'autres métropoles que Marseille via la signature et le lancement de projets, notamment à Bordeaux et à Lyon.

*Quels événements ont rythmé cette période ?*

**RH :** Ils relèvent, à mon sens, de quatre catégories. Je citerais tout d'abord les nouvelles transactions : Areva et Adecco à Lyon, Armagnac à Bordeaux... Je soulignerais ensuite le nombre et la qualité de nos partenariats, celui avec Eurazeo et la CEPAC sur le pôle hôtelier, celui avec Predica (Crédit Agricole Assurances) pour la transaction Areva, un autre avec la Caisse d'Épargne Rhône-

Alpes pour la construction du siège régional d'Alstom Transport. Le troisième volet concerne notre refinancement, engagé et conclu, en vue de pérenniser nos résultats pour sept ans. J'évoquerais, enfin, la diversité des projets actuels et les livraisons, dont celle, imminente, de Silky Way.

**BK :** Je voudrais insister, quant à moi, sur le partenariat avec Predica. Il symbolise pleinement la nouvelle image d'ANF Immobilier. Le fait que Crédit Agricole Assurances se tienne à nos côtés lors de transactions majeures, représente un signe fort de la reconnaissance et du poids d'ANF Immobilier en régions aujourd'hui.

**« Nos projets qui représentent plus de 460 millions d'euros sont pré loués à hauteur de 80 %. »**

*Quels sont les résultats financiers à souligner ?*

**RH :** Il faut bien entendu, se féliciter de la croissance des loyers de 15 % à 40 millions d'euros, soit un résultat au-delà des attentes annoncées début 2014. Je souhaiterais également évoquer deux autres motifs de satisfaction, à savoir une croissance de l'EBITDA récurrent de 25 % et une croissance du résultat net récurrent EPRA, part du Groupe, à 13,5 millions d'euros.

**BK :** Il est effectivement remarquable de pouvoir présenter une telle progression des loyers. Elle illustre bien l'évolution d'ANF Immobilier vers des actifs de plus en plus importants, qui généreront des loyers de plus en plus récurrents et significatifs. Malgré cela, des éléments extérieurs sur lesquels nous n'avons aucune prise, ont pesé pour plus de 11 millions d'euros sur notre résultat. Il s'agit d'évolutions réglementaires comme la loi Pinel et la hausse des droits de mutation. Nous avons également dû procéder à un petit ajustement de notre patrimoine résidentiel à Marseille. Une baisse imputable au désintérêt global et dommageable des investisseurs pour le logement en France, et qui traduit la réalité du marché.

*Comment s'illustre l'évolution de votre stratégie ?*

**RH :** Nous l'avons refondée sur trois piliers. Le premier repose sur le choix de métropoles régionales dynamiques. Elles se distinguent souvent par un réseau d'infrastructures en développement et de nouvelles opportunités pour les entreprises. En tant que promoteur et investisseur, ANF Immobilier se positionne en amont pour anticiper ces mouvements et capter les futurs flux. La tertiarisation du patrimoine, notre deuxième pilier, augure d'un effet vertueux en termes de rendement pour la Société. Il pourrait ainsi passer de 4,7 %

(1) Monsieur Renaud Haberkorn 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. Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.



**15%**  
de croissance  
des loyers

aujourd'hui à 6,5 %. Quant aux taux d'occupation, nous estimons une amélioration potentielle significative. Le troisième pilier, c'est-à-dire la création de valeur, consiste à utiliser toute la panoplie de notre savoir-faire immobilier, de promoteur à *asset manager* pour renforcer notre déploiement sur les différentes facettes de l'immobilier

tertiaire, afin de trouver plus de profondeur et de liquidités au sein de nos marchés régionaux.

**BK :** L'un des grands avantages de cette stratégie, c'est de pouvoir offrir à nos interlocuteurs, établissements publics, municipalités ou autres, une solution exhaustive. Grâce à son patrimoine historique et à son expertise dans l'immobilier de centre-ville non seulement au niveau du logement, mais aussi dans les domaines hôteliers et les immeubles de bureaux, ANF Immobilier peut dialoguer avec les autorités compétentes sur tout type de projet immobilier.

**Quel est le point d'étape de la métamorphose d'ANF Immobilier ?**

**BK :** Je voudrais rappeler qu'il ne s'agit pas de sa première métamorphose ! Voici dix ans, ANF Immobilier détenait 350 millions d'euros d'actifs. En 2012, elle en comptait 1,6 milliard d'euros. Après une vente conséquente de notre patrimoine lyonnais, nous sommes revenus à 800 millions d'euros. Et aujourd'hui, nous sommes à plus d'1 milliard d'euros. La Société connaît donc une deuxième métamorphose, vers plus de tertiaire et d'actifs à rendement, ce qui nous offre l'opportunité d'attirer de nouveaux investisseurs. L'un de nos objectifs, consiste, en effet, à rechercher de nouveaux actionnaires internationaux, qui devraient être séduits par notre taille et par les projets dans notre pipeline.

**« Les collaborateurs d'ANF Immobilier disposent d'un véritable savoir-faire et d'une faculté à couvrir l'ensemble des métiers impliqués dans les projets immobiliers. »**

**RH :** Nous sommes passés d'une aspiration stratégique à une réalité transactionnelle. La conception puis la première phase de réalisation, c'est-à-dire les acquisitions, sont achevées. Mais la phase la plus transformatrice, à savoir la conversion d'une acquisition d'un terrain en immeuble construit et loué, est en cours. Notre atout, c'est que nos projets en cours sont pré-loués à 80 % donc notre risque locatif est minime.

**Sur quels atouts pouvez-vous compter pour atteindre vos objectifs ?**

**BK :** Le fait d'être une structure à taille humaine confère à ANF Immobilier une forte capacité de réactivité. Son plus grand atout est de pouvoir s'appuyer sur des équipes qui ont démontré leur propension à savoir créer de la valeur et qui ont su se mobiliser pour prendre un nouvel élan.

**RH :** Les collaborateurs d'ANF Immobilier disposent d'un véritable savoir-faire et d'une faculté à couvrir l'ensemble des métiers impliqués dans les projets immobiliers. La Société se différencie aussi par le caractère très focalisé de son approche et par la solidité de son actionnariat comme de ses partenaires, implantés en régions.

**« L'une de nos actions consiste à créer de la valeur pour tous nos actionnaires, donc de redonner un statut boursier digne de ce nom à ANF Immobilier. »**

**Comment abordez-vous l'année 2015 ?**

**RH :** Avec beaucoup de pragmatisme et de sérieux ! Nous avons mis en place tous les éléments nécessaires à la réussite de notre transformation et de notre business plan, mais je reste conscient du fait que le plus difficile reste à venir en terme d'exécution.

**BK :** L'un des moments forts de l'année sera sans conteste la livraison du projet du Silky Way à Lyon, que nous réalisons pour le compte d'Alstom Transport. À nous d'assurer sa remise en bonne et due forme à la date prévue.

**Pour conclure, pourriez-vous nous décrire les récents changements organisationnels au sein de la Société ?**

**BK :** Cela fait dix ans que je préside le Directoire d'ANF Immobilier. Nous avons parcouru un long chemin. Nous avions au départ, un patrimoine en mauvais état, assez classique. Nous disposons désormais, d'immeubles de bureaux de dernière génération, pourvus de certifications qualité et environnementales. Il nous faut, à présent, poursuivre ce chemin, accélérer notre marche et afficher une visibilité plus internationale pour la Société. Autant de raisons qui expliquent pourquoi il m'a semblé pertinent qu'une équipe nouvelle vienne compléter les compétences existantes. C'est pour cela que j'ai demandé à Renaud Haberkorn, dont l'expertise en immobilier tertiaire et à l'international est éprouvée, de prendre en charge la mission de Président du Directoire, avec Ghislaine Seguin à ses côtés.

**RH :** Avant tout, je souhaiterais rendre hommage à Bruno, bien évidemment pour son travail de dirigeant au cours des dix dernières années. Mais il me semble qu'une mission bien accomplie est parachevée lorsque la succession s'organise en toute fluidité, comme c'est ici le cas. Je me sens à la fois honoré et très motivé pour reprendre le flambeau, sachant que la continuité devrait être assurée puisque la candidature de Bruno Keller au Conseil de Surveillance est proposée à l'Assemblée Générale. Il sera donc le garant des valeurs de la Société, de la réalisation de sa mission et de son ambition. Je me fais fort de me charger du reste.



# 1. Faits marquants 2014

## ANF Immobilier transforme son ambition stratégique affichée en une réalité concrète

En 2014, ANF Immobilier génère une croissance de ses revenus locatifs de + 15 % à 40,1 millions d'euros. À périmètre retraité des cessions, cela représente une hausse de + 18 %, supérieure à la prévision annoncée de + 12 %.

Le cash-flow courant progresse et s'élève à 14,8 millions d'euros, soit 0,82 euro par action.

La Société a aussi identifié et sécurisé 462 millions d'euros d'acquisitions et de développements (soit 282 millions d'euros en part du Groupe) par le biais d'investissements emblématiques et pré loués à hauteur de 80 %.

L'Actif Net Réévalué EPRA a légèrement diminué de 4,3 % à 29,7 euros par action, hors dividende. Cette baisse résulte principalement des changements fiscaux et réglementaires sur les conditions de marché (loi Pinel et hausse des droits d'enregistrements voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre X du Document de Référence) et des tendances du marché résidentiel marseillais.

Pour 2015, ANF Immobilier réaffirme sa métamorphose engagée début 2013 ayant pour objectif la tertiarisation de son patrimoine et un doublement de ses loyers à moyen terme. Elle anticipe une hausse de ses revenus locatifs de + 12 %, soit plus de 45 millions d'euros.

## == Faits marquants

### 1) Acquisition et partenariat à Lyon Part-Dieu

En partenariat avec Crédit Agricole Assurances, ANF Immobilier a annoncé, en octobre 2014, l'acquisition de 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon, à proximité immédiate de la gare de la Part-Dieu.

L'ensemble immobilier est composé de deux actifs, dénommés « Lafayette » et « Stratège », occupés principalement par le groupe Areva. L'opération représente la troisième grande signature d'ANF Immobilier à Lyon et la deuxième transaction la plus importante de la région lyonnaise en 2014.

L'opération met en lumière, en parallèle, la mécanique de partenariats avec des acteurs reconnus du marché afin d'accompagner la stratégie de croissance affichée. La Société conserve 55 % des parts des filiales porteuses des actifs, financées par HSBC France.

### 2) Double opération innovante avec le groupe Adecco France

À Lyon, ANF Immobilier réalise une double opération immobilière d'envergure pour une surface totale développée à terme de 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux :

- Le développement du nouveau siège du groupe Adecco France représente un projet de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont la livraison est prévue pour fin 2016. L'immeuble est entièrement loué sur une durée ferme de 9 ans par le biais d'un bail en état futur d'achèvement. L'opération est située en face du futur siège d'Alstom Transport dans la zone du Carré de Soie, dans un environnement mixte : commercial, résidentiel et tertiaire. Le futur ensemble bénéficiera d'une excellente desserte routière et visibilité depuis le tramway ;

- L'acquisition et la restructuration de l'ancien siège du groupe Adecco France est un projet devant aboutir en plusieurs phases à un ensemble immobilier de bureaux de près de 20 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment actuel, construit en 1987, développe 8 000 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une constructibilité résiduelle importante. Face au parc de la Tête d'Or, l'actif est au cœur de la zone tertiaire du Tonkin, à quelques minutes de Lyon Part-Dieu.

### 3) Intervention en amont : le développement de 46 000 m<sup>2</sup> à proximité de la future gare LGV de Bordeaux

À Bordeaux, ANF Immobilier et Vinci Immobilier ont signé des accords avec l'Établissement Public d'Aménagement Euratlantique en vue de développer un projet d'aménagement mixte sur l'îlot Armagnac pour une surface totale de 46 000 m<sup>2</sup>.

Idéalement placé, à proximité immédiate de la future gare LGV (Ligne à Grande Vitesse), le programme immobilier de l'îlot Armagnac, situé sur la ZAC Saint-Jean Belcier, comprend trois immeubles de bureaux (chacun d'environ 10 000 m<sup>2</sup>), deux hôtels (plus de 7 000 m<sup>2</sup>), des commerces en rez-de-chaussée (près de 3 000 m<sup>2</sup>), des logements (6 000 m<sup>2</sup>) et près de 500 places de parkings.

Les deux hôtels, de catégorie trois étoiles et quatre étoiles, proposeront 130 chambres au total.

Dans le cadre de cette opération, ANF Immobilier restera propriétaire de l'hôtel 3 étoiles, transféré à sa filiale dédiée, et d'un minimum de deux immeubles de bureaux dont un pourrait être loué à GDF Suez.

Cet important projet, dont la livraison est prévue par phases, en 2017 et 2018, est l'occasion pour ANF Immobilier de consolider sa position à Bordeaux.

#### 4) Gouvernance

Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup> a rejoint les équipes d'ANF Immobilier. Il est nommé Directeur Général et membre du Directoire par le Conseil de Surveillance du 12 novembre 2014.

Précédemment Directeur Général de la foncière cotée Société de la Tour Eiffel, gérant des fonds Soros Real Estate et *partner* chez Grove International Partners, il bénéficie de près de 20 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et dans celui de la finance. Cette double compétence lui permet une approche complète des problématiques inhérentes aux foncières.

Aux côtés de Bruno Keller <sup>(2)</sup>, Président du Directoire, il contribue au développement de la Société grâce à ses aptitudes démontrées dans l'immobilier tertiaire et a pour mission de poursuivre la transformation amorcée dans ce domaine.

#### 5) Organisation du patrimoine hôtelier autour d'un pôle unique

Un partenariat entre Eurazeo, la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse et ANF Immobilier a été mis en place en juin 2014 *via* la filiale ANF Immobilier Hôtels. Cette dernière, destinée à accueillir les murs d'hôtels du patrimoine, est détenue par ANF Immobilier à hauteur de 51 %, par Eurazeo à hauteur de 34 % et par la CEPAC à hauteur de 15 %.

Pour ce faire, fin juin 2014, ANF Immobilier a cédé la majeure partie de ses actifs hôteliers à cette filiale à un prix strictement en ligne avec les valeurs d'expertise. Cette cession a été financée pour 50 % par les fonds propres des associés et pour 50 % par un prêt hypothécaire de la filiale réalisé auprès de la CEPAC. Les actifs s'élèveront à moyen terme à plus de 90 millions d'euros et resteront gérés par ANF Immobilier.

Au second semestre 2014, la filiale a signé le développement d'un nouvel hôtel de 90 chambres à Marseille au sein du programme Euromed 2 pour un montant de 5 millions d'euros, financé aux mêmes conditions que celles du prêt initial.

Le partenariat ainsi que les financements ont été autorisés par les Conseils de Surveillance de la Société qui se sont tenus le 17 mars, le 17 juin et le 10 décembre 2014 conformément à la procédure des conventions et engagements réglementés (voir section 9 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » du chapitre IX du Document de Référence).

#### 6) Refinancement signé prolongeant la maturité de la dette à 7 ans

ANF Immobilier s'est donnée les moyens de concrétiser sa stratégie en finalisant, en mai dernier, un financement de 400 millions d'euros contracté auprès de quatre banques partenaires : Natixis, BECM, BNPP et CACIB (voir section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X du Document de Référence).

Le nouvel emprunt est d'un montant de 400 millions d'euros, de nature hypothécaire, d'une maturité de 7 ans. Il est en ligne avec la stratégie d'expansion établie début 2013.

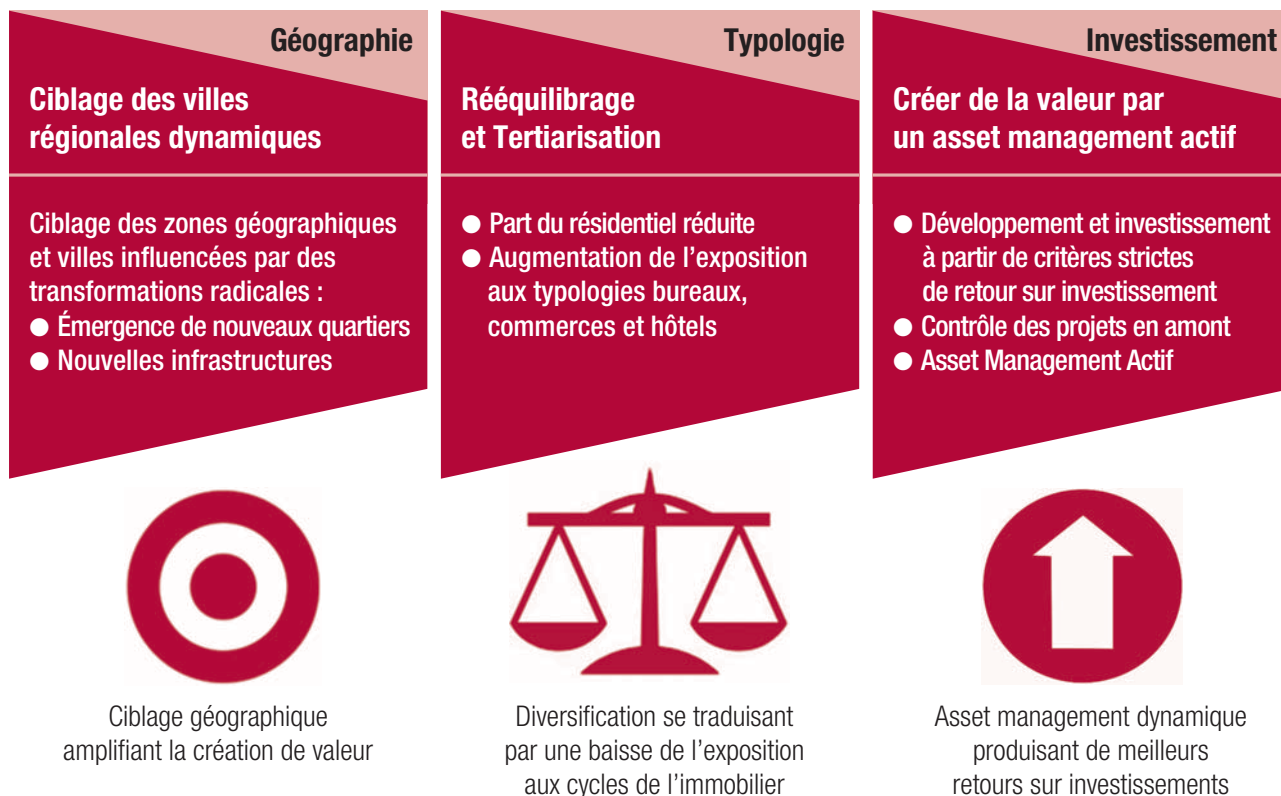
De cette nouvelle organisation financière résultent des caractéristiques financières attractives et une réelle flexibilité dans l'établissement des futurs financements, notamment au niveau des filiales. Le coût de la dette en 2014 ressort à 3,2 %, retraité de l'impact temporaire d'anciens instruments de couverture. Le taux d'endettement d'ANF Immobilier s'élève à 47,5 % au 31 décembre 2014.

(1) Monsieur Renaud Haberkorn 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.

(2) Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

## 2. Stratégie

### 2.1 Une identité forte autour de trois piliers stratégiques



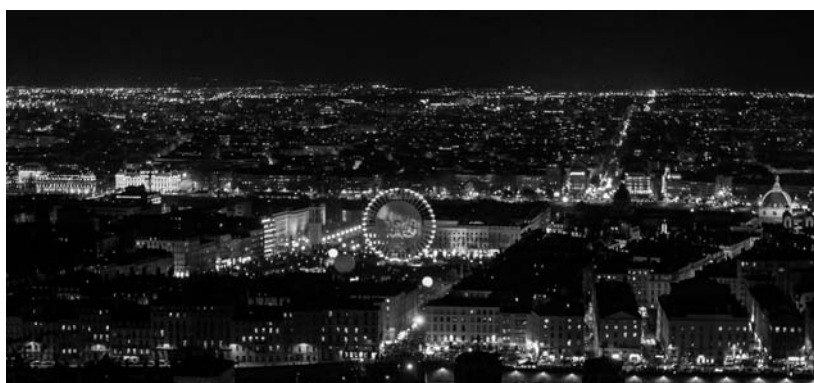
La stratégie d'ANF Immobilier repose sur trois piliers distincts que sont le ciblage des métropoles régionales à fort potentiel, le recentrage de son patrimoine dans l'immobilier tertiaire et la création de valeur. Par la mise en place de ces préceptes qui représente une

profonde transformation, la Société, à moyen terme, a pour objectif une croissance de + 75 % de ses revenus locatifs et souhaite devenir la foncière tertiaire de référence des métropoles régionales.

## 2.2 Identifier en amont les catalyseurs de transformation des villes, anticiper les tendances afin de créer de la valeur

ANF Immobilier est une foncière implantée en régions, dans les métropoles françaises les plus actives et les plus entrepreneurantes. 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 :



I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Stratégie

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille
Dynamisme	Lyon constitue la deuxième métropole de France, la seconde aire urbaine avec 2 182 000 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 727 000 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 1 721 000 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.

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille
Pro business	Figure historique du textile, de la pétrochimie, de l'imagerie, place financière importante, Lyon s'est forgée 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. 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.

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille
Urbanisme	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 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 : 24 000 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.

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille
Infrastructures	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 ville dispose ainsi du premier réseau de transports en commun hors Île-de-France avec 1,4 million de voyageurs par jour. 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.

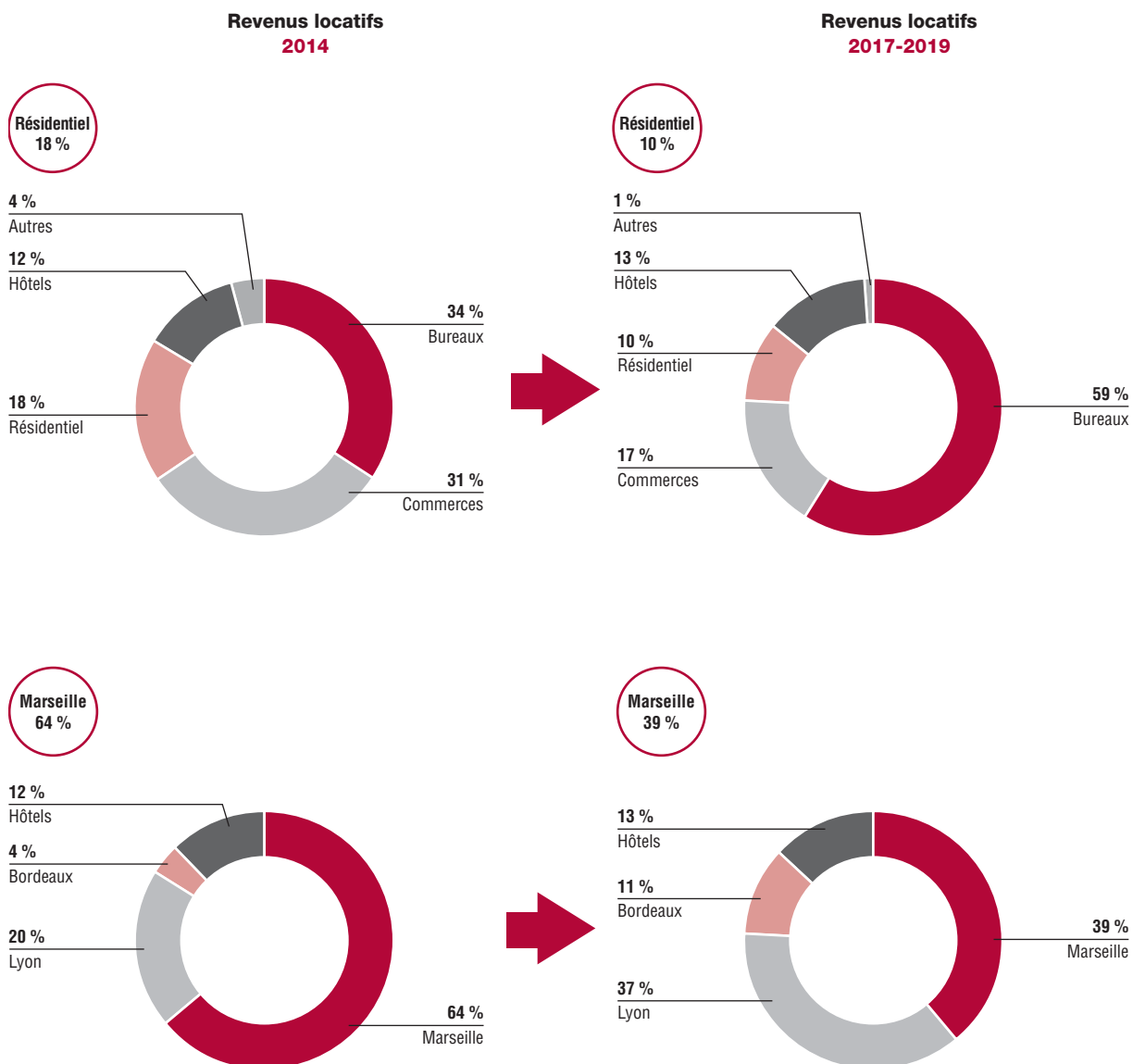
## 2.3 Un recentrage sur le tertiaire

### a. D'un patrimoine historique mixte haussmannien à un portefeuille tertiaire neuf

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 2014, les revenus locatifs sont issus des bureaux à 34 %, des commerces à 31 %, des hôtels à 13 %, des logements à 18 % et des parkings à 4 %. 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 DES REVENUS LOCATIFS DU PATRIMOINE



### b. Une métamorphose pertinente en termes de vacance et de rendement

Cette perspective de transformation est confortée par l'appréciation des ratios EPRA (voir section 10 « Carnet de l'actionnaire » du chapitre I 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 4,7 % et un taux de vacance moyen de 9,5 % à fin 2014. Ces chiffres peuvent se décomposer de la manière suivante :

- pour le patrimoine historique, constitué principalement d'immeubles haussmanniens, le taux de rendement est de 3,5 % et le taux de vacance est à hauteur de 12,1 % ;
- 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 6,4 % et le taux de vacance plus faible de 6,9 % ;
- 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 des actifs.

### c. Un flux de développements engagé et sécurisé

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

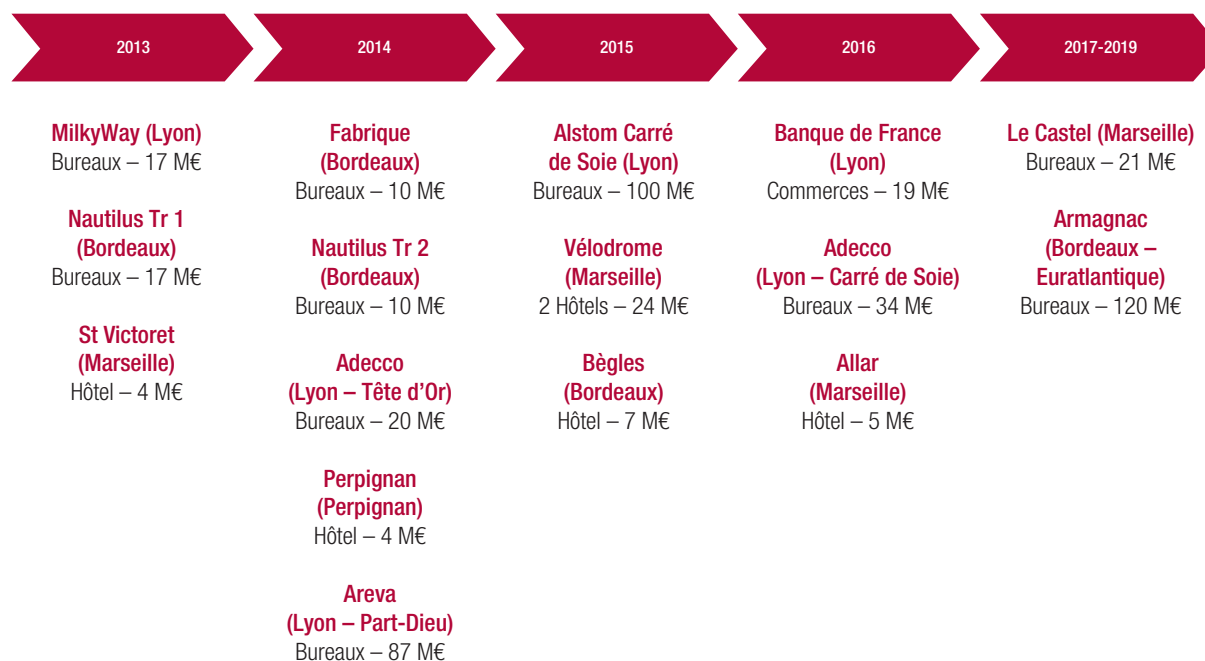
À fin 2014, le volume des investissements engagés est de 462 millions d'euros dont 282 millions d'euros en part du Groupe. Ceux-ci, sont sécurisés ou pré loués à hauteur de 80 % (pondération par la valeur de l'investissement), ont produit, produisent et produiront des immeubles tertiaires neufs principalement dans les villes de Lyon et de Bordeaux. Le flux est constitué de 86 % d'opérations de bureaux, 8 % d'hôtels et 6 % de commerces, à rendement sur coût moyen supérieur à 7,0 %. La croissance des revenus locatifs escomptée et le degré de transformation seront directement liés aux livraisons successives des opérations.

Ces investissements sont soutenus par :

- une structure financière solide avec un refinancement signé en mai 2014, permettant de prolonger la maturité moyenne de la dette de 7 ans tout en bénéficiant d'une stratégie de couverture de taux sur près de 85 % de la dette à fin 2014 (limitant ainsi le risque de taux – voir section 2.1 « Risques de taux d'intérêt » du chapitre III du Document de Référence) ;
- une mécanique de mise en place de partenariats tels que celui réalisé avec Crédit Agricole Assurances pour l'opération la plus récente d'acquisition de 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon Part-Dieu. 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 462 MILLIONS D'EUROS SÉCURISÉ



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

### a. 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.

### b. 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, Confluence, Bassins-à-Flot, Euratlantique, 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. À travers ce réseau étendu, cette expérience démontrée et ce positionnement stratégique, ANF Immobilier est capable d'intervenir très en amont des projets, anticipant les tendances et capturant les créations de valeur liées à l'expansion des villes ciblées.

### c. 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.

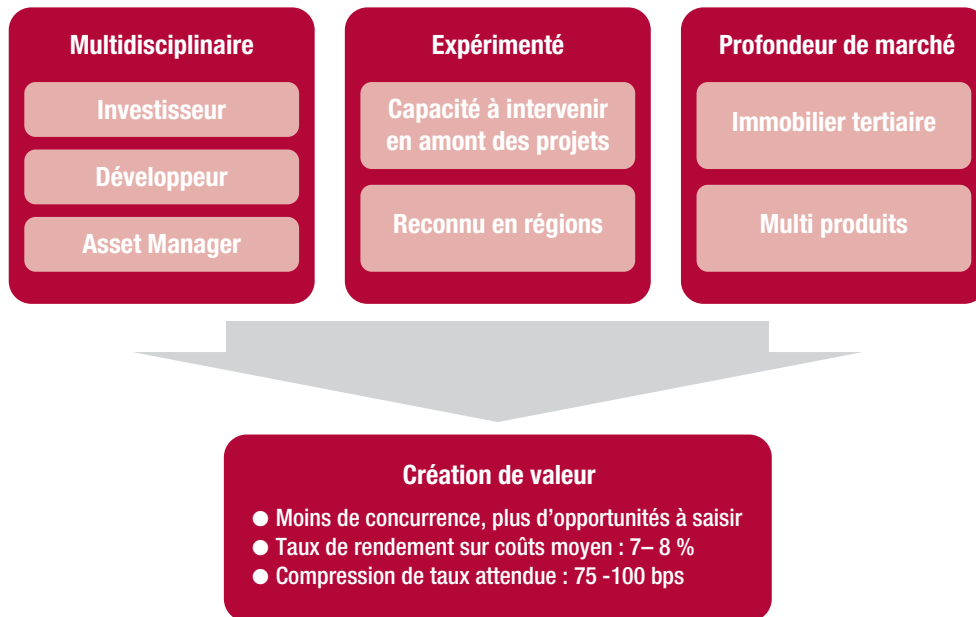
À titre d'illustration, toutes typologies confondues, le marché de l'investissement régional représente 23,3 % du marché de l'investissement en France. Ce pourcentage est comparable au volume d'investissements réalisés à Paris dans le secteur Quartier Centre d'Affaires en 2014 (Source Q4 2014 CBRE et Immostat).

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

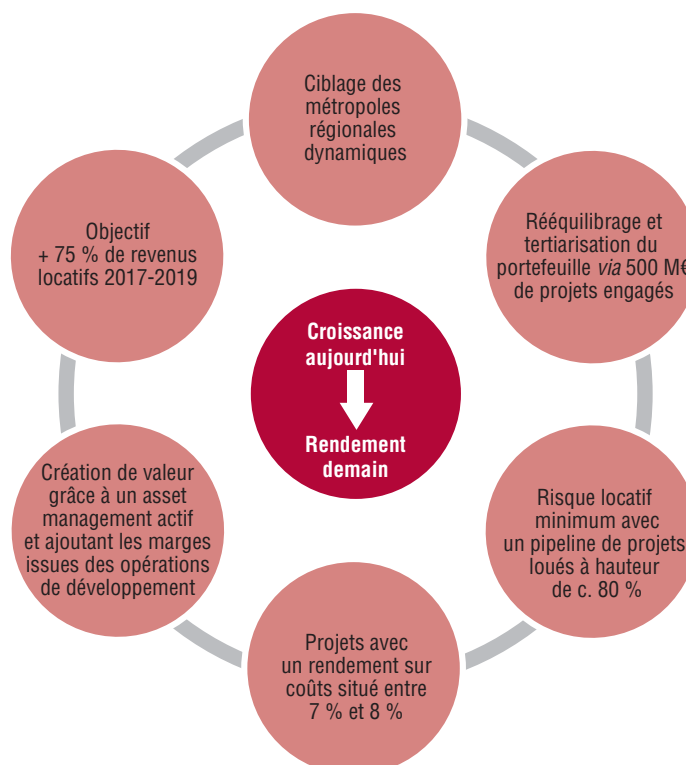
Stratégie

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.



### 3. Une politique de distribution fiable

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 en moyenne de 7 % par an.

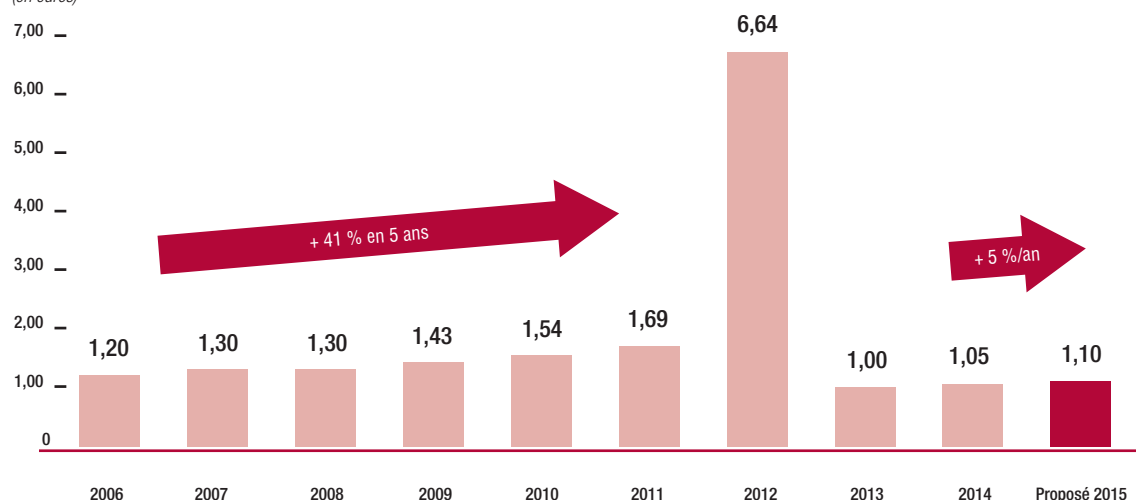
En 2012, la Société a procédé au versement d'un dividende de 6,64 euros par action relatif à la vente des actifs matures de Lyon et des hôtels B&B, intervenue dans des conditions favorables. ANF Immobilier conçoit l'activité d'une foncière cotée comme l'acquisition puis la valorisation d'ensembles immobiliers 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 6 mai 2015 est de 1,10 euro par action. Il représente un rendement de 5,4 % par rapport au cours du 31 décembre 2014 et une augmentation de + 5 % par rapport au dividende versé en 2014.

Dividendes  
(en euros)



## 4. Expertises du patrimoine

### 4.1 Une croissance solide de + 14 % de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014 établie par deux experts indépendants, ressort à 1 107 millions d'euros, elle était de 1 004 millions d'euros au 30 juin 2014 et de 970 millions d'euros au 31 décembre 2013.

La valeur du patrimoine est en hausse de + 14 % par rapport aux valeurs d'expertises de décembre 2013, et en hausse de + 10 % par rapport à celles de juin 2014.

Les différents projets de développement sont valorisés à leur juste valeur déterminée par les experts. Au 31 décembre 2014, les projets de développement ou redéveloppement représentent 237 millions d'euros.

Les experts ont exprimé une relative stabilité des taux de rendement par rapport au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2013 mais ont noté l'impact des changements fiscaux et réglementaires issu des conditions du marché (loi Pinel et hausse des droits d'enregistrements) et une légère baisse des prix du marché résidentiel marseillais.

Pourcentage (%)	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Bureaux	35 %	26 %	+ 900 bps
Commerce	29 %	34 %	- 500 bps
Hôtel	8 %	6 %	+ 200 bps
Habitation	23 %	29 %	- 600 bps
Autre	5 %	5 %	+ 0 bps
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

### 4.2 Taux de rendement brut retenus

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).

### 4.3 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 2011 pour une durée de quatre 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.

## 4.4 Les certificats d'expertises

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

# 5. 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 % au 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 462 MILLIONS D'EUROS PRÉ LOUÉ À HAUTEUR DE 80 %

Nom du projet	Emplacement	Typologie	Investissement (en millions d'euros)	Livraison
MilkyWay	Lyon – Confluence	Bureaux 4 400 m <sup>2</sup>	17	Livré
St Victoret	Marseille – Aéroport	1 Hôtel	4	Livré
Nautilus 1 <sup>re</sup> tranche	Bordeaux – Bassins à flot	Bureaux 12 800 m <sup>2</sup>	17	Livré

Nom du projet	Emplacement	Typologie	Investissement (en millions d'euros)	Livraison
Allar	Marseille – Euromed	1 Hôtel	5	2016
Areva	Lyon – Part Dieu	Bureaux 36 000 m <sup>2</sup>	87	Existant
Armagnac	Bordeaux – Euratlantique	Mixte 46 000 m <sup>2</sup>	120	2017+
Perpignan	Perpignan	1 Hôtel	4	Existant
New Way - Adecco	Lyon – Carré de Soie	Bureaux 13 000 m <sup>2</sup>	34	2016
Adecco - Tête d'or	Lyon – Tête d'Or	Bureaux 9 000 m <sup>2</sup>	20	Existant
Bègles	Bordeaux – Bègles	1 Hôtel	7	2015
Banque de France	Lyon – Rue République	Commerces 3 000 m <sup>2</sup>	19	2016
Silky Way	Lyon – Carré de Soie	Bureaux 36 600 m <sup>2</sup>	100	2015
Vélodrome	Marseille – Vélodrome	2 Hôtels	24	2015
Fabrique	Bordeaux – Bassins à flot	Bureaux 3 700 m <sup>2</sup>	10	2014
Nautilus 2 <sup>e</sup> tranche	Bordeaux – Bassins à flot	Bureaux 12 800 m <sup>2</sup>	10	2013-2014
Le Castel	Marseille – Front de mer	25 000 m <sup>2</sup> Mixte	21	2017+
<b>TOTAL</b>			<b>462</b>	

### 5.1 20 millions d'euros de projets livrés à Bordeaux en 2014



*Quartier des Bassins à flot*

#### **La Fabrique, seul immeuble de bureaux livré dans les Bassins à flot en 2014**

Livré en novembre 2014, conformément à sa programmation, l'immeuble de bureaux rue de Gironde vient enrichir le quartier des Bassins à flot. Conçu par l'architecte Christian de Portzamparc, il compte, sur 3 733 m<sup>2</sup>, six étages de bureaux et 59 parkings. ANF Immobilier en a réalisé l'acquisition auprès de Bouygues Immobilier, promoteur de l'opération pour un montant de 10 millions d'euros.

Un bail a été signé sur un tiers des surfaces, la commercialisation se poursuit sur le solde.

Trait d'union privilégié entre Bordeaux et son agglomération, entre la rive gauche et la rive droite, le quartier des Bassins à flot bénéficie de dessertes renforcées telles que l'accès à l'A630, le tramway, différentes lignes de bus qui en font un nouveau territoire d'extension du centre-ville. Lieu de vie organisé autour de l'eau, le quartier verra aussi se développer la capacité d'accueil du Port de Plaisance et des activités de prestige autour de la grande plaisance. La nouvelle Cité des Civilisations du Vin qui y ouvrira ses portes en 2016 sera un autre vecteur important d'attractivité.



Nautilus – Première tranche



Nautilus – Seconde tranche

### Le Nautilus, sécurisation des revenus locatifs dans les Bassins à flot

ANF Immobilier a acquis en 2012 auprès d'Eiffage Immobilier Atlantique la Société SNC Les bassins à flots en vue de construire un programme constitué principalement de bureaux. Le développement du site a été réalisé dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière conclu avec le vendeur. L'immeuble appelé « Le Nautilus », développe 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux, un restaurant, ainsi que des emplacements de parking. À proximité du Port Autonome de Bordeaux et du tramway, l'ensemble immobilier situé au 12 quai Bacalan jouit d'un emplacement de référence.

L'investissement total de 27 millions d'euros est décomposé en deux tranches distinctes : la première tranche de 17 millions d'euros a été livrée en septembre 2012 et la seconde de 10 millions d'euros a été livrée en septembre 2014.

ANF Immobilier a sécurisé l'investissement par l'engagement ferme de la société CDDiscount pour une durée de 6 ans sur l'ensemble de l'opération (notamment sur le solde de la deuxième tranche). Le locataire, société spécialisée dans la vente par Internet et filiale du groupe Casino, a installé son siège social et a regroupé ainsi ses équipes sur le site en deux temps.

ANF Immobilier a en deux ans, avec l'immeuble La Fabrique, livré 16 700 m<sup>2</sup> de bureaux dans ce quartier de qualité et en plein développement.

### Hôtel B&B Bègles, expertise en matière d'hôtellerie

Fort de son expertise en matière d'hôtellerie, entretenant des relations privilégiées avec la chaîne d'hôtels B&B, ANF Immobilier, en partenariat avec le promoteur ADIM Sud Ouest (groupe VINCI) a acquis en état futur d'achèvement un hôtel de 109 chambres à Bordeaux Terres Neuves pour 7 millions d'euros.

À fin 2014, les sept étages ainsi que la mise hors d'eau et hors d'air sont achevés conformément à la programmation. L'hôtel est stratégiquement situé sur le boulevard Jean-Jacques Bosc à proximité de la gare Saint Charles.

Prévue pour fin 2015, la livraison coïncidera avec la remise des clés à B&B qui deviendra locataire pour une durée ferme de 12 ans.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Investissements

### Euratlantique, anticiper la création de valeur

ANF Immobilier et l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique ont signé un protocole pour l'étude d'un programme immobilier d'environ 46 000 m<sup>2</sup>, l'îlot Armagnac. Cet îlot est particulièrement bien situé à Bordeaux, dans l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, à proximité immédiate de la future gare LGV. Le développement envisagé comprendra notamment trois immeubles de bureaux (28 415 m<sup>2</sup>), deux hôtels de 3 et 4 étoiles (7 484 m<sup>2</sup>), des commerces (2 998 m<sup>2</sup>), des logements (6 740 m<sup>2</sup>) et 539 parkings. Cette opération, d'une durée prévisionnelle de 22 mois, visera l'atteinte d'une certification haute performance environnementale et sera développée en partenariat avec Vinci Immobilier. Dans ce cadre, les cabinets d'architectes Reichen et Robert, 2/3/4 et MCVD ont été missionnés.

La Société conservera l'hôtel 3 étoiles ainsi qu'un minimum de deux immeubles de bureau totalisant 18 600 m<sup>2</sup>. Les logements seront quant à eux arbitrés et l'hôtel 4 étoiles sera commercialisé en VEFA.

Les permis de construire concernant ce projet ont été déposés fin 2014. L'opération sera définitivement engagée à la condition d'obtenir un niveau de commercialisation satisfaisant, sachant que des discussions sont en cours de finalisation avec plusieurs utilisateurs potentiels dont le groupe GDF Suez.

Cette opération est partie intégrante d'un aménagement global de la zone, baptisée Bordeaux-Euratlantique. Bien plus qu'un simple réaménagement de la gare, il s'agit en effet de créer une nouvelle ville dans la ville, sur une surface de 738 hectares répartie sur Bordeaux (386 hectares), Bègles (217 hectares) et Floirac (135 hectares). Ce grand projet ambitionne de tirer le meilleur parti des atouts historiques, culturels et environnementaux de l'agglomération bordelaise et de constituer une référence en matière d'aménagement durable. L'arrivée de trois lignes à grande vitesse à Bordeaux à moyen terme, la croissance des trafics grandes lignes associée ainsi que la forte augmentation déjà amorcée des flux régionaux de passagers apporteront, à l'horizon 2020, 20 millions de passagers environ. La gare Saint-Jean constituera indéniablement, au travers de sa nouvelle dimension, le moteur du projet Bordeaux Euratlantique. Projet ferroviaire et projet urbain entretiendront ainsi de très fortes interactions.

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



Projet Euratlantique – îlot Armagnac



## 5.2 Renforcement des acquisitions à Lyon



Projet Areva – Immeuble Lafayette



Projet Adecco – Carré de Soie



Projet Areva – Immeuble Stratège – Cour intérieure

### La Part-Dieu - Areva, parmi les trois transactions de référence à Lyon en 2014

ANF Immobilier s'est portée acquéreur en octobre 2014 de deux actifs de bureaux lyonnais pour un montant total de 87 millions d'euros. Situés en plein cœur du deuxième pôle tertiaire de France, les immeubles sont principalement loués au groupe Areva, les autres locataires étant SNCF et BNP Paribas. À deux pas de la gare TGV, du tramway et du métro, l'ensemble immobilier développe 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux et bénéficie de 550 places de stationnement.

Dans le cadre de cette opération, ANF Immobilier a décidé de s'associer avec Crédit Agricole Assurances en cédant 45 % des parts des structures détenant les biens à son partenaire. Cette coentreprise a reçu l'agrément, en fin d'année 2014, de l'autorité européenne de la concurrence.

Les associés envisagent une valorisation sur le long terme de cet investissement en conservant ANF Immobilier en tant que gestionnaire des actifs. L'acquisition a été financée par HSBC France.

### Double opération innovante avec le groupe Adecco France

Le projet représente un investissement de 54 millions d'euros et comporte deux volets distincts :

- l'acquisition de l'ancien siège du groupe Adecco dans le quartier de la Tête d'Or à Lyon pour 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- le développement du nouveau siège du groupe Adecco dans le quartier du Carré de Soie à Lyon pour 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

L'acquisition de l'actuel siège a été réalisée le 18 février 2014. Bénéficiant d'une constructibilité résiduelle importante, le bâtiment pourrait faire l'objet d'une restructuration par tranche avec une surface développée à terme pouvant atteindre 20 000 m<sup>2</sup>.

Le développement du futur siège devrait débuter au premier semestre 2015, le permis de construire ayant été purgé de tous recours. L'ensemble immobilier vise une certification BREEAM niveau *very good* avec une livraison prévue fin 2016. L'opération est sécurisée par un bail d'une durée ferme de 9 ans.

ANF Immobilier, par le biais de cette double opération, innove en proposant à l'utilisateur une solution complète lui permettant une maîtrise de son calendrier et de ses coûts.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Investissements



Projet Silky Way – Alstom Transport – Carré de Soie

### Silky Way, une livraison imminente

ANF Immobilier investit aux côtés de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes (CERA), 1<sup>er</sup> banque régionale des professionnels de l'immobilier et DCB International – à hauteur respectivement de 65 %, 30 % et 5 % – afin de réaliser un ensemble immobilier à l'angle des rues Jean Bertin et Alfred de Musset pour les activités électroniques d'Alstom Transport. Ce programme constitue l'un des projets phares de l'immobilier tertiaire en France et un investissement d'une valeur totale de 100 millions d'euros, financé à 60 % par le Crédit Foncier de France.

Alstom Transport, leader de l'industrie ferroviaire, s'est engagé sur un bail d'une durée ferme de 12 ans pour cet ensemble de 36 600 m<sup>2</sup>



Projet Silky Way – Chantier à fin 2014

qui sera livré à l'été 2015, conformément à la programmation. Alstom Transport pérennise ainsi son implantation dans le Grand Lyon et dans le quartier du Carré de Soie .

Conforme à la réglementation thermique RT 2012, le projet vise la double certification HQE et BREEAM *Very Good*. Les bâtiments disposeront notamment d'une enveloppe extrêmement performante d'un point de vue thermique pour la production de chaud et froid.

Situé à proximité immédiate des autoroutes, à 10 minutes de la Gare Lyon Part-Dieu et du centre-ville par le tramway, à 15 minutes de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry – le Carré de Soie est particulièrement bien desservi et devrait connaître un fort développement au cours des prochaines années.



Projet Banque de France

### Banque de France, expertise des commerces rue de la République

ANF Immobilier a remporté l'appel d'offre du siège historique de la Banque de France pour ses immeubles de Lyon, situés rue de la République en 2013. Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments entièrement libérés par la Banque de France. ANF Immobilier prévoit d'y réaliser un projet principalement commercial (2 500 m<sup>2</sup> de commerces et 500 m<sup>2</sup> de bureaux). L'investissement total pour la Société représente 19 millions d'euros et la livraison des projets est prévue pour fin 2015-début 2016. Un crédit a été accordé par le Crédit Agricole Centre-Est pour financer l'opération.

L'année 2014 a été marquée par l'obtention du permis de construire devenu définitif, de l'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC), puis par la signature d'un Contrat de Promotion Immobilière entre ANF Immobilier et Vinci Immobilier pour la réalisation des travaux.

## 5.3 Acquisitions privilégiées dans le secteur tertiaire à Marseille



Projet Vélodrome – Nouveau Stade

### Marseille Vélodrome, en route pour l'Euro 2016

ANF Immobilier s'est positionnée sur l'acquisition de deux hôtels, situés dans le périmètre du projet Arema-Vélodrome (plus de 100 000 m<sup>2</sup> autour de la réhabilitation du stade). Les deux actifs sont situés au sein d'un nouvel éco-quartier, un nouveau pôle événementiel et commercial comprenant également des bureaux, des logements et une clinique du sport.

Le premier hôtel offrira une capacité de 126 chambres, de catégorie 4 étoiles de la chaîne AC by Marriott (franchise). Le second hôtel offrira une capacité de 162 chambres, de catégorie économique de la chaîne B&B.

Les deux établissements – concomitamment avec les autres équipements – seront livrés pour l'Euro 2016. L'investissement total pour les deux hôtels est de 24 millions d'euros.



Projet Le Castel

### Le Castel, Marseille, participation à un investissement historique

En partenariat avec Eiffage Immobilier, ANF Immobilier a fait l'acquisition du siège historique de la SNCM à Marseille. Celui-ci est situé dans le périmètre Euroméditerranée, face à la mer, à l'angle du boulevard des Dames et du quai de la Joliette. La tour de l'horloge du bâtiment est une caractéristique emblématique de ce lieu.

### Hôtel B&B Euromed 2, à deux pas du Port Maritime de Marseille

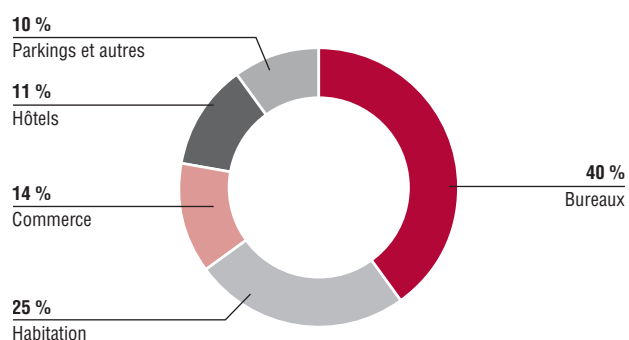
Dans la continuité de sa stratégie de création de valeur, ANF Immobilier a acquis, fin décembre 2014, auprès d'Eiffage Immobilier Méditerranée, un hôtel de 90 chambres par l'intermédiaire d'un contrat de vente en état futur d'achèvement. D'un montant de 5 millions d'euros, cet investissement bénéficie d'un bail signé avec la chaîne hôtelière B&B pour une durée ferme de 12 ans. Situé rue André Allar à Marseille, le futur actif sera idéalement situé à l'intersection de l'A55 et de l'A7, à proximité du Port Maritime et du métro Bougainville. Le projet sera livré en 2016.

## 6. Patrimoine d'ANF Immobilier

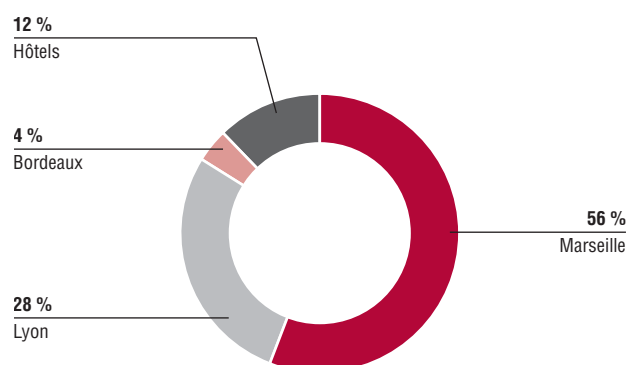
### Surfaces au 31 décembre 2014

ANF Immobilier compte une surface totale de 390 000 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

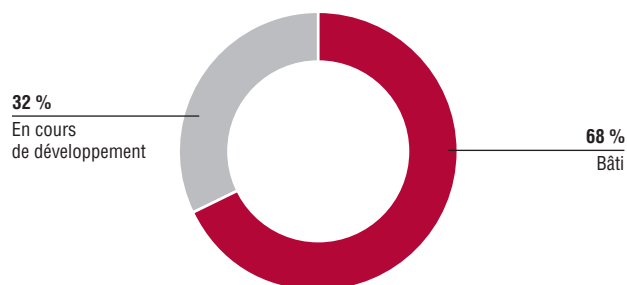
RÉPARTITION DES SURFACES PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS



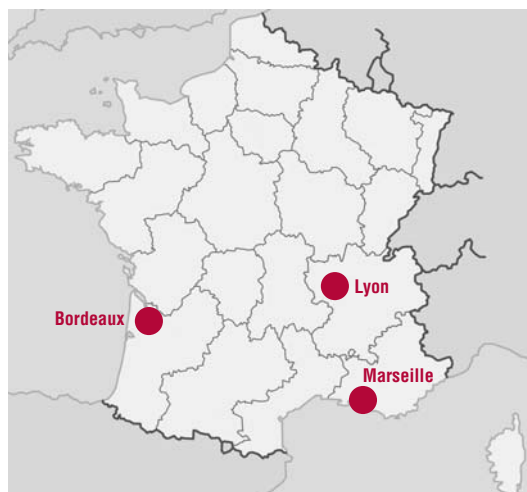
RÉPARTITION DES SURFACES PAR VILLE



POIDS DU DÉVELOPPEMENT



## Localisation du patrimoine au 31 décembre 2014



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

#### PATRIMOINE EXISTANT

2, rue de la République	40, rue de la République	22, rue Thomassin
3, rue de la République	42, rue de la République	24, rue Thomassin
4, rue de la République	14, rue Thomassin	9 rue Jean-de-Tournes
34, rue de la République	16, rue Thomassin	50, passage de l'Argue
36, rue de la République	18, rue Thomassin	57, passage de l'Argue
38, rue de la République	20, rue Thomassin	

#### NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

<u>Areva</u>	85, rue Robert	<u>Banque de France</u>
10, rue Récamier	90, rue Robert	14, rue de la République
12, rue Récamier	104, rue Masséna	16, rue de la République
14, rue Récamier	106, rue Masséna	<u>Milky Way</u>
16, rue Récamier	108, rue Masséna	42, cours Suchet
18, rue Récamier	110, rue Masséna	<b>Villeurbanne</b>
20, rue Récamier	112, rue Masséna	<u>Alstom Transport</u>
22, rue Récamier	114, rue Masséna	13, rue Alfred de Musset
24, rue Récamier	149, cours Lafayette	<u>Adecco</u>
75, rue Robert	151, cours Lafayette	2, boulevard du 11 novembre 1918
77, rue Robert	153, cours Lafayette	2, rue Louis Guérin
79, rue Robert	155, cours Lafayette	4, rue Louis Guérin
81, rue Robert	119, rue Tête d'Or	69, boulevard de la Bataille de Stalingrad
83, rue Robert		Rue Henri Legay et rue Jean Bertin (terrain)

### Bordeaux : enjeux stratégiques

#### NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

<u>La Fabrique</u>	<u>Nautilus</u>	<u>Euratlantique</u>
rue de Gironde	120, quai de Bacalan	ZAC Saint Jean Belcier (accord)

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Patrimoine d'ANF Immobilier

### Marseille : ANF Immobilier, au cœur de la cité phocéenne

#### PATRIMOINE EXISTANT

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

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

<u>Le Castel</u> 61, Boulevard des Dames	32, rue Mazenod	22, rue Jean-François-Leca
---	-----------------	----------------------------

**Hôtels**

PATRIMOINE EXISTANT

44, rue de Ruffi, 13003 Marseille 52/54, rue de Forbin, 13002 Marseille 30, rue Jean-Trinquet, 13002 Marseille 4 Allée Charles Pathé, 18000 Bourges	131, route de Bénodet, 29000 Quimper 53, rue de la République, 69002 Lyon Parc des Bonnettes, Rue de la Symphorine, 62022 Arras	38, avenue de Colmar, 68100 Mulhouse Plateau du Moulon, 91190 Gif-sur-Yvette 36, bd de la Libération, 93200 Saint-Denis
--	--	---

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

<u>Vélodrome</u> Boulevard Michelet, 13008 Marseille <u>Allar</u> 7, rue André Allar, 13015 Marseille	<u>Bègles</u> Boulevard Jean Bosc, 33130 Bègles <u>St Victoret</u> Zac de la Cascade - 13730 St Victoret	<u>Perpignan</u> Lieu Dit Orle Ouest, 66000 Perpignan
--	---	--

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# 7. Développement durable

## Interview du Président du Directoire <sup>(1)</sup>

### Quels sont les enjeux RSE prioritaires d'ANF Immobilier ?

Depuis plusieurs années déjà, ANF Immobilier a fait le choix d'inscrire le développement durable au cœur de sa stratégie patrimoniale, aussi bien dans ses activités de gestion que dans le cadre de ses programmes de développement. En tant que foncière des centres-villes et de nouveaux centres-villes, partenaire des grandes métropoles régionales, nous sommes pleinement conscients de la responsabilité sociale qui incombe à nos activités, de nos risques et de notre valeur ajoutée.

La préservation du patrimoine historique, la modernisation des immeubles ainsi que l'engagement d'ANF Immobilier pour le développement de nouveaux quartiers doit contribuer à redynamiser les centres-villes, encourager la mixité sociale et renforcer l'attractivité économique des grandes métropoles régionales que sont notamment Lyon, Marseille et Bordeaux. Nous sommes convaincus de notre valeur ajoutée sur ces sujets et souhaitons à présent encore mieux cerner les impacts socio-économiques de nos activités. Les collaborateurs et parties prenantes d'ANF Immobilier sont les

premiers acteurs de cette démarche. Nous nous devons donc en premier lieu d'accompagner la conduite du changement et former nos collaborateurs, de sensibiliser et d'engager un dialogue ouvert avec nos locataires et parties prenantes.

### Comment se concrétise votre démarche RSE ?

ANF Immobilier a structuré en 2014, avec l'appui de son actionnaire principal, un Comité de Pilotage RSE qui regroupe toutes ses lignes de métiers opérationnelles. Ce Comité de Pilotage se réunit régulièrement pour définir la politique de développement durable à court et long terme et veiller à l'intégration des engagements RSE dans la stratégie d'entreprise d'ANF Immobilier, en lien avec le Comité de Direction. Nous avons par ailleurs réalisé un travail de mise à plat de nos enjeux RSE afin d'identifier les actions prioritaires. Un plan d'actions triennal a été défini à horizon 2018. Il s'agit là d'une évolution importante de notre démarche RSE que nous voulons ambitieuse, exhaustive, lisible et intégrée à nos métiers traditionnels. Nous sommes convaincus que notre politique RSE contribuera activement à l'atteinte de nos ambitions de développement.

## Message du Directeur Général <sup>(2)</sup>

### Quel bilan de l'année écoulée peut-être dressé en matière de politique RSE ?

À plusieurs égards, 2014 aura été une année de structuration et d'accélération de notre stratégie RSE. Engagée au cœur des centres-villes, ANF Immobilier est pleinement consciente des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux de son activité, et souhaite offrir à ses utilisateurs un patrimoine responsable qui anticipe les évolutions de notre marché et du « vivre en ville ».

Sur le volet environnemental d'abord, puisque nous avons poursuivi notre politique de certification environnementale de nos actifs à travers la certification HQE® avec quatre cibles au niveau « très performant » de la Fabrique et du site du Nautilus à Bordeaux. Le projet Silky Way à Lyon vise également une double certification HQE® et BREEAM afin d'offrir à son futur occupant Alstom un environnement sain et durable. Nous complétons par ailleurs cette démarche avec des labels de performance énergétique THPE ou BBC sur l'ensemble des opérations certifiées.

S'agissant de notre engagement sociétal, ANF Immobilier se différencie par sa capacité à contribuer à la création de nouveaux quartiers dans les villes où elle est présente. Elle l'a parfaitement démontré dans la rue de la République à Marseille et s'engage aujourd'hui à Lyon dans le secteur du Carré de Soie et à Bordeaux

dans les secteurs des Bassins à flot et d'Euratlantique. ANF Immobilier a par ailleurs adhéré fin 2014 aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies et est en train de structurer une politique d'achats responsables qui lui permettra de renforcer le dialogue avec ses partenaires économiques et de partager des bonnes pratiques. Notre foncière exerce aussi sa citoyenneté en interne puisque les collaborateurs participent tous à une journée de solidarité et sont également signataires d'un code de déontologie interne, attestant de leur respect des valeurs communes de la Société en termes d'égalité de traitement, de droits de l'homme ou de conduite responsable des affaires. Notre engagement social en faveur de l'insertion professionnelle est également prolongé dans le cadre de notre partenariat avec le CREPI.

### Quelles sont vos ambitions pour 2015 ?

Nous souhaitons à présent entrer dans une phase d'engagements plus significatifs. Le plan d'actions RSE que nous avons défini sur une période de 3 ans en témoigne. Il décline une vingtaine d'engagements clés pertinents au regard de nos activités de foncière et auxquels sont associés des objectifs et indicateurs mesurables. En 2015, ANF Immobilier a donc l'ambition de mieux mesurer son empreinte « sociétale » et d'intensifier ses actions en faveur d'un développement durable, en impliquant l'ensemble de ses parties prenantes.

(1) Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

(2) Monsieur Renaud Haberkorn 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.



## Nos enjeux RSE : identifier nos principaux risques et enjeux RSE

Performance énergétique des bâtiments, mixité urbaine, redynamisation des centres-villes... Les enjeux sociaux et environnementaux associés sont plus que jamais au cœur de la stratégie de création de valeur dans les métropoles régionales françaises. En 2014, les échanges réalisés dans le cadre des Comités RSE ont permis à ANF Immobilier d'analyser ses impacts environnementaux et sociétaux, avec pour objectif de prioriser ses enjeux RSE. Des thématiques prioritaires ont pu être identifiées telles que :

- l'insertion des actifs aux territoires et ensembles urbains ;
- la contribution à la redynamisation économique des anciens et nouveaux centres-villes ;

- la performance énergétique des bâtiments et la maîtrise de l'impact environnemental du patrimoine ;
- le déploiement d'une politique de certification environnementale des actifs phares et projets de développement ;
- la diffusion des principes de développement durable dans la politique d'achats et le suivi des pratiques des fournisseurs et prestataires en la matière.

Les principaux axes de progression sur ces enjeux, en cohérence avec les attentes des parties prenantes constatées au travers une série d'interviews, ont donc été identifiés pour la période 2015-2018.

## Gouvernance

### Un pilotage de la stratégie RSE efficace et partagé

Si une politique RSE était pilotée par la Direction de l'Immobilier depuis 2011, un Comité de Pilotage RSE a été officiellement mis en place fin 2014. Présidé par Renaud Haberkorn, 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 à l'intégration des engagements RSE dans la stratégie patrimoniale d'ANF Immobilier, en lien avec le Comité de Direction.



## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

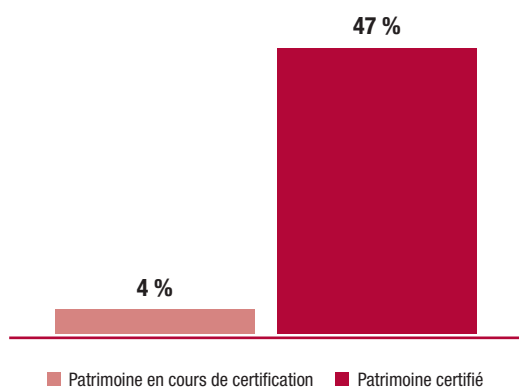
## Indicateurs clés 2014

### Patrimoine <sup>(1)</sup>

#### Certification de la qualité environnementale du patrimoine

À fin 2014, 47 % de la surface de bureaux du patrimoine bénéficie d'une certification environnementale et 4 % est en cours de certification.

TAUX DE DÉPLOIEMENT DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES SUR LA SURFACE DU BUREAUX DU PATRIMOINE \*



\* En phase de construction, conception ou réalisation.

#### Consommation énergétique du patrimoine

- Consommation d'énergie finale moyenne sur le patrimoine d'ANF Immobilier : **136 kWhEF/m<sup>2</sup>.an**
- Consommation d'énergie primaire moyenne sur le patrimoine d'ANF Immobilier : **219 kWhEP/m<sup>2</sup>.an**

#### Consommation d'eau

- Consommation d'eau sur le patrimoine d'ANF Immobilier : **21 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an**
- Cette moyenne s'explique par la présence d'habitations sur le patrimoine.

#### Émissions de gaz à effet de serre

- Émissions de gaz à effet de serre engendrées par le patrimoine d'ANF Immobilier : **21 kg.CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an**

#### Connectivité du patrimoine

La distance moyenne <sup>(2)</sup> des actifs par rapport au réseau de transport en commun le plus proche est **< 250 m**.

### Corporate

#### Achats responsables

- 75 % des fournisseurs ayant répondu à l'enquête relative à leurs pratiques en matière de développement durable ont identifié leurs impacts sociaux et environnementaux de leurs activités
- 63 % d'entre eux se sont fixé des objectifs de réduction de leurs consommations énergétiques.

## Notre politique sociale

ANF Immobilier porte une attention particulière à la mixité homme-femme, l'égalité de traitement et la formation des salariés, qui sont des valeurs phares de sa politique sociale. À ce titre, 34 % des cadres sont des femmes et l'ensemble des salariés bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle.

#### Indicateurs clés 2014 \* :

- **34 %** de femmes parmi les cadres salariés
- **98 %** des salariés sont en CDI
- **x 5** : le nombre d'heures de formation suivie par les salariés a été multiplié par 5 entre 2013 et 2014.

\* Calculés sur les effectifs permanents.

(1) Indicateurs sur le périmètre de couverture du reporting environnemental (hors parkings, actifs en développement, actifs en cours de cession ou effectivement cédés durant l'année 2014, et actifs dont les surfaces vacantes sont supérieures à 50 % de la surface totale de l'actif), soit 76 % des loyers annuels prévisionnels au 30/06/2014.

(2) Les types de transports en commun suivants sont pris en compte dans le calcul de la distance moyenne d'un actif par rapport au réseau de transports en commun : bus, tramway, métro et trains.

#### Dialogue social

Les salariés sont représentés par des délégués du personnel titulaire et suppléant, élus tous les quatre ans.

Depuis 2011, ANF Immobilier associe l'ensemble des salariés ayant au moins trois mois d'ancienneté aux résultats de l'entreprise. Chaque salarié peut ainsi bénéficier d'un intéressement pouvant atteindre 10 % de sa rémunération brute annuelle (sous réserve du respect d'un plafond égal à la moitié du plafond annuel de la sécurité sociale). Cet accord d'intéressement a été renouvelé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Par ailleurs, un plan d'épargne entreprise (PEE), un compte épargne temps (CET) et un plan d'épargne retraite collective (PERCO), permettent aux salariés d'ANF Immobilier de se constituer une épargne. Cette épargne est optimisée par un abondement pouvant atteindre 2 080 euros par personne, accordé par la Société en cas d'investissement d'une partie de l'intéressement sur les supports du PEE et/ou du PERCO.

En outre, depuis fin 2009, ANF Immobilier applique un accord de branche en faveur de l'emploi des seniors. ANF Immobilier veille à lutter contre les discriminations au travail. En particulier, un rapport sur l'égalité homme/femme est présenté chaque année au Comité des Rémunérations. Il permet ainsi de veiller à une concordance des salaires homme/femme.

### Formation des collaborateurs

La Société accorde une importance particulière à la formation et à la montée en compétences de ses salariés. À ce titre, le nombre d'heures de formation suivie par les salariés a été multiplié par 5 entre 2013 et 2014. Depuis deux ans, la Société a également financé une formation diplômante à l'Institut de la Construction et de l'Habitat (ICH) afin de permettre à une salariée du département Maîtrise d'Ouvrage et Travaux de valider des acquis et développer des compétences.

### Engagement des collaborateurs

#### Critères de développement durable dans l'intéressement des salariés

Les objectifs de développement durable font partie intégrante des modalités de définition de l'intéressement des salariés. 20 % des critères d'intéressement sont définis sur des objectifs de développement responsable et encouragent les salariés à proposer des projets de partenariats et à s'impliquer dans des actions de soutien de l'insertion professionnelle.

#### Journée RSE pour l'ouverture des salariés à la solidarité et à l'environnement

Le 25 septembre 2014, ANF Immobilier a organisé une journée dans une exploitation maraîchère biologique à vocation d'insertion sociale et professionnelle dirigée par l'association Graines de Soleil. Plusieurs ateliers étaient organisés autour de deux thématiques : l'agriculture biologique et l'échange avec les personnes en réinsertion professionnelle. Ainsi, les salariés ont pu s'initier au maraîchage et se renseigner sur le fonctionnement d'une telle structure. Cette journée, très appréciée des salariés, fut un moment de partage et d'échanges avec ces personnes en difficulté professionnelle.

### Poursuite de l'engagement avec le CREPI et l'association B&P Environnement

L'initiative mise en place depuis 2008 entre ANF Immobilier et le CREPI – Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires pour l'Insertion est toujours d'actualité. Les jeunes en difficulté sont accueillis chez ANF Immobilier une fois par mois par leur parrain afin de les aider dans leur recherche d'emploi. Ce travail mensuel assure ainsi un accompagnement régulier. Par ailleurs, ANF Immobilier fait appel à l'association B&P Environnement pour la collecte et le recyclage de ses déchets papier et cartons. Cette association, reconnue comme « entreprise adaptée », favorise l'insertion des handicapés dans le monde du travail tout en œuvrant pour l'environnement.

### Éthique, respect et promotion des conventions fondamentales de l'OIT

La nature de l'activité de foncière d'ANF Immobilier n'entraîne pas de risques directs liés aux conditions de travail de ses salariés. ANF Immobilier est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du travail français dans son intégralité, notamment les aspects liés au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées.

La Société possède néanmoins un « code de déontologie et de conduite professionnelle » diffusé auprès de l'ensemble des collaborateurs qui 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. ANF Immobilier a par ailleurs souhaité rédiger une « charte éthique interne » qui complète le code de déontologie existant avec des engagements vis-à-vis de sa sphère d'influence et de l'environnement. Dans cette charte, ANF Immobilier s'engage auprès de ses collaborateurs, partenaires commerciaux et actionnaires à respecter des principes et valeurs tels que l'égalité, le bien-être et le confort des salariés, le respect des droits de l'homme et conventions fondamentales de l'OIT ou encore la loyauté des pratiques d'affaires. Cette charte sera diffusée à l'ensemble des collaborateurs courant 2015.

Enfin, ANF Immobilier a adhéré au Pacte Mondial et a affirmé son respect et soutien des 10 principes fondamentaux du Pacte Mondial auprès de l'organisation.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

### Données sociales

Le reporting des données sociales porte sur 100 % des effectifs, soit 47 personnes, sur Paris, Lyon et Marseille. L'effectif permanent est de 44 personnes (collaborateurs hors contrat d'apprentissage, de professionnalisation et stage).

	2014	2013
<b>Effectif physique</b>		
Effectif physique total au 31 décembre de l'année	47,00	43,00
<b>Répartition des effectifs</b>		
<b>Effectifs (en nombre entier)</b>		
Effectif permanent au 31 décembre N	44,00	42,00
Hommes dans l'effectif permanent	25,00	25,00
Femmes dans l'effectif permanent	19,00	17,00
Équivalent temps plein moyen annuel (ETPM)	44,84	44,51
Équivalent temps plein moyen annuel Hommes	25,17	26,08
Équivalent temps plein moyen annuel Femmes	19,67	18,43
Effectif permanent travaillant à temps partiel	1,00	1,00
<b>Effectifs non permanents hors intérimaires (en nombre entier)</b>		
Effectif non permanent hors intérimaire	3,00	1,00
<b>Répartition par âges (en nombre entier)</b>		
Effectif Physique jusqu'à 25 ans	5,00	2,00
Effectif Physique 26-44 ans	30,00	26,00
Effectif Physique 45 ans et plus	12,00	15,00
<b>Répartition CDI/CDD (en nombre entier)</b>		
CDI ou contrats supérieurs à 18 mois	43,00	40,00
CDD ou contrats inférieurs à 18 mois	1,00	2,00
<b>Intérimaires (en nombre)</b>		
Heures d'intérim	-	814,00

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

	2014	2013
<b>Emploi</b>		
<b>Embauches</b> <i>(en nombre entier)</i>		
Embauches	10,00	8,00
<b>Départs</b> <i>(en nombre entier)</i>		
Départs à l'initiative de l'employé	3,00	13,00
Licenciements ou départs à l'initiative de l'employeur	3,00	2,00
Autres départs	1,00	-
<b>Temps de travail</b>		
<b>Durée du travail</b> <i>(en nombre)</i>		
Nombre d'heures théoriques annuelles travaillées contractuelles (yc heures supplémentaires contractuelles)	81 598,00	81 007,00
Nombre d'heures supplémentaires payées aux salariés		
<b>Absentéisme</b> <i>(en nombre)</i>		
Nombre d'heures d'absence	4 007,50	3 416,00
<b>Rémunération de l'effectif hors intérimaires</b>		
Total de la masse salariale Hommes + Femmes	4 813 629,00	4 647 342,00
<b>Gestion des compétences</b>		
Nombre d'heures de formation suivie par les salariés (nombre)	785,00	154,00
Budget annuel formation – Coûts pédagogiques	54 763,00	66 009,00
<b>Engagement sociétal</b>		
Montant dépensé en actions sociétales (dialogue/parteneriat avec les parties prenantes, ONG etc.)		6 166,00

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

## Notre politique environnementale

### Méthodologie de reporting des indicateurs environnementaux

ANF Immobilier se base principalement sur les recommandations de l'EPRA en matière de reporting environnemental des acteurs de l'immobilier européens en date de septembre 2014 <sup>(1)</sup>.

Ces recommandations sont appliquées sur l'ensemble du patrimoine détenu par ANF Immobilier.

Les données environnementales doivent être distinguées selon les deux périmètres suivants :

	Périmètre 1 : « Gestion »	Périmètre 2 : « Usage »
Activités prises en compte	Activités des parties communes sous la responsabilité directe d'ANF Immobilier	Usage des immeubles par les locataires
Périmètre physique	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Responsabilité	Bailleur	Utilisateurs

Les données environnementales publiées pour l'année 2014 couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014 et ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers indépendant.

### INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (STANDARDS EPRA)

	Référence EPRA / GRI CRESS	Unité	Périmètre 1 : « Gestion » * 2014	Périmètre 2 : « Usage » 2014
<b>Consommations d'énergie</b>				
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	MWhEF	1 594	33 502
Dont fossile	EN 3	MWhEF	427	16 081
Dont électricité	EN 4	MWhEF	1 167	12 396
Dont autres (ENR)	EN 4	MWhEF	0	5 025
<b>Par m<sup>2</sup></b>	CRE 1	<b>kWhEF/m<sup>2</sup></b>		<b>136</b>
	CRE 1	<b>kWhEP/m<sup>2</sup></b>		<b>219</b>
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>				
Émissions totales	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	187	5 280
Dont directes	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	103	4 111
Dont indirectes	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	84	1 169
<b>Par m<sup>2</sup></b>	EN8	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	
<b>Eau</b>				
Consommation totale	EN8	m <sup>3</sup>	87 115	5 244 783
<b>Par m<sup>2</sup></b>	CRE3	<b>m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	
<b>Déchets</b>				
Tonnage total	EN22	tonnes		2 260
<b>Par m<sup>2</sup></b>	EN22	<b>kg/m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	

\* Les consommations du périmètre Corporate (locaux et siège social d'ANF Immobilier) sont incluses dans les consommations des parties communes (périmètre 2).

Les consommations d'eau et la production de déchets ont été comptabilisées dans le scope 2 pour l'exercice 2014.

(1) [http://www.epra.com/media/EPRA\\_Sustainability-BPR\\_2014\\_1418300693152.pdf](http://www.epra.com/media/EPRA_Sustainability-BPR_2014_1418300693152.pdf)

## AUTRES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Valeurs au 31 décembre de l'année	2013	2014	Commentaires
<b>Politique générale en matière environnementale</b>			
Politique générale en matière environnementale			Cf. § « Interview du Président » ; § « Message du Directeur Général » ; § « Plan d'actions RSE »
<b>Utilisation durable des ressources (Scope 1 : Bailleur)</b>			
Consommation d'eau (en m <sup>3</sup> )	91 499	100 629	Les consommations d'eau de 2013 couvrent uniquement le patrimoine de Marseille Les enjeux relatifs à l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales sont faibles puisqu'aucun actif du patrimoine d'ANF Immobilier n'est situé dans une zone de stress hydrique.
Montant dépensé en eau (en euros)	317 044	169 764	
Consommations totales d'électricité (en MWH)	1 082	4 213	Les consommations de 2014 ne peuvent être comparées à celle de 2013 car des méthodologies de calcul différentes ont été utilisées.
Consommations d'énergies renouvelables (en MWH)	54	674	Consommation estimée en utilisant la part des ENR dans les consommations énergétiques du secteur « Résidentiel - Tertiaire » en France et en 2014 (Source : CGDD *).
Consommations de gaz naturel (en MWHPCI)	377	682	Les consommations de 2014 ne peuvent être comparées à celle de 2013 car des méthodologies de calcul différentes ont été utilisées.
Montant dépensé en énergies (en euros)	232 541	500 328	
Matière première la plus utilisée	0	0	Pas d'utilisation directe de matières premières. Dans le cadre du développement de projets, ce sont les entreprises prestataires qui utilisent les matières premières.
Montant dépensé dans l'achat de cette matière (en euros)	0	0	Pas de dépense de matières premières.
<b>Pollution et gestion des déchets</b>			
Déchets dangereux générés (en tonnes)	18	37	Tonnes d'amiantes extraites sur le patrimoine. En 2014, l'amiante extraite du chantier de la Banque de France à Lyon n'est pas comptabilisée.
Montant dépensé dans le traitement des déchets (en euros)	954 398	1 105 000	Les données correspondent à la taxe d'ordures ménagères
Montant généré par la valorisation des déchets (en euros)			Pas de revenus

\* Source : CGDD - Commissariat Général au développement durable, Repères, « Les chiffres clés de l'énergie 2014 », février 2015.

## Empreinte carbone et changement climatique

Cette année, ANF Immobilier a réalisé son premier bilan des émissions de gaz à effet de serre Corporate afin d'évaluer l'empreinte carbone de ses propres activités, en marge de celles engendrées par son patrimoine immobilier.

Ce bilan sera renouvelé annuellement et permettra de mesurer l'impact des actions et écogestes déployés par les salariés de la Société pour réduire son impact environnemental. En marge de la réalisation de ce premier bilan, ANF Immobilier souhaite en effet

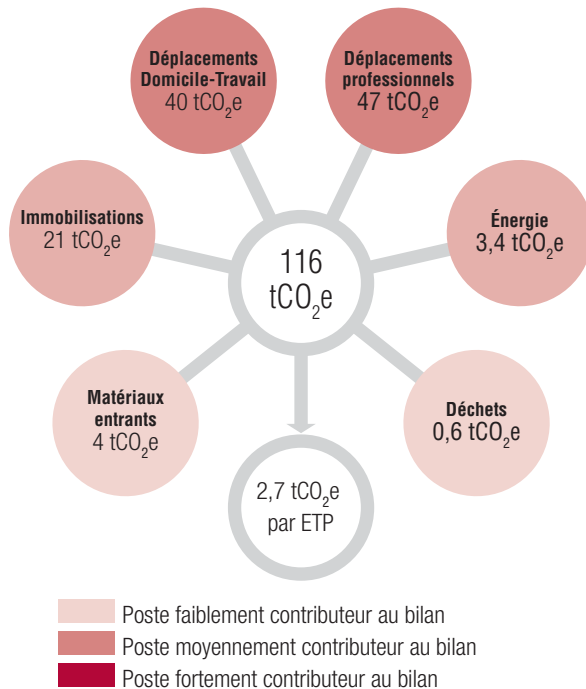
anticiper les effets du changement climatique et des coûts de l'énergie sur ses activités d'une part et sur les charges de ses locataires d'autre part. Des objectifs de réduction de 30 % sur ses émissions de gaz à effet de serre liées à ses activités « Corporate » et de 15 % sur celles liées à l'exploitation de son patrimoine, à horizon 2020. Sur le premier volet, des actions de sensibilisation des salariés et une politique d'écogestes sont déployées. ANF Immobilier rénove par ailleurs chaque année une partie de son patrimoine existant et contribue à améliorer sa performance énergétique et carbone.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

### Bilan Carbone® Corporate : synthèse des résultats

Les postes les plus émissifs sont liés aux déplacements.



#### Quelques équivalences

- **116 tCO<sub>2</sub>e** correspondent à l'émission moyenne de **13 Français sur 1 an** ;
- **116 tCO<sub>2</sub>e** correspondent aux émissions d'une voiture parcourant **534 000 km**.

### Une politique d'écogestes partagée par les salariés

Plusieurs bonnes pratiques visant à réduire l'empreinte carbone de la Société sont d'ores et déjà mises en œuvre par les salariés depuis plusieurs années. Certaines sont listées ci-après :

- récupération et recyclage des piles 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, dont l'activité contribue à insérer les personnes handicapées dans le monde du travail ;
- 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.

### Maîtrise des risques environnementaux, prévention des pollutions et mesures prises en faveur de la santé et la sécurité

Les principaux risques affectant gravement l'environnement et les pollutions spécifiques à l'activité de foncière auxquels pourrait être confrontée une société comme ANF Immobilier sont liés à la qualité de l'air intérieur ainsi qu'à la présence d'amiante et de plomb au sein de ses actifs. Aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014 puisque ces risques sont directement anticipés et maîtrisés dans le cadre de la politique de travaux et d'entretien des immeubles. ANF Immobilier rénove chaque année une partie de son patrimoine existant. Les rénovations portent notamment sur la mise en place de fenêtres à double vitrage favorisant l'isolation énergétique et sonore des appartements. À ce titre, plus de 14 millions d'euros de travaux ont été engagés en 2014. Des consignes relatives à la santé et à la sécurité des locataires futurs ou existants sont régulièrement communiquées aux entreprises intervenant sur les chantiers de rénovation. La présence d'amiante est également systématiquement traitée dans le cadre des travaux de rénovation. En 2014, 37 tonnes d'amiantes ont donc été extraites sur le patrimoine existant <sup>(1)</sup>.

Dans le cadre de ses développements, ANF Immobilier a également mis en place pour l'ensemble de ses projets en développement une charte « chantier à faible impact environnemental », que l'entreprise doit respecter, sous la gouvernance notamment d'un AMO Haute Qualité Environnementale mandaté à cet effet. Cette charte constitue une pièce contractuelle du marché de travaux et prime sur les CCTP.

Tout en restant compatible avec les pratiques professionnelles du bâtiment, elle traite notamment de :

- la préservation de l'environnement et le bien-être des personnes par une limitation des nuisances et des risques sanitaires causés aux riverains ;
- mesures accrues pour la sécurité du personnel de chantier ;
- l'engagement de réduire les pollutions de proximité et la quantité de déchets mis en décharge par la maîtrise de leur traitement ;
- la prise en compte des nuisances sonores par l'aménagement des horaires de chantier compte tenu de la localisation en centre-ville.

Dans le cadre du projet de développement de l'îlot Armagnac à Bordeaux, ANF Immobilier a également signé la « charte des chantiers propres » de l'EPA Euratlantique.

L'emplacement des immeubles, tous situés en moyenne à moins de 250 mètres d'un réseau de transports en commun, contribue aussi fortement à réduire l'empreinte carbone des utilisateurs.

#### Indicateur clé :

€ 14 millions d'euros de travaux de rénovation ont été engagés en 2014 sur le patrimoine d'ANF Immobilier.

(1) Hors rénovation du 14-16 rue de la République à Lyon (Banque de France).



## 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 HQE est étudiée en amont sur tous les projets en développement.

La surface des actifs bénéficiant d'une certification environnementale en construction ou rénovation représente 47 % de la surface de bureaux totale du patrimoine immobilier.

Les opérations suivantes ont obtenu des certifications environnementales et labels de performance énergétique :

### En 2013

- **Nautilus à Bordeaux – tranche 1** : certification HQE® en phase réalisation obtenue en février, objectif de labellisation en THPE ;
- **MilkyWay à Lyon** : certification HQE® obtenue en phase réalisation avec un objectif de label HPE - BBC Effinergie ;
- **La Fabrique à Bordeaux** : certification HQE® en phase programme et conception ;
- **Silky Way à Lyon / Villeurbanne** : certification HQE® en phase programme et conception, certification BREEAM au niveau *Very Good*, en phase conception.

### En 2014

- **Nautilus à Bordeaux – tranche 2** : Labélisation HPE de la deuxième tranche du site Nautilus à Bordeaux
- **La Fabrique à Bordeaux** : Certification HQE® au niveau « Très Bon » en phase réalisation avec 4 cibles au niveau « très performant ».
- **Îlot 34 à Marseille** : labellisation THPE obtenue sur les bâtiments E-F et G en phase réalisation.

#### Indicateur clé :

€ 47 % de la surface de bureaux du patrimoine (vacance comprise) bénéficie d'une certification environnementale NF HQE® Bâtiments Tertiaires ou Bream.

## Biodiversité et utilisation des sols

ANF Immobilier est consciente de la nécessité de réduire l'utilisation des sols et est attachée à la préservation de la biodiversité en milieu urbain. La Société sait à quel point la mise en œuvre d'un environnement sain et naturel contribue au bien-être des utilisateurs. Elle contribue indirectement à réduire l'utilisation des sols en milieu urbain grâce à la dimension moyenne de ses actifs qui composent son patrimoine, en augmentant positivement la densité urbaine. La préservation de la biodiversité fait également partie intégrante de ses projets. Ainsi, des terrasses ou toitures végétalisées ont été installées sur les actifs Silky Way et Milky Way à Lyon ainsi que sur La FABRIQUE et le NAUTILUS à Bordeaux, avec près de 200 m<sup>2</sup> de terrasses composées de graminées, de lauriers et bouleaux.

Une dizaine d'actifs phares du patrimoine (Îlot 34, Place Sadi Carnot, Nautilus, La Fabrique, Milky Way, Silky Way, Banque de France Lyon, Carlton M-Gallery Lyon, etc.) dont certains sont en cours de développement ont fait l'objet de visites en 2014. Ces visites, réalisées en partenariat avec le bureau d'études Sinteo, vont permettre de réaliser un diagnostic initial de la biodiversité présente sur le patrimoine d'ANF Immobilier qui aura pour objectif de mesurer le niveau de prise en compte de la biodiversité sur les actifs et définir des indicateurs de suivi.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

### Notre politique sociétale

#### Impact territorial, économique et social






L'insertion optimale des immeubles du patrimoine dans les centres-villes des métropoles régionales et à l'échelle des quartiers constitue un des piliers de la politique RSE d'ANF Immobilier. À ce titre, ANF Immobilier s'efforce de limiter l'impact de ses activités sur les populations avoisinantes. Le patrimoine immobilier se situe en ville, à proximité des transports en commun.

Les objectifs sont multiples : assurer la mixité sociale et fonctionnelle entre les habitants et les usagers, favoriser le vivre ensemble ou

encore inciter à des déplacements en utilisant les transports en commun et les circulations douces. La localisation minimise les besoins en transport spécifique constituant ainsi un atout fort sur l'impact environnemental des actifs.

#### Actions de partenariat ou de mécénat

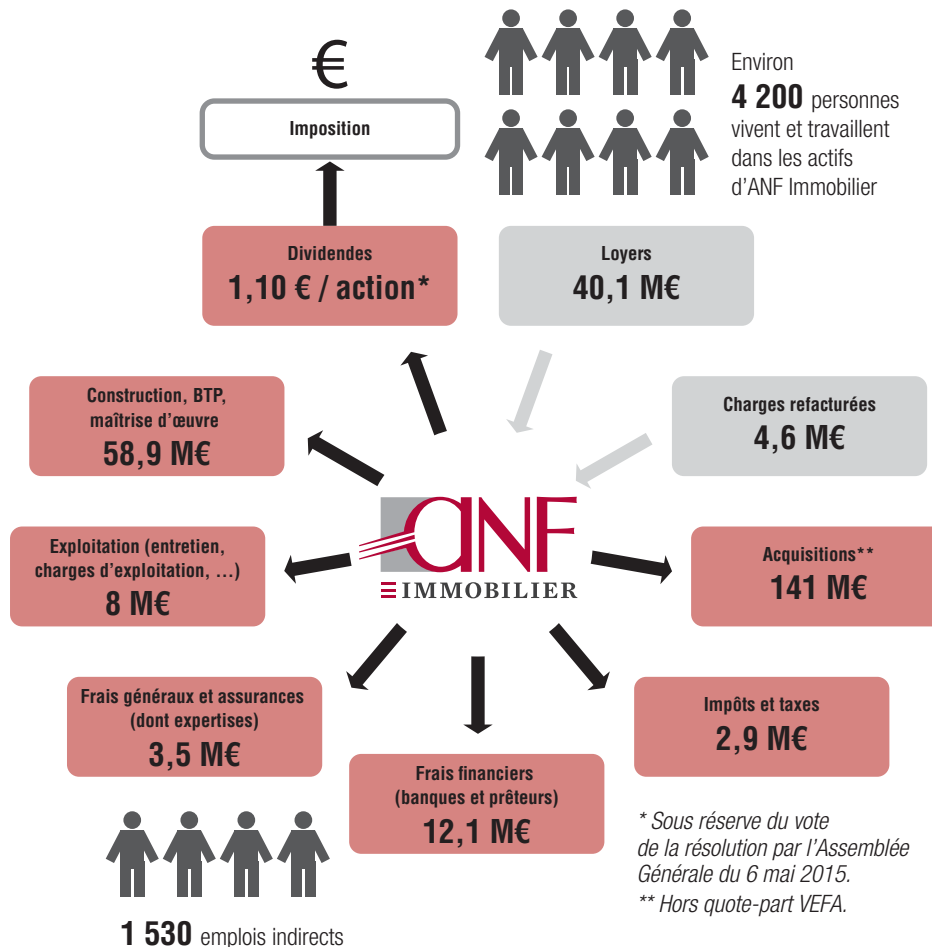
ANF Immobilier contribue activement aux échanges de bonnes pratiques au sein de la profession à travers son implication dans divers organismes en faveur de l'insertion professionnelle.

	<p>L'<b>EPRA - European Public Real Estate Association</b>, rassemble les principales foncières cotées européennes et vise entre autres à harmoniser les pratiques de <i>reporting</i>. ANF Immobilier en est un membre actif et est entré dans l'indice EPRA en 2012. Ses <i>reporting</i> financier et RSE sont par ailleurs conçus de manière à respecter les BPR – <i>Best Practices Recommendations</i> de l'EPRA.</p>
	<p>ANF Immobilier est membre de la <b>FSIF</b>, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières françaises. Elle est investie dans divers groupes de travail en lien avec les problématiques réglementaires de la profession.</p>
	<p>Un partenariat est mis en place depuis 2008 entre ANF Immobilier et le <b>CREPI – Clubs Régionaux d'Entreprises Partenaires</b> pour l'Insertion. Il se concrétise notamment dans le parrainage par des salariés d'ANF Immobilier de jeunes adultes, sans ou avec très peu de qualifications, dans leur recherche d'emploi.</p>
	<p>Le 25 septembre 2014, l'ensemble des collaborateurs a été convié à passer une journée dans une exploitation maraîchère biologique à vocation d'insertion sociale et professionnelle gérée par l'association <b>Graines de Soleil</b>, qui permet à des personnes de tous âges de retrouver un emploi et de construire un projet personnel et professionnel durable au travers des activités de maraîchage Biologique.</p>
	<p>ANF Immobilier est partenaire de l'association « <b>Sport dans la ville</b> » à Lyon depuis 2013. Une dotation de 5 000 euros a été versée à l'association, qui développe des programmes permettant de favoriser l'insertion sociale et professionnelle de 3 500 jeunes.</p>

## Empreinte économique et création de valeur immatérielle

La responsabilité d'ANF Immobilier dans les domaines de l'environnement, du social et du sociétal se répercute sur l'ensemble de sa chaîne de sous-traitance et améliore sa maîtrise des risques tout en développant ses performances économiques. ANF Immobilier

souhaite contribuer davantage à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier à travers le développement de sa politique RSE. La Société est consciente de l'existence de cette nécessité et souhaite contribuer à renforcer sa politique d'achats responsables. Un schéma de différents flux économiques liés aux activités de la Société est présenté ci-après (en millions d'euros) :



## Association des prestataires et fournisseurs à notre démarche RSE

En 2014, ANF Immobilier a initié une politique d'achats responsables via la diffusion d'un questionnaire qui a été transmis à ses principaux fournisseurs et prestataires afin de les interroger sur leurs pratiques de développement durable.

Cette démarche n'étant qu'à ses prémices, seuls 10 % des prestataires interrogés y ont répondu, représentant plus de 23 % du volume d'achats de l'entreprise (1). Parmi eux, même si moins de

la moitié ont véritablement formalisé une politique développement durable, 75 % ont identifié leurs impacts sociaux et environnementaux de leurs activités et 63 % se sont fixés des objectifs de réduction de leurs consommations énergétiques. Au fur et à mesure du développement de cette démarche, les fournisseurs et prestataires seront de plus en plus impliqués dans l'intégration de critères sociaux et environnementaux dans leurs services. Dans cette optique, une **charte d'achats responsables** a été élaborée et sera diffusée en 2015 aux principaux fournisseurs de la Société.

(1) Le volume d'achats total considéré correspond au volume d'achats généré par les 80 plus importants fournisseurs et prestataires d'ANF Immobilier en termes d'achats facturés.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

### Plan d'actions RSE 2015-2018

Thèmes	Périmètre	Engagements	Objectifs	Échéance
<b>Axe 1 – PATRIMOINE RESPONSABLE</b>				
Performance énergétique	Bureaux Actifs phares	Réduire les consommations énergétiques finales de - 15 % à horizon 2020	- 15 %	2020
Émissions de GES et changement climatique	Bureaux Actifs phares	Diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone du patrimoine	- 20 %	2020
Labellisation et certification environnementale	Bureaux	Détenir 60 % d'actifs certifiés	60 %	2018
	Bureaux Actifs Phares	Développer 100 % d'immeubles verts	100 %	2018
	Patrimoine	Maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100 %	Permanent
Dialogue avec les utilisateurs	Bureaux	Structurer des annexes environnementales sur les baux soumis et organiser des Comités d'Annexes environnementales	100 % des baux concernés	2018
Accessibilité	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	-	Permanent
Eau	Patrimoine	Réduire les consommations d'eau du patrimoine de - 10 % à horizon 2020	- 10 %	2020
Déchets	Bureaux - Hôtels	Déployer des solutions de tri des déchets sur 50 % du patrimoine	50 % du patrimoine en surface	2018
	Patrimoine	Atteindre 50 % de taux de couverture du tonnage de déchets générés sur le périmètre de reporting environnemental	50 % du périmètre de reporting environnemental	2018
Biodiversité	Bureaux Actifs phares	Définir une stratégie de gestion de la biodiversité sur le patrimoine	100 % du patrimoine	Permanent
<b>Axe 2 – SOCIÉTÉ ET PLANÈTE</b>				
Émissions de GES et changement climatique	ANF Immobilier Locaux et siège social	Diminuer l'empreinte carbone des activités <i>corporate</i>	- 30 %	2020
Empreinte sociétale	ANF Immobilier	Contribuer à l'activité économique de villes et évaluer notre empreinte sociétale.		Permanent

Indicateurs / KPI	Avancement 2014	Description
Moyenne des consommations d'énergie finale par m <sup>2</sup> loué	-	Une campagne de collecte des consommations énergétiques des locataires et une analyse approfondie des consommations globales du patrimoine ont été réalisées en 2014.
Moyenne des émissions de GES par m <sup>2</sup> loué	-	Les émissions moyennes de GES à effet de serre du patrimoine ont été évaluées à 21 (kgCO <sub>2</sub> )/m <sup>2</sup> .an sur le périmètre de <i>reporting</i> environnemental.
% en surface de bureaux du patrimoine	78 %	Les actifs certifiés représentent 47 % de la surface de bureaux sur le périmètre de <i>reporting</i> environnemental.
% en surface des actifs certifiés ou labellisés sur l'ensemble des développements	100 %	L'ensemble des actifs livrés en 2014 ou en cours de développement bénéficie d'une certification environnementale ou d'une labellisation de la performance énergétique.
% de déploiement de la charte de chantier propre sur l'ensemble des développements	100 %	
% d'annexes environnementales signées	-	
Distance moyenne des actifs situés au nœud de transports en commun le plus proche	-	L'ensemble des actifs du patrimoine est situé en moyenne à moins de 250 mètres d'un réseau de transports en commun (bus, tramway, métro ou gare SNCF).
Moyenne des consommations d'eau en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	-	La consommation d'eau moyenne du patrimoine a été évaluée à 21 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an sur le périmètre de <i>reporting</i> environnemental.
Taux de couverture du périmètre de <i>reporting</i>	-	
Taux de couverture du périmètre de <i>reporting</i> environnemental (en valeur)	-	
Mise en place d'une stratégie de gestion de la biodiversité	-	Des terrasses végétalisées et des espaces verts sont présents sur les actifs NAUTILUS à Bordeaux et îlot 34 à Marseille. Sur l'îlot 34, la végétation présente en extérieur est plantée en pleine terre, favorisant ainsi la biodiversité et permettant de réduire l'utilisation des sols.
-	-	Entre 2013 et 2014, on observe une diminution de 25 % des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités <i>corporate</i> d'ANF Immobilier (hors patrimoine).
-	-	À travers ses activités de gestion d'actifs immobiliers et ses développements, ANF Immobilier a généré environ 1 530 emplois indirects. Une méthodologie qui permettra d'évaluer l'impact économique plus large des développements d'ANF Immobilier (création de commerces, d'emploi, etc.) est en cours d'élaboration.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Développement durable

Thèmes	Périmètre	Engagements	Objectifs	Échéance
Éthique et déontologie	ANF Immobilier	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires		Permanent
Transparence extra-financière	ANF Immobilier	Participer aux indices extra-financiers pertinents		Permanent
Mécénat et partenariats	ANF Immobilier	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place et Poursuivre les actions de mécénat de la Société		Permanent
Relations parties prenantes	ANF Immobilier	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique RSE de la Société et prendre en compte leurs avis		Permanent
Achats responsables	ANF Immobilier	Interroger les principaux fournisseurs et prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	50 % du volume d'achats	2018
<b>Axe 3 – COLLABORATEURS</b>				
Mobilisation des collaborateurs et diffusion des principes de la RSE dans les métiers	ANF Immobilier	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable.		Permanent
Diversité et égalité de traitement	ANF Immobilier	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes les formes d'inégalité		Permanent
Gestion des talents et compétences	ANF Immobilier	Assurer le bien-être des collaborateurs		Permanent
Gouvernance	ANF Immobilier	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs		Permanent
	ANF Immobilier	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le Comité de Direction dans son pilotage		Permanent

Indicateurs / KPI	Avancement 2014	Description
-	-	ANF Immobilier a adhéré au Pacte Mondial et a affirmé son respect et soutien des 10 principes fondamentaux inhérents au Pacte auprès de l'organisation. La Société souhaite également déployer une charte d'achats responsables en 2015 qui fait également référence aux conventions de l'OIT.
Scores obtenus dans le cadre des principaux ratings extrafinanciers liés au secteur immobilier.	-	Le <i>reporting</i> RSE d'ANF Immobilier respecte les préconisations des EPRA Sustainability BPR relatives aux pratiques de <i>reporting</i> extra-financier.
	-	ANF Immobilier est membre actif de l'EPRA, de la FSIF, du CREPI et de Sports dans la Ville
Nombre d'interviews réalisées dans le cadre du rapport RSE.	-	Les catégories suivantes de parties prenantes externes sont représentées dans le <i>reporting</i> RSE 2014 d'ANF Immobilier au travers des témoignages : un actionnaire (Eurazeo), une collectivité territoriale (Marseille Provence Métropole), un locataire (Carlton MGallery - Lyon) et un salarié (service informatique).
Taux de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en % du volume d'achats de la Société	23 %	Le volume d'achats considéré est celui des 80 plus importants prestataires en termes de volumes d'achats sur l'exercice 2014.
Nombre de formateurs sensibilisés et formés aux problématiques de développement durable	-	Le 25 septembre 2014, ANF Immobilier a organisé une journée dans une exploitation maraîchère biologique à vocation d'insertion sociale et professionnelle en partenariat avec l'association Graines de Soleil. La quasi-totalité des salariés y a participé.
Répartition des effectifs par sexe et statut	-	La répartition des effectifs par sexe et statut est présentée dans le chapitre « données sociales ». Les femmes représentent 43 % de l'effectif permanent.
Taux d'absentéisme	-	Le taux d'absentéisme est de 4,91 % sur l'exercice 2014 (nombre d'heures totales d'absence sur le nombre d'heures annuelles théoriques travaillées).
Nombre moyen d'heures de formation par employé	-	Le nombre d'heures de formations dont ont bénéficié les salariés d'ANF Immobilier a été multiplié par 5 entre 2013 et 2014.
Fréquence de réunion du Comité RSE	-	Un Comité de Pilotage RSE a été officiellement mis en place fin 2014. Présidé par Renaud Haberkorn, ce Comité a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long terme et les objectifs sociaux et environnementaux associés.

## Annexe : tableau de correspondance – Indicateurs article 225 – Grenelle

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Pages	
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique	34	
		Les embauches et les licenciements	35	
		Les rémunérations et leur évolution	35	
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	35	
		L'absentéisme	35	
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	32	
		Le bilan des accords collectifs	32	
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	Aucun accident du travail n'est à déplorer en 2014.	
			Tous les comptes-rendus des réunions avec les délégués du personnel sont diffusés auprès de l'ensemble du personnel.	
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail		
	Formation	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Aucun accident du travail n'est à déplorer en 2014	
		Les politiques mises en œuvre en matière de formation	32 ; 33	
	Égalité de traitement	Le nombre total d'heures de formation	35	
		Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	32	
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	33	
	OIT (Actions en faveur de)	La politique de lutte contre les discriminations	32 ; 33	
		Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	33 (Respect des principes du Global Compact)	
Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession		33 (Respect des principes du Global Compact)		
Élimination du travail forcé ou obligatoire		33 (Respect des principes du Global Compact)		
Abolition effective du travail des enfants		33 (Respect des principes du Global Compact)		



Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Pages		
Informations environnementales	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	31 ; 39 ; 42-43		
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	33		
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	38		
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	38		
	Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	37 ; 38 ; 42-43	
			La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	38	
			La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	37 ; 42-43	
	Utilisation durable des ressources	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	36 ; 37 ; 38 ; 42-43	
			L'utilisation des sols	39	
			Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	36 ; 37 ; 38
				L'adaptation aux conséquences du changement climatique	37 ; 42-43
	Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	39		
	Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	41 ; 42-43	
Sur les populations riveraines ou locales			41		
Relations avec les parties prenantes		Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	41 ; 44-45		
		Les actions de partenariat ou de mécénat	35		
Sous-traitance et fournisseurs		La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	41		
		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	41		
Loyauté des pratiques		Les actions engagées pour prévenir la corruption	33 (Respect des principes du Global Compact)		
	Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	38			
Droits de l'homme	Actions engagées	33 (Respect des principes du Global Compact)			

# == 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 d'ANF Immobilier

## Exercice clos le 31 décembre 2014

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 <sup>(1)</sup>, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 2014 d'ANF Immobilier (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion, 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 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, des normes d'exercice professionnel 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 été effectués par une équipe de cinq personnes entre janvier et mars 2015 pour une durée d'environ deux 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 la norme d'exercice professionnel portant sur les prestations relatives aux informations sociales et environnementales entrant dans le cadre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes (NEP 9090) et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 <sup>(2)</sup>.

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

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.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

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

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

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

### NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons mené une dizaine d'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 ;
- 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, 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>(2)</sup> en fonction de leur typologie, 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 17 % de la contribution aux informations quantitatives environnementales.

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, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées par l'EPRA dans son guide de reporting à destination des acteurs du secteur de l'immobilier en Europe datant de septembre 2014 <sup>(3)</sup>.

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 nos 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 7 avril 2015

L'un des Commissaires aux comptes d'ANF Immobilier

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié  
Associé

Sylvain Lambert  
Associé du département développement durable

(1) Effectifs et répartition hommes/femmes, Répartition CDI/CDD, Taux d'absentéisme, Embauches et départs, Consommations totales d'énergies dont les énergies renouvelables, exprimée en kWh et en équivalents CO<sub>2</sub>, Déchets dangereux générés.

(2) Nautilus Bordeaux, Fauchier 40, Ruffi 42, avenue Roger-Salengro 47, Carlton M Gallery Lyon, Îlot 34 B&B, Future Way, rue St-Ferreol 18, 26, rue des Consuls 4, 6, 8, rue de la Mure 14, rue de la République 31, 114, 9, place Sadi-Carnot 2, rue Vincent-Leblanc 17.

(3) [http://www.epra.com/media/EPRA\\_Sustainability-BPR\\_2014\\_1418300693152.pdf](http://www.epra.com/media/EPRA_Sustainability-BPR_2014_1418300693152.pdf)

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Chiffres clés

# 8. Chiffres clés

### COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ (NORMES IFRS)

Se reporter aux comptes consolidés 2012, 2013 et 2014 (voir chapitre V du Document de Référence).

(En million d'euros)	2014		2013			2012**	
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	Var EPRA (%)	IFRS pro forma*	IFRS
Loyers	40,1	40,1	34,9	34,9	15 %	30,6	71,5
Charges immobilières nettes	(3,9)	(3,9)	(2,6)	(2,6)		(3,7)	(4,1)
<b>EBITDA Immobilier</b>	<b>36,1</b>	<b>36,1</b>	<b>32,3</b>	<b>32,3</b>	<b>12 %</b>	<b>26,9</b>	<b>67,4</b>
<i>marge</i>	90 %	90 %	93 %	93 %		88 %	94 %
Charges de Structure	(9,2)	(11,8)	(10,9)	(11,1)		(8,6)	(11,2)
<b>EBITDA Récurrent</b>	<b>27,0</b>	<b>24,4</b>	<b>21,4</b>	<b>21,2</b>	<b>25 %</b>	<b>18,3</b>	<b>56,3</b>
<i>marge</i>	67 %	61 %	61 %	61 %		60 %	79 %
Résultat Financier	(12,2)	(14,3)	(7,1)	(7,1)		(5,9)	(15,8)
<b>Cash-flow Courant</b>	<b>14,8</b>	<b>10,0</b>	<b>14,3</b>	<b>14,1</b>	<b>4 %</b>	<b>12,4</b>	<b>40,4</b>
Amortissements	-	(0,6)	-	(0,6)		-	-
Résultat JV et de cession	-	(29,2)	-	15,3		-	(69,6)
Autres	(0,4)	2,4	(0,5)	(0,8)			(35,9)
Impôts	(0,3)	(2,9)	(0,6)	(0,6)			-
<b>Résultat Net Récurrent</b>	<b>14,1</b>	<b>(20,3)</b>	<b>13,1</b>	<b>27,4</b>	<b>8 %</b>		<b>(65,1)</b>
<i>marge</i>	35 %	- 51 %	38 %	79 %			- 91 %
<b>Résultat Net Récurrent, Part du Groupe</b>	<b>13,5</b>	<b>(20,5)</b>	<b>13,1</b>	<b>27,4</b>	<b>2 %</b>		<b>(65,1)</b>
<i>marge</i>	34 %	- 51 %	38 %	79 %			- 91 %
<b>LTV</b>	<b>47,5 %</b>		<b>40,4 %</b>				<b>33,0 %</b>
<b>Valeur des actifs HD HT</b>	<b>1 107</b>		<b>970</b>		<b>14 %</b>		<b>884</b>
<b>ANR</b>	<b>545,4</b>		<b>569,8</b>		<b>- 4 %</b>		<b>552,1</b>

\* Comptes 2012 pro forma, retraités des cessions intervenues en novembre 2012.

\*\* La Société publie des informations au format EPRA depuis 2014 avec comparaison de l'exercice 2013.

## 9. Historique

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

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

#### Origine des activités immobilières de la Société

**1854** : Création de la société anonyme Rue Impériale de Lyon, à l'origine de la percée de la rue de la République, alors dénommée Rue Impériale.

**1878** : Fondation de Société Immobilière Marseillaise, qui réunit les sociétés immobilières impliquées dans la percée du Vieux-Port à la Joliette.

**1965** : Les associés de la banque Lazard Frères & Cie acquièrent le contrôle de la société Rue Impériale de Lyon.

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

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

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

**2004** : Eurazeo, société issue de la fusion des sociétés Eurafiance et Azeo, absorbe sa société-mère, la société Rue Impériale, et intègre son patrimoine immobilier.

**2005** : Eurazeo acquiert auprès de Finaxa, société du groupe AXA, 93 % d'ANF Immobilier et apporte à cette dernière ses actifs immobiliers.

**2006** : ANF Immobilier adopte, le 28 avril, le statut SIIC avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

**2007** : ANF Immobilier achète le 31 octobre un portefeuille de 159 murs d'hôtels exploités en France par le groupe B&B Hotels sous les enseignes B&B et Villages Hôtel, pour un montant de 471 millions d'euros.

**2008** : ANF Immobilier achète le 11 avril 2008 quatre ensembles immobiliers et 9 lots de copropriété situés à Lyon, pour un montant de 18 millions d'euros. Cette acquisition a permis notamment à ANF Immobilier de maîtriser la quasi-totalité des immeubles haussmanniens de la place de la République. Développement du partenariat avec B&B. Poursuite des investissements à Lyon et Marseille, obtention des autorisations administratives sur l'intégralité des projets à Marseille et sur le projet Mansardes à Lyon.

**2009** : ANF Immobilier cède pour près de 50 millions d'euros d'actifs à Lyon et à Marseille dans le cadre de la politique de rotation du patrimoine, 5 hôtels B&B achetés pour un montant de 20 millions d'euros. Poursuite des investissements à Lyon et Marseille et du financement des travaux de certains hôtels B&B.

**2010** : ANF Immobilier poursuit le développement de ses projets à Lyon et à Marseille avec un investissement total de 64,9 millions d'euros. Livraison de deux projets de développement à Marseille et cession de 3 immeubles à Lyon et 7 à Marseille. 1 hôtel B&B acheté et poursuite du programme de travaux pour un montant de 11,3 millions d'euros.

**2011** : ANF Immobilier a poursuivi son programme de rénovation et de développement de projets en investissant durant l'année 2011 plus de 73 millions d'euros. Le bail du Printemps de Lyon a été renouvelé dans des conditions favorables à la Société. Des cessions ont été réalisées pour plus de 41 millions d'euros.

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

**2012** : ANF Immobilier a poursuivi son programme de rénovation et de développement de projets en investissant durant l'année 2012 plus de 97 millions d'euros.

La Société a cédé près de la moitié de son patrimoine, pour un montant de 793 millions d'euros. Ces cessions ont été suivies d'un remboursement de dette bancaire et d'une distribution aux actionnaires pour 497 millions d'euros.

**2013** : ANF Immobilier a procédé à l'application d'une stratégie de redéploiement visant un ciblage des métropoles à fort potentiel, une tertiarisation de son patrimoine et une création de valeur optimisée. Cette transformation, à moyen terme, provoquera un rééquilibrage du patrimoine et un doublement des loyers. Elle se traduit en 2013 par une augmentation de 10 % de son patrimoine approchant le milliard d'euros, une croissance des revenus locatifs de 14 %.

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Historique

2014 : ANF Immobilier poursuit son plan stratégique avec 462 millions d'euros d'investissements dans des actifs tertiaires principalement à Lyon et Bordeaux, pré loués à hauteur de 80 %. Ce flux de nouveaux investissements propulse la Société à une valeur de patrimoine de 1,1 milliard d'euros affichant une croissance des revenus locatifs de + 15 %.

Cette même année, ANF Immobilier accueille de nouvelles ressources avec la signature d'un refinancement historique pour une durée de 7 années, la venue de nouveaux partenaires dans le cadre des acquisitions et l'arrivée de Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup>, nouveau Directeur Général.

## 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'Immobilier Bingen, filiale à 99,9 % d'Eurazeo a, le 24 mars 2005, acquis la participation de Finaxa dans ANF Immobilier représentant alors 95,45 % du capital

et 94,54 % des droits de vote d'ANF Immobilier et que par la suite, le 4 mai 2005, Eurazeo a apporté à ANF Immobilier sa branche complète d'activités immobilières.

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

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

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

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.

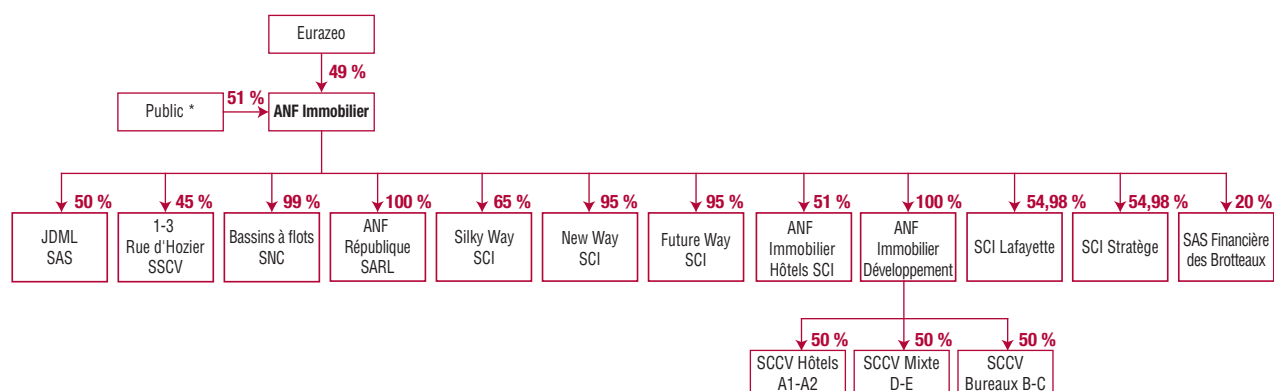
À fin 2014, la Société s'est engagée sur 462 millions de nouvelles acquisitions sécurisées et possède un patrimoine de plus d'1,1 milliard d'euros. Elle bénéficie d'une expérience en régions efficace, d'une structure financière renouvelée qui lui permettent une croissance fiable de ses loyers.

La Société s'appuie sur une stratégie fondée sur le potentiel des villes, la tertiarisation de son patrimoine et une création de valeur optimisée pour être un acteur qui compte dans le cadre du développement des métropoles régionales.

(1) Monsieur Renaud Haberkorn 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.

## Organigramme au 31 décembre 2014

Se référer à la note 19 des comptes sociaux 2014 pour la liste des filiales et pourcentages de détention.

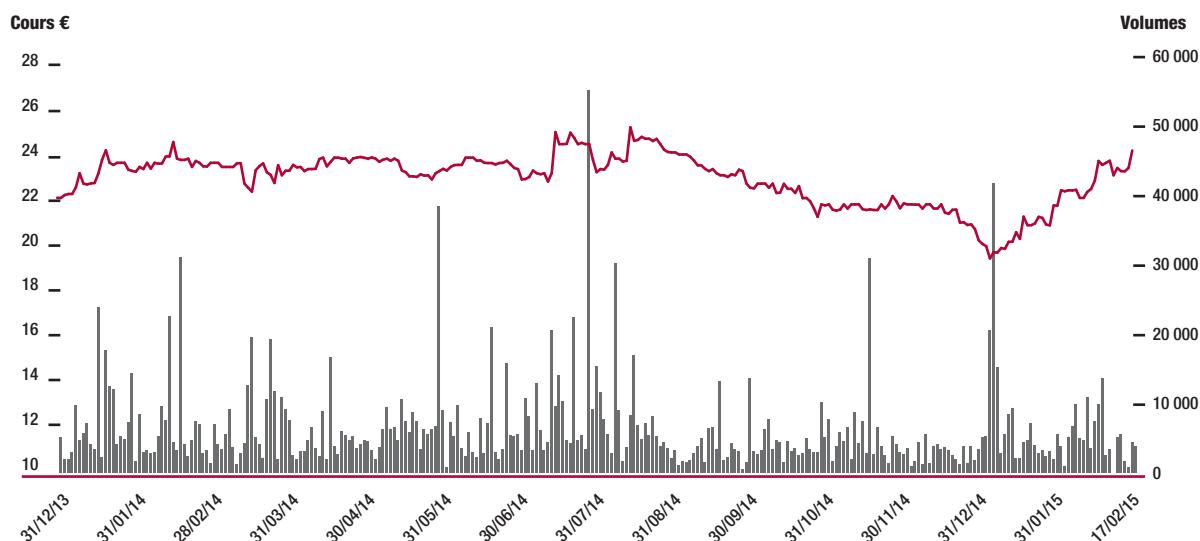


\* Voir section 2 du chapitre VIII du Document de Référence.

# 10. Carnet de l'actionnaire

## Cours de bourse

Entre le 31 décembre 2013 et le 17 février 2015, le titre a augmenté de + 7,5 % en valeur et la performance du titre a été de + 12,2 % en incluant la distribution du dividende (*total return*). À cette même date, le titre est en hausse de 18,8 % sur l'année 2015. (Source Bloomberg.)



Le cours de bourse au 17 février 2015 fait ressortir une capitalisation de près de 440 millions d'euros, ANF Immobilier fait partie des indices Eurolist Compartiment B, CAC All Tradable, CAC Mid & Small 190 et CAC Small 90.

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

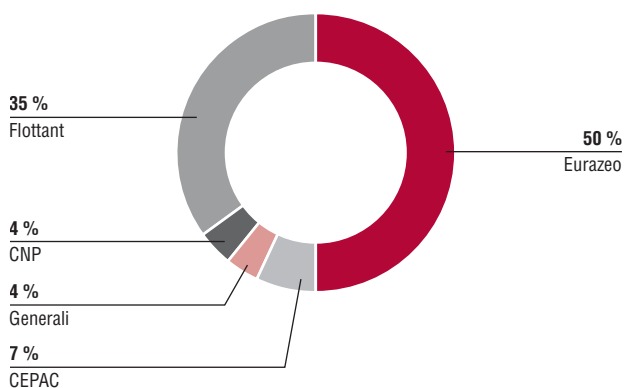
## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Carnet de l'actionnaire

### == Actionnariat

À la date du présent Document de Référence, Eurazeo détient 49,7 % du capital d'ANF Immobilier, et 52 % des droits de vote \*. Deux autres actionnaires sont également représentés au Conseil de

Surveillance, Generali et le groupe BPCE avec respectivement 4,3 % et 6,7 % du capital.



### == 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>).

#### 1) 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)	2014	2013
Cash-flow courant	14,8	14,3
Retraitement Autres	(0,4)	- 0,5
Retraitement Impôts	(0,3)	- 0,6
Recurring Net Income EPRA	14,1	13,1
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA, PART DU GROUPE</b>	<b>13,5</b>	<b>13,1</b>
Nombre moyen d'actions	18 092 542	17 730 570
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA, PART DU GROUPE/ACTION</b>	<b>0,75</b>	<b>0,74</b>

\* Eurazeo détient 49,45 % 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.



## 2) 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

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

## 3) 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.

<i>(En millions d'euros)</i>	2014	2013
EPRA NAV	545,4	569,8
Retraitement des instruments de couverture	(31,1)	(10,3)
EPRA NNNAV	514,3	559,5
<b>Nombre d'actions fin de période</b>	<b>18 351 093</b>	<b>17 730 570</b>
<b>ANR EPRA/ACTION</b>	<b>29,7</b>	<b>32,1</b>
<b>ANR EPRA TRIPLE NET/ACTION</b>	<b>28,0</b>	<b>31,6</b>

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Carnet de l'actionnaire

### 4) EPRA Vacancy Rate

Taux spot fin de période 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

<i>(En pourcentage)</i>	Marseille		Lyon		Bordeaux		Hôtels		Total patrimoine		Total
	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	Core	Hist.	
Logements	10,0 %	19,6 %	N/A	12,2 %	N/A	N/A	N/A	N/A	10,0 %	19,5 %	18,8 %
Commerces	18,9 %	10,9 %	N/A	0,0 %	N/A	N/A	N/A	N/A	18,9 %	7,9 %	8,6 %
Bureaux	12,6 %	8,8 %	0,0 %	0,0 %	18,5 %	N/A	N/A	N/A	7,4 %	8,4 %	7,5 %
Parkings et autres	14,1 %	17,2 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	14,1 %	17,2 %	16,6 %
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>13,1 %</b>	<b>14,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,6 %</b>	<b>18,5 %</b>	<b>N/A</b>	<b>0,0 %</b>	<b>N/A</b>	<b>6,9 %</b>	<b>12,1 %</b>	<b>9,5 %</b>

# GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX – EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2014	58	6. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	78
1.1 Membres du Directoire	58	6.1 Principes de rémunération des mandataires sociaux	78
1.2 Membres du Conseil de Surveillance	61	6.2 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance rémunérés au niveau d'ANF Immobilier	80
2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LA DIRECTION GÉNÉRALE	72	6.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo	84
3. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	72	6.4 Engagements de toute nature pris par ANF Immobilier pour les mandataires sociaux	88
4. COMITÉS SPÉCIALISÉS	73	6.5 Engagements de retraite et autres avantages	89
4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance	73	6.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance	90
4.2 Comités opérationnels	73	7. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS ET DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	98
5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	74	7.1 Attribution gratuite d'actions	98
5.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance	74	7.2 Options de souscription ou d'achat d'actions	98
5.2 Charte du Comité d'Audit	77	7.3 Détention potentielle de capital dans le cadre des options d'achat d'actions	101
5.3 Charte du Comité du Patrimoine	77	8. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DU DERNIER EXERCICE	102
5.4 Charte du Comité des Rémunérations et de Sélection	77	9. DÉCLARATIONS LIÉES AU GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	102
		10. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À ANF IMMOBILIER OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES	103
		11. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	103

# 1. Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014

## 1.1 Membres du Directoire

Le Directoire d'ANF Immobilier était composé de 3 membres au 31 décembre 2014 :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014
Keller *	Bruno	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président du Directoire	13 686 <sup>(1)</sup>
Haberkorn **	Renaud	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Directeur Général	–
Seguin	Ghislaine	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Directeur Immobilier	–

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

\* Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

\*\* Monsieur Renaud Haberkorn a été nommé Président du Directoire le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

Lors de sa séance du 19 mars 2013, le Conseil de Surveillance avait renouvelé les mandats des membres du Directoire (Monsieur Bruno Keller, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et Madame Ghislaine Seguin) pour 4 ans.

Le Conseil de Surveillance a dans ses séances du 26 septembre 2014 et 12 novembre 2014 respectivement décidé la cessation des fonctions de Directeur Général et membre du Directoire de la Société de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et nommé Monsieur Renaud Haberkorn Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier.



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Bruno Keller \***  
Président du Directoire  
60 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 6 mai 2015

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Membre du Directoire et Directeur Général d'Eurazeo.

Président du Directoire d'ANF Immobilier.

Président de La Mothe.

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

Gérant d'ANF République, SNC Les Bassins à Flots, Eurazeo Real Estate Lux SARL (Luxembourg) et Investco 3d Bingen (Société Civile).

Directeur Général de Legendre Holding 21, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 29, Legendre Holding 30, Legendre Holding 35 et Legendre Holding 36.

Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME.

Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding et de Legendre Holding 28.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Membre du Conseil de Surveillance de OFI Private Equity Capital (devenue Eurazeo PME Capital),

Financière Truck (Investissement) SAS et de Foncia Groupe.

Administrateur d'Europcar Groupe.

Président de Rue Impériale Immobilier et Société Immobilière Marseillaise.

Directeur Général de Legendre Holding 22, Legendre Holding 24, Legendre Holding 25, Legendre Holding 28, Legendre Holding 31 (devenue Les amis d'Asmodee) et Legendre Holding 32 (devenue Asmodee II).

**Expertise en matière de gestion**

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

Bruno Keller est notamment membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME, et membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding.

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

\* Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire le 3 mars 2015 avec effet immédiat à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Renaud Haberkorn \***  
Directeur Général  
44 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 6 mai 2015

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Chief Investment Officer d'Eurazeo Patrimoine

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Directeur Général et Membre du Directoire d'ANF Immobilier.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Directeur Général et membre du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel.

Co-gérant de la SNC Tour Eiffel Asset Management.

Président de la SAS Locafimo.

Administrateur de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, Polish Investments Real Estate Holding II BV (Hollande), Polish Investments Real Estate Holding BV (Hollande), Cyprus Grove International D Cooperatif UW (Hollande), Cyprus Grove International E Cooperatif UA (Hollande).

Membre du Comité d'Investissement de Redwood Grove International (USA), Captiva 2 SCA (Luxembourg), Captiva SCA (Luxembourg).

Administrateur du Conseil de Surveillance d'Event Hospitality Group BV (Hollande), de Cooperatieve Redwood Grove International UA (Hollande).


**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 Partners en charge de l'Europe jusqu'en 2011. Renaud Haberkorn est ingénieur de l'ESTP et titulaire d'un mastère de finance de l'ESSEC.

\* Monsieur 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.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014

	<b>Prénom, nom et âge :</b> <b>Madame Ghislaine Seguin</b> 49 ans
	<b>Date de première nomination :</b> 9 décembre 2008 <b>Date d'échéance du mandat :</b> 18 mars 2017 <b>Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :</b> –
<b>Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014</b>	<b>Fonctions et mandats actuellement exercés :</b> Membre du Directoire d'ANF Immobilier <b>Fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</b> Néant
<b>Expertise en matière de gestion</b>	Ghislaine Seguin a rejoint ANF Immobilier en 2008 en tant que Directeur Immobilier et a été nommée membre du Directoire le 9 décembre 2008. Elle a débuté sa carrière en 1989 dans la promotion immobilière, puis a passé 13 ans chez AGF Immobilier, chargée de mission aux investissements, puis en charge des arbitrages et des participations. En 2006, elle intègre ING Real Estate comme Directeur Adjoint du Développement. Elle est diplômée d'un DEA de droit privé et d'un DESS de droit immobilier (Paris II Assas). Ghislaine Seguin est également membre de la <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (MRICS).

	<b>Prénom, nom et âge :</b> <b>Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie *</b> Directeur Général 61 ans
	<b>Date de première nomination :</b> 14 décembre 2006 <b>Date d'échéance du mandat :</b> 26 septembre 2014 <b>Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :</b> –
<b>Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014</b>	<b>Fonctions et mandats actuellement exercés :</b> Administrateur de Foncière Habitat et Humanisme et d'Habitat et Humanisme Développement. <b>Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :</b> Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier. Gérant d'ANF Immobilier République et de la SNC Les bassins à flots.
<b>Expertise en matière de gestion</b>	Xavier de Lacoste Lareymondie a rejoint ANF Immobilier en 2006 après 12 années passées aux AGF en charge de la valorisation du patrimoine immobilier, des expertises et des participations. Il a également passé près de 10 ans chez des promoteurs comme responsable financier ou opérationnel.

\* Il est précisé qu'il a été mis fin aux fonctions de membre du Directoire et Directeur Général de la Société de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie le 26 septembre 2014.

Le Directoire se réunit en moyenne 2 fois par mois. Il s'est réuni 22 fois en 2014 avec un taux de présence de 95,5 %.

## 1.2 Membres du Conseil de Surveillance

### 1.2.1 Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2014

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Président	286
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris	Vice-Président	4 332
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau – 75008 Paris		2 176
Brion	Philippe	C/o Generali RE 7/9 boulevard Haussmann – 75309 Paris Cedex 09		250
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse Place Estrangin-Pastré – BP 108 13254 Marseille Cedex 06		250
Monnier	Philippe	C/o Carrefour Property 58, avenue Émile-Zola TSA 3800 92649 Boulogne-Billancourt Cedex		158
Richardson	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 – 13225 Marseille Cedex 20		279
Roux de Bézieux	Sabine	C/o Fondation Araok 42, rue Édouard-Nortier – 92200 Neuilly sur Seine		250
Soury	Marie-Pierre	C/o La Croissanterie 5, rue Olof-Palme 92110 Clichy		250
Xoual	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris		262
Zarifi	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 – 13191 Marseille Cedex 20		274

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Alain Lemaire \***  
Président du Conseil de Surveillance  
65 ans

**Date de première nomination :** 14 mai 2008

**Date d'échéance du mandat :** 2017

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

Administrateur de sociétés

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Mandats et fonctions actuellement exercés :**

Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.

Administrateur de BICEC (Cameroun), BCI (Congo) et de PITCH SA.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.

Président du Conseil d'Administration et du Comité de Rémunération de la Banque Palatine.

Président du Conseil d'Administration de Meilleurtaux, BPCE Domaines et d'Oterom.

Administrateur et Co-Président du Comité d'Audit de Nexity.

Membre du Directoire et Directeur Général de la BPCE et de la CNCE.

Président du Directoire de la CEPAC.

Président du Conseil de Crédit Foncier de France, Banque Palatine, SOCFIM, CGE Capital, CGE Fidélisation, Erixel, Natixis Asset Management et FLCP.

Administrateur/membre du Conseil de Surveillance de Banca Carige (Italie), Crédit Foncier de France, Natixis (représentant permanent de la CNCE), Natixis Epargne Financière Gestion, Eriila, Banque Privée 1818, CNP Assurances, Écureuil Vie Développement, Nexity, GCE Capital, CGE Domaines et SOPASSURE, Caisse d'Épargne Participations (représentant permanent de BPCE), Marseille Aménagement, Banque de la Réunion (représentant permanent de CEP PAC), Banque des Antilles Françaises (représentant permanent de CEP PAC), La Chaîne Marseille – LCM (représentant permanent de CEP PAC), Proxipaca Finance (Conseil de Direction), Financière Océor (représentant permanent de CEP PAC), Viveris Management, Viveris (Conseil de Direction), Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE), Arpège.

Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Écureuil Gestion et Écureuil Gestion FCP.

Gérant de SCF Py & Rotja.

Censeur de The Yunus Movie Project Partners.

**Expertise en matière de gestion**

Détenteur d'une maîtrise de droit public et ancien élève de l'École Nationale des Impôts et de l'ENA, Alain Lemaire démarre sa carrière au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations et au Crédit Local de France.

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 Caisses d'Épargne à la création de BPCE (organe central issu du rapprochement des réseaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires).

Conseiller du Président du Directoire de la BPCE de 2010 à juin 2011.

\* *Membre indépendant.*





**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Patrick Sayer**  
Vice-Président du Conseil de Surveillance  
57 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 2018

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Président du Directoire d'Eurazeo.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Président du Directoire d'Eurazeo.  
Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Administrateur de Gruppo Banca Leonardo (Italie), Accor, Colyzeo Investment Advisors (Royaume-Uni), Europcar Groupe et Rexel SA <sup>(1)</sup>.  
Directeur Général de Legendre Holding 19.  
Gérant d'Investco 3d Bingen (Société Civile).  
Président d'Eurazeo Capital Investissement, Legendre Holding 25, Legendre Holding 26, CarryCo Capital 1 et CarryCo Croissance.  
Membre du Board of Directors de Tech Data Corporation (USA) et d'I-Pulse (USA).  
Membre de l'Advisory Board de Kitara Capital International Limited (Dubai).

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Vice-Président du Conseil de Surveillance de Rexel SA.  
Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Gérant d'Euraleo Srl (Italie).  
Président du Conseil d'Administration de Holdelis et de Europcar Groupe.  
Administrateur de Moncler Srl (Italie), Sportswear Industries Srl (Italie), Edenred et de Holdelis.  
Directeur Général d'Immobilier Bingen et Legendre Holding 8.  
Membre du Conseil de Surveillance de la SASP Paris-Saint Germain Football.  
Membre de l'Advisory Board de 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.  
Patrick Sayer est Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Administrateur d'Accor, Europcar, Rexel <sup>(1)</sup>, Banca Leonardo (Italie), Tech Data (USA) et de Kitara Capital (Dubai). 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) Jusqu'à l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 27 mai 2015.

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Philippe Audouin**  
Membre du Conseil de Surveillance  
58 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 2018

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

Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Membre du Directoire et Directeur Administratif et Financier d'Eurazeo.

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, Elis et Eurazeo PME.

Administrateur d'Europcar Groupe.

Managing Director de Perpetuum MEP Verwaltung GmbH (Allemagne).

Président de Ray France Investment, LH APCOA, Legendre Holding 19, Legendre Holding 27,

Legendre Holding 29, Legendre Holding 30, Legendre Holding 35 et Legendre Holding 36.

Directeur Général de Legendre Holding 25, La Mothe Eurazeo Capital Investissement, CarryCo Capital 1, CarryCo Croissance et Eureka Participations.

Administrateur Délégué de Eurazeo Services Lux (Luxembourg).

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

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Vice-Président du Conseil de Surveillance de Groupe B&B Hotels.

Directeur Général de Legendre Holding 33.

Président de Legendre Holding 22, Legendre Holding 28, Immobilière Bingen, Legendre Holding 8, Rue Impériale

Immobilier, Legendre Holding 25, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 31 (devenue Les Amis d'Asmodee) et Legendre Holding 32 (devenue Asmodee II).

Gérant d'Eurazeo Italia (Italie).

Vice-Président du Supervisory Board de Apcoa Parking AG (Allemagne).

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

Administrateur de Holdelis.

**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 société pendant 10 ans. Après l'avoir cédée, Philippe Audouin a été Directeur Financier et Fondé de pouvoir (*Prokurist*), en Allemagne, de la première JV entre France Télécom et Deutsche Telekom de 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 des Conseils de Surveillance et des Comités d'Audit d'ANF Immobilier, Elis, Eurazeo PME et Europcar Groupe et Président des Comités d'Audit d'ANF Immobilier, Eurazeo PME et Europcar Groupe. Il est également Membre du Comité Consultatif de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), Membre du Comité des Émetteurs de l'AMF et Président de l'Association Nationale des Dirigeants France-Gestion (DFCG). Philippe Audouin est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC).



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Philippe Brion \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
64 ans

**Date de première nomination :** 22 octobre 2013

**Date d'échéance du mandat :** 2016

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Directeur Général de Generali Real Estate French Branch

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Mandats et fonctions actuellement exercés :**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Gérant de Immovie, BM Conseil, Generali Commerce I.  
Administrateur de Foncière HyperSud, Generali Résidentiel et Generali Bureaux.  
Président du Conseil d'Administration de Parcolog Invest et de OFI GR1 et OFI GB1, Immobilière Commerciale des Indes Orientales « IMMOCIO ».  
Président de Suresnes Immobilier et de Lonthenes.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Président de SAS Parcolog Lille Henin Beaumont 1, SAS Suresnes Immobilier et 2 ISO.  
**Gérant** des SCI Generali Bellefeuilles, Lagny-Cuvier-Generali, Espace Seine Generali, Lagny 68-70 Generali, 174 rue de Rivoli, des 48 et 50 boulevard des Batignoles, Les Serres, du 130 bd Bineau, du 2-4 boulevard Haussmann, 52-52 bis bd Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine, des 5 et 7 rue Drouot, du Bois des Roches à Saint-Michel sur Orge, France Mornay à Lyon ; 54 avenue Hoche, 42 Notre Dame des Victoires, du Coq, du 10-12 bd de la Libération-Viroflay, du 24 rue de Mogador, COGIPAR, Haussmann 50 Generali, Font Romeu Neige et Soleil, Generali Carnot, Generali Daumesnil, Generali le Franklin, Generali Asnières, Generali le Rivay, Generali Pierre, Generali Pyramides, Generali Réaumur, Generali Wagram, Generali Le Verdi, France Mornay, Iris la Défense, Generali Le Moncey, Generali Commerce II, Landy-Novatis, Landy-Wilo et Espace Seine Generali.  
**Co-gérant des SCI** Eureka Nanterre, Iliade Massy, Commerces Régions, Thiers Lyon, Beaune Logistique 1, Parcolog Combs la Ville 1, Parcolog Dagneux, Parcolog Gondreville Fontenoy 2, Parc Logistique Maisonneuve 1, Parc Logistique Maisonneuve 2, Parc Logistique Maisonneuve 3, Parc Logistique Maisonneuve 4, Parcolog Isle d'Abeau 1, Parcologue Île d'Abeau 2, Parcolog Isle d'Abeau 3, Parcolog Lille Henin Beaumont 2, Parcolog Marly, Parcolog Mitry Mory, Parcolog Orchies, Parcolog Messageries, Generali le Dufy, Generali Logistique.  
**Co-Gérant des SARL** Parcolog Bordeaux Cestas, Beaune Logistique Gestion, Generali Mitry Mory, Parcolog Lille Henin Beaumont 1, Maisonneuve Gestion, Parcolog Lille Henin Beaumont Gestion, Parcolog Lyon Isle d'Abeau Gestion et Parcolog II Lille Henin Beaumont Gestion.  
Président du Directoire de Generali Immobilier Gestion.  
Vice-Président du Conseil de Surveillance de Generali Immobilier Conseil.  
Administrateur de Immocio.

**Expertise en matière de gestion**

De 1976 à 1981, Philippe BRION est Chargé d'Affaires auprès du Délégué Général en charge des questions de commerce et de concurrence au CNPF (actuellement MEDEF).  
De 1984 à 1986 il est Attaché de Direction au Secrétariat Général pour le groupe Rocher Habitat (groupe Pelège).  
De 1986 à 1991 il est Responsable du service en charge de l'analyse et de la mise en place des prêts aux entreprises, puis Directeur Central et Directeur Général Adjoint pour la Société FINANCIÈRE SODECCO (cotée à la Bourse de Paris), Société de Développement Régional ayant le statut d'établissement financier. Parallèlement à ces fonctions, à partir de 1988, il est Directeur Général de Baticentre, société de crédit-bail immobilier, filiale de SODECCO.  
De 1991 à 2005, il est Secrétaire Général puis Directeur Général Adjoint en charge de la gestion des actifs du Groupe pour la Foncière SOPHIA (société cotée au SBF 120) et, à partir de 2003 GENERAL ELECTRIC REAL ESTATE.  
Parallèlement à ces fonctions, à partir de 2001, il est Président du Conseil d'Administration de la société Gesnov, société de gestion des SCPI du groupe Société Générale.  
En 2005, il devient Président du Directoire, puis Directeur Général Délégué, pour Generali France Immobilier.  
Depuis mai 2013, il est Directeur Général de Generali Real Estate French Branch.  
Philippe Brion est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris, titulaire d'une maîtrise de droit des affaires de la faculté de Paris Assas et d'une licence es lettres (Paris Sorbonne).

\* Membre indépendant.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Sébastien Didier**  
Membre du Conseil de Surveillance  
43 ans

**Date de première nomination :** 6 mai 2013

**Date d'échéance du mandat :** 2017

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

Membre du Directoire de la CEPAC, en charge du Pôle Banque du Développement Régional.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Membre du Directoire de la CEPAC en charge du Pôle Banque du Développement Régional.

Représentant de CEPAC aux Conseils de SACOGIVA, Famille et Provence, Foyer de Provence, Habitat en Région Services, Valoénergie, Habitat Guyanais, Habitations de Haute Provence, SOCFIM, SOGIMA, LOGIREM, GCE Syndication Risque.

Membre du Conseil de Surveillance d'ACG Management (ex-Vivéris Management), ANF Immobilier et SINJAB Immobilier (Maroc).

Représentant de CEPAC aux Conseil d'Administration de Fonds de dotation Objectif Métropole et Objectif Métropole.

Membre du Comité de Surveillance de Vivéris Holding.

Membre du Comité de Direction de CEPAC Investissement et Développement.

Censeur de Soleam.

Représentant de CEPAC au Comité Directeur de Tertium.

Représentant de CEPAC à la Présidence du Comité d'Investissement de Connect Invest.

Représentant de CEPAC au Comité de Direction de AREMA.

Administrateur de Vivéris Odyssée.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Censeur de Treize Développement.

Administrateur de Midi Foncière 2.

Président du Conseil d'Administration de Vivéris Odyssée.

Administrateur de OPCI Silvertone, Citadis, Marseille Habitat et Marseille Aménagement.

Membre du Conseil de Surveillance de GCE Habitat.

Membre du Directoire de la Caisse d'Épargne de Picardie.

Membre du Comité de Direction de Clésud Terminal.

Représentant permanent de la CEP en qualité de membre du Conseil d'Administration au sein d'Amiens Aménagement (SEM), Picardie Avenir, Picardie Investissement, SA HLM du Beauvaisis, SA HLM du Département de l'Oise, SEMOISE (SEM), Office Public d'HLM d'Abbeville, SA HLM Picardie Habitat – Cilova, SCR Picardie Énergie Développement Durable, SAS du Mont de Courmelles et OPSOM.

**Expertise en matière de gestion**

Sébastien Didier est membre du Directoire de la CEPAC en charge du pôle Banque du Développement Régional depuis mai 2010. Outre son mandat social à la CEPAC, il est également membre du Conseil de Surveillance de la SOCFIM, LOGIREM, SOGIMA, Censeur de Treize Développement et Administrateur dans différentes structures.

Entré dans le groupe à la Caisse d'Épargne de Picardie en 2000, au sein du pôle Finances, il a occupé diverses fonctions : 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 où il a développé des modélisations financières et géré des portefeuilles.

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



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Philippe Monnier \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
72 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 2016

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Direction Générale Grands Projets Carrefour Property

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Mandats et fonctions actuellement exercés :**  
Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Gérant de SCI La Louvière, SCI IMOFI.  
Président de PCE SAS, La Roubine SAS et Siagne Nord SAS.  
Président de SAS PM Conseils.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Gérant groupe BEG (SARL).  
Gérant de BEG Technique SARL, CEFIC Gestion (SARL), SCI SOGEP, SARL Foncière Immobilière, SCI Waskim, Bay 1/Bay 2 (SARL), TC Design (SARL), Simon Ivanhoe Services (SARL), BEG Investissements (SARL), Foncière d'Investissement (SARL), CEFIC Jestyion Ticaret Limited Sirketi (Turquie), Erelux Hold SARL (Luxembourg), Erelux Fin SARL (Luxembourg), Le Cannet Développement SARL.  
Administrateur de SWEM de Wasquehal (Société d'économie mixte).  
Co-gérant de Simon Ivanhoe France (SARL).  
Président-Directeur Général de CEFIC (SA).  
Co-représentant de la société Simon Ivanhoe BV/SARL, co-gérant d'Alliance ERE SARL (Luxembourg).  
Membre du Conseil de la Gérance de Simon Ivanhoe BV/SARL, CEFIC Polska Sp. z o.o. (Pologne), Gdansk Station Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Bydgoszcz Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Gliwice Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Katowice Budus Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Lodz Nord Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Polska Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Szczecin Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Wilenska Station Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Wroclaw Garage Shopping Mall Sp. z o.o. (Pologne), Polskie Domy Handlowe Sp. z o.o. (Pologne), Arkadia Centrum Handlowe Sp. Z o.o., Wilenska Centrum Handlowe Sp. z o.o.

**Expertise en matière de gestion**

En tant que Directeur Général du groupe Simon Ivanhoe, Philippe Monnier a développé plus de 30 centres commerciaux en France, en Espagne, au Portugal, en Pologne et en Turquie. Avant de rejoindre le groupe en 1988, il a été Président-Directeur Général de SMECI (groupe Weil) de 1975 à 1988, où il a développé et géré de nombreux centres commerciaux en Europe.  
Philippe Monnier est diplômé de l'ESC Reims.

\* Membre indépendant.



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Jean-Pierre Richardson \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
76 ans

**Date de première nomination :** 14 mai 2008

**Date d'échéance du mandat :** 2018

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Mandats et fonctions actuellement exercés :**  
Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Censeur d'Eurazeo.  
Président-Directeur Général de SA Joliette Matériel.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo.

**Expertise en matière de gestion**

Jean-Pierre Richardson est Président-Directeur Général de la SA Joliette Matériel, holding familial de contrôle, présidente de la SAS Richardson qu'il a rejoint en 1962 et dont il a assuré la Direction opérationnelle de 1969 à 2003.  
Il a été juge au Tribunal de Commerce de Marseille de 1971 à 1979.  
Il est diplômé de l'École Polytechnique (Promotion 58).

\* Membre indépendant.

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014



**Prénom, nom et âge :** **Madame Sabine Roux de Bézieux \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
50 ans

**Date de première nomination :** 11 mai 2012

**Date d'échéance du mandat :** 2016

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Directeur Général de Financom SAS.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Mandats et fonctions actuellement exercés :**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, de Turenne Investissement et d'IDLF (Inès de la Fressange).  
Membre du Conseil d'Administration d'ABC Arbitrage.  
Membre du Conseil Stratégique d'Arteum SAS.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**  
Membre du Conseil de Surveillance de Microfinance Solidaire SAS.

**Expertise en matière de gestion**

Sabine Roux de Bézieux est diplômée de l'ESSEC 1986. Après deux ans dans la banque d'affaires du CCF (1986-1988), elle 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. Elle est également titulaire du DECF et d'une licence de philosophie.

\* Membre indépendant.



**Prénom, nom et âge :** **Madame Marie-Pierre Soury \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
54 ans

**Date de première nomination :** 6 mai 2014

**Date d'échéance du mandat :** 2018

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Président du Directoire du groupe LGN  
Président-Directeur Général de La Croissanterie

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Président du Directoire du groupe LGN.  
Président-Directeur Général de La Croissanterie.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**  
Administrateur de 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.

\* Membre indépendant.



**Prénom, nom et âge :** **Madame Isabelle Xoual \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
49 ans

**Date de première nomination :** 17 mai 2011

**Date d'échéance du mandat :** 2017

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Associé-Gérant de Lazard Frères SAS et de Compagnie Financière Lazard Frères SAS.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**  
Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Associé-Gérant de Lazard Frères SAS et de Compagnie Financière Lazard Frères SAS.  
Administrateur de Lazard Frères Banque.  
Managing Director de Lazard Group LLC (Delaware – USA).  
Membre de LFCM Holdings LLC (Delaware – USA).

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**  
Néant

**Expertise en matière de gestion**

Isabelle Xoual rejoint Lazard en 1998, elle est nommée Associé-Gérant en 2002. Elle a été auparavant Conseil en stratégie au sein de Strategic Planning Associates (Londres, puis Paris, 1987-1991) 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.

\* Membre indépendant.



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Théodore Zarifi**  
Membre du Conseil de Surveillance  
64 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 2016

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Président et Directeur Général de Zarifi Gestion SA.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Mandats et fonctions actuellement exercés :**  
Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.  
Président et Directeur Général de Zarifi Gestion SA, Romain Boyer SA.  
Administrateur de Zarifi & Associés SA, Zarifi Entreprise d'Investissement (filiale Zarifi & Associés), Maydream Luxembourg SA (Luxembourg).  
Gérant de Romain Immobilier SARL, Irénée SARL, SHN SARL et Olivir SARL.  
Directeur Général Délégué de Zarifi & Associés et Somagip SA.  
Président de SAS Z&Z.  
Représentant permanent de Z&Z au Conseil d'Administration de la Quincaillerie d'Aix.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**  
Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo.

**Expertise en matière de gestion**

Depuis décembre 1988, Théodore Zarifi a été successivement Fondateur de Pouvoir puis Directeur Général (mars 1994) de Zarifi & Cie El., puis Directeur Général Délégué (novembre 2002) de la même société devenue Zarifi & Associés SA, holding familial (le 25 septembre 2002 après l'apport partiel d'actifs à la société Oddo M&A, devenue Zarifi El, de l'ensemble de ses activités réglementées).  
Il a été Directeur Administratif et Financier de Pennwalt France, division R.S.R (1987-1988), Attaché de Direction, Contrôleur de Gestion, Directeur Financier et Secrétaire du Conseil d'Administration de SA Les Raffineries de Soufre Réunion, Marseille (1976-1987).  
Il est titulaire d'une Licence en Sciences Économiques (Paris X, 1973) et d'un MBA de l'Université du Texas à Austin, États-Unis (1976).

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mandats et fonctions des mandataires sociaux – Expertise en matière de gestion au 31 décembre 2014

### 1.2.2 Composition du Conseil de Surveillance après l'Assemblée Générale du 6 mai 2015 (sous réserve de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale)

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction
Lemaire *	Alain	C/o ANF Immobilier 32, rue de Monceau 75008 Paris	Président du Conseil de Surveillance
Sayer	Patrick	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	Vice-Président du Conseil de Surveillance
Keller	Bruno	C/O ANF Immobilier 32, rue de Monceau 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance
Audouin	Philippe	C/o Eurazeo 32, rue de Monceau 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance
Brion *	Philippe	C/o General RE 7/9 boulevard Haussmann 75309 Paris Cedex 09	Membre du Conseil de Surveillance
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse Place Estrangin-Pastré – BP 108 13254 Marseille Cedex 06	Membre du Conseil de Surveillance
Monnier *	Philippe	C/o Carrefour Property 58, avenue Émile-Zola TSA 3800 92649 Boulogne-Billancourt Cedex	Membre du Conseil de Surveillance
Richardson *	Jean-Pierre	C/o Richardson 2, place Gantès – BP 1917 13225 Marseille Cedex 20	Membre du Conseil de Surveillance
Roux de Bézieux *	Sabine	C/o Fondation ARAOK 42, rue Édouard-Nortier 92200 Neuilly sur Seine	Membre du Conseil de Surveillance
Soury *	Marie-Pierre	C/o La Croissanterie 5, rue Olof-Palme 92110 Clichy	Membre du Conseil de Surveillance
Xoual *	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance
Zarifi	Théodore	C/o Zarifi Gestion 10, rue du Coq – BP 47 13191 Marseille Cedex 20	Membre du Conseil de Surveillance

\* Membre indépendant.



### 1.2.3 Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 6 mai 2015



**Prénom, nom et âge :** **Monsieur Bruno Keller \***  
Membre du Conseil de Surveillance  
60 ans

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

**Date d'échéance du mandat :** 2019

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier :**  
Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo \*\*.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au 31 décembre 2014**

**Fonctions et mandats actuellement exercés :**

Membre du Directoire et Directeur Général d'Eurazeo \*\*.

Président du Directoire d'ANF Immobilier.

Président de La Mothe.

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

Gérant d'ANF République, SNC Les Bassins à Flots, Eurazeo Real Estate Lux SARL (Luxembourg) et Investco 3d Bingen (Société Civile).

Directeur Général de Legendre Holding 21, Legendre Holding 23, Legendre Holding 26, Legendre Holding 27, Legendre Holding 29, Legendre Holding 30, Legendre Holding 35 et Legendre Holding 36.

Membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME.

Membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding et de Legendre Holding 28.

**Autres fonctions et mandats exercés durant les 5 dernières années :**

Membre du Conseil de Surveillance de OFI Private Equity Capital (devenue Eurazeo PME Capital), Financière Truck (Investissement) SAS et de Foncia Groupe.

Administrateur d'Europcar Groupe.

Président de Rue Impériale Immobilier et Société Immobilière Marseillaise.

Directeur Général de Legendre Holding 22, Legendre Holding 24, Legendre Holding 25, Legendre Holding 28, Legendre Holding 31 (devenue Les amis d'Asmodee) et Legendre Holding 32 (devenue Asmodee II).

**Expertise en matière de gestion**

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

Bruno Keller est notamment membre du Conseil de Surveillance d'Eurazeo PME et membre du Comité de Surveillance de Foncia Holding.

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

\* Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire d'ANF Immobilier et de membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet immédiat à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

\*\* Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire et de Directeur Général d'Eurazeo le 13 mars 2015 avec effet immédiat à l'issue de l'Assemblée Générale d'Eurazeo du 6 mai 2015.

Le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a revu l'indépendance de ses membres. Conformément aux dispositions du règlement intérieur et des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF, un membre du Conseil de Surveillance est *a priori* considéré comme indépendant, lorsque, directement ou indirectement, il n'entretient aucune relation, de quelque nature qu'elle soit, avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse affecter ou compromettre sa liberté de jugement.

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

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

4. n'est, directement ou indirectement, et de manière significative, ni client, ni fournisseur, ni banquier d'affaires ou de financement de la Société ou d'une de ses filiales ;
5. n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;
6. n'a pas été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans.

L'application de l'ensemble de ces critères a conduit le Conseil de Surveillance à retenir comme membres indépendants à compter de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015 :

- Monsieur Alain Lemaire ;
- Monsieur Philippe Brion ;
- Monsieur Philippe Monnier ;
- Monsieur Jean-Pierre Richardson ;
- Madame Sabine Roux de Bézieux ;
- Madame Marie-Pierre Soury ;
- Madame Isabelle Xoual.

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Déclarations concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la Direction générale

En conséquence, à compter de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015, sur les douze membres composant le Conseil de Surveillance, sept seront des membres indépendants. Ces derniers représentant au moins la moitié de la composition du Conseil de Surveillance,

conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF (article 9.2).

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 9 fois en 2014 avec un taux de présence de 85 %.

## 2. Déclarations concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance et la Direction générale

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.

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

Messieurs Keller, Sayer, Audouin et Richardson, membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, exercent également des mandats au sein d'Eurazeo actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier. Monsieur Renaud Haberkorn, membre du Directoire d'ANF Immobilier, est également salarié d'Eurazeo actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier.

À la connaissance d'ANF Immobilier, Messieurs Keller, 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.

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 2014 au chapitre IX du Document de Référence.

## 4. Comités spécialisés

### 4.1 Comités émanant du Conseil de Surveillance

#### (a) Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2014, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Messieurs Philippe Audouin (Président) et Théodore Zarifi et Madame Sabine Roux de Bézieux (membre indépendant).

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

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

#### (b) Comité des Rémunérations et de Sélection

Au cours de l'exercice 2014, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Monsieur Philippe Monnier (Président) et Mesdames Marie-Pierre Soury et Isabelle Xoual, tous membres indépendants du Conseil de Surveillance.

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

- proposer au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire, ainsi que le montant des jetons de présence à proposer à l'Assemblée Générale et l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société, et l'attribution gratuite d'actions, aux membres du Directoire ;
- formuler des recommandations pour la nomination, le renouvellement ou la révocation des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire. Il est informé des recrutements et des rémunérations des principaux cadres de la Société.

#### (c) Comité du Patrimoine

Au cours de l'exercice 2014, ce Comité était composé des 5 membres suivants : Messieurs Patrick Sayer (Président), Alain Lemaire, Philippe Brion, Sébastien Didier et Philippe Monnier.

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

### 4.2 Comités opérationnels

#### (a) Comité Immobilier

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

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

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

#### (b) Comité Stratégique

Depuis 2008, les principaux cadres d'ANF Immobilier se réunissent au moins 1 fois par mois sous la forme d'un Comité Stratégique qui examine mensuellement le reporting préparé par les Directions comptable et financière et l'activité opérationnelle des différents services d'ANF Immobilier.

#### (c) Comité de Direction

Un Comité de Direction a été mis en place au début de l'exercice 2008. À la date du présent Document de Référence, il comprend les membres du Directoire, le Directeur 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.

## 5. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

### 5.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a adopté le 4 mai 2005 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la Société.

Ce règlement intérieur, prévu par l'article 13 des statuts de la Société, peut être modifié à tout moment par une délibération du Conseil de Surveillance.

#### Article 1 : Composition du Conseil

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

#### Article 2 : Participation au Conseil. Indépendance

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

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

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

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

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

- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de la Société, ou d'une société qu'elle consolide ;
- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social d'une société dans laquelle la Société, ou un de ses préposés désigné en tant que tel, détient ou a détenu un mandat d'administrateur ;

- n'est pas, et n'a pas été au cours des cinq derniers exercices, Commissaire aux comptes de la Société ou d'une de ses filiales ;
- n'est, directement ou indirectement, et de manière significative, ni client, ni fournisseur, ni banquier d'affaires ou de financement de la Société ou d'une de ses filiales ;
- n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société.

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

#### Article 3 : Réunions du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

Les réunions se tiennent au lieu fixé par la convocation.

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

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

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

4. Sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du Directoire, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur.
5. Le Conseil de Surveillance peut autoriser des personnes extérieures à participer à ses réunions, y compris par visioconférence ou par télécommunication.
6. Il est tenu au siège social un registre des présences signé par les membres du Conseil participant à la séance.

#### Article 4 : Procès-verbaux

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

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

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

#### Article 5 : Exercice des pouvoirs du Conseil de Surveillance

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

##### 1. Communications au Conseil de Surveillance

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

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

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

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

##### 2. Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

- a. 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.
- b. Par délégation du Conseil et sur avis conforme du Comité du Patrimoine, le Président peut, entre deux séances du Conseil et en cas d'urgence, autoriser le Directoire à réaliser les opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts, seulement lorsque leur montant (tel que pris en compte pour l'appréciation du seuil, conformément à l'article 14 paragraphe 4 des statuts) est compris entre

20 000 000 et 50 000 000 euros pour les opérations visées au dernier et à l'avant-dernier tirets du b).

Cette autorisation doit prendre une forme écrite. À sa prochaine réunion, le Président en rend compte au Conseil qui la ratifie.

- c. Par délégation du Conseil de Surveillance, son Président autorise la désignation de tout nouveau représentant de la Société au sein de tous Conseils de toutes sociétés françaises ou étrangères dans lesquelles la Société détient une participation d'une valeur au moins égale à 20 000 000 euros.
- d. 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.
- e. Les accords ou autorisations préalables donnés au Directoire en application de l'article 14 des statuts et du présent article sont mentionnés par les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance et du Directoire.

#### Article 6 : Création de Comités – Dispositions communes

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

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

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

8. Le procès-verbal de chaque réunion est établi, sauf disposition particulière, par le secrétaire de séance désigné par le Président du Comité, sous l'autorité du Président du Comité. Il est transmis à tous les membres du Comité. Le Président du Comité décide des conditions dans lesquelles il rend compte au Conseil de ses travaux.
9. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.
10. La rémunération des membres de chaque Comité est fixée par le Conseil de Surveillance, et prélevée sur le montant global annuel des jetons de présence.

#### Article 7 : Rémunération du Conseil de Surveillance

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

#### Article 8 : Déontologie

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

2. En particulier, si le Conseil de Surveillance a reçu une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sur le cours du titre de la Société ou d'une société qu'elle contrôle, les membres du Conseil doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique.
3. Chaque membre du Conseil de Surveillance est tenu d'informer la Société, sous pli confidentiel, par l'intermédiaire du Président du Conseil de Surveillance, du nombre de titres qu'il détient dans la Société et, dans les cinq jours ouvrables de sa réalisation, de toute opération que lui-même ou les personnes avec qui il a des liens étroits effectuent sur ces titres. Il informe en outre la Société du nombre de titres qu'il détient, au 31 décembre de chaque année et lors de toute opération financière, pour permettre la diffusion de cette information par la Société.
4. La Société peut en outre demander à chaque membre du Conseil de fournir toutes les informations, relatives notamment à des opérations sur des titres de sociétés cotées, qui lui sont nécessaires pour satisfaire à ses obligations de déclaration à toutes autorités, notamment boursières, de certains pays.
5. Lorsqu'il existe un projet de transaction auquel un membre du Conseil de Surveillance ou un censeur est directement ou indirectement intéressé (par exemple lorsqu'un membre du Conseil est affilié : à la banque conseil ou à la banque de financement du vendeur, à la banque conseil ou à la banque de financement d'un concurrent d'ANF Immobilier pour la transaction en question, à un fournisseur ou client significatif d'une société dans laquelle ANF Immobilier envisage de prendre une participation), le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu d'informer le Président du Conseil de Surveillance dès qu'il a connaissance d'un tel projet, et de lui signaler qu'il est directement ou indirectement intéressé et à quel titre. Le membre du Conseil ou le censeur concerné est tenu de s'abstenir de participer à la partie de la séance du Conseil de Surveillance ou d'un de ses Comités concernant le projet en question. En conséquence, il ne participe pas aux délibérations du Conseil ni au vote relatif au projet en question et la partie du procès-verbal de la séance relative au projet en question ne lui est pas soumise.

#### Article 9 : Notification

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

## 5.2 Charte du Comité d'Audit

### Article 1 : Mission

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

### Article 2 : Moyens

Le Comité d'Audit :

- est associé au choix des Commissaires aux comptes de la Société et des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement. Il contrôle leur indépendance, examine et valide en leur présence leur programme d'intervention, les résultats de leurs vérifications, leurs recommandations et leurs suites ;
- est informé des règles comptables applicables au sein de la Société, est saisi des éventuelles difficultés rencontrées dans la bonne application de ces règles, et examine tout projet de changement de référentiel comptable ou de modification des méthodes comptables ;
- est saisi par le Directoire ou par les Commissaires aux comptes de tout événement exposant la Société à un risque significatif ;

- peut demander la réalisation de tout audit interne ou externe sur tout sujet qu'il estime relever de sa mission. En ce cas, son Président en informe aussitôt le Conseil de Surveillance et le Directoire ;
- est informé des procédures de contrôle interne et du programme de l'audit interne chaque fois que nécessaire ;
- se voit présenter chaque semestre par le Directoire une analyse des risques auxquels la Société peut être exposée.

### Article 3 : Réunions

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

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

## 5.3 Charte du Comité du Patrimoine

### Article 1 : Mission

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée qui lui est soumis par le Président du Conseil de Surveillance, notamment dans le cadre de l'article 2.2 du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### Article 2 : Réunions

Le Comité du Patrimoine se réunit sur convocation de son Président chaque fois que cela est nécessaire. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

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

## 5.4 Charte du Comité des Rémunérations et de Sélection

### Article 1 : Mission

Le Comité des Rémunérations et de Sélection :

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

### Article 2 : Réunions

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

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

## 6. Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux d'ANF Immobilier par ANF Immobilier et Eurazeo <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 en avril 2010 et en juin 2013) et par la Position – recommandation AMF n°2009-16 du 10 décembre 2009 (modifiée le 17 décembre 2013) 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.

### 6.1 Principes de rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des membres du Directoire composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction, est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui en arrête les principes. Le Comité des Rémunérations et de Sélection fixe également chaque année, pour chacun des membres du Directoire, le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que le nombre d'actions qui leur seront attribuées gratuitement.

#### Rémunération 2014 (partie fixe 2014 et partie variable 2013 due en 2013 et versée en 2014)

La rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2013.

Les rémunérations fixes de M. Bruno Keller et M. Xavier de Lacoste Lareymondie <sup>(2)</sup> ont été maintenues au même niveau que celui de 2013 tandis que celle de Mme Ghislaine Seguin a été portée de 154 500 euros à 180 000 euros.

La rémunération fixe de M. Renaud Haberkorn, nommé membre du Directoire et nouveau Directeur Général d'ANF Immobilier à compter du 12 novembre 2014, a été fixée à 400 000 euros par le Conseil de Surveillance du même jour, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 25 septembre 2014. Compte tenu d'une arrivée en cours d'année, le versement de cette rémunération annuelle a fait l'objet d'un ajustement *pro rata temporis*.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2013 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014.

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

Le Conseil de Surveillance du 26 août 2013 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 juin 2013, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2013, calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA *Developed Europe* (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;
- 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de quatre critères qualitatifs ;
- 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 2013 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014.

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

- à partir d'un variable de base fixé individuellement pour chaque membre du Directoire selon sa fonction et sa responsabilité ;
- des critères quantitatifs calculés en fonction de l'évolution de l'ANR hors droits et de l'EBITDA pouvant représenter entre 0 % et 100 % de la partie variable de base ;
- l'atteinte de critères qualitatifs communs à tous les membres du Directoire, pouvant représenter entre 0 % et 20 % de la partie variable de base ;
- l'appréciation discrétionnaire du Comité des Rémunérations pour le Président du Directoire, et du Président du Directoire pour les autres membres du Directoire, pouvant représenter entre 0 % et 30 % de la partie variable de base.

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

(2) Membre du Directoire jusqu'au 26 septembre 2014.



**Rémunération 2015 (partie fixe 2015 et partie variable 2014 due en 2014 et versée en 2015)**

La rémunération fixe des membres du Directoire a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 10 décembre 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 novembre 2014.

Les rémunérations fixes de M. Bruno Keller et Madame Ghislaine Seguin ont été maintenues au même niveau que celui de 2014.

La rémunération fixe de M. Renaud Haberkorn, accordée lors de sa prise de fonctions le 12 novembre 2014, n'a pas été modifiée pour l'année 2015.

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2014 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015.

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

Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2014, calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA *Developed Europe* (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;
- 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.

En ce qui concerne M. Renaud Haberkorn, le Conseil de Surveillance du 10 décembre 2014 a décidé, compte tenu de sa prise de fonctions en fin d'année 2014, de fixer sa rémunération variable due au titre de l'exercice 2014 au niveau de la rémunération variable de base déterminée à son entrée dans le Directoire (soit 200 000 euros), diminué d'un ajustement *pro rata temporis*.

**Rémunération exceptionnelle**

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.

Dans ce cadre, au titre de la réalisation des cessions d'actifs, intervenues en 2012, ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer aux membres du Directoire les primes suivantes :

- (a) une première prime exceptionnelle liée à ces cessions d'un montant de 604 324 euros pour Monsieur Bruno Keller, de 396 863 euros pour Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et de 247 414 euros pour Madame Ghislaine Seguin ;

- (b) une seconde prime exceptionnelle d'un montant de 954 786 euros pour Monsieur Bruno Keller, de 460 026 euros pour Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie et de 102 238 euros pour Madame Ghislaine Seguin, en leur qualité de titulaire de stock-options au titre des plans 2009, 2010 et 2011 et afin de compenser l'absence d'ajustement automatique des plans de stock-options pour une partie de la distribution exceptionnelle des plus-values des cessions susmentionnées faite sous forme d'acompte sur dividende (3,58 euros par action).

À cet égard, afin de fidéliser les mandataires sociaux, Président du Directoire et Directeur Général de la Société, l'acquisition définitive et le versement d'une partie des primes visées ci-dessus ne seront réalisés que sous conditions de présence des intéressés au moment des versements échelonnés comme suit :

- (a) pour la première prime, les versements ont été étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %) ;
- (b) pour la seconde prime, les versements ont été étalés par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015.

Suite au départ de la Société de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie en 2014, les derniers versements de ces primes ont été effectués de façon anticipée conformément aux dispositions prévues lors de l'autorisation de celles-ci lorsque le départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

À ce titre, Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, suite à la cessation de ses fonctions de Directeur Général à effet du 26 septembre 2014, a perçu, outre les montants dus au titre de l'année 2014 :

- le solde de la prime exceptionnelle liée aux cessions visées ci-dessus pour un montant de 148 823 euros ;
- le solde de la prime compensatoire liée à l'indemnisation des plans de stock-options pour un montant de 153 342 euros.

En ce qui concerne les montants dus à Madame Ghislaine Seguin comme indiqué ci-dessus, ceux-ci ont été acquis définitivement sans condition de présence.

**Cas particulier de Monsieur Bruno Keller en sa qualité de Président du Directoire**

Il est tout d'abord rappelé que, depuis sa nomination au poste de Président du Directoire, la rémunération perçue par Monsieur Bruno Keller chez Eurazeo était refacturée à ANF Immobilier à hauteur de 60 %. Sur accord du Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 et suite à la recommandation du Comité des Rémunérations du 22 mars 2011, la rémunération de Monsieur Bruno Keller se rapportant à son mandat de Président du Directoire d'ANF Immobilier, tant pour sa partie fixe que pour sa partie variable est intégralement déterminée, depuis l'exercice 2012, par le Comité des Rémunérations et de Sélection d'ANF Immobilier.

Il est indiqué à la section 6.4 du chapitre II du Document de Référence les différents engagements de toute nature dont bénéficie Bruno Keller.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

### 6.2 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>Bruno Keller, Président du Directoire</b> <sup>(1)</sup> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	876 774	1 110 621
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	42 741	76 751
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	219 845	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 139 360</b>	<b>1 187 372</b>

(1) Jusqu'en 2011, Monsieur Bruno Keller était rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo et une partie de sa rémunération était refacturée à ANF Immobilier. Depuis 2012, Monsieur Bruno Keller perçoit directement la rémunération qui lui est due par ANF Immobilier.

<b>Renaud Haberkorn, Directeur Général à compter du 12 novembre 2014</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	85 325
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	70 500
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>155 825</b>

<b>Ghislaine Seguin, membre du Directoire</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	227 332	267 639
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	4 591	8 250
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	23 642	-
<b>TOTAL</b>	<b>255 565</b>	<b>275 889</b>

<b>Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général jusqu'au 26 septembre 2014</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	590 944	1 395 878
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	20 602	37 000
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	105 975	-
<b>TOTAL</b>	<b>717 521</b>	<b>1 432 878</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 2013 et 31 décembre 2014, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

<b>Bruno Keller, Président du Directoire <sup>(1)</sup> (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2013</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2014</b>	
	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>
Rémunération fixe	309 000	309 000	309 000	309 000
Rémunération variable annuelle	249 512	225 873	222 564	249 512
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles <sup>(2) (3)</sup>	318 262	318 262	544 884	544 884
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(4)</sup>	-	-	34 173	34 173
<b>TOTAL</b>	<b>876 774</b>	<b>853 135</b>	<b>1 110 621</b>	<b>1 137 569</b>

(1) Jusqu'à la fin de l'exercice 2011, Monsieur Bruno Keller a été rémunéré uniquement au niveau d'Eurazeo et une partie de sa rémunération a été refacturée à ANF Immobilier. Depuis l'exercice 2012, Monsieur Bruno Keller perçoit directement une rémunération par ANF Immobilier. Voir section 6.3 « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo » du chapitre II du Document de Référence.

(2) Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Monsieur Bruno Keller notamment une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable dont les versements sont étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %), l'acquisition définitive et le versement des montants correspondant aux exercices 2014 et 2015 se faisant sous certaines conditions de présence.

(3) Par ailleurs, au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Monsieur Bruno Keller une prime compensatoire représentant 3,58 euros par action, dont le versement est étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. Une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire.

(4) 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>Renaud Haberkorn, Directeur Général à compter du 12 novembre 2014 (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2013</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2014</b>	
	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>	<b>Dus *</b>	<b>Versés **</b>
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	-	-	57 325	57 325
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	-	-	28 000	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85 325</b>	<b>57 325</b>

(1) Montant déterminé sur la base d'une rémunération annuelle fixe de 400 000 euros et d'une prise de fonctions en date du 12 novembre 2014.

(2) Montant déterminé sur la base d'une rémunération variable de base de 200 000 euros et d'une prise de fonctions en date du 12 novembre 2014.

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

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

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Ghislaine Seguin, membre du Directoire (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	154 500	154 500	180 000	180 000
Rémunération variable annuelle	68 923	62 743	74 727	68 923
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles <sup>(1) (2)</sup>	-	102 238	10 000	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(2)</sup>	3 909	3 909	2 912	2 912
<b>TOTAL</b>	<b>227 332</b>	<b>323 390</b>	<b>267 639</b>	<b>251 835</b>

(1) Au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Madame Ghislaine Seguin une prime compensatoire d'un montant de 102 238 euros, ayant fait l'objet d'un versement unique en janvier 2013.

(2) 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.

\* 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.

Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général jusqu'au 26 septembre 2014 (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	247 200	247 200	226 622	226 622
Rémunération variable annuelle	153 521	140 543	83 099	153 521
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles <sup>(1) (2)</sup>	153 342	153 342	604 331	604 331
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	36 881	36 881	40 152	40 152
Autres <sup>(4)</sup>	-	-	40 953	40 953
Indemnités de rupture <sup>(5)</sup>	-	-	400 721	400 721
<b>TOTAL</b>	<b>590 944</b>	<b>577 966</b>	<b>1 395 878</b>	<b>1 466 300</b>

(1) Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des rémunérations et de sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable dont les versements sont étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %). Suite au départ de la société de M. Xavier de Lacoste Lareymondie en 2014, le dernier versement de cette prime a été effectué de façon anticipée conformément aux dispositions prévues lors de l'autorisation de celle-ci lorsque le départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

(2) Au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie une prime compensatoire représentant 3,58 € par action, dont le versement est étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. En outre, il est précisé qu'une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire. Suite au départ de la Société de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie en 2014, le dernier versement de cette prime a été effectué de façon anticipée conformément aux dispositions prévues lors de l'autorisation de celle-ci lorsque le départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

(3) Voiture de fonction et garantie sociale des chefs d'entreprise.

(4) Indemnité compensatrice de congés payés et indemnités compensatrice de préavis.

(5) Indemnité de cessation de ses fonctions validées par le Conseil de Surveillance en date du 26 septembre 2014. Les critères de performance, décrits en section 6.4 et applicables à cette indemnité ayant été atteints, cette dernière s'établit à 12 mois de la rémunération fixe et variable versée au cours des 12 derniers mois.

\* 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 versés en 2014 au titre de l'exercice 2013	Montants en euros versés en 2015 au titre de l'exercice 2014
<b>Patrick Sayer</b> <sup>(1)</sup>	Jetons de présence -	-
	Autres rémunérations -	-
<b>Philippe Audouin</b> <sup>(1)</sup>	Jetons de présence -	-
	Autres rémunérations -	-
<b>Sébastien Bazin</b> <sup>(2)</sup>	Jetons de présence 11 280	694
	Autres rémunérations -	-
<b>Jean-Luc Bret</b> <sup>(3)</sup>	Jetons de présence 1 994	-
	Autres rémunérations -	-
<b>Fabrice de Gaudemar</b> <sup>(1) (4)</sup>	Jetons de présence -	-
	Autres rémunérations -	-
<b>Éric Le Gentil</b> <sup>(5)</sup>	Jetons de présence 8 705	-
	Autres rémunérations -	-
<b>Alain Lemaire</b>	Jetons de présence 25 625	26 250
	Autres rémunérations -	-
<b>Sébastien Didier</b> <sup>(6)</sup>	Jetons de présence 8 452	10 347
	Autres rémunérations -	-
<b>Philippe Monnier</b>	Jetons de présence 12 589	14 305
	Autres rémunérations -	-
<b>Jean-Pierre Richardson</b>	Jetons de présence 12 500	12 500
	Autres rémunérations -	-
<b>Sabine Roux de Bézieux</b>	Jetons de présence 12 500	13 759
	Autres rémunérations -	-
<b>Philippe Brion</b> <sup>(7)</sup>	Jetons de présence 2 679	13 056
	Autres rémunérations -	-
<b>Isabelle Xoual</b>	Jetons de présence 13 750	13 056
	Autres rémunérations -	-
<b>Théodore Zarifi</b>	Jetons de présence 15 625	15 625
	Autres rémunérations -	-
<b>Marie-Pierre Soury</b> <sup>(8)</sup>	Jetons de présence -	7 882
	Autres rémunérations -	-
<b>TOTAL</b>	<b>JETONS DE PRÉSENCE 125 699</b>	<b>127 474</b>
	<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS -</b>	<b>-</b>

(1) Membres du Conseil de Surveillance rémunérés exclusivement au niveau d'Eurazeo et ayant renoncé à leurs jetons de présence au niveau d'ANF Immobilier.

(2) Démissionnaire le 31 janvier 2014.

(3) Mandat non renouvelé ayant expiré lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2013.

(4) Démissionnaire le 30 septembre 2014.

(5) Démissionnaire le 31 juillet 2013.

(6) Nommé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2013.

(7) Coopté par le Conseil de Surveillance le 22 octobre 2013.

(8) Nommée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2014.

Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés au prorata de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance ne perçoivent pas de rémunération autre que les jetons de présence.

Pour information, le montant total des jetons de présence dus au titre de l'exercice 2014 et versés en 2015 s'est élevé à 127 474 euros.

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

Monsieur Bruno Keller \*, Président du Directoire d'ANF Immobilier et Messieurs Patrick Sayer et Philippe Audouin respectivement Vice-Président et membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier sont également membres du Directoire d'Eurazeo. Monsieur Fabrice de Gaudemar qui était membre du Directoire d'Eurazeo a quitté ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier le 30 septembre 2014. Monsieur Renaud Haberkorn perçoit une rémunération en sa qualité de Chief Investment Officer de la société Eurazeo.

La rémunération des membres du Directoire d'Eurazeo est fixée de façon individuelle. La rémunération variable est déterminée par le Comité des Rémunérations et de Sélection sur la base de l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 6 mars 2014 a proposé les rémunérations variables 2013 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 18 mars 2014 qui les a approuvées. Le Comité des Rémunérations et de Sélection du 3 mars 2015 a proposé les rémunérations variables 2014 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 13 mars 2015 qui les a approuvées.

Lors de sa réunion du 9 décembre 2008, le Conseil de Surveillance de la société Eurazeo a pris connaissance des recommandations

AFEP/MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de Gouvernement d'entreprise d'Eurazeo, mise en œuvre de longue date.

Il est rappelé que les membres du Directoire bénéficient 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 Monsieur Patrick Sayer et dix-huit mois pour Monsieur Bruno Keller. Monsieur 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 A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL AU NIVEAU D'EURAZEO**

<b>Bruno Keller, Président du Directoire (en euros)</b>	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	516 483	512 900
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice *	260 326	217 800
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 774	2 822
<b>TOTAL</b>	<b>779 583</b>	<b>733 522</b>

\* Valorisation des options reçues au titre d'Eurazeo uniquement.

Sur proposition des Comités des Rémunérations d'ANF Immobilier et d'Eurazeo, les Conseils de Surveillance de ces deux sociétés ont décidé, qu'à compter de 2012, la rémunération de Bruno Keller serait scindée entre ANF Immobilier et Eurazeo et ne ferait plus l'objet, comme auparavant, de refacturation.

\* Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire et de Directeur Général d'Eurazeo le 13 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

<b>Renaud Haberkorn, Directeur Général à compter du 12 novembre 2014</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	-	28 220
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>28 220</b>

<b>Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 880 193	1 987 507
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	1 584 307	1 287 000
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 774	2 822
<b>TOTAL</b>	<b>3 467 274</b>	<b>3 277 329</b>

<b>Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	828 626	743 143
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	203 522	297 000
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	148 788	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 774	2 822
<b>TOTAL</b>	<b>1 183 710</b>	<b>1 042 965</b>

<b>Fabrice de Gaudemar, membre du Conseil de Surveillance *</b> (en euros)	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2014</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 076 156	2 386 274
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	216 681	297 000
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	153 459	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 774	2 822
<b>TOTAL</b>	<b>1 449 070</b>	<b>2 686 096</b>

\* Monsieur Fabrice de Gaudemar, est entré au Directoire d'Eurazeo le 22 mars 2010. Il a quitté ses fonctions de membre du Directoire d'Eurazeo et de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier le 30 septembre 2014.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
<b>Bruno Keller, Président du Directoire (en euros)</b>				
Rémunération fixe	241 000	241 000	277 000	277 000
Rémunération variable	239 638	191 424	199 174	239 638
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	35 845	35 845	36 726	36 726
<b>TOTAL</b>	<b>516 483</b>	<b>468 269</b>	<b>512 900</b>	<b>553 364</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.

	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
<b>Renaud Haberkorn, Directeur Général à compter du 12 novembre 2014 (en euros)</b>				
Rémunération fixe	-	-	14 331	14 331
Rémunération variable	-	-	13 889	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 220</b>	<b>14 331</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.

	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
<b>Patrick Sayer, Vice-Président du Conseil de Surveillance (en euros)</b>				
Rémunération fixe	800 000	800 000	920 000	920 000
Rémunération variable	1 031 760	816 984	849 942	946 876
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence <sup>(1) (2)</sup>	105 854	-	155 800	105 854
Avantages en nature	48 433	48 433	41 765	41 765
<b>TOTAL</b>	<b>1 986 047</b>	<b>1 665 417</b>	<b>1 967 507</b>	<b>2 014 495</b>

(1) Il s'agit du montant brut des jetons versés par Accord et Rexel.

(2) Les montants des jetons de présence perçus au titre des mandats d'administrateur détenus au sein des participations au titre de l'exercice sont déduits du versement de la rémunération variable due au titre du même exercice, 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.



## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	410 000	410 000	410 000	410 000
Rémunération variable	413 424	317 049	293 084	413 424
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Prime de déplacement à l'étranger	-	-	35 486	35 486
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 202	5 202	4 573	4 573
<b>TOTAL</b>	<b>828 626</b>	<b>732 251</b>	<b>743 143</b>	<b>863 483</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.

Fabrice de Gaudemar <sup>(1)</sup> , membre du Conseil de Surveillance (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	Dus *	Versés **	Dus *	Versés **
Rémunération fixe	450 000	450 000	450 000	450 000
Rémunération variable <sup>(2)</sup>	621 225	406 866	316 305	722 475
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 931	4 931	4 346	4 346
Autres	-	-	8 786	8 786
Indemnité de rupture	-	-	1 606 837	1 606 837
<b>TOTAL</b>	<b>1 076 156</b>	<b>861 797</b>	<b>2 386 274</b>	<b>2 792 444</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.

(1) Monsieur Fabrice de Gaudemar est entré au Directoire d'Eurazeo le 22 mars 2010. Il a quitté ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier le 30 septembre 2014 et de membre du Directoire d'Eurazeo le 30 septembre 2014.

(2) La rémunération variable versée en 2014 comprend outre la rémunération variable due au titre de 2013, soit 621 225 euros, la partie de la rémunération variable 2014 se rapportant aux critères qualitatifs tels qu'ils ont été validés par le Conseil de Surveillance en date du 7 novembre 2014, soit 101 250 euros.

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 2012 au titre de l'exercice 2013	Montants en euros versés en 2013 au titre de l'exercice 2014
Jean-Pierre Richardson *	Jetons de présence	40 000
	Autres rémunérations	46 000
<b>TOTAL</b>	<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>40 000</b>
	<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>-</b>

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

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

#### Monsieur Bruno Keller

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

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

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

Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements a été approuvée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2013.

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

Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011 a également convenu qu'en cas de départ contraint, les options non acquises accordées à Monsieur Bruno Keller, dans le cadre du plan d'options 2010, deviendraient exerçables par anticipation à la date de la cessation forcée de ses fonctions, en appliquant les conditions de performance indiquées dans le règlement de stock-options et précisées à la section 6.6 du chapitre II du présent Document de Référence.

#### Monsieur Renaud Haberkorn

Monsieur 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.

En cas de cessation forcée de ses fonctions, Monsieur Renaud Haberkorn percevra une indemnité égale à dix-huit mois maximum de rémunération fixe et variable.

Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015. Cette indemnité ne serait 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.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, cette indemnité de départ fera l'objet d'une résolution spécifique lors de l'Assemblée Mixte du 6 mai 2015.

#### Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie a perçu une indemnité d'un montant égal à la rémunération qu'il aurait perçue au titre des douze derniers mois précédant sa cessation forcée intervenue le 26 septembre 2014.

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

Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements avait été proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires s'étant tenue le 6 mai 2013.

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

Cette indemnité ne s'est pas cumulée pas avec celle due au titre du contrat de travail.

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

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

## 6.5 Engagements de retraite et autres avantages

### Monsieur Bruno Keller

Monsieur Bruno Keller bénéficie, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo. Monsieur Bruno Keller bénéficie, au 31 décembre 2014, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 24 ans et 2 mois.

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

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

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

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

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

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

### Monsieur 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 (2,30 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;
- Contrat de prévoyance ;
- Contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle) ;

- Contrat d'assurance accident.

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.

### Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie

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

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier. Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficiait, à la date de son départ effectif de la Société, soit le 30 novembre 2014, d'une ancienneté totale de 8 ans et 6 mois.

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

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

Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009, a également autorisé Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, à bénéficier au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

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

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

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

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

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

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

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
			(en euros)			
Bruno Keller	23/06/2014	Options d'achat	76 751	54 433	23,88 €	23/06/2018 – 23/06/2024
	Plan 2013 – ANF Immobilier					
	17/06/2014	Options d'achat	217 800	22 000	61,97 €	17/06/2018 – 17/06/2024
	Plan 2014 – Eurazeo					
Renaud Haberkorn	12/11/2014	Options d'achat	70 500	50 000	21,83 €	12/11/2018 – 12/11/2024
	Plan 2014/1 – ANF Immobilier					
Ghislaine Seguin	23/06/2014	Options d'achat	8 250	5 851	23,88 €	23/06/2018 – 23/06/2024
	Plan 2013 – ANF Immobilier					
Xavier de Lacoste Lareymondie *	23/06/2014	Options d'achat	37 000	26 241	23,88 €	23/06/2018 – 23/06/2024
	Plan 2013 – ANF Immobilier					

\* Suite à la cessation des fonctions de membre du Directoire et de Directeur Général de Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, le Directoire a décidé de ne pas lui maintenir le bénéfice des 26 241 options d'achats attribuées en 2014 au titre de l'exercice 2013.

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
Bruno Keller	19/12/2008 – Plan 2008	21 745	19,42 €	2008
Xavier de Lacoste Lareymondie	19/12/2008 – Plan 2008	35 386	19,42 €	2008
Xavier de Lacoste Lareymondie	14/12/2009 – Plan 2009	44 774	22,55 €	2009

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

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date	Date	Conditions de performance
				d'acquisition	de disponibilité	
Bruno Keller	07/01/2014	51 *	2 822	07/01/2016	07/01/2018	-
	Plan 2014/1 - Eurazeo					

\* Nombre ajusté des opérations sur le capital.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

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

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

	Plan 2007 <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 pouvant être achetées	159 159	143 613	224 659	219 323	216 075	52 915	106 575	50 000
Dont le nombre pouvant être achetées par les mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	43 263	86 525	50 000
Dont mandataires sociaux :								
• Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092	27 217	54 433	-
• Renaud Haberkorn <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	50 000
• Xavier de Lacoste Lareymondie <sup>(3)</sup>	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592	13 122	26 241	-
• Ghislaine Seguin	-	7 047	12 048	11 904	11 728	2 924	5 851	-
• Brigitte Perinetti <sup>(4)</sup>	4 160	-	5 671	-	-	-	-	-
Dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	-	36 175	38 969	39 473	9 652	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

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

	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 le 1 <sup>er</sup> décembre 2008.	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 de 1 <sup>er</sup> 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 2014	-	57 131	44 774	-	-	-	-	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	-	30 157	40 295	54 830	-	-	26 241	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	159 159	56 325	139 590	164 493	216 075	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.

(2) Membre du Directoire et Directeur Général depuis le 12 novembre 2014.

(3) Membre du Directoire et Directeur Général jusqu'au 26 septembre 2014.

(4) Membre du Directoire jusqu'au 19 mars 2010.

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 Monsieur Renaud Haberkorn dans le cadre de sa nomination en tant que membre du Directoire et nouveau Directeur Général de la Société.

Les options d'achat d'actions, valorisées aux normes IFRS, ne peuvent pas dépasser deux fois la rémunération de chaque attributaire.

### Conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées aux membres du Directoire en 2014 au titre du Plan 2013

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

Il a été établi dans le respect des dispositions légales et réglementaires fixées notamment aux articles L. 225-179, L. 225-185 et L. 225-186-1 du Code de commerce et conformément :

- au vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ANF Immobilier du 6 mai 2014 de la 21<sup>e</sup> résolution autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société ;
- à l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014 ;
- à la décision prise par le Directoire lors de sa réunion en date du 23 juin 2014.

Le règlement a été joint à la décision d'attribution des options d'achat d'actions, matérialisée par une lettre individuelle de notification adressée à chaque bénéficiaire par la Société.

#### Article 1 : Bénéficiaires

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

#### Article 2 : Périodes d'attribution

Les attributions d'options d'achat d'actions, sont effectuées au cours de la séance du Directoire du 23 juin 2014, sous réserve du respect des dispositions qui suivent.

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

- moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ;
- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels sont rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

#### Article 3 : Prix d'acquisition

Les attributions d'options d'achat d'actions sont effectuées sans décote.

Afin de veiller à ce que les options, valorisées aux normes IFRS, ne représentent pas un pourcentage disproportionné de la rémunération, les attributions ne pourront pas dépasser deux fois la rémunération totale de chaque bénéficiaire.

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Le prix d'achat de chacune des actions est fixé à 23,88 euros, ce prix étant égal à la moyenne des premiers cours cotés de l'action ANF Immobilier aux vingt séances de bourses tenues du 26 mai au 20 juin 2014 ayant précédé la date de la réunion du Directoire ayant décidé de l'attribution nominative des options.

Le prix fixé pour l'achat des actions ne peut pas être modifié pendant la durée de l'option, sauf circonstances exceptionnelles prévues à l'article L. 225-181 du Code de commerce. Les modalités d'ajustement, déterminées par la loi, seront directement fonction des conditions dans lesquelles seraient réalisées ces opérations financières, de telle manière que les droits des bénéficiaires restent identiques.

Le recours à des instruments de couverture est interdit.

### Article 4 : Conditions d'acquisition

Les options d'achat d'actions attribuées par le Directoire du 23 juin 2014 (les « Options »), ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée :

- l'acquisition définitive du premier tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 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 troisième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 23 juin 2018.

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

En outre, dès lors que le bénéficiaire des Options ne justifierait pas de quatre années d'ancienneté à la date d'expiration de l'une des périodes d'acquisition visées ci-dessus, les Options correspondant à cette période d'acquisition ne lui seront définitivement acquises qu'à la date où il justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 23 juin 2014 et expirant le 22 juin 2018 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « **Performance ANF Immobilier** »).

La Performance d'ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :

- si la performance d'ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 23 juin 2018 ;
- si la performance d'ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement

acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018 ;

- si la performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018 ;
- entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 6 du règlement, les Options Non Acquisées par le bénéficiaire à la date de son départ (en raison d'une ancienneté du bénéficiaire dans la Société qui serait inférieure à 4 ans et/ou en cas de départ avant l'expiration d'une ou de plusieurs périodes d'acquisition) deviendront automatiquement caduques, sauf dans les cas suivants :

- Exercice des fonctions dans une autre société du Groupe :  
On entend par société du Groupe, pour l'application de cette clause, les sociétés contrôlées par ANF Immobilier au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce.  
Lorsque le bénéficiaire est amené à exercer ses fonctions dans une autre société du Groupe, la condition de présence au terme des périodes d'acquisition futures est alors appréciée au sein de cette autre société. En cas de sortie du Groupe d'une société, le Directoire statuera sur le maintien ou non des Options, sans recours possible, en fonction des circonstances et préalablement à cette opération.
- Départ à la retraite et mise à la retraite à l'initiative de l'employeur ; le départ ou la mise à la retraite n'entraîne pas l'acquisition anticipée des Options qui restent acquises à l'issue des trois périodes d'acquisition successives.
- Accord formel du Directoire, sur avis conforme du Comité des Rémunérations et de Sélection (uniquement pour les membres du Directoire) en cas de départ de la Société (révocation des fonctions de membre du Directoire, démission, rupture conventionnelle, licenciement, etc.), écartant la caducité des Options Non Acquisées au profit du bénéficiaire selon les modalités prévues par le Directoire ; l'accord du Directoire susvisé n'entraîne pas l'acquisition anticipée des Options qui restent acquises à l'issue des trois périodes d'acquisition successives.

Dans les cas susvisés, l'exercice des Options Acquisées reste subordonné à la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier dans les conditions définies ci-dessus.

### Article 5 : Modalités d'exercice des Options

Les Options Acquisées ne pourront être levées qu'à compter du 23 juin 2018 sous réserve de la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier.

Toutefois, les Options Acquisées et exerçables compte tenu de la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier ne pourront être levées que dans les conditions prévues à la charte de déontologie boursière en vigueur dans la Société.

Les Options devront être levées dans un délai de dix ans, soit jusqu'au 23 juin 2024 inclus, date au-delà de laquelle les Options Acquisées qui n'auraient pas été exercées deviendront automatiquement caduques.



**Article 6 : Acquisition anticipée des Options**

En cas de survenance de l'un des événements suivants avant le 23 juin 2018 (les « Cas d'Exercice Anticipé des Options »), l'intégralité des Options, y compris les Options Non Acquises, seront acquises par anticipation et pourront être immédiatement levées, nonobstant la condition d'ancienneté :

- a) invalidité correspondant au classement dans la 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale ;
- b) décès du bénéficiaire pendant l'une des périodes d'acquisition : les héritiers pourront exercer les options dans un délai de six mois à compter du décès ;
- c) le dépôt d'une offre publique visant les titres de la Société déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers ;
- d) la prise de contrôle de la Société consistant en : (i) un changement de contrôle tel que défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce, (ii) un changement de la majorité des membres du Conseil de Surveillance en une seule fois et à l'initiative d'un nouvel actionnaire ou de nouveaux actionnaires agissant de concert 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 et du Conseil de Surveillance ;
- e) 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.

Il est toutefois précisé que, en cas de survenance de l'un des événements visés aux (c), (d) et (e) ci-dessus, l'exercice des Options restera soumis à la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire : dans un délai de deux mois à compter de la survenance de l'événement visé, en appliquant les conditions de performance prévues à l'article 4 ci-dessus, sur une période courant entre la date à laquelle les Options ont été consenties (soit le 23 juin 2014) et la date de survenance dudit événement ou à compter du 23 juin 2018 en appliquant les conditions de performance prévues à l'article 4 ci-dessus sur une période de 4 ans courant à compter du 23 juin 2014 et expirant le 22 juin 2018 inclus.

Par ailleurs, dans les cas (c), (d), (e), le bénéficiaire ne pourra acquérir et exercer immédiatement les Options Non Acquises que s'il bénéficie, à la date de survenance du Cas d'Exercice Anticipé des Options, d'une attribution régulière d'options d'achat ou de souscription depuis plus de deux ans au titre du présent plan d'options et/ou d'un précédent plan d'options.

**Article 7 : Cession des actions**

Les Options Acquises ne seront pas exerçables et les actions acquises sur exercice des Options seront incessibles avant le 23 juin 2018 inclus (période dite d'indisponibilité), sauf en cas de licenciement, mise à la retraite, invalidité de 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie et décès, selon les modalités prévues à l'article 91 *ter* de l'annexe II du CGI.

Conformément à l'article L. 225-185 quatrième alinéa du Code de commerce, les membres du Directoire sont tenus de conserver au nominatif pendant toute la durée de leurs fonctions, soit directement

soit indirectement au travers de structures patrimoniales ou familiales, un tiers des actions résultant de la levée des Options jusqu'à ce que les actions ANF Immobilier détenues et conservées par le membre du Directoire, à quelque titre que ce soit, représentent au global un montant équivalent :

- pour le Président du Directoire, à deux fois le montant de sa dernière rémunération annuelle fixe ;
- pour les autres membres du Directoire, à une fois le montant de leur dernière rémunération annuelle fixe ;

en prenant en compte pour ce calcul le cours de bourse de l'action à chacune des levées d'options.

L'atteinte de ces niveaux sera appréciée deux fois par an, les 1<sup>er</sup> juillet et 31 décembre de chaque année.

Cette règle est applicable pour toute levée d'options effectuée pour l'ensemble des options attribuées et non encore exercées, quel que soit le plan, jusqu'à la cessation des fonctions des mandataires sociaux. Elle annule et remplace, le cas échéant, toute obligation de conservation contenue dans des précédents plans.

**Conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées à Monsieur Renaud Haberkorn, Directeur Général (Plan 2014/1)**

Monsieur Renaud Haberkorn a été nommé membre du Directoire et Directeur Général de la Société le 12 novembre 2014. Dans ce contexte, un plan d'options d'achat d'actions a été mis en place le 12 novembre 2014 au bénéfice de Monsieur Renaud Haberkorn.

Il a été établi dans le respect des dispositions légales et réglementaires fixées notamment aux articles L. 225-179, L. 225-185 et L. 225-186-1 du Code de commerce et conformément :

- au vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ANF Immobilier du 6 mai 2014 de la vingt et unième résolution autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société ;
- à l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014 ;
- à la décision prise par le Comité des Rémunérations et de Sélection du 25 septembre 2014, approuvée par les Conseils de Surveillance des 26 septembre 2014 et 12 novembre 2014 ;
- à la décision prise par le Directoire lors de sa réunion du 12 novembre 2014.

Les dispositions de ce règlement sont identiques à celles du Plan visé ci-dessus attribuées aux membres du Directoire en 2014 au titre du Plan 2013, sous réserve des éléments suivants.

Les attributions d'options d'achat d'actions ont été effectuées au cours de la séance du Directoire du 12 novembre 2014.

Le prix d'achat de chacune des actions est fixé à 21,83 euros, ce prix étant égal à la moyenne des premiers cours cotés de l'action ANF Immobilier aux vingt séances de bourses tenues du 15 octobre au 11 novembre 2014 ayant précédé la date de la réunion du Directoire ayant décidé de l'attribution nominative des options.

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

### Conditions d'acquisition

Les options d'achat d'actions attribuées par le Directoire du 12 novembre 2014 (les « Options »), ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée :

- l'acquisition définitive du premier tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 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 troisième tiers des Options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 12 novembre 2018.

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

En outre, dès lors que le bénéficiaire des Options ne justifierait pas de quatre années d'ancienneté à la date d'expiration de l'une des périodes d'acquisition visées ci-dessus, les Options correspondant à cette période d'acquisition ne lui seront définitivement acquises qu'à la date où il justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société.

L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 12 novembre 2014 et expirant le 11 novembre 2018 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « Performance ANF Immobilier »).

La Performance d'ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :

- si la performance d'ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 12 novembre 2018 ;
- si la performance d'ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 12 novembre 2018 ;
- si la performance d'ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 %

de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 12 novembre 2018 ;

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

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 6 du règlement (identiques à celles décrites à l'article 6 ci-dessus), les Options Non Acquisées par le bénéficiaire à la date de son départ (en raison d'une ancienneté du bénéficiaire dans la Société qui serait inférieure à 4 ans et/ou en cas de départ avant l'expiration d'une ou de plusieurs périodes d'acquisition) deviendront automatiquement caduques, sauf dans les cas tels que décrits à l'article 4 ci-dessus.

### Modalités d'exercice des Options

Les Options Acquisées ne pourront être levées qu'à compter du 12 novembre 2018 sous réserve de la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier.

Toutefois, les Options Acquisées et exerçables compte tenu de la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier ne pourront être levées que dans les conditions prévues à la charte de déontologie boursière en vigueur dans la Société.

Les Options devront être levées dans un délai de dix ans, soit jusqu'au 12 novembre 2024 inclus, date au-delà de laquelle les Options Acquisées qui n'auraient pas été exercées deviendront automatiquement caduques.

### Acquisition anticipée des Options

En cas de survenance de l'un des Cas d'Exercice Anticipé des Options (tels que définis ci-dessus dans le Plan 2013) avant le 12 novembre 2018, l'intégralité des Options, y compris les Options Non Acquisées, seront acquises par anticipation et pourront être immédiatement levées, nonobstant la condition d'ancienneté.

Il est toutefois précisé que, en cas de survenance de l'un des événements visés aux (c), (d) et (e) de l'article 6 du Plan 2013 ci-dessus, l'exercice des Options restera soumis à la réalisation de la condition tenant à la Performance d'ANF Immobilier dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire :

- dans un délai de deux mois à compter de la survenance de l'événement visé, en appliquant les conditions de performance prévues ci-dessus, sur une période courant entre la date à laquelle les Options ont été consenties (soit le 12 novembre 2014) et la date de survenance dudit événement ; ou
- à compter du 12 novembre 2018 en appliquant les conditions de performance prévues ci-dessus sur une période de 4 ans courant à compter du 12 novembre 2014 et expirant le 12 novembre 2018 inclus.

### Cession des actions

Les Options Acquisées ne seront pas exerçables et les actions acquises sur exercice des Options seront incessibles avant le 12 novembre 2018 inclus (période dite d'indisponibilité), sauf en cas de licenciement, mise à la retraite, invalidité de 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie et décès, selon les modalités prévues à l'article 91 *ter* de l'annexe II du CGI.

**TABLEAU 9 : HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS**

Plans	Plan 2012
Date du Directoire	02/04/2013
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	16 023
<i>dont nombre attribué à</i>	
Monsieur Bruno Keller	10 080
Monsieur Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup>	-
Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie <sup>(2)</sup>	4 859
Madame Ghislaine Seguin	1 084
Date d'acquisition des actions	02/04/2015
Date de fin de la période de conservation	02/04/2017
Nombre d'actions acquises au 31/12/2014	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	16 023

(1) Membre du Directoire et Directeur Général depuis le 12 novembre 2014.

(2) Membre du Directoire et Directeur Général jusqu'au 26 septembre 2014.

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

**TABLEAU 10 : PRÉSENTATION DES INFORMATIONS REQUISES DANS LE CADRE DES RECOMMANDATIONS AFEP/MEDEF**

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>Bruno Keller</b> Président du Directoire Début de mandat : 4 mai 2005 Fin de mandat : 6 mai 2015		x	x		x			x
<b>Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup></b> Directeur Général Début de mandat : 3 mars 2015 Fin de mandat : 6 mai 2015		X		X	X			X
<b>Xavier de Lacoste Lareymondie <sup>(2)</sup></b> Directeur Général Début de mandat : 14 décembre 2006 Fin de mandat : 26 septembre 2014	X		X		X			X
<b>Ghislaine Seguin</b> Membre du Directoire Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 19 mars 2017	X			X		X		X

(1) Membre du Directoire et Directeur Général depuis le 12 novembre 2014.

(2) Membre du Directoire et Directeur Général jusqu'au 26 septembre 2014.

## 7. Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

### 7.1 Attribution gratuite d'actions

#### Actions attribuées gratuitement par ANF Immobilier durant l'exercice 2014 et soumises à des conditions de performance

Néant.

#### ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2014 ET SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Néant		

#### ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2014 ET NON SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées *	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Bruno Keller	51	07/01/2016	07/01/2018
Patrick Sayer	51	07/01/2016	07/01/2018
Philippe Audouin	51	07/01/2016	07/01/2018
Fabrice de Gaudemar <sup>(1)</sup>	51	07/01/2016	07/01/2018

\* Nombre ajusté des opérations sur le capital.

(1) Démissionnaire le 30 septembre 2014.

### 7.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

#### (I) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR ANF IMMOBILIER

Se référer à la section 6.6 du chapitre II du Document de Référence.

#### (II) OPTIONS ATTRIBUÉES PAR EURAZEO

L'attribution individuelle de stock-options aux dirigeants et l'attribution globale de stock-options aux salariés d'Eurazéo font également l'objet d'un examen par le Comité des Rémunérations et de Sélection

au sein d'Eurazéo. Dans le cadre d'une politique de fidélisation des principaux cadres de la Société, Eurazéo 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 Eurazéo consenties en 2008

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	24 400	20/05/2018	61,96 €
Patrick Sayer	152 469	20/05/2018	61,96 €
Philippe Audouin	32 472	20/05/2018	61,96 €

#### Options Eurazéo exercées en 2008

Nombre	Dates de levée	Prix
Néant		

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

### Options Eurazeo consenties en 2009

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	12 571	01/06/2019	25,12 €
Patrick Sayer	153 245	01/06/2019	25,12 €
Philippe Audouin	33 564	01/06/2019	25,12 €

### 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	25 095	10/05/2020	39,38 €
Patrick Sayer	152 921	10/05/2020	39,38 €
Philippe Audouin	33 490	10/05/2020	39,38 €
Fabrice de Gaudemar	26 367	10/05/2020	39,38 €

### 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	25 162	31/05/2021	45,84 €
Patrick Sayer	153 123	31/05/2021	45,84 €
Philippe Audouin	16 898	31/05/2021	45,84 €
Fabrice de Gaudemar	28 188	31/05/2021	45,84 €

### 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
<b>Néant</b>				

### Options Eurazeo consenties en 2012

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	12 792	14/05/2022	32,18 €
Patrick Sayer	77 846	14/05/2022	32,18 €
Philippe Audouin	17 177	14/05/2022	32,18 €
Fabrice de Gaudemar	16 206	14/05/2022	32,18 €

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

### 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	25 475	07/05/2023	35,94 €
Patrick Sayer	155 040	07/05/2023	35,94 €
Philippe Audouin	19 916	07/05/2023	35,94 €
Fabrice de Gaudemar	21 205	07/05/2023	35,94 €

### Options Eurazeo exercées en 2013

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 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

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	22 000	17/06/2024	61,97 €
Patrick Sayer	130 000	17/06/2024	61,97 €
Philippe Audouin	30 000	17/06/2024	61,97 €
Fabrice de Gaudemar	30 000	17/06/2024	61,97 €

### Options Eurazeo exercées en 2014

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 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

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

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

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions maximum pouvant être acquises au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions	
		Total au 31/12/2014
<b>Membres du Directoire</b>		
Bruno Keller	501 382	501 382
Renaud Haberkorn <sup>(1) *</sup>	50 000	50 000
Xavier de Lacoste <sup>(2)</sup>	143 325	143 325
Ghislaine Seguin	44 906	44 906
Salariés et anciens salariés	201 623	201 623
Total	941 326	941 326

\* Monsieur Renaud Haberkorn 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.

(1) Membre du Directoire et Directeur Général depuis le 12 novembre 2014.

(2) Membre du Directoire et Directeur Général jusqu'au 26 septembre 2014.

Messieurs Bruno Keller et Xavier de Lacoste Lareymondie avaient conclu respectivement un mandat de gestion programmée d'exercice d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que de la vente d'actions ANF Immobilier en résultant.

Ces mandats avaient été respectivement conclus pour une durée de 15 mois et sont conformes à la recommandation n° 2010-07 de l'Autorité des marchés financiers en date du 3 novembre 2010.

Pour Monsieur Bruno Keller, ce mandat signé le 20 décembre 2012, portait sur 91 343 stock-options ANF Immobilier qui lui avaient été attribuées dans le cadre du plan d'options de souscription d'actions ANF Immobilier de 2008. Ce mandat est arrivé à terme le 20 mars 2014. Pour Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, ce mandat signé le 7 janvier 2013, portait sur 45 160 stock-options ANF Immobilier qui lui avaient été attribuées dans le cadre du plan d'options de souscription d'actions ANF Immobilier de 2008. Ce mandat a été renouvelé le 7 janvier 2014.

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

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

Nom et Fonction	Description de		Nombre de titres
	l'instrument financier	Nature de l'opération	
Bruno Keller	Actions	Exercices de stock-options	18 881
	Actions	Cessions	21 745
Xavier de Lacoste Lareymondie	Actions	Exercices de stock-options	79 076
	Actions	Cessions	80 030

## 9. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

Ainsi que cela a été décidé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 décembre 2008 et porté à la connaissance du public par communiqué en date du 12 décembre 2008, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008 (révisé en avril 2010 et juin 2013) disponible sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.fr](http://www.medef.fr)) (le « **Code de gouvernement d'entreprise** »). Le Code de gouvernement d'entreprise recommande un certain nombre de principes de bon fonctionnement propres à améliorer la gestion et l'image des sociétés cotées auprès des investisseurs et du public (se reporter à la section 7 « Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques » du chapitre IX du Document de Référence).

ANF Immobilier se réfère au Code de gouvernement d'entreprise, comme indiqué ci-dessus. Toutefois, certaines dispositions de ce Code ont dû être aménagées ou interprétées compte tenu de la situation de la Société. La liste ci-dessous présente la synthèse des dispositions du Code que la Société a écarté :

- indépendance des membres du Comité d'Audit : il comptait un seul membre indépendant au cours de l'exercice 2014. Au regard de la qualité des travaux produits par le Comité d'Audit, de la compétence et des connaissances particulières de ses membres, le Conseil de Surveillance estimait qu'il n'était pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permettait au Comité d'Audit de fonctionner de façon efficace ;

- indemnités de départ : l'indemnité de départ dont bénéficient Monsieur Bruno Keller et Monsieur Renaud Haberkorn et dont a bénéficié Xavier de Lacoste Lareymondie n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont ils bénéficient intervienne en cas de cessation forcée de leurs mandats ;
- Périodes calendaires : les attributions des options d'achat d'actions sont effectuées à la même période calendaire et sans décote et sans recours aux instruments de couverture. Pour l'ensemble des plans d'options d'achat d'actions mis en place, le Directoire a procédé à une attribution desdites options au cours de la séance du mois de décembre ayant suivi la décision du Conseil de Surveillance s'étant prononcé sur ce sujet, à l'exception du plan d'options 2012 dont la mise en place a été décidée par le Directoire le 2 avril 2013 et du plan 2013 dont la mise en place a été décidée le 23 juin 2014. Le plan 2014/1 concerne une attribution exclusive et spécifique accordée à Monsieur Renaud Haberkorn dans le cadre de sa nomination en tant que membre du Directoire et nouveau Directeur Général de la Société.

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



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

Il n'existe pas de convention de services conclue entre les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et ANF Immobilier ou 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 X du Document de Référence et des avantages accordés à certains membres du Directoire décrits à la section 6.3 « Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo » du chapitre II du Document de Référence.

## 11. Opérations avec les apparentés

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2014 sous le numéro D. 14-0352 (chapitre IX, paragraphe 10) et dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le numéro D. 13-0347 (chapitre IX, paragraphe 9).

Voir la section 9 du « rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » du chapitre IX du Document de Référence.

Voir également la note 14 de l'annexe aux comptes consolidés ainsi que la note 20 de l'annexe aux comptes annuels figurant respectivement au chapitre V et au chapitre VI du Document de Référence.



# GESTION DES RISQUES – FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES

<b>1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>106</b>	<b>3. RISQUE DE LIQUIDITÉ – CAPACITÉ D'ENDETTEMENT</b>	<b>112</b>
1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société	106		
1.2 Risques liés à l'exploitation	107		
1.3 Risques liés aux litiges significatifs	108	<b>4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ</b>	<b>113</b>
1.4 Risques liés aux actifs	108	4.1 Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société	113
<b>2. RISQUES DE MARCHÉ</b>	<b>111</b>	<b>5. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES</b>	<b>113</b>
2.1 Risques de taux d'intérêt	111	5.1 Présentation générale de la politique de la Société en matière d'assurances	113
2.2 Risque sur actions	111	5.2 Les couvertures d'assurances	113
2.3 Risque de change	112		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

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

d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours de ses actions, peuvent exister.

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

# 1. Risques liés à l'activité de la Société

## 1.1 Risques liés au secteur d'activité de la Société

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

Le patrimoine d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs résidentiels et tertiaires situés à 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 pourraient avoir un impact négatif sur les revenus locatifs d'ANF Immobilier et ses résultats, la valeur de son patrimoine, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

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

La variation à la baisse de l'Indice du Coût de la Construction (« ICC »), de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (« ILC ») ou encore de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (« ILAT ») pour les baux commerciaux ou de l'Indice de Référence des Loyers (« IRL ») pour les baux d'habitation, sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux d'ANF Immobilier, pourrait également peser sur les revenus locatifs.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché immobilier, particulièrement des marchés immobiliers régionaux de Marseille et Lyon. Toutefois, ANF Immobilier bénéficie d'une localisation en centre-ville 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 2017-2019, le développement d'un nouveau projet ne commence que lorsqu'il est sécurisé (locataire final trouvé et financement sécurisé), ou lorsqu'ANF Immobilier bénéficie en tant qu'acquéreur d'une garantie locative de la part du promoteur vendeur.

### 1.1.2 Risques liés aux conditions de cession des actifs immobiliers

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

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

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

### 1.1.3 Risques liés au niveau des taux d'intérêt

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

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

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

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

ANF Immobilier finance ses futures acquisitions en partie par recours à l'endettement, elle est en théorie plus sensible à de telles évolutions des taux d'intérêts (impact sur les charges financières des dettes bancaires ou obligataires). Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, ANF Immobilier a recours aux instruments de couverture qui lui semblent adaptés et pertinents dans une logique de réduction optimale de ce risque (voir également la section 2.1 « Risques de taux d'intérêts » du chapitre III du Document de Référence).

### 1.1.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

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.

## 1.2 Risques liés à l'exploitation

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

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

### 1.2.2 Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

ANF Immobilier a mis en place une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et susceptibles d'être assurés. ANF Immobilier a ainsi souscrit différentes couvertures d'assurance (voir section 5.2 « Les couvertures d'assurances » du chapitre III du Document de Référence).

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

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

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

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

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

### 1.2.5 Risques liés à la commercialisation des actifs

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

### 1.2.6 Risques liés aux systèmes d'information

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

## 1.3 Risques liés aux litiges significatifs

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

## 1.4 Risques liés aux actifs

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

La Société bénéficie du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (le « régime SIIC ») prévu par les articles 208 C et suivants du Code général des impôts et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location ou sous-location d'immeubles et de certaines plus-values (voir section 2.1 « Régime fiscal » du chapitre X 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 X 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 de la section 6.2 du chapitre X du Document de Référence).

#### 1.4.2 Risques liés à la réglementation applicable

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

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

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

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

#### 1.4.3 Risques liés à la valorisation des actifs

Le portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants. Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) et

aux recommandations du rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne (voir la section 4 « Expertises du patrimoine » du chapitre I du présent Document de Référence ainsi que la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés figurant du présent Document de Référence). Or l'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier, et de nombreux facteurs (conjoncture économique, niveaux des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, etc.) sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert.

Afin de leur permettre de valoriser ses actifs, ANF Immobilier transmet aux experts une quantité importante d'informations relatives aux baux et à la situation locative du patrimoine. Compte tenu de l'exhaustivité des informations échangées, ANF Immobilier estime que l'existence d'anomalies serait détectée rapidement et que leurs éventuels impacts resteraient marginaux au regard de la valeur globale du patrimoine. Par ailleurs, au regard de la valeur communiquée par les experts, ANF Immobilier pourrait être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs, suivant les normes comptables définies en la matière et si cela s'avérait nécessaire. Une baisse de la valeur du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier aurait par ailleurs un impact sur le ratio LTV servant de référence à certains *covenants* bancaires (voir la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X 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 2014, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 47,5 % 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 % après refinancement. En outre, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, en particulier dans un contexte de marché dégradé.

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

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

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

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

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

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

### 1.4.6 Risques généraux environnementaux et liés à la santé (amiante, lésionnelle, 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 lésionnelle, 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 X du Document de Référence pour le détail des réglementations applicables à la Société en matière d'environnement, de sécurité ou de santé.

### 1.4.7 Risques liés à l'amiante

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

### 1.4.8 Risques liés aux installations classées

Certaines installations peuvent être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre X du Document de Référence). Ces installations sont susceptibles

de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé publiques. À la date de dépôt du Document de Référence, ANF Immobilier n'exploite pas d'Installations Classées et n'est donc pas exposée aux risques liés à ces installations.

### 1.4.9 Risques liés au traitement de l'eau

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 X 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.

### 1.4.10 Risques naturels et technologiques

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

En effet, depuis le 1<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 résolution du bail ou obtenir du juge une diminution de loyer.

### 1.4.11 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.



## 2. Risques de marché

### 2.1 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 2014, le montant des emprunts et dettes bancaires s'élève à 568 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 dix-sept contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe, (voir la note 20

intitulée « Expositions aux risques de taux » de l'annexe aux comptes consolidés), ainsi que trois contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

Quatorze de ces contrats de couverture couvrent la nouvelle dette d'ANF Immobilier dont 400 millions d'euros ont été refinancés en mai dernier : 225 millions d'euros au titre de la dette CALYON arrivant à échéance en juin 2014 ; 35 millions d'euros au titre de la dette BECM ; 80 millions d'euros au titre de la dette BNPP et 60 millions d'euros pour les développements à venir de la Société.

Trois de ces contrats couvrent deux nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Silky Way et SCI ANF Immobilier Hôtels.

Les trois Cap couvrent trois nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Stratège, SCI Lafayette et ANF Immobilier Hôtels.

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

(En milliers d'euros)	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
<b>31/12/2014</b>										
Moins d'un an	10 352	-	-	6 711	10 352	(6 711)	-	-	10 352	(6 711)
De 1 an à 5 ans	-	-	-	95 198	-	(95 198)	-	200 700	-	105 502
Plus de 5 ans	-	-	13 400	466 163	(13 400)	(466 163)	-	197 105	(13 400)	(269 058)
<b>TOTAL</b>	<b>10 352</b>	<b>-</b>	<b>13 400</b>	<b>568 073</b>	<b>(3 048)</b>	<b>(568 073)</b>	<b>-</b>	<b>397 805</b>	<b>(3 048)</b>	<b>(170 267)</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 :

(En milliers d'euros)	Exercice 2014	
	Impact en résultat avant impôt	Impact en capitaux propres avant impôts
Impact d'une variation de + 1,0 % des taux d'intérêt	1 703	24 349
Impact d'une variation de - 1,0 % des taux d'intérêt	(3 205)	(25 010)

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

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

### 2.2 Risque sur actions

Au 31 décembre 2014, ANF Immobilier détient 905 021 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.

## 2.3 Risque de change

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

# 3. Risque de liquidité – Capacité d'endettement

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

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2015		Entre 1 et 5 ans		Supérieur à 5 ans		Total	
		Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	581 017	6 256	200	95 198	3 046	479 563	15 346	581 017	18 593
Intérêts courus	438	438	-	-	-	-	-	438	-
Banques créditrices	17	17	-	-	-	-	-	17	-
Instruments dérivés	28 366	114	-	12 080	-	16 171	-	28 366	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>609 838</b>	<b>6 825</b>	<b>200</b>	<b>107 278</b>	<b>3 046</b>	<b>495 734</b>	<b>15 346</b>	<b>609 858</b>	<b>18 593</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 X du Document de Référence et à la note 10 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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

## 4. Risques liés à la Société

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

Au 31 décembre 2014, Eurazeo est l'actionnaire principal, avec 49,67 % du capital et 52 % des droits de vote \* d'ANF Immobilier. En conséquence, Eurazeo est donc 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.

## 5. Assurances et couvertures des risques

### 5.1 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.

### 5.2 Les couvertures d'assurances

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

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

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

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

\* Eurazeo détient 49,45 % 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.



# RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

<b>1. FACTEURS AYANT UN IMPACT SUR LES RÉSULTATS</b>	<b>116</b>	<b>3. RÉSULTAT SOCIAL</b>	<b>123</b>
1.1 Taux d'occupation	116	3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013	123
1.2 Conditions de renouvellement des baux	116	3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012	124
1.3 Livraison des projets	117		
1.4 Indexation	118	<b>4. STRUCTURE FINANCIÈRE</b>	<b>126</b>
1.5 Résultat de cessions	119	4.1 Capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)	126
1.6 Contexte macroéconomique	119	4.2 Flux de trésorerie	127
1.7 Charges sur immeubles	119	4.3 Structure du financement et sources de financement	127
1.8 Frais de structure	119		
1.9 Frais financiers nets	119	<b>5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>128</b>
<b>2. RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>120</b>	<b>6. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES</b>	<b>128</b>
2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013 (comptes consolidés normes IFRS)	120		
2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012 (comptes consolidés normes IFRS)	121		

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

# 1. Facteurs ayant un impact sur les résultats

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

## 1.1 Taux d'occupation

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

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

Taux d'occupation (%)	Core **	Héritage **	Total
Bureaux	93 %	92 %	92 %
Commerces	81 % *	92 %	91 %
Hôtels	100 %	100 %	100 %
Résidentiel	90 % *	81 %	81 %
Autres	86 % *	83 %	83 %
<b>TOTAL</b>	<b>93 %</b>	<b>88 %</b>	<b>91 %</b>

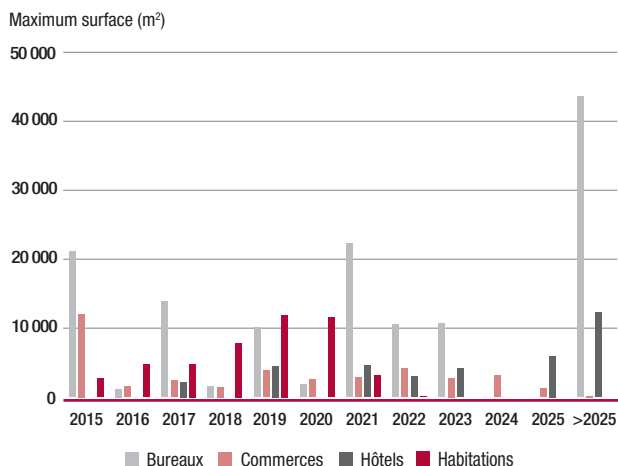
\* Non significatif, Commerces – Core : 3% de la valeur du portefeuille, Résidentiel & Autres – Core : 3% de la valeur du portefeuille.

\*\* Core : en ligne avec la stratégie de redéploiement d'ANF Immobilier.  
Héritage : patrimoine haussmannien mixte hérité.

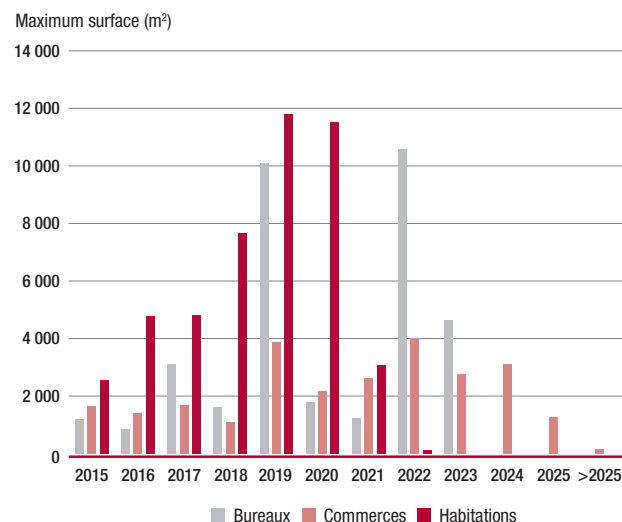
## 1.2 Conditions de renouvellement des baux

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

### TOTAL PATRIMOINE



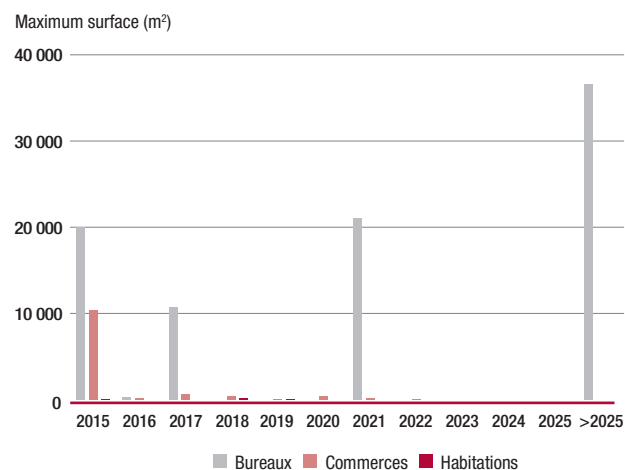
### MARSEILLE



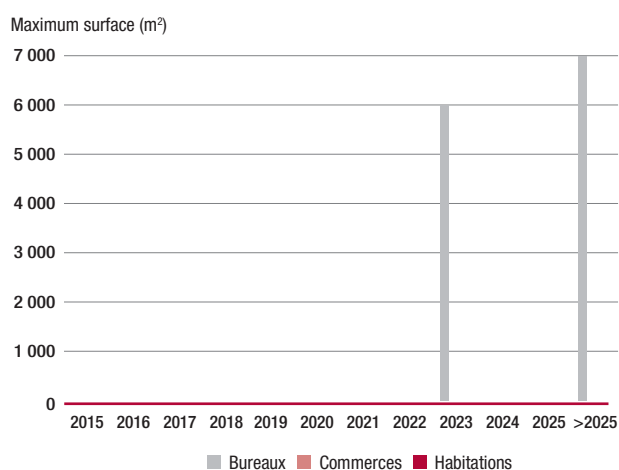
## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

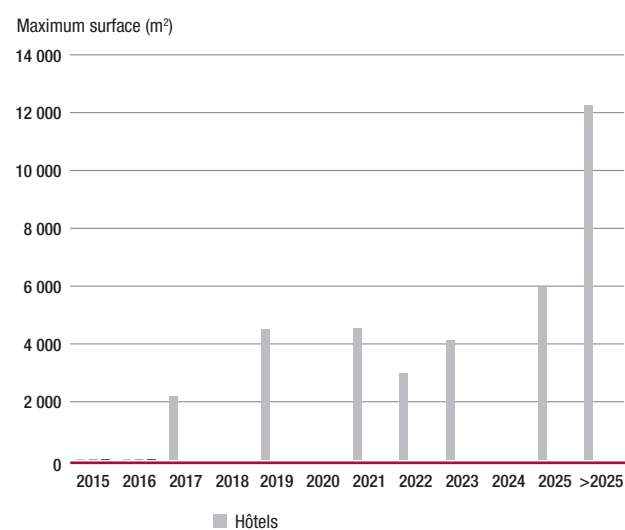
### LYON



### BORDEAUX



### HÔTELS



## 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.

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Facteurs ayant un impact sur les résultats

### 1.4 Indexation

L'indexation des loyers sur l'Indice du Coût de la Construction (« ICC ») ou sur l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de commerces ou encore sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (« ILAT ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de bureaux commerciaux, d'activités logistiques ou utilisés par les professions libérales et sur l'Indice de Référence des Loyers (« IRL ») s'agissant des baux d'habitation permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de la variation de l'indice applicable.

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

La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, dite « loi LME », permet aux parties à un bail commercial d'utiliser soit l'ILC, soit l'ICC pour indexer le loyer ou pour calculer le loyer du bail renouvelé.

L'ILC a été établi à partir de trois indices préexistants et est calculé comme suit : 50 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'IPC (indice des prix à la consommation) + 25 % de la moyenne

sur 12 mois consécutifs de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur) + 25 % de la moyenne sur 4 trimestres consécutifs de l'ICC.

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national des loyers commerciaux permettant l'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant la révision et l'indexation des loyers commerciaux issus de la loi LME est venu confirmer que l'ILC s'applique aux locaux commerciaux à l'exception des locaux à usage exclusif de bureaux.

Cet indice est applicable aux baux conclus depuis la date d'entrée en vigueur du décret du 4 novembre 2008, soit le 7 novembre 2008. Pour les baux en cours à 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.

## 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 2014 et le 31 décembre 2013 (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 2014 à 1 134,4 millions d'euros contre 983,8 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette augmentation d'un montant de 150,5 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

##### ACTIFS NON COURANTS

Le total des Actifs non courants atteint 1 067,5 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 940,7 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 126,8 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 1 057,2 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 932,3 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 124,8 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les investissements réalisés sur l'exercice pour 179,6 millions d'euros, diminués de la variation négative de juste valeur pour 23,3 millions d'euros et des cessions pour 31,5 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,6 million d'euros au 31 décembre 2014, contre 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles atteignent 1,3 million d'euros au 31 décembre 2014 contre 1,5 million d'euros au 31 décembre 2013 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, en augmentation de 1,7 million d'euros sur l'exercice 2013. Cette augmentation est due principalement à l'augmentation des créances rattachées à des participations.

##### ACTIFS COURANTS ET IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Le total des Actifs courants s'élève à 19,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 8,1 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 11,2 millions d'euros. Les Actifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 4,5 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2013 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2013 ;
- le poste Instruments financiers dérivés s'élève à 0,2 million d'euros contre un poste nul au 31 décembre 2013. Il reprend la juste valeur positive de certaines des couvertures financières de la Société ;

- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2013 ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 47,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 35,0 millions d'euros au 31 décembre 2013, il comprend principalement des hôtels B&B sous promesse, reliquats de la cession significative de 2012 ainsi qu'un bloc de 16 000 m<sup>2</sup> de logements à Marseille.

##### Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2014 à 1 134,4 millions d'euros contre 983,9 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette augmentation d'un montant de 150,5 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

##### CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2014, les capitaux propres s'élèvent à 494,5 millions d'euros contre 545,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Cette diminution de 50,5 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, négatif de 20,3 millions d'euros ;
- le versement d'un dividende de 5,0 millions d'euros ;
- la variation de juste valeur des instruments financiers de couverture, négatif de 20,9 millions d'euros ;
- l'impact des actions propres, négatif de 5,1 millions d'euros.

##### PASSIFS NON COURANTS

Les Passifs non courants, qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2014 à 603,1 millions d'euros contre 159,3 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 443,7 millions d'euros qui résulte principalement de la mise en place d'un refinancement de la dette historique et de nouvelles dettes sur les développements de la Société ainsi que de la mise en place des couvertures attendues.

##### PASSIFS COURANTS

Le total des Passifs courants s'élève à 36,7 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 279,5 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une diminution de 242,8 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2014 à 11,4 millions d'euros (contre 8,4 millions d'euros pour l'exercice 2013) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 235,3 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette diminution de 228,6 millions d'euros s'explique principalement par le reclassement en passif non

courant de la principale ligne de crédit de la Société (refinancée au mois de mai 2014) pour 400 millions d'euros ;

- le montant des Instruments financiers dérivés est nul au 31 décembre 2014 contre 20,8 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette diminution de 20,8 millions d'euros résulte du reclassement des instruments de couverture en passif non courant ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 6,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette augmentation de 4,9 millions d'euros s'explique principalement par la constatation d'une charge d'IS sur les plus-values réalisées sur une cession de patrimoine hors régime dérogatoire SIIC ;
- les Autres dettes s'élèvent à 0,7 million d'euros au 31 décembre 2014, contre 5,6 millions d'euros en 2013 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,3 million d'euros pour l'exercice 2014 (0,2 million d'euros en 2013).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2014, ainsi qu'au 31 décembre 2013, 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 2014, le total des Produits d'exploitation s'élève à 44,7 millions d'euros contre 38,9 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 5,8 millions d'euros qui s'explique par la mise en production des investissements livrés sur 2013 et 2014. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 40,1 millions d'euros (en augmentation de 5,2 millions d'euros par rapport à l'exercice 2013 mais en augmentation de 18 % à périmètre constant) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 4,7 millions d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 8 millions d'euros, en augmentation de 0,6 million d'euros par rapport au 31 décembre 2013, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 7,2 millions d'euros et 0,8 million d'euros (contre respectivement 6,7 millions d'euros et 0,7 million d'euros pour l'exercice 2013).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2014 à 36,7 millions d'euros (contre 31,6 millions d'euros au 31 décembre 2013) et à 37,0 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 30,0 millions d'euros au 31 décembre 2013).

Au 31 décembre 2014, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 23,7 millions d'euros contre 19,1 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 4,6 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2014 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,5 millions d'euros contre 7,0 millions d'euros en 2013 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 3,5 millions d'euros contre 2,9 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,4 million d'euros contre 1,6 million d'euros au 31 décembre 2013 ;
- les Autres charges ont atteint 2,5 millions d'euros contre 2,7 millions d'euros pour l'exercice 2013 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,6 million d'euros contre 0,6 million d'euros au 31 décembre 2013 ;
- après prise en compte de la Variation négative de la valeur des immeubles, soit 29,4 millions d'euros, le Résultat opérationnel est négatif de 5,7 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel positif de 35,9 millions d'euros en 2013 dont 16,8 millions d'euros de valorisation positive de la valeur des immeubles.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2014 à 14,3 millions d'euros (contre 7,1 millions d'euros au 31 décembre 2013) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier. Le résultat sur les instruments financiers est positif de 3,0 millions d'euros en 2014 contre un résultat négatif de 0,1 million d'euros en 2013, cette différence s'expliquant essentiellement par le passage en résultat de la juste valeur résiduelle d'instruments de couverture qualifiés de spéculatifs et arrivés à échéance le 31 décembre 2014.

Au cours de l'exercice 2014, l'impôt sur les sociétés s'élève à 3,0 millions d'euros. Il est composé principalement de la constatation dans les comptes d'un impôt dû au titre d'une cession réalisée au cours de l'exercice hors régime dérogatoire SIIC.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2014 déficitaire de 20,3 millions d'euros contre un résultat net bénéficiaire de 28,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

## 2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012 (comptes consolidés normes IFRS)

### 2.2.1 Comparaison des postes du bilan

#### Postes à l'actif du bilan

Le montant de l'actif s'élève au 31 décembre 2013 à 983,8 millions d'euros contre 921,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation d'un montant de 62,6 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

#### ACTIFS NON COURANTS

Le total des Actifs non courants atteint 940,7 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 860,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 80,1 millions d'euros. Cette augmentation des Actifs non courants résulte principalement de la politique de redéploiement et d'investissement d'ANF Immobilier.

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Résultat consolidé

Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les immeubles de placement atteignent 932,3 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 848,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 83,9 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les investissements réalisés en 2013 pour 91,7 millions d'euros augmentés de la variation positive de juste valeur pour 15,3 millions d'euros qui compensent l'impact des cessions réalisées pour 23,1 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013, contre 1,6 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles sont restées stables à 1,5 million d'euros au 31 décembre 2013 pour un montant équivalent au 31 décembre 2012 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2013, en diminution de 4,0 millions d'euros sur l'exercice 2012. Cette diminution est due principalement à une diminution des créances rattachées à des participations pour 4,1 millions d'euros.

### ACTIFS COURANTS ET IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Le total des Actifs courants s'élève à 8,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 27,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une diminution de 19,4 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 3,6 millions d'euros contre 1,8 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 1,7 million d'euros au 31 décembre 2013 contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 ;
- le poste Instruments financiers dérivés est nul (comme au 31 décembre 2012). Il reprend la juste valeur des couvertures financières de la Société. La juste valeur de la totalité des instruments financiers est négative et figure au passif du bilan au poste Instruments financiers dérivés ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 22,3 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution d'un montant de 19,5 millions d'euros s'explique essentiellement par l'optimisation de la trésorerie et la politique active d'investissement ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 35,0 millions d'euros au 31 décembre 2013 (33,1 millions d'euros au 31 décembre 2012), il comprend principalement des hôtels B&B sous promesse, reliquats de la cession significative de 2012.

### Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2013 à 983,9 millions d'euros contre 921,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation d'un montant de 62,7 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

### CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2013, les capitaux propres s'élèvent à 545,0 millions d'euros contre 533,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Cette augmentation de 11,5 millions d'euros s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice, positif de 28,0 millions d'euros ;

- le versement d'un dividende de 17,4 millions d'euros ;
- la variation de juste valeur des instruments financiers de couverture, positif de 7,4 millions d'euros ;
- l'impact des actions propres, négatif de 7,0 millions d'euros.

### PASSIFS NON COURANTS

Les Passifs non courants, qui sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, s'élèvent au 31 décembre 2013 à 159,3 millions d'euros contre 286,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une diminution de 127,1 millions d'euros qui résulte principalement de remboursements d'emprunts intervenus au cours de l'exercice 2013 pour 27,7 millions d'euros, de la souscription d'emprunts pour 107,8 millions d'euros et du reclassement en passif courant de la principale ligne de crédit de la Société (d'ores et déjà refinancée au mois de février 2014) pour 225 millions d'euros.

### PASSIFS COURANTS

Le total des Passifs courants s'élève à 279,5 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 101,3 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 178,2 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2013 à 8,4 millions d'euros (contre 13,9 millions d'euros pour l'exercice 2012) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 235,3 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation de 207,6 millions d'euros s'explique principalement par le reclassement en passif courant de la principale ligne de crédit de la Société (d'ores et déjà refinancée au mois de février 2014) pour 225 millions d'euros ;
- le montant des Instruments financiers dérivés est de 20,8 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 39,4 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution de 18,6 millions d'euros résulte de la mise à la juste valeur des instruments financiers ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 14,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution de 9,0 millions d'euros s'explique principalement par l'exonération sur l'exercice 2013 de la taxe 3 % sur les dividendes ;
- les Autres dettes s'élèvent à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 1,3 million d'euros en 2012 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,2 million d'euros pour l'exercice 2013 (0,2 million d'euros en 2012).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2013, ainsi qu'au 31 décembre 2012, 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 2013, le total des Produits d'exploitation s'élève à 38,9 millions d'euros contre 78,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une diminution de 39,7 millions d'euros qui s'explique par

les arbitrages des patrimoines B&B et Lyon intervenus fin 2012. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 34,9 millions d'euros (en diminution de 36,6 millions d'euros par rapport à l'exercice 2012 mais en augmentation de 14 % à périmètre constant) et des Autres produits d'exploitation s'élevant à 4,1 millions d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 7,4 millions d'euros, en diminution de 3,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012, les Charges sur immeubles et Autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 6,7 millions d'euros et 0,7 million d'euros (contre respectivement 9,9 millions d'euros et 0,8 million d'euros pour l'exercice 2012).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2013 à 31,6 millions d'euros (contre 67,9 millions d'euros au 31 décembre 2012) et à 30,0 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 14,0 millions d'euros au 31 décembre 2012).

Au 31 décembre 2013, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 19,1 millions d'euros contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 18,3 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2013 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 7,0 millions d'euros contre 9,8 millions d'euros en 2012 ;
- les Autres frais de gestion ont atteint 2,9 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au cours de l'exercice précédent ;
- les Autres produits se sont élevés à 1,6 million d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2012 ;

- les Autres charges ont atteint 2,7 millions d'euros contre 1,0 million d'euros pour l'exercice 2012 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,6 million d'euros contre 0,5 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- après prise en compte de la Variation positive de la valeur des immeubles, soit 16,8 millions d'euros (ce poste s'étant établi à variation négative de 15,7 millions d'euros en 2012), le Résultat opérationnel est positif de 35,9 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel négatif de 14,9 millions d'euros en 2012.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2013 à 7,1 millions d'euros (contre 15,8 millions d'euros au 31 décembre 2012) et sont principalement composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 0,1 million d'euros en 2013 contre 23,1 millions d'euros en 2012, cette différence s'expliquant essentiellement par l'impact de la couverture du prêt remboursé en 2012 auprès de Natixis, suite aux cessions de partie du patrimoine B&B.

Au cours de l'exercice 2013, l'impôt sur les sociétés s'élève à 0,6 million d'euros. Il est composé principalement de la constatation dans les comptes de la fin d'un litige fiscal datant de 2006. La Société ayant opté pour le statut SIIIC, elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour son activité principale.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2013 bénéficiaire de 28,0 millions d'euros contre un résultat net déficitaire de 65,2 millions d'euros au 31 décembre 2012.

## 3. Résultat social

### 3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013

#### 3.1.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2014 s'élève à 646,4 millions d'euros, il était de 643,8 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 2,6 millions d'euros. Cette augmentation résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 26,2 millions d'euros, passant de 82,8 millions d'euros à 56,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- les terrains diminuent de 2,8 millions d'euros, passant ainsi de 149,7 millions d'euros en 2013 à 146,9 millions d'euros en 2014. Cela résulte uniquement de ventes ;
- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2014 à 308 millions d'euros, contre 290,9 millions d'euros en 2013. Cette augmentation de 17,1 millions d'euros est due à 93,5 millions d'euros d'acquisitions et mises en service diminués

d'un amortissement de 5,6 millions d'euros et de 70,9 millions d'euros de cessions ;

- les immobilisations en cours s'élèvent à 90,6 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 169,0 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette diminution de 78,4 millions d'euros s'explique principalement par les investissements pour 32,6 millions d'euros. Parallèlement les mises en service et cessions se sont élevées à 111 millions d'euros.

Les immobilisations financières (101,1 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les bassins à flots (pour 26,8 millions d'euros), société dont ANF Immobilier possède 99 % et qui a été acquise au cours de l'exercice 2011, de la participation dans la société JDML (pour 3,1 millions d'euros), société acquise en 2012 et dont ANF Immobilier possède 50 %, ainsi que de la participation dans la SCI Silky Way (pour 17,9 millions d'euros), société créée en 2013 et dont ANF Immobilier possède 65 %.

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

### Résultat social

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 Hôtels (21,3 millions d'euros) sert à porter notre partenariat hôtelier. La SAS ANF Immo Développement (3,6 millions d'euros) crée pour porter des opérations immobilières hors régime SIIC. La SCI Stratège et Lafayette (20,6 millions d'euros) investissement dans Areva. La SAS Financière des Brotteaux (2,5 millions d'euros) porte un programme en partenariat de réhabilitation de logement.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 7,3 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (2,5 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (4,7 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,2 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 16,5 millions d'euros au 31 décembre 2013, représentent 22,1 millions d'euros au 31 décembre 2014. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 18,3 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en Sicav de trésorerie à court terme pour 3,8 millions d'euros.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2014 à 247,4 millions d'euros contre 255,4 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées restent stables à 184,2 millions d'euros et les primes d'émission, de fusion et d'apport passent de 12,5 millions d'euros à 24,7 millions d'euros au 31 décembre 2014 du fait de la distribution d'une partie des dividendes 2014 en titres.

Les Provisions pour risques et charges représentent 1,3 million d'euros au 31 décembre 2014. Elles comprennent 1,1 million d'euros de provision pour restructuration.

Le montant des Dettes est de 434,6 millions d'euros contre 400,8 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 410,1 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 7,0 millions d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 10,1 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 2,7 millions d'euros.

### 3.1.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2014 constate une perte de 2,7 millions d'euros contre une perte de 0,8 million d'euros pour l'exercice 2013. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 2,9 millions d'euros (5,0 millions d'euros en 2013) ;
- un Résultat financier négatif de 22,0 millions d'euros (- 16,7 millions d'euros en 2013) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 19,0 millions d'euros (11,4 millions d'euros en 2013) ;
- un impôt sur les bénéfices de 2,6 millions d'euros composé principalement d'un solde d'un litige fiscal datant de 2006.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 48,9 millions d'euros (39,2 millions d'euros en 2013) : les loyers atteignent 32,2 millions d'euros contre 33,2 millions d'euros en 2013 et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 16,7 millions d'euros (contre 6,0 millions d'euros en 2013).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 46,0 millions d'euros contre 34,3 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont augmenté de 142,2 % à 15,5 millions d'euros contre 6,4 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 16,6 millions d'euros à 18,2 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (7,0 millions d'euros à comparer à 6,3 millions d'euros en 2013) et les Impôts et taxes (4,8 millions d'euros à comparer à 4,4 millions d'euros payés en 2013).

Le Résultat financier est négatif de 22,0 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les produits financiers (3,0 millions) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (25,0 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 19,0 millions d'euros correspond principalement aux dotations/reprises d'amortissements et provisions pour 11,0 millions d'euros (dont notamment 11 millions d'euros de reprise de provision sur instruments financiers), aux autres produits et charges de nature exceptionnelle pour 2,3 millions d'euros et aux plus-values de cession d'immeubles pour 10,3 millions d'euros.

## 3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012

### 3.2.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2013 s'élève à 643,8 millions d'euros, il était de 608,6 millions d'euros au 31 décembre 2012,

soit une augmentation de 35,2 millions d'euros. Cette augmentation résulte principalement des éléments suivants :

- les immobilisations incorporelles diminuent de 178,6 milliers d'euros, passant de 261,4 milliers d'euros à 82,8 milliers d'euros au 31 décembre 2013 ;

- les terrains diminuent de 6,8 millions d'euros, passant ainsi de 156,5 millions d'euros en 2012 à 149,7 millions d'euros en 2013. Cela résulte uniquement de ventes ;
- les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2013 à 290,9 millions d'euros, contre 275,2 millions d'euros en 2012. Cette augmentation de 15,7 millions d'euros est due à 42,7 millions d'euros d'acquisitions et mises en service diminué d'un amortissement de 16,4 millions d'euros et de 10,6 millions d'euros de cessions ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 169,0 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 152,0 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation de 17,0 millions d'euros s'explique principalement par les investissements pour 64,0 millions d'euros. Parallèlement les mises en service et cessions se sont élevées à 47,0 millions d'euros.

Les immobilisations financières (34,1 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les bassins à flots (pour 21,1 millions d'euros), société dont ANF Immobilier possède 99 % et qui a été acquise au cours de l'exercice 2011, de la participation dans la société JDML (pour 4,3 millions d'euros), société acquise en 2012 et dont ANF Immobilier possède 50 %, ainsi que de la participation dans la SCI Silky Way (pour 7,9 millions d'euros), société créée en 2013 et dont ANF Immobilier possède 65 %. 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).

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 7,4 millions d'euros, sont constituées des Autres créances (3,9 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (3,4 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,1 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 29,1 millions d'euros au 31 décembre 2012, représentent 16,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 13,9 millions d'euros). La trésorerie est placée sans risque en certificats de dépôts et en Sicav de trésorerie à court terme pour 1,1 million d'euros.

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2013 à 255,4 millions d'euros contre 273,8 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées ainsi que les primes d'émission, de fusion et d'apport restent stables à respectivement 184,2 millions d'euros et 12,5 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Les Provisions pour risques et charges représentent 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. Elles comprennent la valeur des instruments financiers de *trading* pour 10,5 millions d'euros.

Le montant des Dettes est de 400,8 millions d'euros contre 346,6 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 381,2 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 6,6 millions d'euros ;

- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 6,5 millions d'euros ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 2,6 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 1,6 million d'euros.

### 3.2.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2013 constate une perte de 0,8 million d'euros contre un bénéfice de 151,5 millions d'euros pour l'exercice 2012. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation de 5,0 millions d'euros (20,9 millions d'euros en 2012) ;
- un Résultat financier négatif de 16,7 millions d'euros (- 18,0 millions d'euros en 2012) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 11,4 millions d'euros (159,7 millions d'euros en 2012) ;
- un impôt sur les bénéfices de 0,4 million d'euros composé principalement d'un solde d'un litige fiscal datant de 2006.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 39,2 millions d'euros (80,0 millions d'euros en 2012) : les loyers atteignent 33,2 millions d'euros contre 70,9 millions d'euros en 2012 (à périmètre constant les loyers progressent de 15 %) et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 6,0 millions d'euros (contre 9,1 millions d'euros en 2012).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 34,3 millions d'euros contre 59,0 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont diminué de 24,6 % à 6,4 millions d'euros contre 8,5 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 33,7 millions d'euros à 16,6 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les charges de personnel (6,3 millions d'euros à comparer à 9,1 millions d'euros en 2012) et les Impôts et taxes (4,4 millions d'euros à comparer à 7,0 millions d'euros payés en 2012).

Le Résultat financier est négatif de 16,7 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits par les produits financiers (3,4 millions) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (20,2 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 11,4 millions d'euros correspond principalement aux dotations/reprises d'amortissements et provisions pour 13,2 millions d'euros (dont notamment 11,3 millions d'euros de reprise de provision sur instruments financiers), aux autres produits et charges de nature exceptionnelle pour 2,0 millions d'euros et aux plus-values de cession d'immeubles pour 0,2 million d'euros.

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

Structure financière

# 4. Structure financière

## 4.1 Capitaux propres consolidés *(en milliers d'euros)*

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
<b>Capitaux propres 31 décembre 2013</b>	<b>17 731</b>	<b>12 468</b>	<b>(18 069)</b>	<b>290 706</b>	<b>224 400</b>	<b>(10 270)</b>	<b>27 999</b>	<b>544 984</b>
Affectation de résultat	-	-	-	28 812	(813)	-	(27 999)	-
Dividendes	621	12 231	-	-	(17 895)	-	-	(5 044)
Augmentation de capital	-	554	-	-	-	-	-	554
Actions propres	-	-	(5 120)	-	-	-	-	(5 120)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	(20 863)	-	(20 863)
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	271	-	-	-	271
Autres régularisations	-	-	-	-	(11)	-	-	(11)
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	(20 288)	(20 288)
<b>Capitaux propres 31 décembre 2014</b>	<b>18 352</b>	<b>25 271</b>	<b>(23 189)</b>	<b>319 789</b>	<b>205 681</b>	<b>(31 133)</b>	<b>(20 288)</b>	<b>494 483</b>

Évolution des capitaux propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
<b>Capitaux propres 31 décembre 2012</b>	<b>17 731</b>	<b>12 486</b>	<b>(11 098)</b>	<b>506 987</b>	<b>90 289</b>	<b>(17 712)</b>	<b>(65 145)</b>	<b>533 538</b>
Affectation de résultat	-	-	-	(216 648)	151 504	-	65 145	-
Dividendes	-	-	-	-	(17 392)	-	-	(17 392)
Acompte sur dividende et distribution de réserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	(6 971)	-	-	-	-	(6 971)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	-	-	-	-	-	7 442	-	7 442
Stock-option, BSA, actions gratuites	-	-	-	368	-	-	-	368
Autres régularisations	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	-	-	-	-	-	-	27 999	-
<b>Capitaux propres 31 décembre 2013</b>	<b>17 731</b>	<b>12 468</b>	<b>(18 069)</b>	<b>290 706</b>	<b>224 400</b>	<b>(10 270)</b>	<b>27 999</b>	<b>544 984</b>

Voir également le chapitre V « États financiers consolidés au 31 décembre 2014 » du Document de Référence.



## 4.2 Flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>(20 507)</b>	<b>27 999</b>	<b>(65 145)</b>
Dotations aux amortissements et provisions	1 216	6	1 927
Plus et moins-value de cessions	(214)	1 544	53 929
Variation de valeur sur les immeubles	29 382	(16 838)	15 705
Variation de valeur des instruments financiers	(13 515)	(11 184)	23 066
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	271	368	518
Impôts et frais liés aux distributions	2 903	-	11 626
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>(465)</b>	<b>1 895</b>	<b>41 626</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</i>			
Créances d'exploitation	(3 349)	87	(836)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIC	(1 721)	(11 016)	9 416
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>(5 535)</b>	<b>(9 034)</b>	<b>50 205</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations	(190 416)	(88 360)	(91 547)
Cessions d'immeubles	31 448	23 359	793 526
Paieement de l' <i>exit tax</i>	-	-	-
Variation des immobilisations financières	(2 295)	4 043	(8 709)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>(161 263)</b>	<b>(60 959)</b>	<b>(693 270)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>			
Dividendes versés	(5 044)	(17 392)	(228 610)
Incidences des variations de capital	554	-	(312 375)
Impôt et frais liés aux distributions	(2 903)	(5 656)	(11 626)
Achat actions propres	(5 120)	(6 971)	(402)
Souscription d'emprunts et dettes financières	510 249	107 810	48 834
Remboursements des emprunts et dettes financières	(323 104)	(27 708)	(254 709)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>	<b>174 632</b>	<b>50 083</b>	<b>(758 888)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>7 834</b>	<b>(19 910)</b>	<b>(15 413)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>2 062</b>	<b>21 972</b>	<b>37 385</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>9 897</b>	<b>2 062</b>	<b>21 972</b>

## 4.3 Structure du financement et sources de financement

La dette nette, qui s'élève au 31 décembre 2014 à 533 millions d'euros, est couverte à plus de 85 % à taux fixe (couvertures actives à hauteur de plus de 75 %). En 2014, le coût moyen de la dette était de 3,2 %, retraits de l'impact temporaire de la restructuration d'anciens instruments. La dette nette se décompose en une dette brute de 543 millions d'euros (à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie de 10 millions d'euros. Les *covenants* applicables à

cette dette sont respectés au 31 décembre 2014. 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 X du Document de Référence.

# 5. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2014.

# 6. Activités des principales filiales

ANF Immobilier a acquis au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009 une participation de 45 % dans la société SCCV 1-3 rue d'Hozier (« **SCCV** »), société civile 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 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 508 999 281. La société ANF République développe une activité de location en meublé.

ANF Immobilier a acquis en décembre 2011, 100 % du capital de la SNC Les bassins à flots, société en nom collectif au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 26 rue de la République à Marseille et 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 13 000 m<sup>2</sup>.

ANF Immobilier a acquis en février 2012, 35 % du capital de la SAS JDML, société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé 26 rue de la République, 13001 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 750 034 035. La SAS JDML est propriétaire d'un ensemble immobilier à Marseille qui va être restructuré. La participation d'ANF Immobilier a été portée à 50 % du capital en avril 2013.

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 26, rue de la République, 13001 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 792 848 855. La SCI Silky Way est propriétaire d'un ensemble immobilier, qui va développer un projet de 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 26 rue de la République, 13001 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 794 578 286. La SCI 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.

ANF Immobilier détenait en novembre 2013, 51 % du capital de la société SCI Future Way, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 26 rue de la République, 13001 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.

ANF Immobilier détient depuis novembre 2013, 95 % du capital de la société New Way, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 26 rue de la République, 13001 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 798 813 085. La SCI New WAY développera un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> sur un terrain situé au Carré de Soie à Lyon.

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 26 rue de la République, 13001 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 800 314 619. Le SAS 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 54,98 % de la SCI Lafayette, société civile immobilière au capital de 1 819 euros dont le siège social est situé 26 rue de la République, 13001 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 54,98 % de la SCI Stratège, société civile immobilière au capital de 1 819 euros dont le siège social est situé 26 rue de la République, 13001 Marseille, immatriculée 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 20 % de la SAS Financière des Brotteaux, société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros dont le siège social est situé 30 quai Perrache, 69002 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 804 703 486. La SAS Financière de Brotteaux est propriétaire de l'ensemble immobilier Le Récamier situé à Lyon (69006), 70 rue Robert et 43 rue Berrier.

# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre V aux pages 106 à 138 et 139 à 140 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le n° D. 13-0347 ainsi que les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre V aux pages 112 à 147 et 148 à 149 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2014 sous le n° D. 14-0352.

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

130

État consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé	130
État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé	131
Compte de résultat consolidé	132
Résultat global consolidé	133
Tableau de variation des capitaux propres	134
Tableau de flux de trésorerie	135

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

136

Événements significatifs de l'exercice	137
Événements postérieurs à la clôture	138
Changement de méthode	138
Principes et méthodes de consolidation	138
Gestion des risques de marché	145
Informations complémentaires (en milliers d'euros)	146

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

168

I - Opinion sur les comptes consolidés	168
II - Justification des appréciations	168
III - Vérification spécifique	169

# États financiers consolidés au 31 décembre 2014

## État consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Actifs non courants</b>				
Immeubles de placement	1	1 057 159	932 305	848 385
Immeubles d'exploitation	1	1 629	1 752	1 602
Immobilisations incorporelles	1	106	117	267
Immobilisations corporelles	1	1 254	1 408	1 190
Actifs financiers non courants	1	6 706	4 942	8 891
Titres mis en équivalence		595	163	246
Instruments financiers dérivés	9	210	0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 067 660</b>	<b>940 687</b>	<b>860 580</b>
<b>Actifs courants</b>				
Clients et comptes rattachés	2	4 559	3 579	1 792
Autres créances	2	4 177	1 712	3 481
Charges constatées d'avance	5	81	98	55
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	10 352	2 760	22 257
<b>Total actifs courants</b>		<b>19 169</b>	<b>8 149</b>	<b>27 585</b>
Immeubles destinés à la vente	1	47 562	35 010	33 064
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>1 134 391</b>	<b>983 845</b>	<b>921 229</b>

## État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Capitaux propres</b>				
Capital	12	18 351	17 731	17 731
Primes d'émission, de fusion, d'apport		25 271	12 486	12 486
Actions propres	8	(23 189)	(18 069)	(11 098)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(31 133)	(10 270)	(17 712)
Réserves sociales		205 681	224 400	90 289
Réserves consolidées		319 789	290 706	506 987
Résultat de l'exercice		(20 288)	27 999	(65 145)
<b>Total capitaux propres part du Groupe</b>		<b>494 481</b>	<b>544 984</b>	<b>533 538</b>
Intérêts minoritaires		3	0	0
<b>Total capitaux propres</b>		<b>494 484</b>	<b>544 985</b>	<b>533 538</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Dettes financières	3	574 762	159 262	286 378
Instruments financiers dérivés	9	28 252	0	0
Provisions pour engagements de retraite	7	57	57	57
<b>Total passifs non courants</b>		<b>603 071</b>	<b>159 319</b>	<b>286 434</b>
<b>Passifs courants</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	3	11 359	8 427	13 863
Part à court terme des dettes financières	3	6 711	235 309	27 677
Instruments financiers dérivés	9	114	20 808	39 434
Dépôts de garantie	3	6 139	3 091	2 972
Provisions à court terme	7	1 387	902	1 577
Dettes fiscales et sociales	3	10 108	5 224	14 242
Autres dettes	3	698	5 595	1 276
Produits constatés d'avance	6	319	186	215
<b>Total passifs courants</b>		<b>36 837</b>	<b>279 542</b>	<b>101 256</b>
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>1 134 391</b>	<b>983 845</b>	<b>921 229</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2014

### Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires : loyers	40 063	34 862	71 472
Autres produits d'exploitation	4 670	4 076	7 091
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>44 733</b>	<b>38 938</b>	<b>78 562</b>
Charges sur immeubles	(7 169)	(6 734)	(9 901)
Autres charges d'exploitation	(822)	(646)	(757)
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(7 991)</b>	<b>(7 380)</b>	<b>(10 658)</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles</b>	<b>36 742</b>	<b>31 558</b>	<b>67 904</b>
Résultat de cession des actifs	214	(1 544)	(53 929)
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions</b>	<b>36 956</b>	<b>30 014</b>	<b>13 975</b>
Charges de personnel	(7 455)	(7 038)	(9 830)
Autres frais de gestion	(3 505)	(2 892)	(3 574)
Autres produits et transferts de charges	1 395	1 598	1 723
Autres charges	(2 490)	(2 739)	(1 030)
Amortissements	(618)	(577)	(508)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	(597)	730	40
<b>Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)</b>	<b>23 687</b>	<b>19 097</b>	<b>797</b>
Variation de valeur des immeubles	(29 382)	16 838	(15 705)
<b>Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)</b>	<b>(5 695)</b>	<b>35 935</b>	<b>(14 908)</b>
Frais financiers nets	(14 346)	(7 124)	(15 822)
Amortissements et provisions à caractère financier	(118)	(30)	(19)
Résultat sur instruments financiers	2 914	(76)	(23 066)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(140)	(85)	5
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(17 385)</b>	<b>28 621</b>	<b>(53 809)</b>
Impôts courants	(2 903)	(622)	(11 336)
Impôts différés	0	0	0
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(20 288)</b>	<b>27 999</b>	<b>(65 145)</b>
Dont intérêts minoritaires	219	0	0
Dont résultat net part du Groupe	(20 507)	27 999	(65 145)
<b>Résultat net consolidé part du Groupe par action</b>	<b>(1,13)</b>	<b>1,58</b>	<b>(2,38)</b>
<b>Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action</b>	<b>(1,13)</b>	<b>1,58</b>	<b>(2,38)</b>

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

## == Résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(20 288)</b>	<b>27 999</b>	<b>(65 145)</b>
Impact des instruments financiers	(20 863)	7 442	20 920
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(20 863)</b>	<b>7 442</b>	<b>20 920</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>(41 151)</b>	<b>35 441</b>	<b>(44 225)</b>
Dont intérêts minoritaires	(1 596)	0	0
Dont résultat net part du Groupe	(39 555)	35 441	(44 225)

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États financiers consolidés au 31 décembre 2014

### Tableau de variation des capitaux propres

Évolution des capitaux Propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
<b>Capitaux Propres 31 décembre 2013</b>	<b>17 731</b>	<b>12 486</b>	<b>(18 069)</b>	<b>290 706</b>	<b>224 400</b>	<b>(10 270)</b>	<b>27 999</b>	<b>544 984</b>
Affectation de résultat	0	0	0	28 812	(813)	0	(27 999)	0
Dividendes	621	12 231	0	0	(17 895)	0	0	(5 044)
Augmentation de capital	0	554	0	0	0	0	0	554
Actions Propres	0	0	(5 120)	0	0	0	0	(5 120)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	0	0	0	0	0	(20 863)	0	(20 863)
Stock-options, BSA, actions gratuites	0	0	0	271	0	0	0	271
Autres régularisations	0	0	0	0	(11)	0	0	(11)
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	0	0	0	0	0	0	(20 288)	(20 288)
<b>Capitaux Propres 31 décembre 2014</b>	<b>18 352</b>	<b>25 271</b>	<b>(23 189)</b>	<b>319 789</b>	<b>205 681</b>	<b>(31 133)</b>	<b>(20 288)</b>	<b>494 483</b>

Évolution des capitaux Propres	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
<b>Capitaux Propres 31 décembre 2012</b>	<b>17 731</b>	<b>12 486</b>	<b>(11 098)</b>	<b>506 987</b>	<b>90 289</b>	<b>(17 712)</b>	<b>(65 145)</b>	<b>533 538</b>
Affectation de résultat	0	0	0	(216 648)	151 504	0	65 145	0
Dividendes	0	0	0	0	(17 392)	0	0	(17 392)
Acompte sur dividende et distribution de réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Actions Propres	0	0	(6 971)	0	0	0	0	(6 971)
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture	0	0	0	0	0	7 442	0	7 442
Stock-options, BSA, actions gratuites	0	0	0	368	0	0	0	368
Autres régularisations	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)	0	0	0	0	0	0	27 999	27 999
<b>Capitaux Propres 31 décembre 2013</b>	<b>17 731</b>	<b>12 486</b>	<b>(18 069)</b>	<b>290 706</b>	<b>224 400</b>	<b>(10 270)</b>	<b>27 999</b>	<b>544 984</b>



## Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
<b>Résultat Net</b>	<b>(20 507)</b>	<b>27 999</b>	<b>(65 145)</b>
Dotation aux amortissements et provisions	1 216	6	1 927
Plus et moins-value de cessions	(214)	1 544	53 929
Variation de valeur sur les immeubles	29 382	(16 838)	15 705
Variation de valeur des instruments financiers	(13 515)	(11 184)	23 066
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	271	368	518
Impôts et frais liés aux distributions	2 903	0	11 626
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>(465)</b>	<b>1 895</b>	<b>41 626</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	(3 348)	87	(836)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(1 721)	(11 016)	9 416
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>(5 534)</b>	<b>(9 034)</b>	<b>50 205</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations	(190 416)	(88 056)	(91 547)
Cessions d'immeubles	31 448	23 055	793 526
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	0	0
Variation des immobilisations financières	(2 295)	4 043	(8 709)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>(161 263)</b>	<b>(60 959)</b>	<b>693 270</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>			
Dividendes versés	(5 044)	(17 392)	(228 610)
Incidences des variations de capital	554	0	(312 375)
Impôt et frais liés aux distributions	(2 903)	(5 656)	(11 626)
Achat actions propres	(5 120)	(6 971)	(402)
Souscription d'emprunts et dettes financières	510 249	107 810	48 834
Remboursements des emprunts et dettes financières	(323 104)	(27 708)	(254 709)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>	<b>174 632</b>	<b>50 083</b>	<b>(758 888)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>7 835</b>	<b>(19 910)</b>	<b>(15 413)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>2 062</b>	<b>21 972</b>	<b>37 385</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>9 897</b>	<b>2 062</b>	<b>21 972</b>

## Notes annexes aux comptes consolidés

## Sommaire détaillé

<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>	<b>137</b>	<b>GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ</b>	<b>145</b>
Investissements	137	Les risques de marché	145
Cessions	137	Le risque de contrepartie	145
Exploitation	137	Le risque de liquidité	145
Évaluation du patrimoine	137	Le risque de taux d'intérêt	145
Financement	137	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>146</b>
<b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>138</b>	<b>Note 1</b> Immobilisations	146
<b>CHANGEMENT DE MÉTHODE</b>	<b>138</b>	<b>Note 2</b> Échéances des créances	152
<b>PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION</b>	<b>138</b>	<b>Note 3</b> Échéances des dettes à la fin de la période	153
Référentiel	138	<b>Note 4</b> Trésorerie et équivalents de trésorerie	153
Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2014	138	<b>Note 5</b> Comptes de régularisation actif	153
Principes de consolidation	139	<b>Note 6</b> Comptes de régularisation passif	153
Périmètre de consolidation	139	<b>Note 7</b> Provisions pour risques et charges	154
Information sectorielle	139	<b>Note 8</b> Actions propres	154
Patrimoine immobilier	139	<b>Note 9</b> Instruments financiers	155
Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)	141	<b>Note 10</b> Clauses de défaut (« covenants »)	158
Créances de location simple	141	<b>Note 11</b> Engagements hors bilan	159
Disponibilités et valeurs mobilières	141	<b>Note 12</b> Évolution du capital social et des capitaux propres	160
Actions propres (IAS 32)	141	<b>Note 13</b> Impôts différés actif et passif	160
Dettes financières (IAS 32-39)	141	<b>Note 14</b> Tableau des parties liées	160
Instruments dérivés (IAS 39)	141	<b>Note 15</b> Détail du compte de résultat et informations sectorielles	162
Actualisation des différés de paiement	141	<b>Note 16</b> Résultat par action	163
Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)	141	<b>Note 17</b> Actif net par action (ANR)	163
Contrats de location (IAS 17)	142	<b>Note 18</b> Cash flow par action	164
Avantages au personnel (IAS 19)	143	<b>Note 19</b> Preuve d'impôt	165
Paiement fondé sur des actions (IFRS 2)	143	<b>Note 20</b> Exposition au risque de taux	166
Résultat par action (IAS 33)	144	<b>Note 21</b> Risque de crédit	167
		<b>Note 22</b> Personnel	167

## Événements significatifs de l'exercice

### Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élèvent à 1,3 million d'euros à Lyon et à 20,6 millions à Marseille.

La finalisation du projet à usage mixte îlot 34 à Marseille est intervenue au premier trimestre 2014, représentant un investissement complémentaire de 3,1 millions d'euros.

La Société a, aussi, procédé à la rénovation de l'îlot 20 (rénovation des logements, des commerces et des façades). Sur l'année, cette rénovation représente un investissement de 10,4 millions d'euros.

Toujours sur Marseille, 4,8 millions d'euros ont été investis dans les commerces de Rez-de-chaussée, afin d'en permettre la mise en location, et 3,1 millions d'euros sur le développement de futurs projets.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m<sup>2</sup>, pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble était livrable en plusieurs tranches ; la première ayant été livrée en septembre 2012. Sur l'année, 7,9 millions d'euros ont été dépensés au titre de la deuxième tranche de cet investissement. Cette tranche a été livrée en septembre et, comme la première tranche, est entièrement louée.

Toujours à Bordeaux, ANF Immobilier a acquis en vente en état futur d'achèvement en juin 2013, un nouvel ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 3 733 m<sup>2</sup>. La livraison est intervenue en novembre 2014. Cet investissement représente 7,3 millions d'euros pour 2014.

À Lyon, ANF Immobilier a poursuivi son investissement en partenariat dans un immeuble de bureaux de 36 000 m<sup>2</sup> livrable mi-2015, représentant 35,6 millions d'euros sur 2014. Cet immeuble est entièrement loué en état futur d'achèvement à Alstom transport pour 12 ans ferme.

ANF Immobilier a, aussi, acquis, en février 2014, l'actuel siège de la société Adecco, situé au Parc de la Tête d'Or à Lyon, pour un montant de 18,1 millions d'euros.

De même, début octobre 2014, la Société s'est portée acquéreur, par le biais de deux SCI, des locaux occupés par Areva dans le quartier de la Part-Dieu. Cette acquisition représente un investissement de 86,6 millions d'euros.

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 Côte d'Azur, a elle-même investi sur l'exercice dans un Hôtel B&B à Perpignan, un hôtel B&B à Bègles, dans les deux futurs Hôtels du Stade Vélodrome à Marseille, ainsi que dans un B&B au sein de l'eco-quartier Allar à Marseille. Ces investissements ont représenté un montant de 17,4 millions d'euros sur 2014.

### Cessions

ANF Immobilier a procédé à différentes cessions sur ses patrimoines de Marseille, de Lyon et d'Hôtellerie.

À Lyon, ANF Immobilier a cédé, à Vinci Immobilier, les étages de l'îlot de la Banque de France pour un prix de cession de 6 millions d'euros. La Société a, aussi cédé, des lots d'habitation et de bureaux sur ses immeubles des 2, 3, et 4 rue de la République pour 10,2 millions d'euros.

Sur Marseille, la Société a procédé à la cession de divers immeubles isolés et non stratégiques rue de Rome (0,8 million d'euros), rue d'Italie (0,7 million d'euros), boulevard Rabatau (0,7 million d'euros) et Traverse Pomègues (1,3 million d'euros), et a continué les ventes par lots de l'îlot de centre-ville « Pavillon Vacon » pour 1,5 million d'euros, ainsi que de divers lots de copropriété pour 0,7 million d'euros. A noter, que dans le cadre d'une expropriation antérieure dans Euroméditerranée, la Société a obtenu, par jugement, un complément de prix de 0,7 million d'euros.

Enfin, concernant le patrimoine Hôtelier de la Société, ANF Immobilier a vendu, à Foncière des Murs, trois Hôtels B&B pour un prix de cession de 11 millions d'euros. Ces Hôtels étaient sous promesse de vente depuis novembre 2012.

### Exploitation

Les loyers s'élèvent à 40,1 millions d'euros.

La croissance des loyers du patrimoine est de 15 % et de 18 % retraité des cessions de 2013.

L'EBITDA s'élève à 24,4 millions d'euros, en hausse de 13 %. L'EBITDA récurrent s'élève à 27 millions d'euros, en progression de 25 %.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 10 millions d'euros et le cash-flow récurrent est de 14,8 millions d'euros.

### Évaluation du patrimoine

Le patrimoine d'ANF Immobilier a été impacté sur 2014 par la hausse des droits d'enregistrement, et par une baisse des valeurs métriques constatées sur le marché des logements de Marseille, ainsi que par des malis liés à des changements de stratégies (investissements complémentaires).

La variation de juste valeur des immeubles est négative, à -29,2 millions d'euros, du fait, principalement, des éléments précédemment cités, ainsi que de la prise en compte de frais liés à des cessions de logements à Marseille et d'hôtels sur le reste du patrimoine.

### Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 92 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 3,4 %. L'endettement brut s'élève à 543 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant mai 2021. Le ratio de LTV ressort à 47,5 %.

ANF Immobilier a procédé au refinancement de sa ligne principale de crédit qui arrivait à échéance en juin 2014 et consolidé deux autres lignes de crédit pour un montant de 340 millions d'euros. Le nouvel emprunt est de nature hypothécaire avec une maturité à sept ans et prévoit 60 millions d'euros supplémentaires pour le développement de la Société à moyen terme.

Le reste de l'endettement d'ANF Immobilier provient de ligne de crédits spécifiques mises en place dans le cadre de ses nouveaux partenariats et développements avec un LTV de 50 %.

### Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2014.

### 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 2014 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 2014 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 2014 au 31 décembre 2014. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 24 février 2015.

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 2014.

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

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

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

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

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en

vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

#### Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2014 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013.

Les nouvelles normes, révisions et interprétations publiées d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 sont sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2014 :

- amendement à IAS 27 : États financiers individuels ;
- amendement à IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises ;
- amendement à IAS 32 : Compensation des actifs financiers et des passifs financiers ;
- IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Partenariats ;
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- amendements à IFRS 10, 11 et 12 : Dispositions transitoires ;
- amendement à IAS 36 : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;
- amendements aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Entités d'investissement ;
- amendement aux IAS 39 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

Par ailleurs, ANF Immobilier n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## Principes de consolidation

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

- les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur

ou égal à 20 %. Selon cette méthode, le Groupe enregistre sur une ligne spécifique du compte de résultat consolidé la "part dans le résultat des sociétés mises en équivalence".

## Périmètre de consolidation

La consolidation du groupe ANF Immobilier comprend 15 sociétés au 31 décembre 2014, à comparer à huit sociétés au 31 décembre 2013. Les variations de périmètre par rapport au 31 décembre dernier sont récapitulées dans la synthèse, ci-dessous :

Liste des sociétés consolidées	Méthode de consolidation	% de détention	
		31/12/2014	31/12/2013
SCCV 1-3 rue d'Hozier	Mise en équivalence	45,0 %	45,0 %
SARL ANF République	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SNC Les bassins à flots	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SCI Silky Way	Intégration globale	65,0 %	65,0 %
SAS JDML	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCI ANF Immobilier Hôtels	Intégration globale	51,0 %	100,0 %
SCI Future Way	Intégration globale	95,0 %	95,0 %
SCI New Way	Intégration globale	95,0 %	95,0 %
SAS ANF Immobilier Développement	Intégration globale	100,0 %	0,0 %
SCCV Hôtels A1-A2	Mise en équivalence	50,0 %	0,0 %
SCCV Bureaux B-C	Mise en équivalence	50,0 %	0,0 %
SCCV Mixte D-E	Mise en équivalence	50,0 %	0,0 %
SCI Lafayette	Intégration globale	55,0 %	0,0 %
SCI Stratège	Intégration globale	55,0 %	0,0 %
SAS Financière des Brotteaux	Mise en équivalence	20,0 %	0,0 %

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.

## 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 ;

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

- 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 peuvent entrer dans le champ d'application d'IAS 40 et être évalués à la juste valeur. Au vu des développements de la Société, le groupe ANF Immobilier a retenu cette option pour les projets dont la juste valeur peut être évaluée 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 déduit 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.

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.

La mise en place de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » entraîne, donc, 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 détenu en vue de la vente en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2014, 3 îlots de logements à Marseille, 4 Hôtels en France et deux groupes de lots à Lyon, évalués à 47,6 millions d'euros, étaient destinés à la vente.

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

### Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

Les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- gros œuvre : 50 à 75 ans ;
- façades, étanchéité : 20 ans ;
- installations générales techniques (dont ascenseurs) : 15 à 20 ans ;
- agencements : 10 ans ;
- diagnostics amiante, plomb et énergétique : 5 à 9 ans ;
- mobilier, matériel de bureau et informatique : 3 à 10 ans.

### Immobilisations incorporelles (IAS 38) et dépréciations d'actifs (IAS 36)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels. Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

- concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans

La norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs » s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux actifs financiers et aux *goodwill* non affectés.

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable, une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif. Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles.

Les coûts liés à l'acquisition des licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis pour une durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois à cinq ans).

### Créances de location simple

Les créances de location simple sont évaluées au coût amorti et font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Une analyse individuelle est réalisée lors de chaque arrêté de compte afin d'apprécier au plus juste le risque de non-recouvrement des créances et les provisions nécessaires.

### Disponibilités et valeurs mobilières

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

### Actions propres (IAS 32)

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

La Société détenait 906 051 actions propres au 31 décembre 2014. 229 482 actions propres ont été acquises au cours de l'exercice et 101 405 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*, pour couvrir son exposition au risque provenant de la fluctuation des flux futurs d'intérêts.

### Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme du Groupe sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- les dépôts de garantie reçus ne font pas l'objet d'actualisation étant donné le caractère non significatif de l'effet d'actualisation et l'absence d'un échéancier fiable d'actualisation ;
- les provisions de passif à long terme relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

### Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)

#### Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives

aux immeubles et aux titres de société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, en contrepartie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Cet impôt est entièrement payé au 31 décembre 2014.

### 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, à l'exception de :

- deux immeubles détenus par la SAS ANF Immobilier Développement à Lyon, qui ne produisent pas de revenus aujourd'hui et qui feront l'objet d'une opération de revente par lots ;
- un immeuble détenu par la SAS Financière des Brotteaux, dont ANF Immobilier est associé à hauteur de 20 % (mise en équivalence dans les comptes d'ANF Immobilier).

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

Aucun impôt différé n'est constaté à ce jour.

### 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. A ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

### 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 2011, 2012, 2013 et 2014 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement n'a été comptabilisé dans les comptes 2011, 2012, 2013 et au 31 décembre 2014.

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



## Avantages au personnel (IAS 19)

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

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

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

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

Le groupe ANF Immobilier, a souscrit un régime à prestations définies. Les engagements de retraite relatifs à ce régime à prestations définies sont gérés par une compagnie d'assurance. Une charge de 1,5 million d'euros a été comptabilisée au cours de l'exercice, elle couvre notamment les engagements estimés au 31 décembre 2014.

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

Caractéristiques des plans d'options	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/05	14/05/08	14/05/08	14/05/08	17/05/11	17/05/11	06/05/14	06/05/14
Date de décision du Directoire	17/12/07	19/12/08	14/12/09	15/12/10	22/12/11	02/04/13	23/06/14	12/11/14
Nombre total d'options attribuées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850	80 334	50 000
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525	60 284	50 000
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	36 227	36 175	38 969	39 473	19 325	20 050	0
Nombre d'actions pouvant être achetées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850	80 334	50 000
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525	60 284	50 000
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	38 969	39 473	19 325	20 050	0
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive							
Date d'expiration	17/12/17	19/12/18	14/12/19	15/12/20	22/12/21	02/04/23	23/06/24	12/11/24
Prix d'achat par action	29,73	19,42	22,55	23,72	21,53	21,81	23,88	21,83
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :							
1° tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/09	19/12/10	14/12/11	15/12/12	22/12/13	31/03/15	23/06/16	12/11/16
2° tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/10	19/12/11	14/12/12	15/12/13	22/12/14	31/03/16	23/06/17	12/11/17
3° tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/11	19/12/12	14/12/13	15/12/14	22/12/15	31/03/17	23/06/18	12/11/18
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2014	0	123 515	85 069	0	0	0	0	0
Nombre d'options annulées au 31 décembre 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	159 159	56 325	139 590	219 323	216 075	52 915	80 334	50 000

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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'appliquent pas aux 50 000 options accordées au nouveau Directeur Général lors de sa nomination.

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
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092	54 433	54 433	0
Renaud Haberkorn	0	0	0	0	0	0	0	50 000
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592	26 241	0	0
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0	0	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728	5 851	5 851	0
<b>Mandataires sociaux</b>	<b>125 560</b>	<b>143 613</b>	<b>185 642</b>	<b>176 010</b>	<b>173 412</b>	<b>86 525</b>	<b>60 284</b>	<b>50 000</b>
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663	19 325	20 050	0
<b>TOTAL</b>	<b>159 159</b>	<b>143 613</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>	<b>105 850</b>	<b>80 334</b>	<b>50 000</b>

De même, le Directoire, en sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions aux membres du Directoire ainsi qu'aux membres du personnel répondant aux critères définis par les résolutions de l'Assemblée Générale. Les optionnaires ont

eu la possibilité de transformer 30 % de la moitié de leurs options attribuées en action gratuites. Après cette opération, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire du programme 2012 s'établit comme suit :

Plan d'options 2012 – Stocks Option converties en Action Gratuites	
Total des Options attribuées au cours de l'exercice	105 850
• dont Directoire	86 525
• dont salariés	19 325
Nombres d'actions gratuites après transformation des options attribuées	19 605
• dont Directoire	16 023
• dont salariés	3 582
Solde des Options 2012 après transformation en AGA	52 915
• dont Directoire	38 210
• dont salariés	14 705

### Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net part du Groupe de la période attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début

de la période, ajusté au nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet de dilution des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

## == Gestion des risques de marché

### Les risques de marché

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

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

### Le risque de contrepartie

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

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

### Le risque de 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 17 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, ainsi que 3 contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

Quatorze de ces nouveaux contrats de couverture couvrent la nouvelle dette d'ANF Immobilier dont 400 millions d'euros ont été refinancés en mai dernier : 225 millions d'euros au titre de la dette CALYON arrivant à échéance en juin 2014 ; 35 millions d'euros au titre de la dette BECM ; 80 millions d'euros au titre de la dette BNPP et 60 millions d'euros pour les développements à venir de la Société.

Trois de ces nouveaux contrats couvrent deux nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Silky Way et SCI ANF Immobilier Hôtels.

Les Trois Cap couvrent trois nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Stratège, SCI Lafayette et ANF Immobilier Hôtels.

En fin d'année 2012, 253 millions d'euros de dettes ont été remboursés, et il a également été décidé de procéder à un remboursement complémentaire de 25 millions d'euros en janvier 2013.

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui ont un encours global de 247,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été, précédemment, reclassés en instruments de *trading*. Un seul de ces contrats subsiste au 31 décembre 2014.

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Informations complémentaires *(en milliers d'euros)*

#### Note 1 Immobilisations

#### Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles	1 324	29	(49)	1 304	62		1 366
Immeubles d'exploitation	2 392	323		2 715	10		2 725
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	2 019	561	(408)	2 172	227		2 399
<b>TOTAL</b>	<b>5 735</b>	<b>913</b>	<b>(457)</b>	<b>6 191</b>	<b>299</b>	<b>0</b>	<b>6 490</b>

Amortissements	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles	1 057	179	(49)	1 187	73		1 260
Immeubles d'exploitation	790	173		963	133		1 096
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	829	225	(290)	764	381		1 145
<b>TOTAL</b>	<b>2 676</b>	<b>577</b>	<b>(339)</b>	<b>2 914</b>	<b>587</b>	<b>0</b>	<b>3 501</b>
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>3 059</b>	<b>336</b>	<b>(118)</b>	<b>3 277</b>	<b>(288)</b>	<b>0</b>	<b>2 989</b>

#### Immeubles de placement

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels	Solde au 31/12/2014
Immeubles de placement	296 467	645 358	41 460	73 874	1 057 159
Immeubles destinés à la vente	612	34 130		12 820	47 562
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>297 079</b>	<b>679 488</b>	<b>41 460</b>	<b>86 694</b>	<b>1 104 721</b>
Immeubles d'exploitation	230	2 491	0	0	2 721
<b>VALORISATION DU PATRIMOINE</b>	<b>297 309</b>	<b>681 979</b>	<b>41 460</b>	<b>86 694</b>	<b>1 107 442</b>

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels	Total
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>136 134</b>	<b>700 979</b>	<b>15 502</b>	<b>28 832</b>	<b>881 449</b>
Investissements	44 012	36 124	9 658	3 917	93 711
Produit des cessions		(23 140)			(23 140)
Variation de valeur	860	14 021	205	209	15 295
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>181 006</b>	<b>727 984</b>	<b>25 365</b>	<b>32 958</b>	<b>967 315</b>
Investissements	143 573	21 553	15 485	17 462	198 073
Produit des cessions	(29 869)	(40 285)		38 656	(31 498)
Variation de valeur	2 369	(29 764)	609	(2 382)	(29 168)
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>297 079</b>	<b>679 488</b>	<b>41 459</b>	<b>86 694</b>	<b>1 104 722</b>

La variation de valeur comprend un résultat de cession de + 214 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de - 29 382 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Hôtels	Total
Acquisitions	40 713	0	9 659	3 928	54 300
Travaux	3 299	36 124	(1)	(11)	39 411
<b>Total 2013</b>	<b>44 012</b>	<b>36 124</b>	<b>9 658</b>	<b>3 917</b>	<b>93 711</b>
Acquisitions	140 329	0	15 485	17 379	173 193
Travaux	3 244	21 553	0	83	24 880
<b>Total 2014</b>	<b>143 573</b>	<b>21 553</b>	<b>15 485</b>	<b>17 462</b>	<b>198 073</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. Eu égard à l'historique des changements locatifs, un ratio moyen a été retenu entre les « libérations » et les « renouvellements ».

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

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

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

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

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

### 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

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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.

### 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 sont classés en niveau 3.

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

### Paramètres de valorisation BNP Paribas Real Estate

Patrimoine historique (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>Lyon</b>				
Logements (hors loi 48)				
Commerces			Sans objet	
Bureaux				
<b>Marseille</b>				
Logements (hors loi 48)	3,25 % - 5,25 %	3,47 % - 5,61 %	2 500 € - 6 200 €/ m <sup>2</sup>	108 € - 320 €/ m <sup>2</sup>
Commerces	5,25 % - 7,25 %	5,61 % - 7,75 %	3 100 € - 20 000 €/ m <sup>2</sup>	200 € - 1 000 €/ m <sup>2</sup>
Bureaux	5,85 % - 7,50 %	6,25 % - 8,02 %	1 500 € - 4 100 €/ m <sup>2</sup>	170 € - 300 €/ m <sup>2</sup>
Projets et Développements (fourchettes)	Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>Lyon</b>				
Logements	4 % - 4,50 %	4,28 % - 4,81 %	3 200 € - 4 200 €/ m <sup>2</sup>	130 € - 190 €/ m <sup>2</sup>
Commerces	5,40 % - 7 %	5,77 % - 7,48 %	2 500 € - 14 500/m <sup>2</sup>	150 € - 1250 €/ m <sup>2</sup>
Bureaux Part Dieu	7,40 % - 7,65 %	7,91 % - 8,18 %	2 150 € - 2 500 €/ m <sup>2</sup>	175 € - 200 €/ m <sup>2</sup>
Bureaux Presqu'île	5,75 % - 6,25 %	5,85 % - 6,68 %	2 700 € - 3 100 €/ m <sup>2</sup>	190 € - 230 €/ m <sup>2</sup>
<b>Marseille</b>				
Logements	4,60 %	4,68 %	4 100 €/ m <sup>2</sup>	160 € / m <sup>2</sup>
Commerces	5,90 %	6,01 %	5 000 €/ m <sup>2</sup>	300 € / m <sup>2</sup>
Bureaux	6 %	6,11 %	3 900 €/ m <sup>2</sup>	240 € / m <sup>2</sup>
<b>Bordeaux</b>				
Commerces	6,25 %	6,68 % - 7,11 %	4 500 €/ m <sup>2</sup>	250 € / m <sup>2</sup>
Bureaux	6,50 % - 7 %	6,62 % - 7,13 %	2 300 - 2 600 €/ m <sup>2</sup>	165 € - 175 €/ m <sup>2</sup>
Patrimoine Hôtelier	Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>France</b>				
Hôtel B&B	5,85 %	5,96 %	Sans objet	*
Hôtel Autre	5,25 %	5,61 %	Sans objet	*

## 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)	4,35 % - 4,45 %	3 090 € - 3 380 €/ m <sup>2</sup>	130 € - 150 €/ m <sup>2</sup>
Commerces (lots en rdc)	5,10 % - 5,30 %	6 900 € - 15 460 €/ m <sup>2</sup>	50 € - 950 €/ m <sup>2</sup>
Bureaux	6,25 %	2 600 € - 3 580 €/ m <sup>2</sup>	150 € - 270 €/ m <sup>2</sup>
<b>Marseille</b>			
Logements (hors loi 48)	4,40 % - 5,30 %	70 € - 5497 €/ m <sup>2</sup>	10 € - 375 €/ m <sup>2</sup>
Commerces (lots en rdc)	5,00 % - 7,10 %	1 190 € - 21 490 €/ m <sup>2</sup>	60 € - 1 165 €/ m <sup>2</sup>
Bureaux	6,30 % - 7,10 %	770 € - 3 190 €/ m <sup>2</sup>	45 € - 240 €/ 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)	5,65 % - 6,00 %	730 € - 6 085 €/ m <sup>2</sup>	45 € - 550 €/ m <sup>2</sup>
Bureaux	6,65 % - 7,20 %	930 € - 1 470 €/ m <sup>2</sup>	220 € - 240 €/ m <sup>2</sup>
<b>Lyon</b>			
Bureaux	5,95 % - 8,10 %	1 680 - 2 890 €/ m <sup>2</sup>	177 € - 200 / m <sup>2</sup>
Patrimoine Hôtelier	Taux de rendements	Valeurs métriques	Loyers au m <sup>2</sup>
<b>France</b>			
Hôtel B&B	5,60 % - 7,00 %	Sans objet	*
Hôtel Autre	6,10 % - 6,50 %	Sans objet	*

## 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 1 021,5 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de + 0.20) à 1 114,8 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de - 0.20), à comparer aux 1 061,9 millions d'euros retenus au 31 décembre 2014.

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

## Analyses 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 (MilkyWay, Lafayette et Stratège)</b>									
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
<b>Logements (hors loi 48)</b>									
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
<b>Commerces</b>									
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
<b>Bureaux</b>	101 732 760 €	104 613 877 €	2,83 %	103 152 889 €	1,40 %	100 351 778 €	- 1,36 %	99 008 333 €	- 2,68 %
Variation considérée	- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart	
<b>Printemps</b>	58 375 722 €	60 689 194 €	3,96 %	59 510 312 €	1,94 %	57 282 959 €	- 1,87 %	56 229 740 €	- 3,68 %

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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>Marseille (Tr1, Tr2, Ilot 18, Ilot 25 et Joliette)</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>	83 046 214 €	87 297 738 €	5,12 %	85 122 643 €	2,50 %	81 061 875 €	- 2,39 %	79 163 628 €	- 4,68 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	100 376 882 €	104 289 639 €	3,90 %	102 269 064 €	1,89 %	98 553 908 €	- 1,82 %	96 741 239 €	- 3,62 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux*</b>	32 538 531 €	33 655 827 €	3,43 %	33 088 100 €	1,69 %	32 006 263 €	- 1,64 %	31 490 492 €	- 3,22 %
<b>Bordeaux</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	1 861 708 €	1 923 252 €	3,31 %	1 891 980 €	1,63 %	1 832 390 €	- 1,57 %	1 803 981 €	- 3,10 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux</b>	42 506 267 €	43 835 392 €	3,13 %	43 160 617 €	1,54 %	41 871 425 €	- 1,49 %	41 255 233 €	- 2,94 %
<b>Projets et Développements (fourchettes)</b>									
<b>Lyon (TAT)</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>	10 102 759 €	10 858 796 €	7,48 %	10 472 028 €	3,66 %	9 749 826 €	- 3,49 %	9 412 167 €	- 6,84 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	13 238 126 €	13 739 570 €	3,79 %	13 484 515 €	1,86 %	12 999 969 €	- 1,80 %	12 769 633 €	- 3,54 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux</b>	968 135 €	1 021 742 €	5,54 %	994 502 €	2,72 %	942 598 €	- 2,64 %	917 853 €	- 5,19 %
<b>Marseille (Ilot 20, Ilot 34 et Desbief)</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Logements (hors loi 48)</b>	40 544 584 €	42 492 948 €	4,81 %	41 497 023 €	2,35 %	39 632 829 €	- 2,25 %	38 759 192 €	- 4,40 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Commerces</b>	9 619 687 €	9 987 059 €	3,82 %	9 800 279 €	1,88 %	9 444 982 €	- 1,82 %	9 275 879 €	- 3,57 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Bureaux</b>	40 593 206 €	41 870 197 €	3,15 %	41 221 219 €	1,55 %	39 985 155 €	- 1,50 %	39 396 128 €	- 2,95 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Desbief</b>	14 560 000 €	16 865 507 €	15,83 %	15 689 843 €	7,76 %	13 473 295 €	- 7,46 %	12 427 256 €	- 14,65 %
<b>Patrimoine Hôtelier (fourchettes)</b>									
<b>France</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Hôtel B&amp;B</b>	10 575 501 €	10 949 856 €	3,54 %	10 759 423 €	1,74 %	10 397 762 €	- 1,68 %	10 225 898 €	- 3,31 %
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Hôtel Autre</b>	14 310 000 €	14 870 000 €	3,91 %	14 590 000 €	1,96 %	14 040 000 €	- 1,89 %	13 780 000 €	- 3,70 %
<b>TOTAL</b>	<b>574 950 082 €</b>	<b>598 960 594 €</b>	<b>4,18 %</b>	<b>586 704 437 €</b>	<b>2,04 %</b>	<b>563 627 014 €</b>	<b>- 1,97 %</b>	<b>552 656 652 €</b>	<b>- 3,88 %</b>

\* Hors bail emphytéotique.



## Analyses de sensibilité réalisée par Jones Lang LaSalle :

## Patrimoine historique

Sensibilité taux de rendements (approche par capitalisation)						
Ville	Usage	Approche par capitalisation taux à + 0,20	Approche par capitalisation taux à + 0,10	Valeur retenue au 31/12/2014 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon	Bureau	1 801 974 €	1 830 026 €	1 900 898 €	1 888 859 €	1 919 730 €
	Commerce	11 961 807 €	12 193 409 €	12 481 755 €	12 693 139 €	12 943 735 €
	Habitation <sup>(1)</sup>	2 121 068 €	2 171 059 €	2 258 963 €	2 278 118 €	2 335 528 €
<b>TOTAL LYON</b>		<b>15 884 849 €</b>	<b>16 194 494 €</b>	<b>16 641 617 €</b>	<b>16 860 116 €</b>	<b>17 198 994 €</b>

(1) Loi 48 inclus dans habitation.

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 31/12/2014 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	68 354 028 €	69 461 693 €	70 605 255 €	71 786 612 €	73 007 550 €
	Commerce	103 021 505 €	104 995 030 €	107 198 309 €	109 280 147 €	111 374 269 €
	Habitation <sup>(1)</sup>	87 190 542 €	89 279 210 €	91 461 593 €	93 744 157 €	96 133 943 €
<b>TOTAL MARSEILLE <sup>(2)</sup></b>		<b>258 566 075 €</b>	<b>263 735 933 €</b>	<b>269 265 157 €</b>	<b>274 810 916 €</b>	<b>280 515 762 €</b>

(1) Loi 48 inclus dans habitation.

(2) Hors parkings.

## Projets

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 31/12/2014 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Marseille	Bureau	5 678 054 €	5 884 254 €	6 096 466 €	6 314 955 €	6 540 003 €
	Commerce	2 136 731 €	2 182 663 €	2 230 201 €	2 279 427 €	2 330 437 €
	Habitation					
<b>TOTAL MARSEILLE</b>		<b>7 814 785 €</b>	<b>8 066 917 €</b>	<b>8 326 666 €</b>	<b>8 594 383 €</b>	<b>8 870 441 €</b>

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 31/12/2014 par capitalisation H.D.	Approche par capitalisation taux à - 0,10	Approche par capitalisation taux à - 0,20
Lyon Silky Way	Bureau	101 970 000 €	103 670 000 €	105 440 000 €	107 260 000 €	109 150 000 €
Lyon Future Way	Bureau	17 440 000 €	17 760 000 €	18 090 000 €	18 430 000 €	18 780 000 €
	Habitation					
<b>TOTAL LYON</b>		<b>119 410 000 €</b>	<b>121 430 000 €</b>	<b>123 530 000 €</b>	<b>125 690 000 €</b>	<b>127 930 000 €</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Patrimoine hôtelier

	Valeur Vénale HD Retenue. Méthode par Capitalisation		Sensibilité de la valeur vénale à la variation du taux de rendement						
<b>Patrimoine Hôtelier (fourchettes)</b>									
<b>France</b>									
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Hôtels B&amp;B</b>	<b>41 120 000 €</b>	<b>42 390 000 €</b>	<b>3,09 %</b>	<b>41 740 000 €</b>	<b>1,51 %</b>	<b>40 470 000 € - 1,58 %</b>	<b>39 870 000 €</b>	<b>- 3,04 %</b>	
Variation considérée		- 0,20 %	Écart	- 0,10 %	Écart	0,10 %	Écart	0,20 %	Écart
<b>Hôtels B&amp;B</b>	<b>28 090 000 €</b>	<b>28 940 000 €</b>	<b>3,03 %</b>	<b>28 510 000 €</b>	<b>1,50 %</b>	<b>27 670 000 € - 1,50 %</b>	<b>27 280 000 €</b>	<b>- 2,88 %</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>69 210 000 €</b>	<b>71 330 000 €</b>	<b>3,06 %</b>	<b>70 250 000 €</b>	<b>1,50 %</b>	<b>68 140 000 € - 1,55 %</b>	<b>67 150 000 €</b>	<b>- 2,98 %</b>	

### Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2012			Solde au 31/12/2013			Solde au 31/12/2014
	Augmentation	Diminution		Augmentation	Diminution		
Contrat de Liquidité	225	0	(225)	1	908		909
Autres prêts	8 676	398	(4 134)	4 940	2 533	(1 688)	5 785
Dépôts & cautionnements	9	0	0	9	110		119
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>8 910</b>	<b>398</b>	<b>(4 358)</b>	<b>4 950</b>	<b>3 551</b>	<b>(1 688)</b>	<b>6 813</b>
Provisions sur le contrat de liquidité	(12)	0	12	(1)	(100)		(100)
Provisions sur les autres prêts	0	0	0	0	0	0	0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(7)	0	0	(7)	0	0	(7)
<b>TOTAL NET</b>	<b>8 891</b>	<b>398</b>	<b>(4 347)</b>	<b>4 942</b>	<b>3 452</b>	<b>(1 688)</b>	<b>6 706</b>

Le remboursement du compte courant dans la société JDML s'élève à 1,4 million d'euros.

De plus, la Société a consenti un prêt de 2,5 millions d'euros à sa participation la SAS Financière des Brotteaux.

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

### Note 2 Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2014	À moins d'un an	D'un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	6 883	6 883	0	0
Autres créances	4 151	4 151	0	0
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>11 034</b>	<b>11 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions	2 299	2 299	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>8 735</b>	<b>8 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 3** Échéances des dettes à la fin de la période

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2014	À moins d'un an	D'un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	581 473	6 711	95 198	479 563
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 359	11 359	0	0
Dettes fiscales et sociales	10 108	10 108	0	0
Dépôts de garantie locataires	6 139	6 139	0	0
Dettes diverses	698	698	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>609 778</b>	<b>35 017</b>	<b>95 198</b>	<b>479 563</b>

**Note 4** Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	181	1 054	1 978
Comptes courants bancaires	10 171	1 706	20 279
<b>Disponibilités et valeurs mobilières brut</b>	<b>10 352</b>	<b>2 760</b>	<b>22 257</b>
Découverts bancaires	(17)	(316)	(7)
Intérêts bancaires à payer	(438)	(382)	(278)
<b>Disponibilités et valeurs mobilières net</b>	<b>9 897</b>	<b>2 062</b>	<b>21 972</b>

**Note 5** Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des assurances, des crédits baux, des honoraires et diverses charges se rapportant à des périodes futures, pour 81 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 319 milliers d'euros.

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Note 7 Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2014
Provision pour médaille du travail	12	0	0	12	0	0	12
Provision pour mutuelle retraités	45	0	0	45	0	0	45
Autres provisions pour risques	1 577	800	(1 475)	902	1 385	(900)	1 387
<b>TOTAL</b>	<b>1 634</b>	<b>800</b>	<b>(1 475)</b>	<b>959</b>	<b>1 385</b>	<b>(900)</b>	<b>1 444</b>
Passifs courants	1 577	800	(1 475)	902	1 385	(900)	1 387
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 2014.

##### 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 2014.

##### 3) Procédure en expropriation

Le 6 décembre 2011, l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée a notifié à ANF Immobilier un mémoire en

expropriation, portant sur un terrain de 2 366 m<sup>2</sup> situé à Marseille et proposé une indemnité de 1 450 600 euros.

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

Par jugement du 14 juin 2012, le Tribunal Administratif de Marseille a fixé à la somme de 2 228 082 euros l'indemnité de dépossession revenant à ANF Immobilier au titre de l'expropriation dudit terrain. L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée a fait appel de cette décision devant la Cour d'appel d'Aix en Provence. Cette dernière, par un arrêt rendu le 6 novembre 2014, a confirmé le jugement de première instance permettant la prise en compte par ANF Immobilier d'un complément de prix de 0,7 million d'euros.

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

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

### Note 8 Actions propres

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	23 189	18 069	11 098
Nombre d'actions	906 051	636 537	323 312
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS</b>	<b>18 351 093</b>	<b>17 730 570</b>	<b>17 730 570</b>
Autodétention en %	4,94 %	3,59 %	1,82 %

## 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 17 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, ainsi que 3 contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

Quatorze de ces nouveaux contrats de couverture couvrent la nouvelle dette d'ANF Immobilier dont 400 millions d'euros ont été

refinancés en mai dernier : 225 millions d'euros au titre de la dette CALYON arrivant à échéance en juin 2014 ; 35 millions d'euros au titre de la dette BECM ; 80 millions d'euros au titre de la dette BNPP et 60 millions d'euros pour les développements à venir de la Société.

Trois de ces nouveaux contrats couvrent deux nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Silky Way et SCI ANF Immobilier Hôtels.

Les Trois Cap couvrent trois nouvelles dettes logées dans les filiales SCI Stratège, SCI Lafayette et ANF Immobilier Hôtels.

En fin d'année 2012, 253 millions d'euros de dettes ont été remboursés, et il a également été décidé de procéder à un remboursement complémentaire de 25 millions d'euros en janvier 2013.

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui ont un encours global de 247,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, le 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont par conséquent été, précédemment, reclassés en instruments de *trading*. Un seul de ces contrats subsiste au 31 décembre 2014.

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

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes valeurs actif	Justes valeurs passif	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier*	Impact capitaux propres	
01/07/14	29/06/17	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	Non	0	(2 540)	(394)	(0,08)	(394)
01/07/14	29/06/16	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	Non	0	(1 417)	49	(0,07)	49
30/06/14	30/06/16	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,240 %	20 000	Non	0	(660)	7	0,0	7
30/06/14	29/06/18	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,540 %	20 000	Non	0	(1 700)	(531)	0,0	(531)
01/07/14	30/06/18	2,0000 %	Swap Euribor 3 mois/2,000 %, nominal 20 000	échu	Non	0	0	737	0,0	737
01/07/14	29/06/18	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,180 %	20 000	Non	0	(1 446)	(564)	(0,05)	(564)
28/09/15	29/06/20	1,8500 %	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	46 289	Oui	0	(3 147)	(3 147)	0,0	(3 147)
30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	13 500	Oui	0	(675)	(675)	0,0	(675)
30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	16 500	Oui	0	(825)	(825)	0,0	(825)
30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	16 500	Oui	0	(825)	(825)	0,0	(825)
30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	13 500	Oui	0	(675)	(675)	0,0	(675)
30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	23 625	Oui	0	(2 568)	(2 568)	0,0	(2 568)

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Nominal variable	Justes valeurs actif 31/12/2014	Justes valeurs passif 31/12/2014	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier*	Impact capitaux propres
30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	28 875	Oui	0	(3 139)	(3 139)	0,0	(3 139)
30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	28 875	Oui	0	(3 139)	(3 139)	0,0	(3 139)
30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	23 625	Oui	0	(2 568)	(2 568)	0,0	(2 568)
01/07/14	29/06/18	1,7900 %	Swap Euribor 3 mois/1,790 %	20 000	Non	0	(1 170)	(1 170)	0,0	(1 170)
27/06/14	28/06/21	1,0300 %	Swap Euribor 3 mois/1,030 %	32 105	Oui	0	(1 429)	(1 429)	0,0	(1 429)
31/03/16	28/06/21	1,2300 %	Swap Euribor 3 mois/1,230 %	8 026	Oui	0	(326)	(326)	0,0	(326)
06/10/14	7/10/19	CAP 1,0000 %	CAP Euribor 3 mois/1,000 %	21 786	Non	99	0	99	(54,3)	154
06/10/14	7/10/19	CAP 1,0000 %	CAP Euribor 3 mois/1,000 %	18 914	Non	86	0	86	(47,1)	133
31/12/16	15/12/21	CAP 1,5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	2 171	Non	25	0	25	(11,4)	36
<b>Instruments financiers de couverture</b>				<b>454 291</b>		<b>210</b>	<b>(28 252)</b>	<b>(20 976)</b>	<b>(113)</b>	<b>(20 863)</b>
24/07/06	24/07/12	3,9450 %	Swap Euribor 3 mois/3,945 %, nominal 22 000	échu	Non	0	0	0	0	0
15/12/06	15/12/12	3,9800 %	Swap Euribor 3 mois/3,980 %, nominal 28 000	échu	Non	0	0	0	0	0
11/08/08	30/06/14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,510 %, nominal 28 000	échu	Non	0	0	595	595	0
11/08/08	30/06/14	4,5100 %	Swap Euribor 3 mois/4,510 %, nominal 10 000	échu	Non	0	0	212	212	0
08/10/08	30/06/14	4,2000 %	Swap Euribor 3 mois/4,200 %, nominal 9 500	échu	Non	0	0	187	187	0
10/10/08	30/06/14	4,1000 %	Swap Euribor 3 mois/4,100 %, nominal 12 800	échu	Non	0	0	245	245	0
14/11/08	30/06/14	3,6000 %	Swap Euribor 3 mois/3,600 %, nominal 5 700	échu	Non	0	0	95	95	0
24/12/08	30/06/14	3,1900 %	Swap Euribor 3 mois/3,190 %, nominal 6 350	échu	Non	0	0	92	92	0
13/03/09	30/06/14	2,6800 %	Swap Euribor 3 mois/2,680 %, nominal 11 700	échu	Non	0	0	141	141	0
04/01/10	30/06/14	2,3580 %	Swap Euribor 3 mois/2,358 %, nominal 23 900	échu	Non	0	0	249	249	0
03/01/11	30/06/14	2,5000 %	Swap Euribor 3 mois/2,500 %, nominal 64 000	échu	Non	0	0	712	712	0

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

Date d'effet	Date d'échéance	Taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Nominal variable	Justes valeurs actif 31/12/2014	Justes valeurs passif 31/12/2014	Variations de justes valeurs sur l'exercice	Impact résultat financier*	Impact capitaux propres
17/12/12	30/06/14	3,1590 %	Swap Euribor 3 mois/3,159 %, nominal 50 000	échu	Non	0	0	719	719	0
31/10/07	31/12/14	4,4625 %	Swap Euribor 3 mois/4,462 %, nominal 65 000	échu	Non	0	0	2 739	2 739	0
11/04/08	31/03/15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,277 %	11 000	Non	0	(114)	431	431	0
20/08/07	30/06/14	4,4550 %	Swap Euribor 3 mois/4,455 %, nominal 18 000	échu	Non	0	0	378	378	0
28/09/07	31/12/14	4,5450 %	Swap Euribor 3 mois/4,545 %, nominal 65 000	échu	Non	0	0	2 793	2 793	0
31/10/07	30/12/14	4,3490 %	Swap Euribor 3 mois/4,349 %, nominal 14 000	échu	Non	0	0	572	572	0
16/06/08	31/12/14	4,8350 %	Swap Euribor 3 mois/4,835 %, nominal 6 700	échu	Non	0	0	307	307	0
04/08/08	30/06/14	4,7200 %	Swap Euribor 3 mois/4,720 %, nominal 10 000	échu	Non	0	0	223	223	0
01/07/08	31/12/14	4,8075 %	Swap Euribor 3 mois/4,807 %, nominal 2 300	échu	Non	0	0	105	105	0
11/08/08	30/12/14	4,5090 %	Swap Euribor 3 mois/4,509 %, nominal 28 000	échu	Non	0	0	1 191	1 191	0
11/08/08	30/12/14	4,5040 %	Swap Euribor 3 mois/4,504 %, nominal 10 167	échu	Non	0	0	432	432	0
06/10/08	31/12/14	4,3500 %	Swap Euribor 3 mois/4,350 %, nominal 5 046	échu	Non	0	0	207	207	0
23/12/08	31/12/14	3,2500 %	Swap Euribor 3 mois/3,250 %, nominal 5 821	échu	Non	0	0	174	174	0
06/02/09	31/12/14	2,9700 %	Swap Euribor 1 mois/2,970 %, nominal 3 300	échu	Non	0	0	93	93	0
26/06/09	31/12/14	2,8800 %	Swap Euribor 3 mois/2,880 %, nominal 11 435	échu	Non	0	0	299	299	0
04/01/10	31/12/14	2,4750 %	Swap Euribor 3 mois/2,475 %, nominal 19 861	échu	Non	0	0	438	438	0
<b>Instruments financiers de trading</b>				<b>11 000</b>		<b>0</b>	<b>(114)</b>	<b>13 628</b>	<b>13 628</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>				<b>465 291</b>		<b>210</b>	<b>(28 366)</b>	<b>(7 348)</b>	<b>13 515</b>	<b>(20 863)</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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 2014.

### Paramètres de valorisation – IFRS 13

ANF Immobilier se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation 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 31/12/2014	Ratios au 31/12/2013	Ratios au 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets retraités)	minimum 2	trimestrielle	2,03	2,90	3,49	3,90
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	47,5 %	40,4 %	33,0 %	29,2 %

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)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Avais, cautions et garanties reçus	65 329	86 073	6 294
Autres engagements reçus	100 040	94 898	106 228
<b>TOTAL</b>	<b>165 369</b>	<b>180 970</b>	<b>112 522</b>

- Nouveaux engagements :
  - avais, cautions et garanties reçus : 27,3 millions d'euros de Garantie Financière d'Achèvement sur les investissements Hôteliers de Bègles, Vélodrome et Allar, ainsi que sur le CPI de la Banque de France ;
  - autres engagements reçus : 38 millions d'euros de nouveaux emprunts non tirés (refinancement hypothécaire ANF Immobilier, financement ANF Immobilier Hôtels et financement Future Way (siège Adecco à Lyon)).
- Engagements qui se sont poursuivis au cours de l'exercice :
  - avais, cautions et garanties reçus :
    - 33,2 millions d'euros de Garantie Financière d'Achèvement sur le Silky Way à Lyon,
    - 1,1 million d'euros de cautions reçues sur chantiers (îlot 34 et divers Marseille), et 3,7 millions d'euros de dépôts de garantie reçus (dont 2 millions d'euros d'Alstom pour le Silky Way) ;
  - autres engagements reçus :
    - 55,5 millions d'euros d'emprunts non tirés (découvert ANF Immobilier, financement Banque de France à Lyon et financement Silky Way (siège Adecco à Lyon)),
    - 7 millions d'euros de cautions CIC et Ville de Marseille sur Emprunt CDC.
- Engagements échus :
  - fin de la garantie Financière d'Achèvement sur la Fabrique à Bordeaux ;
  - 1,5 million d'euros de cautions reçues sur chantiers (îlot 34).

**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)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	562 627	13 810	15 965
Avais, cautions et garanties donnés	27 137	6 445	21 826
Promesses de vente	47 560	35 011	31 508
Autres engagements donnés	36 937	4 550	5 024
<b>TOTAL</b>	<b>674 261</b>	<b>59 816</b>	<b>74 323</b>

- Nouveaux engagements :
  - promesses de vente : 34,7 millions d'euros de promesses de vente signées, dont 34,1 millions d'euros sur les îlots 15-18-23 de Marseille (vente Promologis) ;
  - nantissements et Hypothèques :
    - 422 millions d'euros d'hypothèques sur le refinancement (compris instruments de couverture),
    - 37 millions d'euros d'hypothèques sur le financement d'ANF Immobilier Hôtels (compris instruments de couverture) et 2,1 millions d'euros de nantissement des comptes bancaires,
    - 41 millions d'euros d'hypothèques sur le financement de Silky Way,
    - 53 millions d'euros Privilège prêteur de denier et 3,7 millions d'euros de nantissement des comptes Areva ;
- avais, cautions et garanties donnés : 27 millions d'euros de Garantie a Première Demande paiement du prix sur les investissements de Future Way (solde de prix siège Adecco), et les Hôtels de Bègles ; Allar et Vélodrome (solde des VEFA) ;
- autres engagements donnés : 18,7 millions d'euros de valeur d'immeubles devant rester vierge d'hypothèque au profit de la CEPAC sur financement Vélodrome et 14,8 millions d'euros au titre du découvert bancaire (valeur du parking mazenod devant rester vierge d'hypothèque).

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

- Engagements qui se sont poursuivis au cours de l'exercice :
  - promesses de vente :
    - 12,8 millions d'euros d'Hôtels B&B sous promesse depuis novembre 2012 ;
  - nantissements et hypothèques :
    - 3,4 millions d'euros d'hypothèques sur Malaval au profit BLB (lié aux emprunts CDC) ;
  - autres engagements donnés : 3,5 millions d'euros de valeur d'immeubles devant rester vierge d'hypothèque sur emprunt CDC.
- Engagements échus :
  - promesses de vente :
    - 10,7 millions d'euros d'Hôtels B&B vendus précédemment sous promesse depuis novembre 2012 ;
    - 5,9 millions d'euros suite à la vente à Vinci Immobilier des étages de la Banque de France à Lyon ;
    - 6,5 millions d'euros de promesse sur les bureaux de la Ville de Lyon et les logements du 2-3-4 République à Lyon ;
    - 2,4 millions d'euros de lots divers sur Lyon et Marseille.

### Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres

L'Assemblée Générale du 6 mai 2014 a proposé aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en actions. 620 093 actions nouvelles ont, ainsi, été créées.

Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement du dividende correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende, ressortait à 20,71 euros.

Cette augmentation de capital a été réalisée le 10 juin 2014.

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize (18 351 093) euros. Il est divisé en dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize (18 351 093) actions d'un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

### Note 13 Impôts différés actif et passif

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

### Note 14 Tableau des parties liées

(En milliers d'euros)	Eurazeo	SCCV 1-3 rue d'Hozier	SAS JDML	SAS Brotteaux	SCCV Hôtels A1/A2	SCCV Bureaux B-C	SCCV Mixte D-E
Clients et comptes rattachés			673				
Autres créances		84	3 104	2 500			
Fournisseurs et comptes rattachés	427						
Autres Dettes	2						
Frais financiers nets			111	18			
Chiffre d'affaires : loyers							
Autres produits d'exploitation			441				
Charges de personnel	312						
Autres frais de gestion	170						
Résultat des sociétés mises en équivalence		77	(134)	89	(103)	(27)	(42)

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

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

Rémunérations versées aux membres du Directoire (€)	31/12/2014	31/12/2013
<b>Bruno Keller</b>		
Rémunération fixe	309 000	309 000
Rémunération variable	249 512	225 873
Prime exceptionnelle	544 884	318 262
Avantages en nature	34 173	0
<b>Xavier de Lacoste Lareymondie</b>		
Rémunération fixe	226 622	247 200
Rémunération variable	153 521	140 543
Prime exceptionnelle	604 331	153 342
Indemnité de rupture	441 674	153 342
Avantages en nature	40 152	6 845
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	180 000	154 500
Rémunération variable	68 923	62 743
Prime exceptionnelle	0	102 238
Avantages en nature	2 912	3 909
<b>Renaud Haberkorn</b>		
Rémunération fixe	57 326	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 le Président et le Directeur Général.

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Note 15 Détail du compte de résultat et informations sectorielles

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

- activité d'exploitations des immeubles 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)	31/12/2014	Non affecté	Hôtels	Total Patrimoine de centre-ville	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	40 063	0	3 560	36 502	26 426	8 294	1 783
Autres produits d'exploitation	4 670	0	455	4 215	3 588	514	113
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>44 733</b>	<b>0</b>	<b>4 015</b>	<b>40 717</b>	<b>30 014</b>	<b>8 808</b>	<b>1 895</b>
Charges sur immeubles	(7 169)	0	(351)	(6 818)	(5 747)	(973)	(99)
Autres charges d'exploitation	(822)	0	(1)	(821)	(746)	(75)	(1)
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(7 991)</b>	<b>0</b>	<b>(351)</b>	<b>(7 639)</b>	<b>(6 493)</b>	<b>(1 047)</b>	<b>(99)</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles</b>	<b>36 742</b>	<b>0</b>	<b>3 664</b>	<b>33 078</b>	<b>23 521</b>	<b>7 761</b>	<b>1 796</b>
Résultat de cession des actifs	214	0	(77)	291	107	184	0
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions</b>	<b>36 956</b>	<b>0</b>	<b>3 587</b>	<b>33 369</b>	<b>23 628</b>	<b>7 945</b>	<b>1 796</b>
Charges de personnel	(7 455)	0	(746)	(6 710)	(3 728)	(2 237)	(746)
Autres frais de gestion	(3 505)	0	(350)	(3 154)	(1 752)	(1 051)	(350)
Autres produits et transferts de charges	1 395	0	140	1 256	698	419	140
Autres charges	(2 490)	0	(249)	(2 241)	(1 618)	(622)	0
Amortissements	(618)	0	(62)	(556)	(309)	(185)	(62)
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	(597)	0	0	(597)	(588)	0	(9)
<b>Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)</b>	<b>23 687</b>	<b>0</b>	<b>2 320</b>	<b>21 367</b>	<b>16 331</b>	<b>4 268</b>	<b>768</b>
Variation de valeur des immeubles	(29 382)	0	(2 305)	(27 077)	(29 871)	2 185	609
<b>Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)</b>	<b>(5 695)</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>(5 710)</b>	<b>(13 540)</b>	<b>6 453</b>	<b>1 377</b>
Frais financiers nets	(14 346)	0	(574)	(13 772)	(11 190)	(2 295)	(287)
Amortissements et provisions à caractère financier	(118)	(118)	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	2 914	2 914	0	0	0	0	0
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(140)	0	0	(140)	(55)	89	(174)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(17 385)</b>	<b>2 796</b>	<b>(559)</b>	<b>(19 622)</b>	<b>(24 785)</b>	<b>4 247</b>	<b>916</b>
Impôts courants	(2 903)	(283)	0	(2 620)	(3 862)	1 242	0
Impôts différés	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(20 288)</b>	<b>2 513</b>	<b>(559)</b>	<b>(22 242)</b>	<b>(28 647)</b>	<b>5 489</b>	<b>916</b>

**Note 16** Résultat par action

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net pour le résultat de base par action	(20 507)	27 999	(65 145)
Résultat net pour le résultat dilué par action	(20 507)	27 999	(65 145)
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture*	17 445 042	17 094 033	17 407 258
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action*	18 092 542	17 730 570	27 428 008
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué*	17 445 042	17 094 033	17 407 258
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué*	18 092 542	17 730 570	27 428 008
(En euros)			
Résultat net par action	(1,18)	1,64	(3,74)
Résultat dilué par action	(1,18)	1,64	(3,74)
Résultat net pondéré par action	(1,13)	1,58	(2,38)
Résultat dilué pondéré par action	(1,13)	1,58	(2,38)

\* Le nombre d'actions ne tient pas compte des actions d'autocontrôle.

**Note 17** Actif net par action (ANR)

L'ANR est calculé en comparant les capitaux propres consolidés de la Société au nombre d'actions retraité des actions d'autocontrôle.

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Capital et réserves consolidées</b>	<b>494 481</b>	<b>544 984</b>	<b>533 538</b>
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	1 092	929	868
<b>Actif net réévalué triple net</b>	<b>495 573</b>	<b>545 914</b>	<b>534 406</b>
Neutralisation de la mise à juste valeur des swaps	31 133	10 270	17 712
<b>Actif net réévalué</b>	<b>526 706</b>	<b>556 184</b>	<b>552 118</b>
Nombre total d'actions	18 351 093	17 730 570	17 730 570
Actions propres	(906 051)	(636 537)	(323 312)
Actions hors autocontrôle	17 445 042	17 094 033	17 407 258
ANR par action (euros)	30,19	32,54	31,72
<b>ANR triple net par action (euros)</b>	<b>28,41</b>	<b>31,94</b>	<b>30,70</b>
<b>Valorisation des actions propres</b>	<b>18 709</b>	<b>13 566</b>	<b>6 643</b>
ANR triple net EPRA (euros)	28,02	31,55	30,52
<b>ANR EPRA (euros)</b>	<b>29,72</b>	<b>32,13</b>	<b>31,51</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Note 18 Cash flow par action

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	Variations	31/12/2012	Variations
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	23 687	19 097		797	
Amortissements	618	577		508	
Résultat de cession des actifs	(214)	1 544		53 929	
Résultat opérationnel avant amortissements et résultat de cession	24 091	21 217		55 234	
Annulation Impact IFRS 2 (stock-options, inscrit en frais de personnel)	271	368		518	
Frais associés aux distributions exceptionnelles	0	0		503	
<b>EBITDA</b>	<b>24 362</b>	<b>21 585</b>	<b>12,9 %</b>	<b>56 255</b>	<b>61,6 %</b>
Frais financiers nets	(14 346)	(7 124)		(15 822)	
Cash-flow courant avant impôt	10 016	14 461	- 30,7 %	40 433	- 64,2 %
Nombre moyen de titres dans l'exercice	18 092 542	17 730 570		27 428 008	
<b>CASH-FLOW COURANT PAR ACTION</b>	<b>0,55</b>	<b>0,82</b>	<b>- 32,1 %</b>	<b>1,47</b>	<b>- 44,7 %</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Note 19 Preuve d'impôt

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Impôts courants	(2 903)	(622)	(11 336)
Impôts différés	0	(0)	(0)
<b>TOTAL</b>	<b>(2 903)</b>	<b>(622)</b>	<b>(11 336)</b>
Résultat net part du Groupe	(20 507)	27 999	(65 145)
Correction IS antérieur/CVAE et impôt distribution	2 903	622	11 336
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(17 604)</b>	<b>28 621</b>	<b>(53 809)</b>
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	4 388	11 783	(38 104)
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	(29 382)	16 838	(15 705)
Plus-values taxées à taux normal	7 390	0	0
<b>BASE ASSUJETTIE</b>	<b>7 390</b>	<b>0</b>	<b>(0)</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	385	622	11 336
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>2 905</b>	<b>622</b>	<b>11 336</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 905</b>	<b>622</b>	<b>11 336</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Note 20 Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2014	Remboursements < 1 an	Solde 31/12/2015	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2018	Remboursements au delà de 5 ans
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>13 400</b>	<b>0</b>	<b>13 400</b>	<b>0</b>	<b>13 400</b>	<b>(13 400)</b>
Emprunts bancaires	13 400	0	13 400	0	13 400	(13 400)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
<b>Dette à taux variable</b>	<b>568 073</b>	<b>(6 711)</b>	<b>561 361</b>	<b>(95 198)</b>	<b>466 163</b>	<b>(466 163)</b>
Emprunts à taux variables et révisables	567 617	(6 256)	561 361	(95 198)	466 163	(466 163)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	17	(17)	0	0	0	0
Intérêts courus	438	(438)	0	0	0	0
<b>Dette brute</b>	<b>581 473</b>	<b>(6 711)</b>	<b>574 761</b>	<b>(95 198)</b>	<b>479 563</b>	<b>(479 563)</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>10 352</b>	<b>(10 352)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sicav et placements	181	(181)	0	0	0	0
Disponibilités	10 171	(10 171)	0	0	0	0
<b>DETTES NETTES</b>	<b>571 121</b>	<b>3 641</b>	<b>574 761</b>	<b>(95 198)</b>	<b>479 563</b>	<b>(479 563)</b>
À taux fixe	13 400	0	13 400	0	13 400	(13 400)
À taux variable	557 721	3 641	561 361	(95 198)	466 163	(466 163)
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2014</b>	<b>408 805</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	368 105					
Caps et corridors	40 700					
Swaps taux variables contre taux fixes						
<b>Portefeuille des dérivés à effet différé</b>	<b>56 486</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	54 315					
Caps et corridors	2 171					
Swaps taux variables contre taux fixes						
<b>TOTAL PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS</b>	<b>465 291</b>					



## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés

### Note 21 Risque de crédit

Contrepartie <i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Crédit Agricole CIB, BECM, Sté Générale, HSBC	0	0	225	225	250	250
BNP Paribas	0	0	80	70	80	0
Groupe Crédit Mutuel CIC	15	0	50	35	41	23
Groupe Crédit Agricole	45	39	43	37	25	25
Groupe CFF	70	36	54	13	0	0
Autres banques (CDC)	7	7	9	9	0	0
Natixis, CACIB, BNPP, BECM	400	380	0	0	0	0
CEPAC, BPI, CIC	50	34,6	0	0	0	0
HSBC	49,9	49,9	0	0	0	0

### Note 22 Personnel

Effectifs au 31 décembre 2014	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	11	30
Non-cadres	6	8	14
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>44</b>

Effectifs au 31 décembre 2013	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	8	27
Non-cadres	6	9	15
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>42</b>

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

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

**Exercice clos le 31 décembre 2014**

Aux actionnaires

**ANF Immobilier**

32, rue de Monceau

75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 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.

## III 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.

## III II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Immeubles de placement (IAS 40) », le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe relative aux informations complémentaires intitulée « Immobilisations ». Nos travaux ont notamment consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé était déterminée sur la base de ces expertises.

- Comme indiqué dans la note de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables intitulée « Instruments financiers (IAS 39) », le groupe ANF Immobilier a recours à des instruments financiers comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **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 7 avril 2015

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel



# ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre VI aux pages 142 à 162 et 163 à 164 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le n° D.13-0347 ainsi que les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre VI aux pages 152 à 172 et 173 à 174 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 avril 2014 sous le n° D. 14-0352.

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2014

	<b>172</b>
Bilan actif au 31 décembre 2014	172
Bilan passif au 31 décembre 2014	173
Compte de résultat	174

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

	<b>175</b>
Événements significatifs de l'exercice	176
Changement de méthodes comptables	177
Événements postérieurs à la clôture	177
Principes et méthodes comptables	177
Informations complémentaires	179

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

	<b>194</b>
I - Opinion sur les comptes annuels	194
II - Justification de nos appréciations	194
III - Vérifications et informations spécifiques	195

# États financiers annuels au 31 décembre 2014

## == Bilan actif au 31 décembre 2014

Actif (en euros)	Note	Montant brut	Amortissements ou Provisions	31/12/2014	31/12/2013
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits similaires	1	1 317 203	1 260 619	56 584	82 763
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	1	146 882 817	0	146 882 817	149 728 951
Constructions & agencements	1	415 520 538	107 569 170	307 951 368	290 886 905
Autres immobilisations corporelles	1	484 681	427 169	57 512	59 319
Immobilisations en cours	1	90 567 575	0	90 567 575	168 961 165
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations	1 et 19	697 167	138 745	558 422	693 107
Autres immobilisations financières	1	100 427 428	107 752	100 319 676	33 371 216
<b>TOTAL I</b>		<b>755 897 409</b>	<b>109 503 455</b>	<b>646 393 954</b>	<b>643 783 425</b>
<b>Actif circulant</b>					
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	155 053	0	155 053	98 682
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	6 950 468	2 298 829	4 651 639	3 401 726
Autres créances	2, 3 et 4	2 640 074	174 972	2 465 102	3 883 551
Valeurs mobilières de placement	5	23 043 026	4 788 574	18 254 452	14 916 147
Disponibilités		3 818 547	0	3 818 547	1 620 313
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	6	63 868		63 868	98 350
<b>Total II</b>		<b>36 671 037</b>	<b>7 262 375</b>	<b>29 408 662</b>	<b>24 018 769</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>6</b>	<b>8 890 271</b>	<b>1 270 039</b>	<b>7 620 232</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL III</b>		<b>8 890 271</b>	<b>1 270 039</b>	<b>7 620 232</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>		<b>801 458 717</b>	<b>118 035 869</b>	<b>683 422 848</b>	<b>667 802 194</b>

## == Bilan passif au 31 décembre 2014

Passif (en euros)	Note	31/12/2014	31/12/2013
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	7 et 8	18 351 093	17 730 570
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	24 717 006	12 486 498
Réserve légale	8	2 777 479	2 777 479
Réserves Réglementées	8	184 190 956	184 190 956
Autres réserves		0	0
Report à nouveau	8	18 725 760	37 432 045
Résultat de l'exercice	8	(2 714 508)	(813 129)
Acompte sur dividendes		0	0
Subventions d'investissement	8	1 312 199	1 547 138
<b>TOTAL I</b>		<b>247 359 986</b>	<b>255 351 558</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>9</b>	<b>1 251 052</b>	<b>11 451 598</b>
<b>TOTAL II</b>		<b>1 251 052</b>	<b>11 451 598</b>
<b>Dettes</b>			
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	410 125 126	381 193 214
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	830 624	383 430
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	2 705 212	2 637 791
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Avances locataires	10 et 11	475 573	1 553 245
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	6 976 044	6 643 323
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	2 693 570	1 633 641
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	10 108 434	6 506 852
Dettes diverses	10 et 11	730 089	261 520
<b>TOTAL III</b>		<b>434 644 672</b>	<b>400 813 016</b>
<b>Comptes de régularisation</b>			
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>12</b>	<b>167 139</b>	<b>186 022</b>
<b>TOTAL IV</b>		<b>167 139</b>	<b>186 022</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)</b>		<b>683 422 848</b>	<b>667 802 194</b>

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

États financiers annuels au 31 décembre 2014

### Compte de résultat

Compte de résultat <i>(en euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
<b>Chiffre d'Affaires (loyers facturés)</b>	<b>32 194 220</b>	<b>33 200 831</b>
<b>Autres Produits (charges facturées, subventions...)</b>	<b>16 669 430</b>	<b>6 003 991</b>
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>48 863 650</b>	<b>39 204 821</b>
Achats et charges externes	(15 512 997)	(6 431 739)
Impôts et taxes	(4 750 822)	(4 396 524)
Frais de personnel	(6 970 226)	(6 328 687)
Autres charges d'exploitation	(107 856)	(627 452)
Amortissements sur immobilisations	(18 235 635)	(16 584 465)
Provisions sur actif circulant	(394 292)	37 384
Provisions pour risques et charges	0	77 000
<b>Total II : charges d'exploitation</b>	<b>(45 971 829)</b>	<b>(34 254 483)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 891 821</b>	<b>4 950 338</b>
Produits financiers	2 995 316	3 432 784
Frais financiers	(24 912 638)	(20 172 453)
<b>Résultat financier</b>	<b>(21 917 322)</b>	<b>(16 739 669)</b>
Produits exceptionnels	104 955 684	37 970 072
Charges exceptionnelles	(86 028 800)	(26 570 734)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>18 926 884</b>	<b>11 399 339</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>(2 615 891)</b>	<b>(423 136)</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>(2 714 508)</b>	<b>(813 129)</b>



# Notes annexes aux comptes annuels

## Sommaire détaillé

<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>	<b>176</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>179</b>
Investissements	176	<b>Note 1</b> Immobilisations	179
Cessions	176	<b>Note 2</b> Échéances des créances	181
Exploitation	176	<b>Note 3</b> Produits à recevoir	181
Financement	176	<b>Note 4</b> Provision sur actif	181
<b>CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>177</b>	<b>Note 5</b> Valeurs mobilières de placement	182
<b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>177</b>	<b>Note 6</b> Comptes de régularisation actif	182
<b>PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>177</b>	<b>Note 7</b> Capital social	182
Immobilisations incorporelles	177	<b>Note 8</b> Variation des capitaux propres	182
Immobilisations corporelles	177	<b>Note 9</b> Provisions pour risques et charges	183
Réévaluation légale	178	<b>Note 10</b> Échéances des dettes	184
Variation de valeur des immeubles	178	<b>Note 11</b> Charges à payer	184
Titres de participation	178	<b>Note 12</b> Comptes de régularisations passif	184
Créances clients et comptes rattachés	178	<b>Note 13</b> Engagements hors bilan	185
Société consolidante	178	<b>Note 14</b> Clauses de défaut (« covenants »)	186
		<b>Note 15</b> Risque de taux	186
		<b>Note 16</b> Effectif	188
		<b>Note 17</b> Rémunérations des dirigeants	188
		<b>Note 18</b> Paiements fondés sur des actions	189
		<b>Note 19</b> Tableau des filiales et participations	191
		<b>Note 20</b> Tableau des entreprises liées	191
		<b>Note 21</b> Chiffre d'affaires	192
		<b>Note 22</b> Résultat exceptionnel	192
		<b>Note 23</b> Tableau de financement	193

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# Événements significatifs de l'exercice

## Investissements

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre-ville s'élèvent à 1,3 million d'euros à Lyon et à 20,6 millions à Marseille.

La finalisation du projet à usage mixte îlot 34 à Marseille est intervenue au premier trimestre 2014, représentant un investissement complémentaire de 3,1 millions d'euros.

La Société a, aussi, procédé à la rénovation de l'îlot 20 (rénovation des logements, des commerces et des façades). Sur l'année, cette rénovation représente un investissement de 10,4 millions d'euros.

Toujours sur Marseille, 4,8 millions d'euros ont été investis dans les commerces de Rez-de-chaussée, afin d'en permettre la mise en location, et 3,1 millions d'euros sur le développement de futurs projets.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13 000 m<sup>2</sup>, pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble était livrable en plusieurs tranches ; la première ayant été livrée en septembre 2012. Sur l'année, 7,9 millions d'euros ont été dépensés au titre de la deuxième tranche de cet investissement. Cette tranche a été livrée en septembre et, comme la première tranche, est entièrement louée.

Toujours à Bordeaux, ANF Immobilier a acquis en vente en état futur d'achèvement en juin 2013, un nouvel ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 3 733 m<sup>2</sup>. La livraison est intervenue en novembre 2014. Cet investissement représente 7,3 millions d'euros pour 2014.

À Lyon, ANF Immobilier a poursuivi son investissement en partenariat dans un immeuble de bureaux de 36 000 m<sup>2</sup> livrable mi-2015, représentant 35,6 millions d'euros sur 2014. Cet immeuble est entièrement loué en état futur d'achèvement à Alstom transport pour 12 ans ferme.

ANF Immobilier a aussi acquis, via sa filiale Future Way, en février 2014, l'actuel siège de la société Adecco, situé au Parc de la Tête d'Or à Lyon, pour un montant de 18,1 millions d'euros.

De même, début octobre 2014, la Société s'est portée acquéreur, par le biais de deux SCI, des locaux occupés par Areva dans le quartier de la Part-Dieu. Cette acquisition représente un investissement de 86,6 millions d'euros.

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 Côte d'Azur, a elle-même investi sur l'exercice dans un Hôtel B&B à Perpignan, un hôtel B&B à Bègles, dans les deux futurs Hôtels du Stade Vélodrome à Marseille, ainsi que dans un B&B au sein de l'eco-quartier Allar à Marseille. Ces investissements ont représenté un montant de 17,4 millions d'euros sur 2014.

## Cessions

ANF Immobilier a procédé à différentes cessions sur ses patrimoines de Marseille, de Lyon et d'Hôtellerie.

À Lyon, ANF Immobilier a cédé, à Vinci Immobilier, les étages de l'îlot de la Banque de France pour un prix de cession de 6 millions d'euros. La Société a, aussi cédé, des lots d'habitation et de bureaux sur ses immeubles des 2, 3, et 4 rue de la République pour 10,2 millions d'euros.

Sur Marseille, la Société a procédé à la cession de divers immeubles isolés et non stratégiques rue de Rome (0,8 million d'euros), rue d'Italie (0,7 million d'euros), boulevard Rabatau (0,7 million d'euros) et Traverse Pomègues (1,3 million d'euros), et a continué les ventes par lots de l'îlot de centre-ville « Pavillon Vacon » pour 1,5 million d'euros, ainsi que de divers lots de copropriété pour 0,7 million d'euros. A noter, que dans le cadre d'une expropriation antérieure dans Euroméditerranée, la Société a obtenu, par jugement, un complément de prix de 0,7 million d'euros.

Enfin, concernant le patrimoine Hôtelier de la Société, ANF Immobilier a vendu, à Foncière des Murs, 3 Hôtels B&B pour un prix de cession de 11 millions d'euros. Ces Hôtels étaient sous promesse de vente depuis novembre 2012.

## Exploitation

Les loyers s'élèvent à 32,2 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 33,2 millions au 31 décembre 2013.

Cette baisse faciale des loyers s'explique par les cessions de patrimoine et par une stratégie de développement par le biais de filiales (le chiffre d'affaires consolidé d'ANF Immobilier et de ses filiales s'établissant à 40,1 millions d'euros).

L'EBITDA s'élève à 25,8 millions d'euros.

Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant est de 3,9 millions d'euros.

## Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 26 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette est de 3,4 %. L'endettement brut s'élève à 410,1 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant juin 2021. Le ratio de LTV consolidé est de 47,5 %.

ANF Immobilier a procédé au refinancement de sa ligne principale de crédit qui arrivait à échéance en juin 2014 et consolidé deux autres lignes de crédit pour un montant de 340 millions d'euros. Le nouvel emprunt est de nature hypothécaire avec une maturité à 7 ans et prévoit 60 millions d'euros supplémentaires pour le développement de la Société à moyen terme.

## Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2014.

## Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2014 sont présentés conformément au plan comptable 1999 et aux principes généralement admis en France.

L'exercice comptable a une durée de douze mois du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ceux-ci sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques augmentés de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

### Immobilisations incorporelles

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable.

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, marques et brevets dont la Société est propriétaire ainsi que les coûts supportés dans le cadre de la reprise de contrats de crédit-bail immobilier. Ces coûts, ne font pas l'objet de dépréciation jusqu'à la levée de l'option d'achat, ils seront intégrés au prix de revient des ensembles immobiliers en cas de levée de l'option.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

Concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans.

### Immobilisations corporelles

ANF Immobilier a adopté le règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

Cette option a conduit à appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles « décomposables », à l'exception des dispositions prévues dans celui-ci en matière de dépréciation ; en particulier, l'élément d'une immobilisation corporelle remplaçable ou correspondant aux dépenses de gros entretien ou grandes révisions, inscrit en tant que tel à l'actif, est amorti selon les critères propres à son utilisation.

Les postes concernés par l'application de ces dispositions sont les constructions ainsi que les agencements des constructions.

### Patrimoine haussmannien

L'approche par composants a donc été appliquée dans les comptes de la Société. Ainsi, six composants ont été définis, pour lesquels des durées d'amortissement ont été retenues sur la base d'études internes à la Société et sur la base d'études réalisées par les différents organismes reconnus sur le marché immobilier :

Composant	Durée d'amortissement
• Terrain	
• Gros œuvre	50 à 75 ans,
• Façades, étanchéité	20 ans,
• Installations générales techniques (dont ascenseurs)	15 à 20 ans,
• Agencements	10 ans,
• Diagnostic amiante, plomb et énergétique	5 à 9 ans,
• Mobilier, matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans.

### Patrimoine hôtelier

Pour les hôtels B&B, cinq composants ont été définis :

Composant	Durée d'amortissement
• Terrain	
• Gros œuvre	40 ans,
• Façades Toitures	20 ans,
• Installations techniques	25 ans,
• Agencements intérieurs	10 ans.

ANF Immobilier ne détient plus qu'un Hôtel en direct au 31 décembre 2014.

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.

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable. Le coût d'un immeuble acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables (les honoraires juridiques, droits de mutation et autres coûts de transaction).

Les frais financiers liés aux opérations de construction, et les honoraires de commercialisation sont immobilisés et intégrés dans le coût de revient des installations générales et techniques.

Les coûts internes directement imputables à la production des projets en cours ont été capitalisés dans le prix de revient de ces projets.

Les indemnités d'éviction sont également immobilisées, lorsqu'elles permettent d'envisager une création de valeur, par une augmentation des loyers notamment.

Les indemnités d'éviction et honoraires de commercialisation sont amortis sur une durée de douze ans.

### Réévaluation légale

Dans le cadre du passage au régime SIIC au 1<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.

Cet écart a également été constaté dans les capitaux propres. Il a été imputé sur ce montant l'*exit tax* de 16,50 % correspondant, soit 68,8 millions d'euros.

La réévaluation a été affectée aux composants terrain et gros œuvre. Le bâti réévalué est amorti sur 75 ans.

### Variation de valeur des immeubles

La variation de valeur des immeubles sur une période donnée est égale à la différence entre la juste valeur des immeubles détenus par la Société à la fin de la période considérée et la valeur nette comptable.

Si la valeur expertisée hors droits est notablement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation temporaire est comptabilisée lorsque la diminution est jugée durable et significative après une étude au cas par cas.

Des options d'achats ont été consenties, fin 2012, sur 7 hôtels exploités par B&B, pour un prix global de 23,5 millions d'euros. Ce prix étant inférieur à la valeur nette comptable, une dépréciation exceptionnelle avait été constatée au 31 décembre 2012 pour un montant de 2 millions d'euros.

Aucune autre dépréciation n'a été constatée à la clôture de l'exercice 2014.

### Titres de participation

Au 31 décembre 2014, ANF Immobilier détient :

- 100 % de la société ANF République SARL, créée en novembre 2008. La société ANF République SARL développe une activité de location meublée ;

- 100 % de la SNC Les bassins à flots, cette société développe un immeuble de bureaux à Bordeaux ;
- 45 % de la SCCV 1-3 rue d'Hozier, société créée pour développer le programme de logements de Fauchier ;
- 50 % de la SAS JDML, société constituée pour acquérir et redévelopper un ensemble immobilier situé boulevard des Dames à Marseille ;
- 65 % de la SCI Silky Way, société créée pour développer un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon ;
- 95 % de la SCI Future Way, société créée pour acquérir et redévelopper un immeuble de bureaux à Lyon ;
- 95 % 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 ;
- 54,98 % 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.

Au 31 décembre 2014, 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 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, la SAS Financière des Brotteaux et JDML 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 2014 ont été comptabilisés en produits constatés d'avance.

Les droits d'entrée sur les baux commerciaux sont pris en compte sur la durée ferme du bail, soit généralement trois ans.

La Société revoit les créances individuellement lors de chaque clôture, estime le risque de non-recouvrement éventuel et comptabilise une provision pour couvrir ce risque.

### Société consolidante

ANF Immobilier est contrôlée à 49,67 % par la société Eurazeo au 31 décembre 2014. 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 <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2014
Concessions, brevets et droits similaires	1 270	0	0	47	1 317
Terrains	149 729	0	(11 950)	9 104	146 883
Constructions & Agencements	392 863	0	(70 920)	93 577	415 521
Autres	458	0	0	27	485
Immobilisations en cours	168 961	32 605	(8 243)	(102 756)	90 568
<b>TOTAL</b>	<b>713 281</b>	<b>32 605</b>	<b>(91 113)</b>	<b>0</b>	<b>654 773</b>

Amortissements <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2014
Concessions, brevets et droits similaires	1 187	73	0	0	1 261
Terrains	0	0	0	0	0
Constructions, Installations & Agencements	101 977	16 863	(11 271)	0	107 569
Autres	398	29	0	0	427
<b>TOTAL</b>	<b>103 562</b>	<b>16 966</b>	<b>(11 271)</b>	<b>0</b>	<b>109 257</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, 29,3 millions d'euros ont été investis à Marseille et 3,2 millions d'euros à Lyon.

Les en-cours regroupent les projets et les rénovations non encore achevés au 31 décembre 2014. Ils sont évalués suivant la méthode de l'avancement réel.

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

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 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2014
Terrains	149 729	0	(11 950)	9 104	146 882
Gros œuvre	185 845	0	(49 020)	59 744	196 570
Façades et étanchéité	48 654	0	(5 858)	13 970	56 765
Agencements	56 490	0	(5 947)	6 230	56 772
Diagnostics	2 039	0	(29)	108	2 118
Installations générales diverses	99 836	0	(10 065)	13 525	103 297
<b>TOTAL</b>	<b>542 592</b>	<b>0</b>	<b>(82 870)</b>	<b>102 682</b>	<b>562 405</b>

Amortissements par composants (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2014
Gros œuvre	15 816	3 314	(3 864)	0	15 265
Façades et étanchéité	9 794	2 975	(1 494)	0	11 275
Agencements	40 701	3 299	(3 189)	0	40 812
Diagnostics	1 342	186	(17)	0	1 511
Installations générales diverses	34 324	7 090	(2 708)	0	38 706
<b>TOTAL</b>	<b>101 978</b>	<b>16 863</b>	<b>(11 271)</b>	<b>0</b>	<b>107 570</b>

### Immobilisations financières

Valeurs brutes (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	Solde au 31/12/2014
Filiales et participations	693	4			697
Actions propres, contrat de liquidité	1	908			909
Créances rattachées à des participations	33 244	75 050	(9 059)		99 234
Prêts	127	38			165
Dépôts et cautionnements	9	110			119
<b>TOTAL</b>	<b>34 074</b>	<b>76 110</b>	<b>(9 059)</b>	<b>0</b>	<b>101 126</b>

La SNC Les bassins à flots a été acquise en décembre 2011, les titres sont valorisés 0,1 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 26,8 millions d'euros.

La SAS JDML a été acquise en février 2012, les titres sont valorisés 0,5 million d'euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 3,1 millions d'euros.

La SCI Silky Way a été créée en mai 2013, les titres sont valorisés 20 000 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 17,9 millions d'euros.

La SCI Future Way a été créée en novembre 2013, les titres sont valorisés 1 000 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 3,5 millions d'euros.

La SCI ANF Immobilier hôtels a été créée en juillet 2013, les titres sont valorisés 1 000 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 21,3 millions d'euros.

La SCI Stratège a été créée en septembre 2014, les titres sont valorisés 1 000 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 9,7 millions d'euros.

La SCI Lafayette a été créée en septembre 2014, les titres sont valorisés 1 000 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 10,9 millions d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat est géré depuis 2008 par Rothschild.

**Note 2** Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	À moins d'un an	D'un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	99 518	21	99 371	126
<b>Créances d'exploitation</b>				
Avances et acomptes sur commandes	155	155		
Créances clients et comptes rattachés	6 950	6 950		
Autres créances	2 640	2 640		
<b>TOTAL</b>	<b>109 264</b>	<b>9 767</b>	<b>99 371</b>	<b>126</b>

**Note 3** Produits à recevoir

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	1 565
Autres créances	108
<b>Disponibilités et valeurs mobilières de placement</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 672</b>

**Note 4** Provision sur actif

Provisions/dépréciation (En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Solde au 31/12/2014
<b>Actifs immobilisés</b>					
Filiales et participations	0	139			139
Actions propres, contrat de liquidité	0	100			100
Dépôts et cautionnements	8				8
<b>Actifs circulants</b>					
Autres créances	0	175			175
Clients	1 905	567	(173)		2 299
Valeurs mobilières de placement	3 880	2 186	(1 277)		4 789
<b>TOTAL</b>	<b>5 792</b>	<b>3 167</b>	<b>(1 450)</b>	<b>0</b>	<b>7 509</b>

Une provision de 4 789 milliers d'euros est constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

### Note 5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent 866 019 actions propres de la Société acquises à un cours moyen de 26,4 euros soit un prix de revient de 22 862 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2014, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 20,73 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 4 789 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Les autres composants des valeurs mobilières de placement sont des Sicav de trésorerie (181 milliers d'euros), placés auprès de banques de premier rang.

### Note 6 Comptes de régularisation actif

Les charges constatées d'avance enregistrent pour 64 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-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize (18 351 093) euros. Il est divisé en dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize (18 351 093) actions d'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 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital social	Primes	Réserve légale	Réserves réglementées	Report à nouveau	Résultat	Acomptes sur dividendes	Subventions d'investissement	Total
À nouveau	17 731	12 486	2 777	184 191	37 432	(813)	0	1 547	255 352
Diminution de capital	0	0	0	0	0				0
Affectation du résultat	621	12 231	0	0	(18 706)	813	0		(5 042)
Distribution exceptionnelle				0	0				0
Acompte sur dividende					0		0		0
Subventions								(235)	(235)
Résultat de l'exercice						(2 715)			(2 715)
<b>TOTAL</b>	<b>18 351</b>	<b>24 717</b>	<b>2 777</b>	<b>184 191</b>	<b>18 726</b>	<b>(2 715)</b>	<b>0</b>	<b>1 312</b>	<b>247 360</b>

Au 31 décembre 2014, la Société détenait 906 051 actions propres.



**Note 9 Provisions pour risques et charges**

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2014
Provision pour impôt	0			0
Provision pour médaille du travail	12			12
Provision pour retraites	45			45
Provision pour instruments financiers de trading	10 495		(10 381)	114
Autres provisions pour risques	900	1 080	(900)	1 080
<b>TOTAL</b>	<b>11 452</b>	<b>1 080</b>	<b>(11 281)</b>	<b>1 251</b>

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

En fin d'année 2012, 253 millions d'euros de dettes ont été remboursés, il a également été décidé de procéder à un remboursement complémentaire de 25 millions d'euros en janvier 2013.

Ces emprunts remboursés en 2012 étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois contre un taux fixe. Ces contrats, qui représentaient un encours global de 275,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, au 31 décembre 2014, n'ont pas été résiliés et ont, par conséquent, été classés en instruments de *trading*.

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à - 21,8 millions d'euros, avait été provisionnée à fin 2012 et a fait l'objet de reprises de provisions de respectivement 11,3 millions et 10,4 millions d'euros sur les exercices 2013 et 2014.

Les encours résiduels sont de 11 millions au 31 décembre 2014 et la provision résiduelle de 0,1 million d'euros.

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 2014.

**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 2014.

**3) Procédure en expropriation :**

Le 6 décembre 2011, l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée a notifié à ANF Immobilier un mémoire en expropriation, portant sur un terrain de 2 366 m<sup>2</sup> situé à Marseille et proposé une indemnité de 1 450 600 euros.

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

Par jugement du 14 juin 2012, le Tribunal Administratif de Marseille a fixé à la somme de 2 228 082 euros l'indemnité de dépossesion revenant à ANF Immobilier au titre de l'expropriation dudit terrain. L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée a fait appel de cette décision devant la Cour d'appel d'Aix en Provence. Cette dernière, par un arrêt rendu le 6 novembre 2014, a confirmé le jugement de première instance permettant la prise en compte par ANF Immobilier d'un complément de prix de 0,7 million d'euros.

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

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

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

### Note 10 Échéances des dettes

Échéance des dettes <i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2014	À moins d'un an	D'un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	410 956	4 924	29 975	376 057
Emprunts et dettes financières diverses	2 705	2 705		
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Avances locataires	476	476		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 976	6 976		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 694	2 694		
Dettes fiscales et sociales	10 108	10 108		
<b>Dettes diverses</b>	730	730		
<b>TOTAL</b>	<b>434 645</b>	<b>28 613</b>	<b>29 975</b>	<b>376 057</b>

### Note 11 Charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2014
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	220
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 415
Dettes fiscales et sociales	5 991
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 372
Autres dettes	143
<b>TOTAL</b>	<b>14 140</b>

### Note 12 Comptes de régularisations passif

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 167 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)	31/12/2014	31/12/2013
Avais, cautions et garanties reçus	3 658	84 073
Autres engagements reçus	47 762	38 208
<b>TOTAL</b>	<b>51 420</b>	<b>122 281</b>

Les principaux Avais, cautions et garanties sont les suivants :

- Cautions reçues des locataires d'ANF Immobilier : 1,7 million d'euros ;
- Cautions reçues sur marchés de travaux : 1,1 million d'euros.

Les principaux Autres engagements sont les suivants :

- ANF Immobilier a contracté plusieurs crédits. A ce titre les ouvertures de crédit non encore utilisées s'élèvent à 25,9 millions d'euros ;
- ANF Immobilier détient une autorisation de découvert bancaire à hauteur de 15 millions d'euros.

**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)	31/12/2014	31/12/2013
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	425 464	13 810
Avais, cautions et garanties donnés		6 445
Promesses de vente	47 560	35 011
Autres engagements donnés	18 243	4 550
<b>TOTAL</b>	<b>491 267</b>	<b>59 816</b>

Les principaux engagements sont les suivants :

- En contrepartie de l'emprunt de 400 millions d'euros sur sept ans accordé par un pool bancaire emmené par Natixis, les garanties suivantes ont été données :
  - Hypothèques d'une partie du patrimoine à hauteur de 398 millions d'euros,
  - Hypothèques d'instruments de couverture à hauteur de 24 millions d'euros ;
- Quatre Hôtels B&B ainsi que les logements des îlots 15, 18 et 23 sont sous promesse de vente pour des montants respectifs de 12 millions et 35 millions d'euros ;
- Les autres engagements donnés de 18,2 millions d'euros représentent pour 14,8 millions d'euros la valeur du parking Mazonod, et pour 3,4 millions d'euros la valeur d'autres immeubles, qui doivent rester vierges d'hypothèque au profit de la BLB afin de garantir les emprunts CDC.

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

### Note 14 Clauses de défaut (« covenants »)

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

#### Ratio ICR

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

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

30 septembre de chaque année, sur la base d'un arrêté comptable trimestriel provisoire.

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

#### Ratio LTV

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

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

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

	Norme de référence	Fréquence de test	Ratios au 31/12/2014	Ratios au 31/12/2013	Ratios au 31/12/2012	Ratios au 31/12/2011
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	minimum 2	trimestrielle	2,03	2,90	3,49	3,90
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	maximum 50 %	semestrielle	47,5 %	40,4 %	33 %	29,2 %

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 approprier 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.

À cet effet, ANF Immobilier a conclu 14 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe.

En fin d'année 2012, 253 millions d'euros de dettes ont été remboursés, il a également été décidé de procéder à un remboursement complémentaire de 25 millions d'euros en janvier 2013.

Ces emprunts étaient couverts par 15 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois ou un mois, contre un taux fixe. Ces contrats, qui représentaient un encours global de 275,6 millions d'euros et une échéance, pour la plupart, au 31 décembre 2014, n'avaient pas été résiliés et avaient par conséquent été reclassés en instruments de *trading*.

Leur valeur, estimée au 31 décembre 2012 à - 21,8 millions d'euros, avait été provisionnée. Cette provision a été reprise sur les exercices 2013 et 2014 à hauteur de respectivement 11,3 et 10,4 millions d'euros en produit exceptionnel et le solde s'élève à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2014.

Le tableau, ci-après, détaille ces contrats :

Établissement	Emprunt couvert	Date d'effet	Date d'échéance	taux fixe payé	(En milliers d'euros)	Nominal	Justes	
							valeurs actif 31/12/2014	valeurs passif 31/12/2014
SG	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/14	29/06/17	2,6030 %	Swap Euribor 3 mois/2,603 %	40 000	0	(2 540)
SG	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/14	29/06/16	2,4050 %	Swap Euribor 3 mois/2,405 %	40 000	0	(1 417)
HSBC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	30/06/16	2,2400 %	Swap Euribor 3 mois/2,240 %	20 000	0	(660)
HSBC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	29/06/18	2,5400 %	Swap Euribor 3 mois/2,540 %	20 000	0	(1 700)
SG	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/14	29/06/18	2,1800 %	Swap Euribor 3 mois/2,180 %	20 000	0	(1 446)
CA	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	13 500	0	(675)
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	16 500	0	(825)
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	16 500	0	(825)
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	13 500	0	(675)
CA	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	23 625	0	(2 568)
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	28 875	0	(3 139)
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	28 875	0	(3 139)
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/14	14/05/21	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	23 625	0	(2 568)
SG	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	01/07/14	29/06/18	1,7900 %	Swap Euribor 3 mois/1,790 %	20 000	0	(1 170)
<b>Instruments financiers de couverture</b>						<b>325 000</b>	<b>0</b>	<b>(23 349)</b>
SG	SG	11/04/08	31/03/15	4,2775 %	Swap Euribor 3 mois/4,277 %	11 000	0	(114)
<b>Instruments financiers de trading</b>						<b>11 000</b>	<b>0</b>	<b>(114)</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>						<b>336 000</b>	<b>0</b>	<b>(23 463)</b>

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

### Note 16 Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014 se répartit de la manière suivante :

Effectifs au 31 décembre 2014	Hommes	Femmes	Total
Cadres	19	11	30
Non-cadres	6	8	14
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>44</b>

### 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 2013 et 2014 sont les suivantes :

(En euros)	31/12/2014	31/12/2013
<b>Bruno Keller</b>		
Rémunération fixe	309 000	309 000
Rémunération variable	249 512	225 873
Prime exceptionnelle	544 884	318 262
Avantages en nature	34 173	0
<b>Xavier de Lacoste Lareymondie</b>		
Rémunération fixe	226 622	247 200
Rémunération variable	153 521	140 543
Prime exceptionnelle	604 331	153 342
Indemnité de rupture	441 674	0
Avantages en nature	40 152	6 845
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	180 000	154 500
Rémunération variable	68 923	62 743
Prime exceptionnelle	0	102 238
Avantages en nature	2 912	3 909
<b>Renaud Haberkorn</b>		
Rémunération fixe	57 326	0

Bruno Keller, Président du Directoire, est aussi rémunéré au niveau d'Eurazeo.

Le Conseil de Surveillance du 12 novembre 2014 a acté la nomination de Renaud Haberkorn au poste de Directeur Général du Directoire en remplacement de Xavier de Lacoste, démis de ces fonctions au 26 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 et 2014.

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

Caractéristiques des plans d'options	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	4/05/05	14/05/08	14/05/08	14/05/08	17/05/11	17/05/11	6/05/14	6/05/14
Date de décision du Directoire	17/12/07	19/12/08	14/12/09	15/12/10	22/12/11	2/04/13	23/06/14	12/11/14
Nombre total d'options attribuées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850	80 334	50 000
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525	60 284	50 000
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	36 227	36 175	38 969	39 473	19 325	20 050	0
Nombre d'actions pouvant être achetées	159 159	179 840	224 659	219 323	216 075	105 850	80 334	50 000
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	176 010	173 412	86 525	60 284	50 000
• dont 10 premiers attributaires salariés	33 599	0	36 175	38 969	39 473	19 325	20 050	0
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive							
Date d'expiration	17/12/17	19/12/18	14/12/19	15/12/20	22/12/21	2/04/23	23/06/24	12/11/24
Prix d'achat par action	29,73	19,42	22,55	23,72	21,53	21,81	23,88	21,83
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :							
1 <sup>er</sup> tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/09	19/12/10	14/12/11	15/12/12	22/12/13	31/03/15	23/06/16	12/11/16
2 <sup>e</sup> tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/10	19/12/11	14/12/12	15/12/13	22/12/14	31/03/16	23/06/17	12/11/17
3 <sup>e</sup> tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/11	19/12/12	14/12/13	15/12/14	22/12/15	31/03/17	23/06/18	12/11/18
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2014	0	123 515	85 069	0	0	0	0	0
Nombre d'options annulées au 31 décembre 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre total d'options restant à lever	159 159	56 325	139 590	219 323	216 075	52 915	80 334	50 000

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

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
Bruno Keller	83 825	91 384	113 364	110 725	109 092	54 433	54 433	0
Renaud Haberkorn	0	0	0	0	0	0	0	50 000
Xavier de Lacoste Lareymondie	37 575	45 182	54 559	53 381	52 592	26 241	0	0
Brigitte Perinetti	4 160	0	5 671	0	0	0	0	0
Ghislaine Seguin	0	7 047	12 048	11 904	11 728	5 851	5 851	0
<b>Mandataires sociaux</b>	<b>125 560</b>	<b>143 613</b>	<b>185 642</b>	<b>176 010</b>	<b>173 412</b>	<b>86 525</b>	<b>60 284</b>	<b>50 000</b>
Personnel	33 599	0	39 017	43 313	42 663	19 325	20 050	0
<b>TOTAL</b>	<b>159 159</b>	<b>143 613</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>	<b>105 850</b>	<b>80 334</b>	<b>50 000</b>

De même, le Directoire, en sa séance du 2 avril 2013, a procédé à l'attribution d'options d'achat d'actions aux membres du Directoire ainsi qu'aux membres du personnel répondant aux critères définis par les résolutions de l'Assemblée Générale. Les optionnaires ont

eu la possibilité de transformer 30 % de la moitié de leurs options attribuées en action gratuites. Après cette opération, le nombre d'actions sous option pour chaque bénéficiaire du programme 2012 s'établit comme suit :

<b>Plan d'options 2012 – Stocks Option converties en Action Gratuites</b>	
Total des options attribuées au cours de l'exercice	105 850
• dont Directoire	86 525
• dont salariés	19 325
Nombres d'actions gratuites après transformation des options attribuées	19 605
• dont Directoire	16 023
• dont salariés	3 582
Solde des options 2012 après transformation en AGA	52 915
• dont Directoire	38 210
• dont salariés	14 705



**Note 19** Tableau des filiales et participations

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur des titres	% de détention	Capital social	Capitaux propres	Résultat net	Chiffre d'affaires
SNC Les bassins à flots	155	99,0 %	0	214	214	1 691
ANF République	10	100,0 %	10	(185)	95	1 861
JDML	504	50,0 %	10	(257)	(263)	169
SCCV 1-3 rue d'Hozier	0	45,0 %	1	(2)	(3)	75
SCI Silky Way	22	65,0 %	1	(16)	(16)	0
SCI Future Way	0	95,0 %	1	492	492	1 497
SCI New Way	1	95,0 %	1	1	0	0
SCI ANF Immobilier hôtels	1	51,0 %	1	(266)	(267)	1 826
SAS ANF Immobilier développement	0	100 %	0	(1 170)	(1 170)	0
SCI Lafayette	1	55 %	2	317	316	872
SCI Stratège	1	55 %	2	374	373	768
SAS Financière des Brotteaux	2	20 %	10			
<b>TOTAL</b>	<b>698</b>		<b>39</b>	<b>(498)</b>	<b>(229)</b>	<b>8 759</b>

**Note 20** Tableau des entreprises liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	Immobilisations financières	Autres créances	Créances clients	Autres dettes	Produits financiers	Autres produits d'exploitation	Charges financières
SNC Les bassins à flots	26 772				461		
ANF République	0	2 033		525	23	30	
JDLM	3 104		600		111	442	
SCCV 1-3 rue d'Hozier		84					
SCI Silky Way	17 868				29	150	
SCI Future Way	3 514						
SCI ANF Immobilier développement	3 578						
SCI ANF Immobilier hôtels	21 268		465		339	1 760	
SCI Lafayette	10 903		131		315		
SCI Stratège	9 726		115		373		
SAS Financière des brotteaux	2 500		19		19		
SCI New Way				610			
<b>TOTAL</b>	<b>99 234</b>	<b>2 118</b>	<b>1 330</b>	<b>1 135</b>	<b>1 670</b>	<b>2 382</b>	<b>0</b>

## ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

Notes annexes aux comptes annuels

### Note 21 Chiffre d'affaires

#### Ventilation des loyers

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Lyon	4 989	6 083
Marseille	25 470	24 780
<b>Total du patrimoine de centre-ville</b>	<b>30 459</b>	<b>30 863</b>
Hôtels B&B	1 735	2 338
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>32 194</b>	<b>33 201</b>

### Note 22 Résultat exceptionnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Plus-values de cession d'immeubles	10 549	234
Dotations aux amortissements et provisions	10 938	13 154
Autres produits et charges exceptionnels	(2 561)	(1 989)
<b>TOTAL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>18 927</b>	<b>11 399</b>

**Note 23** Tableau de financement

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Emplois</b>		
Dividendes payés	5 042	17 428
Distributions exceptionnelles	0	0
Rachat d'actions	0	0
Impôt et frais de distribution	0	0
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	32 605	63 940
Investissements en immobilisations financières	76 110	22 452
Remboursement d'emprunts	359 382	27 288
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	6 445	(12 549)
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>479 584</b>	<b>118 559</b>
<b>Ressources</b>		
Augmentation des capitaux propres	0	0
Capacité d'autofinancement	(4 477)	2 295
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	90 860	23 223
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	9 059	12 873
Augmentation des dettes financières	380 000	94 500
Subventions d'investissement reçues	(44)	0
Variation de l'excédent de fonds de roulement	4 186	(14 332)
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>479 584</b>	<b>118 559</b>

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Actionnaires

**ANF Immobilier**

32, rue de Monceau

75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ANF Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## == I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## == II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à la date d'arrêté des comptes, de procédures d'évaluation par deux experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 1 « Immobilisations » de l'annexe aux états financiers. Il est en outre indiqué dans le paragraphe « Principes et méthodes comptables – Variation de valeur des immeubles », que la société peut être amenée, le cas échéant, à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur expertisée hors droits s'avère inférieure, de façon durable et significative, à la valeur nette comptable. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent, et à vérifier la correcte application de ce traitement comptable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 avril 2015

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel



# INFORMATIONS FINANCIÈRES *PRO FORMA* AU 31 DÉCEMBRE 2012

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

---

---

## INFORMATIONS FINANCIÈRES *PRO FORMA* AU 31 DÉCEMBRE 2012

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 informations financières *pro forma* d'ANF Immobilier au 31 décembre 2012, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre VII aux pages 166 à 169 et 170 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2013 sous le n° D.13-0347.



# ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

<b>1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL</b>	<b>200</b>	<b>5. PACTES D'ACTIONNAIRES</b>	<b>204</b>
<b>2. ACTIONNARIAT DU GROUPE</b>	<b>200</b>	5.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF	204
2.1 Identité des principaux actionnaires	200	5.2 Pactes conclus par ANF Immobilier	205
2.2 Évolution du capital	202	5.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société	205
2.3 Droit de vote des principaux actionnaires	202	<b>6. OPÉRATIONS AFFÉRENTES AUX TITRES DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>205</b>
2.4 Contrôle de la Société	203	6.1 Programme de rachat 2014	205
<b>3. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES</b>	<b>203</b>	6.2 Description du programme de rachat 2014 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	207
3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société	203	<b>7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT</b>	<b>208</b>
3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	203		
<b>4. CAPITAL SOCIAL</b>	<b>203</b>		
4.1 Nombre d'actions	203		
4.2 Titres donnant accès au capital	204		
4.3 Titres non représentatifs du capital	204		
4.4 Acquisition par la Société de ses propres actions	204		
4.5 Capital social autorisé, mais non émis	204		
4.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	204		

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# 1. Informations relatives au capital

Au 31 décembre 2014, le capital social d'ANF Immobilier s'élevait à 18 351 093 euros divisé en 18 351 093 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

## 2. Actionnariat du Groupe

### 2.1 Identité des principaux actionnaires

À la connaissance d'ANF Immobilier, le capital social était réparti aux 31 décembre 2014, 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 comme suit :

	Au 31 décembre 2014				
	Droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote*	Actions	% du capital
Eurazeo	9 114 923	52 %	49,45 %	9 114 923	49,67 %
Caisse d'Epargne 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	354 838	2,02 %	1,93 %	354 838	1,93 %
Autodétention	-	-	4,91 %	905 021	4,93 %
Autres	4 525 297	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>

\* 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.

Au 31 décembre 2013					
	Droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote*	Actions	% du capital
Eurazeo	8 675 095	50,53 %	48,72 %	8 675 095	48,93 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	1 161 049	6,76 %	6,52 %	1 161 049	6,55 %
Generali	792 891	4,62 %	4,45 %	792 891	4,47 %
SGC Percap	772 818	4,50 %	4,34 %	772 818	4,36 %
CNP Assurances	747 317	4,35 %	4,20 %	747 317	4,21 %
Cardif	354 838	2,07 %	1,99 %	354 838	2,00 %
Autodétention	-	-	3,58 %	636 562	3,59 %
Autres	4 664 703	27,17 %	26,20 %	4 590 000	25,89 %
<b>TOTAL</b>	<b>17 168 711</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>17 730 570</b>	<b>100 %</b>

\* 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.

Au 31 décembre 2012					
	Droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote*	Actions	% du capital
Eurazeo	8 675 095	49,65 %	48,73 %	8 675 095	48,93 %
Generali	792 629	4,54 %	4,45 %	792 629	4,47 %
CNP Assurances	747 317	4,28 %	4,20 %	747 317	4,21 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	500 653	2,87 %	2,81 %	500 653	2,82 %
Cardif	354 838	2,03 %	1,99 %	354 838	2,00 %
BPCE	333 881	1,91 %	1,88 %	333 881	1,88 %
Autodétention	-	-	1,87 %	332 112	1,87 %
Autres	6 066 348	34,72 %	34,08 %	5 994 045	33,81 %
<b>TOTAL</b>	<b>17 470 761</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>17 730 570</b>	<b>100 %</b>

\* 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.

## 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
07/06/2010	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions.	75 610	26 146 456	26 146 456
11/06/2010	Augmentation du capital social par attribution gratuite d'une action nouvelle pour 20 anciennes (création de 1 307 322 actions, jouissance 01/01/2010)	1 307 322	27 453 778	27 453 778
31/12/2010	-	-	27 453 778	27 453 778
16/05/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 6 046 BSA.	7 315	27 461 093	27 461 093
30/05/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 63 663 BSA.	77 032	27 538 125	27 538 125
27/06/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 135 558 BSA.	168 091	27 706 216	27 706 216
21/07/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 52 116 BSA.	64 623	27 770 839	27 770 839
14/11/2011	Constatation par le Directoire de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 3 192 BSA.	3 955	27 774 794	27 774 794
31/12/2011	-	-	27 774 794	27 774 794
27/12/2012	Réduction du capital social par annulation des actions rachetées dans le cadre de l'OPRA	10 044 224	17 730 570	17 730 570
31/12/2012	-	-	17 730 570	17 730 570
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

## 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 28 février 2015, ANF Immobilier est contrôlée par Eurazeo qui détient directement environ 49,67 % du capital social et environ 52 % des droits de vote de la Société\*.

Dans le cadre de sa politique de gouvernance, la Société a mis en place des Comités spécialisés, émanant du Conseil de Surveillance, comportant des membres indépendants (voir la section 4 « Comités spécialisés » du chapitre II du Document de Référence).

### Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

À la connaissance d'ANF Immobilier, il n'existe, à la date de dépôt du Document de Référence, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

# 3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

## 3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

ANF Immobilier entend poursuivre sa politique de distribution régulière de dividendes en conformité avec son statut SIIC.

## 3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Exercice concerné	Date d'Assemblée Générale ayant décidé la distribution	Montant (en euros)	Montant par action (en euros)
Exercice clos le 31 décembre 2012 <sup>(1)</sup>	6 mai 2012	117 164 332,52	4,58
Exercice clos le 31 décembre 2013	6 mai 2014	18 617 098,50	1,05
Exercice clos le 31 décembre 2014	6 mai 2015 <sup>(2)</sup>	20 186 202,30	1,10

(1) Il est rappelé qu'une distribution exceptionnelle d'un montant de 84 990 869,64 euros, représentant un montant brut par action de 3,06 euros, a été décidée par l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012. Cette distribution était intégralement éligible à l'abattement de 40 %.

(2) Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 6 mai 2015 de distribuer un dividende de 1,10 euro par action.

# 4. Capital social

## 4.1 Nombre d'actions

Au 31 décembre 2014, le capital social est de 18 351 093 (dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize) euros. Il est divisé en 18 351 093 (dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize) actions, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

\* Eurazeo détient 49,45 % 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.

## === 4.2 Titres donnant accès au capital

Se reporter à la section 7 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre II du Document de Référence.

## === 4.3 Titres non représentatifs du capital

Néant.

## === 4.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

Voir à la section 6 « Opérations afférentes aux titres de la Société » du chapitre VIII du Document de Référence.

Il est précisé qu'un contrat de liquidité a été conclu le 16 juin 2008 avec l'établissement de crédit Rothschild & Cie Banque. Pour la mise en œuvre de ce contrat, 1 027 963,18 euros ont été affectés au compte de liquidité.

## === 4.5 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 2 du chapitre IX du Document de Référence.

## === 4.6 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 7 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans

le capital social » du chapitre II du Document de Référence n'est titulaire d'options d'acquisition ou de souscription d'actions d'ANF Immobilier.

# 5. Pactes d'actionnaires

## === 5.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

Néant.

## 5.2 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 Côte d'Azur, a elle-même investi au premier semestre dans un Hôtel

B&B à Perpignan, un Hôtel B&B à Bègles, ainsi que dans les deux futurs 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.

## 5.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société

Néant.

# 6. Opérations afférentes aux titres de la Société

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 (12<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 du règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du

22 décembre 2003. Au cours de l'exercice 2014, 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 (6.1).

Enfin, le programme de rachat 2015 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015 est décrit ci-après (6.2).

## 6.1 Programme de rachat 2014

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 5 novembre 2015. 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 2013 (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.

## ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

Opérations afférentes aux titres de la Société

### 6.1.1 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2014 et jusqu'au 27 février 2015

ANF Immobilier a acheté 500 215 actions au cours de l'exercice 2014 au cours moyen (frais inclus) de 23,61 euros, soit un coût total de 11 808 141 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 27 février 2015, ANF Immobilier a acheté 55 709 actions au cours moyen (frais inclus) de 23,06 euros, soit un coût total de 1 284 807 euros.

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

Rothschild & Cie Banque a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 166 404 actions au cours de l'exercice 2014 au cours moyen de 23,53 euros, soit un coût total de 3 914 962 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 2015 au 27 février 2015, Rothschild & Cie Banque a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 11 367 actions au cours moyen de 23,31 euros, soit un coût total de 264 953 euros, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

#### 6.1.1.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Au cours de l'exercice 2014 et jusqu'au 27 février 2015, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

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

ANF Immobilier a acheté 333 811 actions au cours de l'exercice 2014 au cours moyen de 23,65 euros, soit un coût total de 7 893 178 euros, en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 27 février 2015, ANF Immobilier a acheté 44 342 actions au cours moyen de 23,00 euros, soit un coût total de 1 019 854 euros, en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

#### 6.1.1.4 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 2014 et jusqu'au 27 février 2015, 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.

#### 6.1.1.5 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 2014 et jusqu'au 27 février 2015, 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.

### 6.1.2 Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2014 et jusqu'au 27 février 2015

ANF Immobilier a cédé 228 302 actions au cours de l'exercice 2014 au cours moyen de 22,45 euros, soit un coût total de 5 125 587 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 27 février 2015, ANF Immobilier a cédé 51 149 actions au cours moyen de 22,92 euros, soit un coût total de 1 172 169 euros.

#### 6.1.2.1 Cessions d'actions effectuées en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de l'exercice 2014, Rothschild & Cie Banque a cédé, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 126 397 actions au prix moyen de 23,79 euros par action, pour un coût total de 3 006 449 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 27 février 2015, Rothschild & Cie Banque a cédé, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 51 149 actions au prix moyen de 22,92 euros par action, pour un coût total de 1 172 169 euros.

#### 6.1.2.2 Cessions d'actions effectuées en vue de leur remise lors de l'exercice d'options d'achat

Au cours de l'exercice 2014, ANF Immobilier a cédé 101 905 actions au prix moyen de 20,80 euros, soit un revenu de 2 119 138 euros dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 27 février 2015, ANF Immobilier n'a pas cédé d'actions dans le cadre de l'exercice d'option d'achat.

### 6.1.3 Modalités des rachats d'actions

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 27 février 2015, ANF Immobilier a racheté des actions par achats directs sur le marché, ainsi que dans le cadre d'un contrat de liquidité en vue de l'animation du marché.

Au cours de cette période, ANF Immobilier n'a pas eu recours à des produits dérivés pour réaliser ses achats.

### 6.1.4 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.

### 6.1.5 Réallocations éventuelles

Les actions achetées par ANF Immobilier dans le cadre de l'autorisation conférée par la 11<sup>e</sup> résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2014 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.



## 6.2 Description du programme de rachat 2014 qui sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015 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 6 mai 2015 est appelée, dans sa 13<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 du règlement n°2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 13<sup>e</sup> résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 6 mai 2015 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, 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 18 351 093 actions composant le capital au 6 mai 2015, ce maximum serait de 1 835 109 actions.

Le prix de rachat maximal prévu par le programme de rachat d'actions est de 60 euros par action.

Le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 5 novembre 2016.

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 2014 AU 27 FÉVRIER 2015 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

	Positions ouvertes au 27 février 2015					
	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
	Achats	Ventes	Options d'achats achetées	Achats à terme	Options d'achats vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	555 924	279 451	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (en euros)	23,55	22,54	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (en euros)	-	-	-	-	-	-
Montants (en euros)	13 092 948	6 297 756	-	-	-	-

## 7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Se reporter à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre X du Document de Référence, s'agissant des contrats de prêt comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.

# RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

1. TABLEAUX DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	210	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	246
2. RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES ET DES AUTORISATIONS EN COURS DE VALIDITÉ	211	9. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	248
3. ORDRE DU JOUR ET PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	213	10. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	256
3.1 Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 mai 2015	213	11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE	257
3.2 Ordre du jour	225	12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	258
4. PROJET DE RÉSOLUTIONS	226		
I Résolutions ordinaires	226		
II Résolutions extraordinaires	229		
III Résolution ordinaire	231		
5. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE	232		
Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015	232		
6. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS	232		
7. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	236		
Rapport du Président du Conseil de Surveillance établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce	236		

# 1. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	27 453 778	27 774 794	17 730 570	17 730 570	18 351 093
Nombre d'actions ordinaires existantes	27 453 778	27 774 794	17 730 570	17 730 570	18 351 093
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA	318 092	-	-	-	-
<b>Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	69 932 687	84 006 481	71 351 923	33 200 831	32 194 220
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	49 650 999	61 334 762	223 179 896	2 944 943	8 934 836
Impôt sur les bénéfices	-	15 360	(11 123 705)	(423 136)	(2 615 891)
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	16 715 728	24 144 646	151 503 464	(813 129)	(2 714 508)
Résultat distribué	16 715 728	24 144 646	117 164 333	18 617 099	20 186 202
Distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	25 563 090	22 794 756	84 990 870	-	4 174 951
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	1,81	2,21	11,96	0,14	0,34
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	0,61	0,87	8,54	(0,05)	(0,15)
Dividende net global revenant à chaque action	1,54	1,69	7,64	1,05	1,10
Dont distribution prélevée sur des postes de primes et réserves	0,93	0,82	3,06	-	0,23
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	54	54	53	42	44
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 411 307	3 898 669	5 203 641	2 941 602	3 035 366
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	2 222 200	2 175 813	3 650 674	3 072 836	3 595 864

## 2. 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 2014
<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.	6 mai 2014 (résolution 12)	26 mois (5 juillet 2016)	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.	6 mai 2014 (résolution 13)	26 mois (5 juillet 2016)	25 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.	6 mai 2014 (résolution 14)	26 mois (5 juillet 2016)	25 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.	6 mai 2014 (résolution 15)	26 mois (5 juillet 2016)	20 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois <sup>(2)</sup>	100 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.	6 mai 2014 (résolution 16)	26 mois (5 juillet 2016)	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 20 %) <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.	6 mai 2014 (résolution 17)	26 mois (5 juillet 2016)	15 % de l'émission initiale <sup>(2)</sup>	15 % de l'émission initiale <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 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> résolutions (19<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 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> résolutions (19<sup>e</sup> résolution).

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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 2014
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.	6 mai 2014 (résolution 18)	26 mois (5 juillet 2016)	10 % du capital social au moment de l'émission <sup>(1)</sup>	-	Néant
<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 <sup>(4)</sup> .	6 mai 2014 (résolution 20)	26 mois (5 juillet 2016)	100 000 euros <sup>(2)</sup>	-	Néant
Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées <sup>(4)</sup> .	3 mai 2012 (résolution 23)	38 mois (2 juillet 2015)	2 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire	-	Néant
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	-	Décisions prises par le Directoire au cours de ses réunions du 23 juin 2014 et du 12 novembre 2014
<b>Réduction du capital par annulation d'actions</b>					
Réduction de capital par annulation d'actions <sup>(4)</sup> .	6 mai 2013 (résolution 14)	26 mois (5 juillet 2015)	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> .	6 mai 2014 (résolution 11)	18 mois (5 novembre 2015)	10 % du capital à la date de réalisation des achats Montant maximum de 106 383 420 euros Prix maximum de rachat : 60 euros	-	Utilisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cadre du contrat de liquidité aux fins d'animation du marché ;</li> <li>• en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux</li> </ul>

(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 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, et 18<sup>e</sup> résolutions (19<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 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, et 18<sup>e</sup> résolutions (19<sup>e</sup> résolution).

(4) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015.

## 3. Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

### 3.1 Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 mai 2015

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, le 6 mai 2015, pour soumettre à votre approbation 19 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 ANF Immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- l'affectation du résultat pour l'exercice 2014, la distribution du dividende, l'option pour le paiement du dividende en actions ;
- l'approbation de conventions réglementées ;
- l'approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce ;
- la nomination de M. Bruno Keller en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- le renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire et la nomination de M. Jean-Christophe Georghiou en qualité de Commissaire aux comptes suppléant ;
- l'avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Bruno Keller, en qualité de Président du Directoire, à Mme Ghislaine Seguin, M. Renaud Haberkorn et M. Xavier de Lacoste Lareymondie, en qualité de membres du Directoire ;
- la détermination du montant global des jetons de présence annuels ;
- l'autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions ;
- l'approbation d'autorisations financières ;
- la modification des articles 17 et 23 des statuts de la Société relatifs à la composition du Directoire et aux Assemblées d'Actionnaires.

#### Approbation des comptes sociaux et consolidés et affectation du résultat de l'exercice 2014

Nous vous proposons, par le vote des 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions, d'approuver :

- i. les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;

- ii. l'affectation du résultat de l'exercice 2014 et la distribution du dividende.

La perte de l'exercice clos le 31 décembre 2014 qui s'élève à 2 714 508,15 euros serait affectée au compte de report à nouveau qui serait ramené à 16 011 251,79 euros.

Un montant de 20 173 565,98 euros prélevé sur les Réserves de réévaluation serait affecté au poste Autres réserves. Les réserves de réévaluation s'établiraient à 163 356 875,12 euros après ledit prélèvement.

L'Assemblée Générale déciderait par ailleurs la distribution d'un dividende de 1,10 euro par action, soit un montant total de dividende distribué de 20 186 202,30 euros qui serait prélevé à hauteur de 16 011 251,79 euros sur le Report à Nouveau qui s'établirait, après distribution du dividende, à zéro euro et à hauteur de 4 174 950,51 euros sur le poste Autres réserves qui s'établirait, après distribution du dividende, à 15 998 615,47 euros.

Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement serait porté en report à nouveau.

L'Assemblée Générale déciderait, conformément aux articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et à l'article 24 des statuts, d'accorder à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour un paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions, et ce pour la totalité du dividende lui revenant.

Cette option devrait être exercée auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende, entre le 10 juin 2015 et le 23 juin 2015 inclus. À défaut d'exercice de l'option à cette date, le dividende serait payé uniquement en numéraire. Pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendrait à compter du 7 juillet 2015. Le prix d'émission des actions nouvelles qui seraient remises en paiement du dividende serait égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission serait arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteraient jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le dividende serait détaché le 10 juin 2015 et mis en paiement le 7 juillet 2015.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Pour les trois derniers exercices, il a été mis en distribution les montants suivants de dividende par action :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2012	Exercice clos le 31/12/2013
Montant du dividende versé par action	1,69	4,58	1,05
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	0,54	0	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	1,15	4,58	1,05

Il est également rappelé qu'une distribution exceptionnelle d'un montant de 84 990 869,64 euros, représentant un montant brut par action de 3,06 euros, a été décidée par l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012. Cette distribution était intégralement éligible à l'abattement de 40 %.

### Approbation de conventions réglementées

Nous vous proposons également, par le vote des 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<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 les conventions relatives au partenariat hôtelier conclues par la Société avec la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC), ainsi que les conventions et engagements relatifs à M. Renaud Haberkorn à la suite de sa nomination aux fonctions de Directeur Général puis de Président du Directoire à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

### Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance/Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire/Nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes suppléant

La 7<sup>e</sup> résolution a pour objet la nomination de M. Bruno Keller en qualité de membre du Conseil de Surveillance à compter de la prise d'effet de la démission de M. Bruno Keller de ses fonctions de Président et membre du Directoire qui interviendra à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015. Son mandat, qui aurait une durée de quatre ans, viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui se tiendra en 2019 et qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Par le vote de la 8<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de PricewaterhouseCoopers Audit qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015. Le mandat serait renouvelé pour une durée de six exercices et 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 le vote de la 9<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de nommer M. Jean-Christophe Georghiou en qualité de Commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Mme Anik Chaumartin, démissionnaire, pour une durée de six exercices qui 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 au nouveau membre du Conseil de Surveillance sera publié dans le Document de Référence 2014 dans la section « Gouvernement d'entreprise ».

### Avis consultatifs sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 au Président et aux autres membres du Directoire

Conformément aux recommandations du code AFEP/MEDEF révisé en juin 2013 (article 24.3), code auquel la Société se réfère en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, doivent être soumis à l'avis des actionnaires les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social de la Société :

- la part fixe ;
- la part variable annuelle et, le cas échéant, la partie variable pluriannuelle avec les objectifs contribuant à la détermination de cette part variable ;
- les rémunérations exceptionnelles ;
- les options d'actions, les actions de performance et tout autre élément de rémunération de long terme ;
- les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions ;
- le régime de retraite supplémentaire ;
- les avantages de toute nature.



## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

En conséquence, il vous est proposé dans les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> résolutions d'émettre un avis favorable sur les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et figurant dans les tableaux ci-dessous :

### Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Directoire (10<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Rémunération fixe	309 000 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2013. Cette rémunération est restée identique à celle de l'année 2013.
Rémunération variable annuelle	222 564 € dus (249 512 € versés)	La partie variable de la rémunération des membres du Directoire a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015. La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé. Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2014, calculée en fonction de trois éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;</li><li>• 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques à chacun des membres du Directoire ;</li><li>• 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Comité des Rémunérations et de Sélection pour le Président du Directoire.</li></ul>
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunérations exceptionnelles	544 884 €	Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à M. Bruno Keller notamment une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable dont les versements sont étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %), l'acquisition définitive et le versement des montants correspondant aux exercices 2014 et 2015 se faisant sous certaines conditions de présence. Par ailleurs, au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à M. Bruno Keller une prime compensatoire représentant 3,58 € par action, dont le versement est étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. Une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Options d'achat ANF Immobilier	<p>Nombre d'options = 54 433</p> <p>Valorisation des options = 76 751 €</p>	<p>Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 23 juin 2014, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice de certains cadres de la Société ainsi que de l'ensemble des membres du Directoire (le « <b>Plan 2013</b> »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014.</p> <p>Au titre du Plan 2013, il a été attribué à M. Bruno Keller 54 433 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée. L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 23 juin 2014 et expirant le 22 juin 2018 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « <b>Performance ANF Immobilier</b> »).</p> <p>La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondants à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 23 juin 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018.</li> </ul> <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,30 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014.</p>
Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	34 173 €	Garantie sociale des chefs d'entreprise.

# RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Indemnité de départ	-	<p>En cas de cessation forcée de ses fonctions de Président du Directoire, M. Bruno Keller percevra une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération, calculée sur la base de la rémunération (fixe + variable) versée au titre des douze derniers mois précédant la date de cessation forcée de ses fonctions.</p> <p>De par sa nature, le versement de cette indemnité est exclu en cas de faute. Il est également exclu s'il quitte à son initiative la Société pour exercer de nouvelles fonctions ou change de fonctions à l'intérieur du Groupe ou s'il a la possibilité de faire valoir à brève échéance ses droits à la retraite.</p> <p>Lors du Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, il a été décidé que les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus sont ceux définis par le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011.</p> <p>Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements a été approuvée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2013.</p> <p>Les critères d'application de l'indemnité retenus subordonnent le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'Actif Net Réévalué (ANR), qui ne sera versé que si la progression de l'ANR (hors droits) atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.</p>
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	-	<p>M. Bruno Keller bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.</p> <p>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 2014, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 24 ans et 2 mois.</p> <p>Le montant global du complément de retraite attribué à M. Bruno Keller réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits, comprend les éléments suivants, à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au titre des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe. L'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de sa carrière dans l'entreprise.</p> <p>Les bénéficiaires de ce régime, licenciés après l'âge de 55 ans pourront, en application du règlement de retraite, continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.</p>
Régimes collectifs	-	<p>Le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011, a également autorisé M. Bruno Keller, à bénéficier 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 (2,30 % 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>

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

### Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Renaud Haberkorn, Directeur Général et membre du Directoire à compter du 12 novembre 2014 (11<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Rémunération fixe	57 325 €	La rémunération annuelle fixe de M. Renaud Haberkorn, nommé membre du Directoire et nouveau Directeur Général d'ANF Immobilier à compter du 12 novembre 2014, a été fixée à 400 000 € par le Conseil de Surveillance du 12 novembre 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 25 septembre 2014. Compte tenu d'une arrivée en cours d'année, le versement de cette rémunération a fait l'objet d'un ajustement <i>pro rata temporis</i> .
Rémunération variable annuelle	28 000 € dus (0 € versé)	La partie variable de la rémunération de M. Renaud Haberkorn a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 12 novembre 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 25 septembre 2014. Il a été décidé que sa rémunération variable annuelle de base brute est fixée à 200 000 €. Le montant de cette partie variable a été proratisée pour l'année 2014.
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
Options d'achat ANF Immobilier	Nombre d'options = 50 000 Valorisation des options = 70 500 €	<p>Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 12 novembre 2014, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice de M. Renaud Haberkorn. Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014 et suite à la décision prise par le Comité des Rémunérations et de Sélection du 25 septembre 2014, approuvée par les Conseils de Surveillance des 26 septembre 2014 et 12 novembre 2014.</p> <p>Au titre de ce plan, il a été attribué à M. Renaud Haberkorn 50 000 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises au bénéficiaire que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée.</p> <p>L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 12 novembre 2014 et expirant le 11 novembre 2018 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « <b>Performance ANF Immobilier</b> »).</p> <p>La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 12 novembre 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 12 novembre 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 12 novembre 2018.</li> </ul> <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,27 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014.</p>

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantages en nature en 2014.
Indemnité de départ	-	En cas de cessation forcée de ses fonctions, M. Renaud Haberkorn percevra une indemnité égale à dix-huit mois maximum de rémunération fixe et variable. Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015. Cette indemnité ne serait 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. Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, cette indemnité de départ fera l'objet d'une résolution spécifique lors de l'Assemblée Mixte du 6 mai 2015.
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies.
Régimes collectifs	-	Renaud Haberkorn bénéficie, au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• contrat de retraite à cotisations définies (2,30 % 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>

### Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Mme Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire (11<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Rémunération fixe	180 000 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2013. La rémunération de Mme Ghislaine Seguin a été portée de 154 500 € à 180 000 €.
Rémunération variable annuelle	74 727 € dus (68 923 € versés)	La partie variable de la rémunération des membres du Directoire a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015. La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé. Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2014, calculée en fonction de trois éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;</li> <li>• 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques à chacun des membres du Directoire ;</li> <li>• 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.</li> </ul>
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Rémunération exceptionnelle	10 000 €	Le Conseil de Surveillance du 6 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.
Options d'achat ANF Immobilier	Nombre d'options = 5 851 Valorisation des options = 8 250 €	<p>Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 23 juin 2014, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice de certains cadres de la Société ainsi que de l'ensemble des membres du Directoire (le « <b>Plan 2013</b> »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014. Au titre du Plan 2013, il a été attribué à Mme Ghislaine Seguin 5 851 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée.</p> <p>L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 23 juin 2014 et expirant le 22 juin 2018 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « <b>Performance ANF Immobilier</b> »).</p> <p>La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 23 juin 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018.</li> </ul> <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,03 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014.</p>
Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	2 912 €	Voiture de fonction.
Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies.

# RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

## Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire jusqu'au 26 septembre 2014 (11<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Rémunération fixe	226 622 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2013, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 28 novembre 2013. Cette rémunération est restée identique à celle de l'année 2013. Compte tenu d'un départ effectif de la Société au 30 novembre 2014, le versement de cette rémunération a fait l'objet d'un ajustement <i>pro rata temporis</i> .
Rémunération variable annuelle	83 099 € dus (153 521 € versés)	<p>La partie variable de la rémunération des membres du Directoire a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015. La rémunération variable est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs liés au travail accompli durant l'exercice écoulé. Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2014, calculée en fonction de trois éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs : évolution de l'ANR en valeur absolue (15 %), évolution de l'ANR en valeur relative par rapport à celle de l'indice EPRA Developed Europe (15 %) et conformité de l'EBITDA réalisé par rapport à l'EBITDA budgété (20 %) ;</li> <li>• 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques à chacun des membres du Directoire ;</li> <li>• 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.</li> </ul> <p>Le montant de la rémunération variable due au titre de l'année 2014 tient compte du terme des mandats de M. Xavier de Lacoste Lareymondie de Directeur Général et de membre du Directoire au 26 septembre 2014.</p>
Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunérations exceptionnelles	604 331 €	<p>Au titre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012 ayant généré un produit net de 557 millions d'euros, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à M. Xavier de Lacoste Lareymondie une prime exceptionnelle d'un montant égal à sa rémunération 2012 fixe et variable dont les versements sont étalés sur les exercices 2012 (pour 25 %), 2014 (pour 37,50 %) et 2015 (pour 37,50 %). Suite au départ de la société de M. Xavier de Lacoste Lareymondie en 2014, le dernier versement de cette prime a été effectué de façon anticipée conformément aux dispositions prévues lors de l'autorisation de celle-ci lorsque le départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.</p> <p>Au titre de l'indemnisation des plans de stock-options 2009, 2010 et 2011, venant corriger la distorsion induite par la distribution obligatoire consécutive aux cessions d'actifs intervenues en 2012, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer à M. Xavier de Lacoste Lareymondie une prime compensatoire représentant 3,58 € par action, dont le versement est étalé par tiers sur les exercices 2013, 2014 et 2015. En outre, il est précisé qu'une condition de présence aux échéances prévues détermine le versement de cette prime compensatoire. Suite au départ de la société de M. Xavier de Lacoste Lareymondie en 2014, le dernier versement de cette prime a été effectué de façon anticipée conformément aux dispositions prévues lors de l'autorisation de celle-ci lorsque le départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.</p>

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Options d'achat <sup>(1)</sup> ANF Immobilier	Nombre d'options = 26 241 Valorisation des options = 37 000 €	<p>Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'action de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 23 juin 2014, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice de certains cadres de la Société ainsi que de l'ensemble des membres du Directoire (le « <b>Plan 2013</b> »). Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014. Au titre du Plan 2013, il a été attribué à M. Xavier de Lacoste Lareymondie 26 241 options exerçables dès leur attribution définitive.</p> <p>Les options d'achat d'actions ne sont définitivement acquises aux bénéficiaires que progressivement, par tranches, à l'issue de trois périodes d'acquisition successives et sous réserve de la présence du bénéficiaire au sein de la Société à l'expiration de la période d'acquisition considérée.</p> <p>L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à une condition de performance boursière d'ANF Immobilier qui sera déterminée sur une période de quatre ans (courant à compter du 23 juin 2014 et expirant le 22 juin 2018 inclus) en additionnant à la variation de la valeur de l'action ANF Immobilier le réinvestissement des dividendes ordinaires payés sur la même période (la « <b>Performance ANF Immobilier</b> »).</p> <p>La Performance ANF Immobilier sera comparée à la performance boursière sur la même période d'un panel ou d'un indice représentatif d'un panel de sociétés européennes proches d'ANF Immobilier sélectionnées par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, à savoir l'indice EPRA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou supérieure à 120 % de la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises à la date du 23 juin 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,5 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018 ;</li> <li>• si la Performance ANF Immobilier est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la même période, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 75 % de la totalité des options attribuées, est définitivement acquise au bénéficiaire à la date du 23 juin 2018.</li> </ul> <p>Entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectuera de manière proportionnelle.</p> <p>Cette attribution représente 0,14 % du capital d'ANF Immobilier au 31 décembre 2014.</p>
Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	40 152 €	Voiture de fonction et garantie sociale des chefs d'entreprise.

(1) Suite à la cessation des fonctions de membre du Directoire et de Directeur Général de M. Xavier de Lacoste Lareymondie, le Directoire a décidé de ne pas lui maintenir le bénéfice de 26 241 options d'achats attribuées en 2014 au titre de l'exercice 2013.



# RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre de jour et présentation des résolutions à l'Assemblée Générale

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
Indemnité de départ	400 721 €	<p>M. Xavier de Lacoste Lareymondie a perçu une indemnité d'un montant égal à la rémunération qu'il a perçue au cours des douze derniers mois précédant la cessation forcée de ses fonctions à effet au 26 septembre 2014.</p> <p>Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus avaient été déterminés par le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet d'une résolution spécifique approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009.</p> <p>Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements avait été proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires s'étant tenue le 6 mai 2013.</p> <p>Les critères d'application de l'indemnité retenus subordonnaient le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'Actif Net Réévalué (ANR), qui ne serait versé que si la progression de l'ANR (hors droits) atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.</p> <p>Cette indemnité ne s'est pas cumulée pas avec celle due au titre du contrat de travail.</p> <p>L'indemnité de départ dont a bénéficié M. Xavier de Lacoste Lareymondie n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont il a bénéficié intervienne en cas de cessation forcée de son mandat de Directeur Général.</p>
Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	-	<p>M. Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficiait, au même titre que les cadres hors classe de la société ANF Immobilier et de la société Eurazeo, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.</p> <p>L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier. M. Xavier de Lacoste Lareymondie bénéficiait, à la date de son départ effectif de la Société, soit le 30 novembre 2014, d'une ancienneté totale de 8 ans et 6 mois.</p> <p>Le montant global du complément de retraite attribué à M. Xavier de Lacoste Lareymondie, réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits, comprend donc les éléments suivants, à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au titre des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe. L'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de sa carrière dans l'entreprise.</p> <p>Les bénéficiaires de ce régime, licenciés après l'âge de 55 ans, pourront, en application du règlement de retraite, continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.</p>
Régimes collectifs	-	<p>Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009, a également autorisé M. Xavier de Lacoste Lareymondie, à bénéficier au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contrat de retraite à cotisations définies (2,30 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;</li> <li>• contrat de prévoyance ;</li> <li>• contrat de remboursement des frais de santé.</li> </ul>
Autres	40 953 €	Indemnité compensatrice de congés payés et indemnité compensatrice de préavis.

## Détermination du montant global des jetons de présence annuels

Nous vous proposons, à la 12<sup>e</sup> résolution, d'allouer au Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, une somme globale de deux cent vingt mille

(220 000) euros. La dite somme serait répartie par le Conseil de Surveillance entre ses membres. Cette décision serait maintenue et ce même montant alloué au Conseil de Surveillance pour les exercices ultérieurs jusqu'à l'intervention d'une nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

### Acquisition par la Société de ses propres actions

L'autorisation, accordée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2014 au Directoire d'opérer sur les titres de la Société, arrivant à échéance le 5 novembre 2015, nous vous proposons, dans la 13<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 60 euros par action, soit un montant global affecté au programme de rachat d'actions de 110 106 540 euros sur la base d'un nombre total de 18 351 093 actions composant le capital au 31 décembre 2014.

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/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 ;
- 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 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.

### Autorisations Financières

Dans le cadre des résolutions extraordinaires, il vous est proposé, à la 14<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.

Dans la 15<sup>e</sup> résolution, nous vous proposons d'autoriser le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des mandataires sociaux de la Société, des salariés et/ou des sociétés liées en application des articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées

gratuitement au titre de cette autorisation ne pourra représenter plus de 2 % du capital social au jour de la décision du Directoire, compte tenu des actions supplémentaires à émettre ou à attribuer pour préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opérations sur le capital de la Société au cours de la période d'acquisition. Le Directoire déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les critères et conditions d'attribution des actions, notamment les durées des périodes d'acquisition et de conservation et le nombre d'actions par bénéficiaire.

La 16<sup>e</sup> résolution a pour objet de donner délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise pour un montant global nominal maximum de 100 000 euros, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-19 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce, et des articles L. 3332-1 et L. 3332-18 et suivants du Code du travail. Le prix de souscription des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation sera fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail.

### Modifications des articles 17 et 23 des statuts concernant respectivement la composition du Directoire et les Assemblées d'Actionnaires

Nous vous proposons, par le vote de la 17<sup>e</sup> résolution, de modifier l'article 17 des statuts – Composition du Directoire. La version actuellement en vigueur dudit article prévoit que le Directoire est composé de trois membres minimum. Nous vous proposons d'en modifier la rédaction afin de réduire le nombre de membres minimum du Directoire de trois à deux membres.

Nous vous proposons également, par le vote de la 18<sup>e</sup> résolution, de modifier l'article 23 des statuts – Assemblées d'Actionnaires. La version actuellement en vigueur prévoit qu'il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement des actions au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée. Nous vous proposons d'en modifier la rédaction afin de mettre les statuts en harmonie avec la nouvelle rédaction de l'article R. 225-85 du Code de commerce tel que modifié par le Décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014 prévoyant que les actions doivent désormais être inscrites en compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée.

### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Dans la 19<sup>e</sup> résolution, nous vous proposons de conférer 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 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 2014 ainsi que depuis le début de l'exercice 2015, vous sera présentée dans le Document de Référence 2014 qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

## 3.2 Ordre du jour

### I. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire :

- 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 2014 ;
- Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende, option pour le paiement du dividende en actions ;
- 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 2014 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce conclues par la Société avec la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC) ;
- Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à M. Renaud Haberkorn ;
- Nomination de M. Bruno Keller en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire ;
- Nomination de M. Jean-Christophe Georghiou en qualité de Commissaire aux comptes suppléant ;
- Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Bruno Keller, en qualité de Président du Directoire ;

- Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Mme Ghislaine Seguin, M. Renaud Haberkorn et M. Xavier de Lacoste Lareymondie en qualité de membres du Directoire ;
- Détermination du montant global des jetons de présence annuels ;
- Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions ;

### II. De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire :

- Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions ;
- Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- Modification de l'article 17 des statuts – Composition du Directoire ;
- Modification de l'article 23 des statuts – Assemblées d'actionnaires ;

### III. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire :

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

## 4. Projet de résolutions

### I Résolutions ordinaires

**Première résolution : *Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014.***

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 2014, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Deuxième résolution : *Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende, option pour le paiement du dividende en actions.***

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 la perte de l'exercice 2014 d'un montant de 2 714 508,15 euros au compte de report à nouveau qui sera ramené à 16 011 251,79 euros ;
- d'affecter au poste Autres réserves un montant de 20 173 565,98 euros prélevé sur les Réserves de réévaluation qui s'établiront à 163 356 875,12 euros après ledit prélèvement ;
- la distribution d'un dividende de 1,10 euro par action, soit un montant total de dividende distribué de 20 186 202,30 euros prélevé à hauteur de :
  - 16 011 251,79 euros sur le Report à Nouveau qui s'établira à zéro euro après distribution du dividende,
  - 4 174 950,51 euros sur le poste Autres réserves mentionné ci-dessus qui s'établira à 15 998 615,47 euros après distribution du dividende.

Le dividende sera détaché le 10 juin 2015 et mis en paiement le 7 juillet 2015.

Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement sera porté en report à nouveau.

Il est précisé que le dividende pour l'exercice 2014 d'un montant de 20 186 202,30 euros représente un dividende de 1,10 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 à hauteur de 16 011 251,79 euros sur un résultat exonéré d'impôt sur les sociétés et à hauteur de 4 174 950,51 euros sur un résultat imposé à l'impôt sur les sociétés.

Le dividende par action est donc prélevé (i) à hauteur de 0,23 euro sur un résultat imposé à l'impôt sur les sociétés et est donc éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts pour cette quote-part et (ii) à hauteur de 0,87 euro sur un résultat exonéré d'impôt sur les sociétés et n'est donc pas éligible à l'abattement susmentionné pour cette quote-part.

L'Assemblée Générale décide, conformément aux articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et à l'article 24 des statuts, d'accorder à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour un paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions, et ce pour la totalité du dividende lui revenant.

Cette option devra être exercée auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende, entre le 10 juin 2015 et le 23 juin 2015 inclus. À défaut d'exercice de l'option à cette date, le dividende sera payé uniquement en numéraire. Pour les actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 7 juillet 2015.

Le prix d'émission des actions nouvelles qui seront remises en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende. Le prix d'émission sera arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions le jour où il exerce son option, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire pour assurer l'exécution de la présente décision, effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, constater l'augmentation de capital qui en résultera et apporter les modifications corrélatives à l'article 6 des statuts relatif au capital social.

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 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2012	Exercice clos le 31/12/2013
Montant du dividende versé par action	1,69	4,58	1,05
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	0,54	0	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	1,15	4,58	1,05

Il est également rappelé qu'une distribution exceptionnelle d'un montant de 84 990 869,64 euros, représentant un montant brut par action de 3,06 euros, a été décidée par l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012. Cette distribution était intégralement éligible à l'abattement de 40 %.

**Troisième résolution : Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014.**

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 2014, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve les conventions conclues, modifiées ou résiliées qui y sont mentionnées à l'exception des conventions visées à la cinquième résolution.

**Cinquième résolution : Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce conclues par la Société avec la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC).**

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 qui y sont mentionnées conclues par la Société avec la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC) dont il est fait état dans ce rapport.

**Sixième résolution : Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce relatifs à M. Renaud Haberkorn.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes visé 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 : Nomination de M. Bruno Keller en qualité de membre du Conseil de Surveillance.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, nomme M. Bruno Keller en qualité de membre du Conseil de Surveillance à compter de la prise d'effet de la démission de M. Bruno Keller de ses fonctions de Président et membre du Directoire qui interviendra 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 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**Huitième résolution : Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de PricewaterhouseCoopers Audit expire à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2020.

**Neuvième résolution : Nomination de M. Jean-Christophe Georghiou en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire, prend acte de la démission de Mme Anik Chaumartin nommée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2013 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide de nommer en remplacement de Mme Anik Chaumartin : M. Jean-Christophe Georghiou, en qualité de

Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2020.

#### **Dixième résolution : Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Bruno Keller, en qualité de Président du Directoire.**

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation du paragraphe 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF de juin 2013, 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, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Bruno Keller, en sa qualité de Président du Directoire, tels que présentés à la section 3 du chapitre IX du Document de Référence 2014 de la Société.

#### **Onzième résolution : Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Mme Ghislaine Seguin, M. Renaud Haberkorn et M. Xavier de Lacoste Lareymondie, en qualité de membres du Directoire.**

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation du paragraphe 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF de juin 2013, 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, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Mme Ghislaine Seguin et M. Renaud Haberkorn, membres du Directoire et à M. Xavier de Lacoste Lareymondie, ancien membre du Directoire, tels que présentés à la section 3 du chapitre IX du Document de Référence 2014 de la Société.

#### **Douzième résolution : Détermination du montant global des jetons de présence annuels.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, alloue au Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, une somme globale de deux cent vingt mille (220 000) euros. Cette décision sera maintenue et ce même montant alloué au Conseil de Surveillance pour les exercices ultérieurs jusqu'à l'intervention d'une nouvelle décision de l'Assemblée Générale. Le Conseil de Surveillance répartira librement la somme précitée entre ses membres.

#### **Treizième résolution : Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux

dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 :

- met fin, avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 6 mai 2014 par le vote de sa 11<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 60 euros (hors frais d'acquisition), soit un montant maximum global affecté au programme de rachat d'actions de 110 106 540 euros sur la base d'un nombre total de 18 351 093 actions composant le capital au 31 décembre 2014. 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.

## II Résolutions extraordinaires

### **Quatorzième 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.

### **Quinzième résolution : Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des attributions pourront, sous réserve des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, être les mandataires sociaux qui remplissent les conditions de l'article L. 225-197-1, II du Code de commerce, les salariés de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
3. décide que le Directoire déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les critères et conditions d'attribution des actions, notamment les durées des périodes d'acquisition et de conservation et le nombre d'actions par bénéficiaire ;
4. décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution ne pourra représenter plus de 2 % du capital social au jour de la décision du Directoire, compte non tenu des actions supplémentaires à émettre ou à attribuer pour préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opérations sur le capital de la Société au cours de la période d'acquisition ;
5. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 2 ans, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à 2 ans à compter de l'attribution définitive des actions, étant précisé que pour les

actions attribuées dont la période minimale d'acquisition serait fixée à 4 ans, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions pourrait être supprimée de sorte que lesdites actions soient librement cessibles dès leur attribution définitive ; Par exception au paragraphe qui précède, dans le cas où les dispositions législatives et/ou réglementaires applicables aux actions attribuées gratuitement viendraient à être modifiées, et notamment si de telles modifications réduisaient voire supprimeraient les durées minimum des périodes d'acquisition et/ou de conservation, le Directoire pourra réduire voire supprimer les périodes d'acquisition et/ou de conservation dans la limite des nouvelles dispositions applicables ;

6. décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, les actions lui seront attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir, dans ce dernier cas, lesdites actions seront librement cessibles à compter de leur attribution définitive ;
7. autorise le Directoire à procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement en fonction des éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver le droit des bénéficiaires ;
8. prend acte de ce qu'en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente décision comporte renonciation de plein droit des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions pour la partie des réserves, primes d'émission ou bénéfices qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;
9. décide que la présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 23<sup>e</sup> résolution votée par l'Assemblée Générale mixte du 3 mai 2012, est valable pour une durée de 38 mois à compter de la présente Assemblée.

L'Assemblée délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et ou à l'un de ses membres dans les conditions fixées par la loi et les statuts, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des attributions et prendre généralement toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des attributions envisagées, constater la (ou les) augmentation(s) de capital résultant de toute attribution réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

**Seizième résolution : Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 225-138-1 du Code de commerce, et des articles L. 3332-1 et L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

1. délègue au Directoire la compétence de décider l'augmentation du capital social de la Société d'un montant global nominal maximal de 100 000 € en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles en numéraire et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 3344-1 du Code du travail, souscrivant directement ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs fonds commun de placement d'entreprise, dès lors que ces salariés et/ou mandataires sociaux sont adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ; il est précisé que ce plafond est distinct et autonome des plafonds prévus à la 19<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2014 ;
2. autorise le Directoire, dans le cadre des émissions prévues à la présente résolution, à attribuer gratuitement des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution au titre de l'abondement et/ou de la décote ne pourra excéder les limites prévues à l'article L. 3332-21 du Code du travail ; il est précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital résultant des attributions gratuites d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société s'imputera sur le plafond visé au paragraphe 1. ci-dessus ;
3. décide de supprimer au profit de ces salariés et/ou mandataires sociaux le droit préférentiel des actionnaires à la souscription des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société pouvant être attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
4. décide que le prix de souscription des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation sera fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
5. confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour fixer les conditions et modalités de mise en œuvre de la (ou des) émission(s) décidée(s) en vertu de la présente résolution, notamment pour :
  - déterminer les sociétés dont les salariés et/ou mandataires sociaux pourront bénéficier de l'offre de souscription,
  - fixer le nombre d'actions nouvelles et/ou le nombre de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et leur date de jouissance,
  - fixer, dans les limites légales, les conditions de l'émission des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et les délais accordés aux salariés et/ou mandataires sociaux pour l'exercice de leurs droits,
  - fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital étant précisé que ce délai ne pourra excéder trois ans,
  - fixer, en cas d'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, le nombre, la nature et les caractéristiques des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à attribuer, d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution, dans les limites légales et réglementaires,



- imputer les frais de la (ou des) augmentation(s) de capital sur le montant des primes y relatives,
- constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital à concurrence des actions souscrites et/ou attribuées gratuitement et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- procéder à toutes opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

La présente délégation, qui prive d'effet à compter de ce jour l'autorisation conférée aux termes de la 21<sup>e</sup> résolution votée par l'Assemblée Générale mixte du 6 mai 2014, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée.

### Dix-septième résolution : Modification de l'article 17 des statuts – Composition du Directoire.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de réduire le nombre minimum de membres du Directoire de trois à deux membres et de modifier en conséquence l'article 17 des statuts qui est désormais libellé comme suit :

« 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. (...) ».

Les autres dispositions de l'article 17 des statuts restent inchangées.

### Dix-huitième résolution : Modification de l'article 23 des statuts – Assemblées d'actionnaires.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de modifier le paragraphe 3 de l'article 23 des statuts afin de tenir compte du nouveau délai de 2 jours ouvrés pour l'admission aux Assemblées Générales résultant du Décret n°2014-1466 du 8 décembre 2014, ainsi qu'il suit :

« Article 23 – Assemblées d'actionnaires.

(...)

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 :

(...)

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts restent inchangées.

## III Résolution ordinaire

### Dix-neuvième 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.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

## 5. Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 18 351 093 euros

32, rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

### === Observations du Conseil de Surveillance présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015

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 2014 et engage l'Assemblée Générale à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont proposées par le Directoire.

## 6. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 18 351 093 euros

32, rue de Monceau – 75008 PARIS

568 801 377 RCS PARIS

### Exercice clos le 31 décembre 2014

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.

## I. Plan d'options d'achat d'actions au titre de l'année 2013 (Plan 2013)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 23 juin 2014, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du Directoire et de certains cadres de la Société (le « Plan 2013 ») dont les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après. Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014.

Plan 2013	
Date des Assemblées Générales Extraordinaires	6 mai 2014
Date de décision du Directoire	23 juin 2014
Nombre total d'options attribuées	106 575
Dont attribuées aux mandataires sociaux	86 525
Mandataires sociaux :	
Bruno Keller	54 433
Xavier de Lacoste Lareymondie	26 241
Ghislaine Seguin	5 851
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	20 050
Point de départ d'exercice des options	Les options acquises ne pourront être levées qu'à compter du 23 juin 2018 sous réserve de la réalisation de la condition tenant à la performance d'ANF Immobilier
Date d'expiration	23 juin 2024
Prix d'achat	23,88 euros <sup>(1)</sup>
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches <sup>(2)</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 23 juin 2016</li> <li>• l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 23 juin 2017</li> <li>• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 23 juin 2018 (sous condition de performance)</li> </ul>
Nombre et prix des actions achetées au 31 décembre 2014	-
Dont mandataires sociaux	-
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	26 241
Nombre total d'options d'achat d'actions restant à lever	80 334

(1) Ce prix étant égal à la moyenne des premiers 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 ayant décidé de l'attribution nominative des options d'achat d'actions.

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

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

### II. Plan d'options d'achat d'actions (Plan 2014/1)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'actions de la Société, le Directoire, lors de sa séance du 12 novembre 2014, a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice de Monsieur Renaud Haberkorn, (le « Plan 2014/1 ») dont les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après. Cette décision du Directoire est intervenue à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014 et à la suite de la décision prise par le Comité des Rémunérations et de Sélection le 25 septembre 2014, approuvée par les Conseils de Surveillance des 26 septembre 2014 et 12 novembre 2014.

Plan 2014/1	
Date des Assemblées Générales Extraordinaires	6 mai 2014
Date de décision du Directoire	12 novembre 2014
Nombre total d'options attribuées	50 000
Dont attribuées aux mandataires sociaux	50 000
Mandataires sociaux :	
Bruno Keller	-
Xavier de Lacoste Lareymondie	-
Ghislaine Seguin	-
Renaud Haberkorn	50 000
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	-
Point de départ d'exercice des options	Les options acquises ne pourront être levées qu'à compter du 12 novembre 2018 sous réserve de la réalisation de la condition tenant à la performance d'ANF Immobilier
Date d'expiration	12 novembre 2024
Prix d'achat	21,83 euros <sup>(1)</sup>
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches <sup>(2)</sup> : <ul style="list-style-type: none"><li>• l'acquisition définitive du premier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de deux ans, soit le 12 novembre 2016</li><li>• l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 12 novembre 2017</li><li>• l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 12 novembre 2018 (sous condition de performance)</li></ul>
Nombre et prix des actions achetées au 31 décembre 2014	-
Dont mandataires sociaux	-
Dont les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	-
Nombre total d'options d'achat d'actions restant à lever	50 000

(1) Ce prix étant égal à la moyenne des premiers 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 ayant décidé de l'attribution nominative des options d'achat d'actions.

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

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

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 2014 par ANF Immobilier 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 ANF Immobilier.	Bruno Keller : 54 433	23,88 €	23/06/2024	Plan 2013
	Xavier de Lacoste			
	Lareymondie : 26 241	23,88 €	23/06/2024	Plan 2013
	Ghislaine Seguin : 5 851	23,88 €	23/06/2024	Plan 2013
Options consenties durant l'exercice 2014 par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans lesdites sociétés contrôlées.	Renaud Haberkorn : 50 000	21,83 €	12/11/2024	Plan 2014/1
	N/A	N/A	N/A	N/A
Options levées durant l'exercice par chaque mandataire social (liste nominative)	Bruno Keller : 21 745	19,42 €	19/12/2018	Plan 2008
	Xavier de Lacoste			
	Lareymondie : 35 386	19,42 €	19/12/2018	Plan 2008
	Xavier de Lacoste Lareymondie : 44 774	22,55 €	14/12/2019	Plan 2009

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 2014, par ANF Immobilier 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 d'ANF Immobilier non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	20 050	23,88 €	23 juin 2024	Plan 2013
Options détenues sur ANF Immobilier et les sociétés visées ci-dessus, levées, durant l'exercice 2014, par les dix salariés d'ANF Immobilier non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	-	-		-

**Options consenties par ANF Immobilier 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 durant l'exercice 2014 : NA.**

Il est précisé que les conditions d'attribution et de performance des options d'achat d'actions attribuées en 2014 sont plus amplement décrites à la section 6.6 du chapitre II du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015.

# 7. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques

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

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

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

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

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

Ce dispositif de contrôle interne permet :

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

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de 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 développement dans le rapport annuel devant être présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le présent rapport a été préparé à partir des procédures internes en vigueur et d'une analyse effectuée auprès des différents services concernés. En outre, il a été établi sur la base du cadre de référence établi par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») en date du 22 juillet 2010. Il a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance 3 mars 2015.

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 juin 2013, est disponible sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.fr](http://www.medef.fr)).

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.

### 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

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

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

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

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

L'article 9.2 du Code de gouvernement d'entreprise préconise que la part des administrateurs indépendants soit d'au moins un tiers dans les sociétés pourvues d'un actionariat de contrôle et de la moitié dans les autres. À la date du présent rapport, sur les onze membres composant le Conseil de Surveillance, sept sont des membres indépendants. Ces derniers représentant au moins le tiers de la composition du Conseil de Surveillance, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise.

En vertu de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, le Conseil de Surveillance doit être composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Par ailleurs, conformément au Code de gouvernement d'entreprise, il appartient au Conseil de s'interroger sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des Comités qu'il constitue en son sein, notamment dans la représentation entre les femmes et les hommes et la diversité des compétences, en prenant des dispositions propres à garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires. À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance comprend trois membres féminins.

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

Nom	Âge	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Année d'expiration du mandat
<b>Alain Lemaire*</b> Président	65 ans	14/05/2008	2017
<b>Patrick Sayer</b> Vice-Président	57 ans	04/05/2005	2018
<b>Philippe Audouin</b>	58 ans	04/05/2005	2018
<b>Sabine Roux de Bézieux*</b>	50 ans	11/05/2012	2016
<b>Philippe Brion *</b>	64 ans	22/10/2013	2016
<b>Marie-Pierre Soury*</b>	54 ans	06/05/2014	2018
<b>Philippe Monnier*</b>	72 ans	04/05/2005	2016
<b>Jean-Pierre Richardson*</b>	76 ans	14/05/2008	2018
<b>Isabelle Xoual*</b>	49 ans	17/05/2011	2017
<b>Théodore Zarifi</b>	64 ans	04/05/2005	2016
<b>Sébastien Didier</b>	43 ans	06/05/2013	2017

\* Membre indépendant.

Afin d'échelonner dans le temps le renouvellement des mandats, le Conseil de Surveillance a procédé à un tirage au sort lors de sa réunion du 14 décembre 2011, afin que soient désignés quatre membres du Conseil de Surveillance sortants par an pour les années 2012, 2013 et 2014. À l'issue de ce tirage au sort, les quatre membres désignés comme sortants en 2014 ont été Messieurs Patrick Sayer, Philippe Audouin, Sébastien Bazin et Jean-Pierre Richardson.

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 11 février 2014, a pris acte de la démission de M. Sébastien Bazin de son mandat de membre de Conseil de Surveillance avec effet au 31 janvier 2014. Le

Conseil de Surveillance, en sa séance du 12 novembre 2014, a pris acte de la démission de M. Fabrice de Gaudemar de son mandat de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 30 septembre 2014.

Il est précisé que le chapitre II du Document de Référence 2014 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)) contiendra, le cas échéant, les mises à jour relatives à la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire qui devraient intervenir postérieurement à l'établissement du présent rapport.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

### Définition des membres indépendants

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

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

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

Il est précisé que dans sa séance du 25 mars 2009, le Conseil de Surveillance a revu les critères d'indépendance prévus dans son règlement intérieur et a décidé de compléter ceux-ci avec les critères prévus au Code de gouvernement d'entreprise selon lesquels pour être qualifié d'indépendant, le membre concerné ne doit pas être ni avoir été au cours des cinq derniers exercices, mandataire social ou salarié de sa société mère (premier critère visé ci-dessus), ni avoir été membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis plus de douze ans (sixième critère visé ci-dessus).

Tel que prévu par le règlement intérieur, le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres satisfaisant ces critères ne doit pas être qualifié d'indépendant à raison d'une situation particulière, ou inversement qu'un de ses membres ne satisfaisant pas tous ces critères doit être qualifié d'indépendant.

### Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Il s'est réuni neuf fois en 2014, avec un taux de présence de 85 %.

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

- séance du 28 janvier 2014 : Proposition d'investissement : opération AREVA à Lyon ;
- séance du 11 février 2014 : Démission d'un membre du Conseil de Surveillance, Examen des comptes annuels au 31 décembre 2014 ;
- séance du 17 mars 2014 : Préparation de l'Assemblée Générale, Renouvellement du mandat du Vice-Président du Conseil de Surveillance, Nomination/Renouvellement des membres des Comités de Surveillance, Conventions réglementées ;
- séance du 6 mai 2014 : Mise en place du financement et du refinancement, Constitution de sûretés, Qualification de l'indépendance d'un membre du Conseil de Surveillance ;
- séance du 17 juin 2014 : Examen des Comptes sociaux au 31 mars 2014 ;
- séance du 18 juillet 2014 : Examen des Comptes semestriels au 30 juin 2014, Actualisation du Budget ;
- séance du 26 septembre 2014 : Départ du Directeur Général, et candidature d'un nouveau Directeur Général ;
- séance du 12 novembre 2014 : Démission d'un membre du Conseil de Surveillance, Nomination d'un membre du Directoire et Directeur Général ; Stratégie des opérations bordelaises ;
- séance du 10 décembre 2014 : Présentation des Comptes au 30 septembre 2014.

Les Commissaires aux comptes ont été régulièrement convoqués et ont assisté à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, à l'exception de la réunion du 26 septembre 2014 pour laquelle les Commissaires aux comptes n'étaient pas présents.



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

### Évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a mis en place en 2009, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, un mécanisme d'autoévaluation afin de faire le point sur son fonctionnement. Chaque membre du Conseil de Surveillance a eu l'occasion de remplir un questionnaire afin d'établir leur appréciation du fonctionnement du Conseil de Surveillance et leurs suggestions pour améliorer celui-ci. Parmi les sujets traités figuraient, la gouvernance de la Société, la qualité, la clarté et l'exhaustivité de l'information communiquée au Conseil ainsi que les améliorations à apporter pour perfectionner les travaux du Conseil. Les réponses à ce questionnaire ont été débattues lors de la réunion du Conseil du 19 mars 2010. Un nouveau questionnaire va être mis en place au cours de l'exercice 2015.

### Les Comités du Conseil de Surveillance

Le Code de gouvernement d'entreprise préconise que :

- l'examen des comptes ;
- le suivi de l'audit interne ;
- la sélection des Commissaires aux comptes ;
- la politique de rémunération ; et
- les nominations des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux ;
- fassent l'objet d'un travail préparatoire par un Comité spécialisé du Conseil de Surveillance.

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

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

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

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

Les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise préconisent que les différents Comités du Conseil de Surveillance comportent une certaine fraction de membres indépendants, à savoir :

- deux tiers pour le Comité d'Audit (article 16.1) ;
- la majorité pour le Comité des Rémunérations et de Sélection (article 18.1).

Au sein d'ANF Immobilier, les Comités spécialisés émanation du Conseil de Surveillance comprennent chacun des membres qualifiés d'indépendants, selon les critères rappelés ci-dessus, dont le nombre est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise. À ce jour, le Comité d'Audit compte un membre indépendant.

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 2014, ce Comité était composé des 3 membres suivants : Messieurs Philippe Audouin (Président), Théodore Zarifi et Mme Sabine Roux de Bézieux (membre indépendant). Ce Comité comprenait un membre indépendant, mais les trois membres composant ledit Comité ont des compétences comptables et financières leur permettant d'accomplir au mieux leur mission au sein dudit Comité.

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

Le Comité d'Audit :

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

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Ses membres se sont réunis à quatre reprises au cours de l'année 2014, le 3 février 2014, le 21 mai 2014, le 16 juillet 2014 et le 21 novembre 2014, avec un taux de présence de 91,67 %. Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- réunion du 3 février 2014 : Expertises au 31 décembre 2013, Comptes sociaux et Comptes consolidés au 31 décembre 2013, Endettement et Trésorerie au 31 décembre 2013, Budget 2014 ;
- réunion du 21 mai 2014 : Comptes arrêtés au 31 mars 2014, Activité du 1<sup>er</sup> semestre, Endettement et Trésorerie au 31 mars 2014, Contrôle interne ;
- réunion du 16 juillet 2014 : Expertises au 30 juin 2014, Comptes au 30 juin 2014 ;
- réunion du 21 novembre 2014 : Comptes au 30 septembre 2014 ; Endettement et Trésorerie ; Contrôle interne.

### LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Au cours de l'exercice 2014, ce Comité était composé des 3 membres suivants : M. Philippe Monnier (Président), Mesdames Marie-Pierre Soury et Isabelle Xoual, tous membres indépendants du Conseil de Surveillance.

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

- proposer au Conseil de Surveillance les rémunérations de son Président, du Vice-Président et des membres du Directoire, ainsi que le montant des jetons de présence à proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires, l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société, et l'attribution gratuite d'actions de la Société, aux membres du Directoire ;
- formuler des recommandations pour la nomination, le renouvellement ou la révocation des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire. Il est informé des recrutements et des rémunérations des principaux cadres de la Société.

Le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2014, le 6 mars 2014, le 13 juin 2014, le 25 septembre 2014, et le 26 novembre 2014 avec un taux de présence de 91,67 %. Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est prononcé sur la rémunération des membres du Directoire, l'attribution des stock-options, le départ du Directeur Général, membre du Directoire et la Nomination d'un membre Directoire et du Directeur Général.

### LE COMITÉ DU PATRIMOINE

Au cours de l'exercice 2014, ce Comité était composé des cinq membres suivants : MM. Patrick Sayer (Président), Alain Lemaire, Philippe Brion, Sébastien Didier et Philippe Monnier.

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération, d'acte ou de proposition à l'Assemblée 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 une seule fois en 2014, le 14 avril 2014, avec un taux de présence de 80 %. Au cours de cette réunion, le Comité du Patrimoine s'est prononcé sur le projet de développement à Bordeaux au sein de la zone Euratlantique.

## 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 et 2014, 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 cession d'immeubles par nature est soumise à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance ainsi que la cession totale ou partielle de participations, la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.

D'autre part, les statuts imposent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance notamment pour les opérations suivantes :

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

# RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

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 11 février 2014, le Conseil de Surveillance a décidé de renouveler pour une durée d'un an, l'autorisation donnée au Directoire par le Conseil de Surveillance le 20 février 2013 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 10 décembre 2014 pour l'exercice 2015.

## AU NIVEAU DU COMITÉ DU PATRIMOINE

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

## AU NIVEAU DES SERVICES ASSURANT UNE RESPONSABILITÉ DANS LE CONTRÔLE INTERNE

La Direction 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 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 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.

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

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

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 2014 (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 au chapitre III « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du Document de Référence 2014 de la Société.

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

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

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

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

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

La Direction de la fonction administrative et comptable est placée directement sous l'autorité du Directeur Général. 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 du Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

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

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

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

Le Président du Directoire est habilité à signer des règlements sans limite de montant, le Directeur Général à concurrence d'un million d'euros ; des délégations de pouvoirs ont été données à certains salariés en signature seule ou conjointe pour les dépenses d'un montant maximum de 200 000 euros.

### DÉONTOLOGIE

Les membres du Conseil de Surveillance doivent respecter, outre les dispositions légales en vigueur, et notamment celles relatives aux obligations d'abstention d'opérations sur les titres de la Société, les dispositions définies par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 4 mai 2005 et visées à l'article 7 du règlement intérieur relatif à la déontologie des membres du Conseil de Surveillance.

De plus, le règlement intérieur en vigueur dans la Société impose aux salariés les règles concernant le respect de l'intégrité du marché (obligation d'abstention d'intervenir sur le marché, obligation de discrétion...).

Par ailleurs, une note de service est remise à chaque nouveau collaborateur, rappelant les dispositions légales relatives aux infractions boursières (délit d'initié, délit de communication d'information privilégiée, manipulations de cours...) et apportant des précisions légales et déontologiques que l'ensemble des collaborateurs de la Société doit respecter. Il est notamment rappelé aux collaborateurs qu'ils ne doivent pas se livrer ou prêter leur concours à des opérations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient être considérées comme ayant faussé le fonctionnement normal du marché et qu'au-delà du simple respect des interdictions légales, ils doivent adopter un comportement qui ne puisse pas prêter au simple soupçon.

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

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

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

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

### Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux membres du Directoire <sup>(1)</sup>

#### RÉMUNÉRATION FIXE ET VARIABLE

La rémunération des membres du Directoire est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection qui arrête les principes concernant les rémunérations et avantages accordés aux membres du Directoire. Une fois par an, le Comité des Rémunérations et de Sélection examine la rémunération des membres du Directoire de façon exhaustive et recommande au Conseil de Surveillance les évolutions nécessaires. En particulier, il procède à l'appréciation des éléments qualitatifs déterminants de la rémunération.

La rémunération des membres du Directoire est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction. Ils peuvent également bénéficier d'attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions.

La rémunération fixe des membres du Directoire pour l'année 2015 a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 10 décembre 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 26 novembre 2014.

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

La partie variable de la rémunération des membres du Directoire pour l'exercice 2014 a été déterminée par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015, en tenant compte notamment de la performance globale de la Société (critères quantitatifs communs à l'ensemble des membres du Directoire), de critères qualitatifs communs et d'une appréciation discrétionnaire individuelle.

Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014, que la rémunération variable, pour l'exercice 2014, serait calculée en fonction des trois éléments suivants :

- 50 % de la partie variable seraient calculés en fonction de critères quantitatifs (ANR <sup>(2)</sup> et EBITDA) ;
- 20 % de la partie variable seraient liés à l'atteinte de quatre critères qualitatifs ;
- 30 % de la partie variable seraient liés à l'appréciation discrétionnaire par le Comité des Rémunération et de Sélection pour le Président du Directoire, et par le Président du Directoire pour les autres membres du Directoire.

(1) Le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux de la Société est présenté au chapitre II « Gouvernement d'entreprise » du Document de Référence 2014 de la Société, selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, précisées et complétées par la recommandation n° 2012-02 de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux.

(2) Hors droits.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Les avantages en nature se rapportent à l'utilisation d'une voiture de fonction pour Ghislaine Seguin, Renaud Haberkorn et Xavier de Lacoste Lareymondie jusqu'à son départ de la Société et à la garantie sociale des chefs d'entreprise pour Renaud Haberkorn et Xavier de Lacoste Lareymondie jusqu'à son départ de la Société.

### RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE

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.

Dans ce cadre, au titre de la réalisation des cessions d'actifs susmentionnées, intervenues en 2012, ayant généré un produit net de 557 millions d'euros et de leur qualité de titulaire d'options d'achat d'actions, le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2012, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 9 octobre 2012, a décidé d'attribuer aux membres du Directoire une prime exceptionnelle liée aux cessions et une prime pour compenser l'absence d'ajustement des stock-options consécutif à la distribution des plus-values de cession.

À cet égard, afin de fidéliser les mandataires sociaux, Président du Directoire et Directeur Général de la Société, l'acquisition définitive et le versement d'une partie de ces primes ne seront réalisés que sous conditions de présence des intéressés au moment des versements. Les versements seront effectués de façon anticipée en cas de départ de la Société du bénéficiaire si ce départ est dû à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

Enfin, le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 a décidé de ne pas rémunérer deux des membres du Directoire au titre de leur mandat. Ils ont conservé en revanche leur rémunération au titre de leur contrat de travail (M. Xavier de Lacoste Lareymondie jusqu'à son départ de la Société et Mme Ghislaine Seguin en tant que salariés d'ANF Immobilier.)

### OPTION D'ACHAT D'ACTIONS

Agissant conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société du 6 mai 2014 dans sa 21<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à attribuer des options de souscription et d'achat d'actions de la Société, le Directoire a procédé à l'attribution d'options d'achats d'actions (i) au bénéfice des membres du Directoire et de salariés de la Société (le « Plan 2013 »), lors de sa séance du 23 juin 2014, et (ii) au bénéfice de M. Renaud Haberkorn qui a été nommé membre du Directoire et Directeur Général de la Société, lors de sa séance du 12 novembre 2014 (le « Plan 2014/1 »).

Ces décisions du Directoire sont intervenues à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa séance du 17 juin 2014, après avis du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 juin 2014.

Le Plan 2013 et le Plan 2014/1 ont été établis dans le respect des dispositions légales et réglementaires fixées notamment aux articles L. 225-179, L. 225-185 et L. 225-186-1 du Code de commerce.

(1) Hors droits.

Les informations relatives au Plan 2013 et au Plan 2014/1 figurent à la section 6.6 du chapitre II du Document de Référence 2014 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)).

### ABSENCE DE CUMUL D'UN CONTRAT DE TRAVAIL ET D'UN MANDAT SOCIAL

Selon les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise, le Président du Directoire ne doit pas être lié à la Société par un contrat de travail. À cet égard, M. Bruno Keller, Président du Directoire, n'est pas lié à la Société par un contrat de travail.

### INDEMNITÉS DE DÉPART

En cas de cessation forcée de son mandat de Directeur Général, M. Renaud Haberkorn percevra une indemnité d'un montant représentant 18 mois de rémunération (fixe et variable). Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ fera l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015.

En cas de cessation forcée de son mandat de Président du Directoire, M. Bruno Keller percevra une indemnité d'un montant égal à dix-huit mois de la rémunération fixe et variable qu'il aura perçue au titre des douze mois précédant sa cessation de mandat. Les critères d'application de l'indemnité visée ci-dessus ont été déterminés par le Conseil de Surveillance du 24 mars 2011. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, cette indemnité de départ a fait l'objet de résolutions spécifiques soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2011 ainsi que de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013.

L'indemnité de départ dont bénéficient Messieurs Bruno Keller et Renaud Haberkorn n'est pas soumise aux conditions cumulatives suivantes préconisées par le Code de gouvernement d'entreprise : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de stratégie. En effet, la Société a souhaité que le versement de l'indemnité de départ dont ils bénéficient intervienne en cas de cessation forcée de leurs mandats.

Le critère d'application de l'indemnité retenu pour M. Bruno Keller subordonne le versement d'un tiers de l'indemnité à des critères de progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) ; il ne sera versé que si la progression de l'ANR <sup>(1)</sup> atteint au moins 4 % par an en moyenne sur la période concernée.

M. Xavier de Lacoste Lareymondie a perçu une indemnité d'un montant égal à la rémunération qu'il aurait perçue au cours des douze derniers mois précédant sa cessation forcée.

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

Suite au renouvellement de son mandat par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013, conformément aux dispositions législatives et

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

réglementaires applicables, une résolution spécifique relative à ces engagements a été proposée à l'Assemblée Générale des Actionnaires s'étant tenue le 6 mai 2013.

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

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

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

### RÉGIMES DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRES À PRESTATIONS DÉFINIES

Messieurs Bruno Keller, et Xavier de Lacoste Lareymondie jusqu'à la cessation de ses fonctions en septembre 2014 bénéficient, au même titre que les cadres hors classe de la société ANF Immobilier, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de leurs fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à leur procurer un complément de retraite. Ce complément est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

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

### Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance détermine les règles de répartition entre ses membres des jetons de présence alloués par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Chaque membre du Conseil de Surveillance a perçu pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 un montant fixe et un montant variable versés au *pro rata* de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance.

Il est rappelé que certains membres du Conseil de Surveillance (à la date du présent rapport, Messieurs Patrick Sayer et Philippe Audouin) sont rémunérés au niveau d'Eurazeo et ne reçoivent pas de jetons de présence.

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

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce font l'objet d'une communication appropriée au chapitre VIII « ANF Immobilier et ses actionnaires » du Document de Référence 2014 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)).

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# 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 2014

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 18 351 093 euros

32, rue de Monceau – 75008 PARIS

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 31/12/2014.

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 ;



## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

- 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 7 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# 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 2014

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## 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.

#### a. Conventions avec les actionnaires

Néant.

#### b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

##### CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC EURAZEO (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 MARS 2015)

Personnes concernées :

- MM. Patrick Sayer (Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo) et Philippe Audouin (membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a autorisé la signature d'une convention entre ANF Immobilier et Eurazeo pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. Aux termes de cette convention (i) Eurazeo assurera des prestations en matière administrative au bénéfice de ANF Immobilier et (ii) ANF Immobilier assurera un service d'assistance en matière immobilière à Eurazeo.

En contrepartie des prestations fournies, Eurazeo percevra, au titre de l'exercice 2015 une rémunération de 375 000 euros hors taxes. ANF Immobilier percevra une rémunération égale au coût effectivement supporté par ANF Immobilier en matière de charges sociales et patronales auxquelles s'ajouteront 15 % de frais de structure et ce en fonction du nombre de jours passés sur les projets.

## c. Conventions autres avec les dirigeants

### RÉMUNÉRATION VARIABLE DES MEMBRES DU DIRECTOIRE D'ANF IMMOBILIER AU TITRE DE 2014 VERSÉE EN 2015 (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 MARS 2015)

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, président du Directoire d'ANF Immobilier, M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (jusqu'au 26 septembre 2014), M. Renaud Haberkorn, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (depuis le 12 novembre 2014), Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2015 au titre de l'exercice 2014 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis lors du Conseil de Surveillance du 17 juin 2014.

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

**M. Bruno Keller :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 222 564 euros.

**M. Xavier de Lacoste Lareymondie :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 83 099 euros.

**M. Renaud Haberkorn :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 28 000 euros.

**Mme Ghislaine Seguin :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 74 727 euros.

### PRIME EXCEPTIONNELLE VERSÉE À M. BRUNO KELLER AU TITRE DE LA CESSATION DE SES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE QUI PRENDRA EFFET LE 6 MAI 2015 (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 MARS 2015)

- Personne concernée :

M. Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a accordé à M. Bruno Keller le versement d'une prime exceptionnelle de 440 000 euros correspondant à un mois de rémunération par année d'ancienneté.

### ENGAGEMENTS PRIS EN FAVEUR DE M. RENAUD HABERKORN AU TITRE DE SES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE QUI PRENDRONT EFFET LE 6 MAI 2015 (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 MARS 2015)

- Personne concernée :

M. Renaud Haberkorn, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (depuis le 12 novembre 2014),

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a autorisé les engagements suivants en faveur de M. Renaud Haberkorn :

- 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 Monsieur 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.

## 1.2 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014

### a. Conventions avec les actionnaires

Néant.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

### b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

#### FINANCEMENT CONSENTI PAR LA CAISSE D'ÉPARGNE PROVENCE ALPES CORSE - CEPAC À ANF IMMOBILIER HÔTELS (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 17 JUIN 2014 ET DU 10 DÉCEMBRE 2014)

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer (Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Fabrice de Gaudemar pour ce qui concerne le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 et Philippe Audouin (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et membres du Directoire d'Eurazeo), Sébastien Didier (membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et membre du Directoire de CEPAC).

- Natures 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. Le capital d'ANF Immobilier Hôtels est détenu depuis le 25 juin 2014 à hauteur de 51 % par ANF Immobilier, 34 % par Eurazeo et 15 % par Midi Patrimoine, elle-même détenue à 100 % par 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.

### c. Conventions autres avec les dirigeants

#### ENGAGEMENTS PRIS EN FAVEUR DE M. RENAUD HABERKORN AUTITRE DE SES FONCTIONS DE DIRECTEUR GÉNÉRAL (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 12 NOVEMBRE 2014)

- Personne concernée :

M. Renaud Haberkorn, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (depuis le 12 novembre 2014).

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 12 novembre 2014 a autorisé les engagements suivants en faveur de M. Renaud Haberkorn :

- 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 Monsieur Renaud Haberkorn en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier ;
- M. Renaud Haberkorn bénéficiera d'une assurance perte d'emploi du dirigeant mandataire social de type GSC.

Ces engagements prendront fin à la date de prise d'effet de la nomination de M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire.

## II - Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### 2.1 Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

#### a. Conventions avec les actionnaires

Néant.

#### b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

##### CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC EURAZEO (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 17 MARS 2014)

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer (Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo).

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a autorisé la modification de la rémunération versée par ANF Immobilier à Eurazeo au titre d'un contrat de prestation de services conclu entre Eurazeo et ANF Immobilier en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance du 4 mai 2005 pour la porter à 303 900 euros hors taxes au titre de l'année 2014.

### PARTENARIAT HÔTELIER (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 17 MARS 2014)

- Personnes concernées :

MM. Sébastien Didier (membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et membre du Directoire de CEPAC), Patrick Sayer (Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin et Fabrice de Gaudemar (membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a autorisé le projet de cession d'une partie de capital d'ANF Immobilier Hôtels. Cette société, SCI détenue à 99 % par ANF Immobilier, a fait l'acquisition de trois hôtels en l'état futur d'achèvement en janvier et février 2014 et a accordé des baux en l'état futur d'achèvement sur ces trois hôtels.

Les modalités de cession du capital étaient les suivantes :

- cession de 34 % du capital d'ANF Immobilier Hôtels à Eurazeo ;
- cession de 15 % du capital d'ANF Immobilier Hôtels à une SCI détenue par Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse ;
- postérieurement à ces cessions de parts sociales, ANF Immobilier Hôtels a fait l'acquisition auprès d'ANF Immobilier de six hôtels existants pour un montant de 56 millions d'euros hors droits ou hors taxes.

### c. Conventions autres avec les dirigeants

#### RÉMUNÉRATIONS VARIABLES DES MEMBRES DU DIRECTOIRE D'ANF IMMOBILIER AU TITRE DE L'EXERCICE 2013 VERSÉES EN 2014 (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 17 MARS 2014)

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, président du Directoire d'ANF Immobilier, M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (jusqu'au 26 septembre 2014), Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2014 au titre de l'exercice 2013 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis lors du Conseil de Surveillance du 26 août 2013.

Les membres concernés ainsi que le montant des rémunérations variables sont :

**M. Bruno Keller :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 249 512 euros.

**M. Xavier de Lacoste Lareymondie :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 153 521 euros.

**Mme Ghislaine Seguin :**

Une rémunération variable d'un montant brut de 68 923 euros.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

### 2.2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

#### a. Conventions avec les actionnaires

Néant.

#### b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

##### CONVENTION DE PRÉFINANCEMENT DU PASSIF SOCIAL RETRAITE À PRESTATIONS DÉFINIES ENTRE EURAZEO ET ANF IMMOBILIER (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 5 DÉCEMBRE 2012)

- Personnes concernées :

MM. Patrick Sayer (Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et Président du Directoire d'Eurazeo), Bruno Keller (Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire d'Eurazeo), Philippe Audouin (membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo) et Fabrice de Gaudemar (membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et du Directoire d'Eurazeo jusqu'au 30 septembre 2014).

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est également directement intéressée.

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2012 a autorisé la signature d'une convention de préfinancement du passif social retraite à prestations définies entre Eurazeo et ANF Immobilier. Cette convention a pour objet d'organiser les modalités de répartition entre Eurazeo et ANF Immobilier de la charge du passif social relatif aux engagements du régime de retraite à prestations définies pour Bruno Keller : depuis le 1er janvier 2012, le financement de la retraite de Bruno Keller est pris en charge par Eurazeo et ANF Immobilier au prorata de la rémunération versée par chacune de ces sociétés.

#### c. Conventions autres avec les dirigeants

##### AVANTAGES CONSENTIS À MONSIEUR XAVIER DE LACOSTE LAREYMONDIE

###### *Cessation des fonctions du Directeur Général*

- Personne concernée :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (jusqu'au 26 septembre 2014).

- Nature et modalités :

Conformément aux dispositions prévues par votre Conseil de Surveillance du 9 décembre 2008, puis par le Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 lors du renouvellement du mandat de membre du directoire qui a autorisé la conservation à l'identique des engagements de toute nature, retraite et autres avantages, pris par ANF Immobilier au profit de M. Xavier de Lacoste Lareymondie, votre Conseil de Surveillance dans sa séance du 26 septembre 2014 a, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, fixé le montant de l'indemnité de cessation de fonction à 12 mois de la dernière rémunération, soit 400 721 euros.

Le conseil de surveillance a également décidé le versement de la dernière partie de la prime exceptionnelle sur les cessions de 2012 d'un montant de 148 823 euros et de celle de la prime compensatoire sur les stock-options de 153 342 euros.

La part de rémunération variable 2014 à verser en 2015 est, par ailleurs, mentionnée dans la première partie de ce rapport.

Votre Conseil de Surveillance a confirmé que le Directoire puisse proposer le cas échéant, le maintien du bénéfice des options attribuées au titre des plans de 2011 et 2012 et du non-maintien des options attribuées au titre du plan 2013.

##### PRIMES SUR CESSIONS ET PRIMES COMPENSATOIRES VERSÉES AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS DE CESSIONS DES ACTIFS DE LYON ET DE B&B (CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 15 OCTOBRE 2012)

- Personnes concernées :

M. Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier, et M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (jusqu'au 26 septembre 2014).

- Natures et modalités :

- Prime exceptionnelle

Dans le cadre de la réalisation des cessions d'actifs intervenues en 2012, le Conseil de Surveillance a autorisé le versement de primes exceptionnelles.

# RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Pour les mandataires sociaux, un échelonnement obligatoire des versements de ces primes compensatoires a été prévu de 2012 à 2015.

Les membres concernés ainsi que les montants versés en 2014 sont :

## M. Bruno Keller :

Une prime sur cessions d'un montant brut de 226 622 euros.

## M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une prime sur cessions d'un montant brut de 297 647 euros.

- Prime compensatoire

Dans le cadre des distributions résultant des cessions, l'absence d'ajustement sur le dividende ordinaire pénalisait les attributaires. Le Conseil de Surveillance a donc autorisé le versement d'une prime compensatoire représentant 3,58 euros par stock-option, sous condition de présence des intéressés au moment des versements. Les versements seront effectués de façon anticipée en cas de départ de la société du bénéficiaire si le départ est dû est à une autre cause que la démission, la révocation pour faute grave ou le licenciement pour faute grave.

Pour les mandataires sociaux, un échelonnement obligatoire des versements de ces primes compensatoires a été prévu de 2013 à 2015.

Les membres concernés ainsi que les montants versés en 2014 sont :

## M. Bruno Keller :

Une prime compensatoire d'un montant brut de 318 262 euros.

## M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une prime compensatoire d'un montant brut de 306 684 euros.

## RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE QUI BÉNÉFICIE D'UN CONTRAT DE TRAVAIL AVEC LA SOCIÉTÉ (CONSEILS DE SURVEILLANCE DES 9 DÉCEMBRE 2008 ET 19 MARS 2013)

- Personnes concernées :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier (jusqu'au 26 septembre 2014) et Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire d'ANF Immobilier.

- Natures et modalités :

Cette convention a continué de produire ses effets.

Les membres concernés ainsi que les rémunérations dues au titre de l'exercice 2014 sont les suivantes (étant entendu que les rémunérations variables ont été fixées par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015) :

### M. Xavier de Lacoste Lareymondie :

Une rémunération fixe d'un montant brut de 226 622 euros.

Une rémunération variable d'un montant brut de 83 099 euros.

### Mme Ghislaine Seguin :

Une rémunération fixe d'un montant brut de 180 000 euros.

Une rémunération variable d'un montant brut de 74 727 euros.

## 2.3 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

### a. Conventions avec les actionnaires

Néant

### b. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

Néant

### c. Conventions autres avec les dirigeants

## CONDITIONS DE RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES ACCORDÉS À MONSIEUR BRUNO KELLER (CONSEILS DE SURVEILLANCE DU 24 MARS 2011 ET DU 19 MARS 2013)

- Personne concernée :

M. Bruno Keller, Président du Directoire d'ANF Immobilier et Directeur Général et membre du Directoire de la société Eurazeo, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société.

## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- Natures et modalités :

Votre Conseil de surveillance, en date du 24 mars 2011, sur proposition du Comité des rémunérations qui s'est tenu le 22 mars 2011, et votre Conseil de Surveillance du 19 mars 2013 qui a autorisé le renouvellement à l'identique des engagements de toute nature pris au bénéfice de M. Bruno Keller, a autorisé les éléments suivants relatifs aux rémunérations et avantages accordés à M. Bruno Keller :

- Régime de retraite supplémentaire et de prévoyance complémentaire

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier du régime de retraite à prestations définies de type additif, qui a pour objet de procurer un complément de retraite calculé en fonction de la rémunération de référence (fixe et variable, dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe du bénéficiaire) et de l'ancienneté. Ce régime est financé par les sociétés Eurazeo et ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat d'assurance souscrit auprès de la société Allianz.

- Régime collectif de retraite à cotisations définies

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier du régime collectif de retraite à cotisations définies catégoriel, couvrant l'ensemble du personnel de votre société, sur la base de la rémunération versée par ANF Immobilier. Les cotisations sont fixées de la manière suivante :

- 2,30 % sur la Tranche A des salaires,
- 11 % sur la Tranche C des salaires.

- Régime de prévoyance et remboursement des frais de santé

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier dans les mêmes conditions (de cotisations et de prestations) que celles applicables aux salariés d'ANF Immobilier, des régimes de prévoyance (incapacité, invalidité et décès), de remboursement de frais de santé et d'assurance accident, collectifs et à adhésion obligatoire, mis en place au profit de l'ensemble du personnel.

- Indemnités en cas de cessation forcée des fonctions

Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier d'une indemnité, en cas de cessation forcée de ses fonctions ou de départ contraint, selon les modalités suivantes :

- le versement de cette indemnité est soumis à l'application des critères de performance tels qu'ils ont été définis par votre Conseil de Surveillance du 25 mars 2009,
  - en cas de cessation forcée de ses fonctions ou de départ contraint avant l'expiration de son mandat, M. Bruno Keller aura droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération, calculée sur la base de la rémunération totale (fixe et variable) versée au titre des douze derniers mois précédant la date de cessation de ses fonctions de mandataire,
  - le versement de cette indemnité est exclu en cas de faute, de départ de la société pour exercer de nouvelles fonctions ou de changement de fonctions à l'intérieur du groupe ou pour faire valoir à brève échéance ses droits à la retraite.
- Options d'achat ou de souscription d'actions
- Votre Conseil de surveillance a autorisé M. Bruno Keller à bénéficier de l'avantage suivant : les options non acquises accordées à M. Bruno Keller, dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions 2010, deviendraient exerçables par anticipation à la date de la cessation forcée de ses fonctions, en appliquant les conditions de performance indiquées dans le règlement des stock-options sur une période courant entre la date à laquelle les options ont été consenties (soit le 15 décembre 2010) et la date de cessation forcée des fonctions (c'est-à-dire la date de la réunion du Conseil de surveillance ayant mis fin au mandat), après mise en œuvre de la procédure prévue à l'article L. 225-90-1 du Code de commerce.

### AVANTAGES CONSENTIS À MONSIEUR XAVIER DE LACOSTE LAREYMONDIE

#### **Contrat de retraite supplémentaire du Directeur Général**

- Personne concernée :

M. Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général et membre du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 26 septembre 2014.

- Nature et objet :

Votre Conseil de surveillance en date du 9 décembre 2008, sur proposition du Comité des rémunérations qui s'est tenu le 5 décembre 2008, a adapté le régime collectif de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, mis en place au profit des cadres hors classe et dont le bénéfice est lié à l'achèvement de la carrière des bénéficiaires dans l'entreprise. Le Conseil de surveillance en date du 25 mars 2009 a autorisé le Directeur Général à bénéficier de ce régime collectif ainsi que des régimes collectifs de prévoyance et de santé.

- Modalités

Les modalités de ce régime collectif de retraite supplémentaire à prestations définies sont :

- la fixation d'un critère d'ancienneté de quatre ans ;



## RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- une période de référence plus longue pour le calcul du complément de retraite, à savoir ; la moyenne de la rémunération perçue au titre de 36 derniers mois précédent le départ en retraite ;

Une assiette de référence, pour le calcul du complément de retraite, prenant en compte la rémunération brute moyenne (fixe et variable) des 36 derniers mois, et ce dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe annuelle du bénéficiaire.

Le Directeur Général a continué à bénéficier du régime supplémentaire de retraite à prestations définies et des régimes collectifs de prévoyance et de santé jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# 10. Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

**Assemblée Générale du 6 mai 2015 – 14<sup>e</sup> résolution**

Aux Actionnaires

**ANF Immobilier**

32, rue de Monceau

75008 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue 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 durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

# 11. Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

## Assemblée Générale du 6 mai 2015 – 15<sup>e</sup> résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des mandataires sociaux et des salariés de votre société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra représenter plus de deux pour cent (2 %) du capital social au jour de la décision du Directoire.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à compter du jour de la présente assemblée à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Directoire portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

# 12. Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

(Assemblée Générale du 6 mai 2015 - 16<sup>e</sup> résolution)

Aux Actionnaires

**ANF Immobilier**

32, rue de Monceau

75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et/ou mandataires sociaux de la société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 3344-1 du code du travail, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible de résulter de cette émission est de 100 000 euros.

Cette émission est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée la compétence pour décider une émission et supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Directoire en cas d'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Guillaume Potel

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. EXPERTISES	260	8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	275
2. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	264	8.1 Commissaires aux comptes titulaires	275
2.1 Régime fiscal	264	8.2 Commissaires aux comptes suppléants	276
2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	265	8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	276
3. CONTRATS IMPORTANTS	267	9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	277
3.1 Contrats de financement	267	10. CALENDRIER DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE	277
3.2 Contrat de prestations de services	267	11. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	277
3.3 Accord stratégique avec le groupe B&B	268	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	278
4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	268	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	282
5. DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES BREVETS OU LICENCES	268		
6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	269		
6.1 Renseignements sur la Société	269		
6.2 Statuts	269		
7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	275		

# 1. Expertises



## Rapport condensé – Portefeuille de la société ANF Immobilier – Campagne d'expertise au 31 décembre 2014

### 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 Evaluation Immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée de quatre ans en date du 18 mars 2011, à la signature de M. Xavier de Lacoste Lareymondie, représentant en sa qualité de Directeur Général, la société **ANF Immobilier**.

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par Actions Simplifiée, 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 0,97 % 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 :

- estimer la valeur vénale, avec visite, de deux actifs immobiliers ;
- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite, de 97 actifs immobiliers dépendant du patrimoine de la société ANF Immobilier, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2014.

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 99 biens immobiliers, dont 98 immeubles de placement et un 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
Toute propriété	99
Copropriété	0
Indivision	0
Bail à construction	0
Autres	

Classe d'actifs	Nbre d'actifs
Bureaux	6
Commerces	16
Habitation	2
Bureaux + Commerces	3
Habitation + Commerces	41
Bureaux + Habitation	1
Immeubles de rapport (Hab + Bur + Com)	23
Terrain	1
Parkings	6

Situation géographique	Nbre d'actifs
Rhône-Alpes (Lyon)	15
Sud-Est (Marseille)	82
Sud-Ouest (Bordeaux)	2

## 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 sincères 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 Evaluation 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 2014

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

### VALEUR EN 100 % :

623 029 662	Euros Hors Frais et Droits de Mutation
662 456 955	Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

Répartie comme suit :

Mode détention	% de valeur
Toute propriété	100 %
Copropriété	
Indivision	
Bail à construction	
Autres	

Classe d'actifs	% de valeur
Bureaux	24,30 %
Commerces	16,10 %
Habitation	0,70 %
Bureaux + Commerces	10,00 %
Habitation + Commerces	18,00 %
Bureaux + Habitation	0,31 %
Immeubles de rapport (Hab + Bur + Com)	23,16 %
Terrain	2,34 %
Parkings	5,09 %

Situation géographique	% de valeur
Rhône-Alpes (Lyon)	32,46 %
Sud-Est (Marseille)	60,84 %
Sud-Ouest (Bordeaux)	6,70 %

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 24 février 2015.

**Jean-Claude DUBOIS**  
Président



Real value in a changing world

### Rapport condensé – Expertises & actualisations sur pièces – Date de valeur 31 décembre 2014

#### 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 7 avril 2011, signée par M. Xavier de Lacoste Lareymondie de la société ANF Immobilier pour une durée de quatre 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 2014.

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 externe et indépendant.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part d'ANF Immobilier représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du second semestre 2014.

###### 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 2014, nous avons revisité les immeubles ayant fait l'objet de transformations significatives : fin de travaux, libération de locaux... Cela représente une dizaine d'immeubles. Nous avons également visité l'immeuble Silky Way à Lyon, expertisé pour la seconde fois.

##### 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 valeur 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 2014. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 29 décembre 2014 et par conséquent, ces valeurs ont été arrêtées avant le 31 décembre 2014.

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 2014 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2014.

### 1.2.4 Périmètre

Il s'agit de biens situés à Lyon (cinq immeubles) et principalement à Marseille 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.

## 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 : 419 480 000 euros hors frais et droits de mutation.

(Quatre cent dix-neuf millions quatre cent quatre-vingt mille euros, hors frais et hors droits de mutation.)

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur (cf. section 1.2.3.).

### 4. Observations

Le portefeuille ANF Immobilier étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement ou à la location stables ou positives (notamment pour les immeubles non obsolètes, et notamment pour les locaux commerciaux, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés, immeubles qui composent le cœur du patrimoine d'ANF Immobilier).

Pour tenir compte du contexte économique relatif au logement résidentiel, nous avons tenu compte d'une légère baisse 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.

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 l'immeuble Silky Way à Lyon, il constitue à ce jour un actif prime 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.

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 20 février 2015

**Gareth Sellars, Président**

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

**Christophe Adam, Directeur**

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

## 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.

(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 49,45 % 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.

#### 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 2014, Eurazeo détenait 49,67 % du capital et 52 % 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 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 6.2 « Statuts » du chapitre X du Document de Référence).

### 2.1.5 Perte du bénéfice du régime SIIC

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime ou, dans certains cas, du plafond de détention de 60 %, entraînerait la sortie de la Société du régime SIIC, et en conséquence des filiales qui ont opté.

La sortie de la Société du régime SIIC avant le 31 décembre 2015 (c'est-à-dire dans les dix ans de son option pour ce régime) entraînerait (i) l'exigibilité d'un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5 % lors de l'option pour le régime SIIC ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime, (ii) la réintégration dans le résultat fiscal de l'exercice de sortie des sommes exonérées pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective, (iii) l'imposition au taux de 25 % des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminués d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération. Si la Société sortait du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, elle serait, en plus des sanctions évoquées ci-dessus, redevable de

l'imposition au taux de 19 % sur les plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

### 2.1.6 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 :** 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 de prévenir 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

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Environnement réglementaire

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 répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité doit élaborer, d'ici fin 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 vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité. 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 ;
- **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** (baux de droit commun) : les locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ainsi que les locations de garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, sont soumises pour la grande majorité à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

- **droit des contrats de crédit-bail immobilier** : le crédit-bail immobilier est notamment régi par les articles L. 313-7 et suivants 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 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 »** : la Société est soumise à cette loi qui institue une obligation de réalisation de travaux pour les bâtiments existants afin d'améliorer leur performance énergétique (obligation codifiée à l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation). Les décrets d'application de cette loi détermineront la nature de ces obligations et les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter. Ces travaux pourront vraisemblablement prendre la forme de travaux d'isolation thermique (sur la toiture, des murs et parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur) ou de travaux sur les installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage. Un constat du respect de cette obligation sera établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

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. 136-3 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** : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;
- **éléments fournis par le preneur** : descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à

la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

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 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 SCI ANF Immobilier Hôtels, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Epargne 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.

### 3.2 Contrat de prestations de services

Le 20 décembre 2005, ANF Immobilier a conclu un contrat de prestations de services avec Eurazeo aux termes duquel Eurazeo s'est engagée à apporter une mission d'assistance générale à ANF Immobilier afin de lui permettre d'atteindre les objectifs définis et arrêtés par le Conseil de Surveillance et le Directoire. Ce contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier, il est renouvelable par période d'un an. Le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a autorisé la signature d'un nouveau contrat de

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 11 octobre 2013, dans le cadre de l'opération d'acquisition de l'immeuble « Banque de France » à Lyon, un emprunt auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, de 12 millions d'euros pour une durée de 8 ans. Ce crédit s'ajoute aux emprunts de 2009 et 2010 auprès du même établissement pour un montant total initial de 25 millions d'euros, pour une durée de 7 ans. Les contrats prévoient 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 28 juin 2013, dans le cadre de l'opération de développement « Silky Way », par l'intermédiaire de sa filiale SCI Silky Way, un emprunt hypothécaire auprès du Crédit Foncier de France et de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes, de 70 millions d'euros, divisé en trois tranches relatives aux travaux, pour une durée de 7 ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 60 % à l'échéance finale, et de « DSCR » (loyer net sur les intérêts du prêt et l'amortissement contractuel) supérieur ou égal à 1,1.

prestations de services qui prévoit des prestations réciproques entre ANF Immobilier et Eurazeo. Voir section 9 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés » du chapitre IX du Document de Référence.

La rémunération d'Eurazeo correspond à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazeo dans le cadre de la réalisation des prestations fournies à ANF Immobilier.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestation de services s'est élevé à 276 100 euros hors taxes (versés en 2014).

Le montant de la rémunération d'Eurazeo pour 2014 (versé en 2015) s'élève à 303 900 euros hors taxes.

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.

### ≡ 3.3 Accord stratégique avec le groupe B&B

L'accord de partenariat conclu en 2007 avec le groupe B&B est rompu le 14 novembre 2012, à l'occasion de la cession des 159 murs d'hôtels B&B à Foncière des Murs.

## 4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Les litiges en cours sont présentés à la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés et à la note 9 de l'annexe aux comptes annuels.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou 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.

## 5. Dépendance à l'égard des brevets ou licences

ANF Immobilier ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

## 6. Informations relatives à la Société

### 6.1 Renseignements sur la Société

#### 6.1.1 Dénomination sociale

ANF Immobilier

#### 6.1.2 Siège social

32, rue de Monceau, 75008 Paris.

Téléphone : +33 (1) 44 15 01 11

#### 6.1.3 Forme et Constitution

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français, ANF Immobilier est régie par les dispositions du Code de commerce et le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés

commerciales 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 00108 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.

#### 6.1.4 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.

### 6.2 Statuts

#### 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 susceptible d'en faciliter le développement et la réalisation.

#### Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé à Paris (8<sup>e</sup>), 32, rue de Monceau.

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.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

### Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize (18 351 093) euros. Il est divisé en dix-huit millions trois cent cinquante et un mille quatre-vingt-treize (18 351 093) 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 d'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.

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

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

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

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

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

2. Le Conseil de Surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des présents statuts.
3. Le Conseil de Surveillance arrête le projet de résolution proposant à l'Assemblée Générale la désignation des Commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.
4. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :
  - a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
    - la cession d'immeubles par nature,
    - la cession totale ou partielle de participations,
    - la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties ;
  - b) par les présents statuts :
    - la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire,
    - toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de titres,
    - toute mise en place d'un plan d'options, et toute attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société,
    - toute proposition à l'Assemblée Générale d'un programme de rachat d'actions,
    - toute proposition à l'Assemblée Générale d'affectation du résultat, et de distribution de dividendes, ainsi que toute distribution d'acompte sur dividende,
    - toute prise ou augmentation de participation dans tout organisme ou société, toute cession de participation, pour

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

un montant d'investissement par la Société supérieur à vingt millions (20 000 000) d'euros,

- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions (20 000 000) d'euros.

Pour l'appréciation du seuil de vingt millions (20 000 000) 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 ;
- c) Toute convention soumise à l'article L. 225-86 du Code de commerce.
5. 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.
6. 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 prévus 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 <sup>(1)</sup>

1. La Société est dirigée par un Directoire, composé de trois à sept membres, nommés par le Conseil de Surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance, conformément à la loi et aux présents statuts.
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 et 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

(1) Il est précisé qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 6 mai 2015 17<sup>e</sup> résolution de modifier l'article 17 des statuts – Composition du Directoire à l'effet de réduire le nombre minimum de membres du Directoire de 3 à 2.

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 <sup>(1)</sup>**

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, 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.

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.

(1) Il est précisé qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 6 mai 2015 18<sup>e</sup> résolution de modifier l'article 23 des statuts – Assemblées d'Actionnaires afin de tenir compte du nouveau délai de deux jours ouvrés pour l'admission aux Assemblées Générales résultant du Décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations relatives à la Société

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales de la Société par l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (dans les conditions prévues par la loi) au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- pour les actionnaires nominatifs : dans les comptes titres au nominatif tenus par la Société ;
- pour les actionnaires au porteur : dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut participer aux Assemblées personnellement ou par mandataire. Il peut également participer à toute Assemblée en votant par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la Société trois (3) jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du quatrième alinéa de l'article 8 des statuts, au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'Assemblée.

4. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.
5. Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

### 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'infirmité 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.

## 7. Déclaration du responsable du Document de Référence

« Paris, le 10 avril 2015

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant dans le présent Document de Référence comme mentionné à la table de concordance figurant au chapitre X du Document de Référence,

présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de Référence. »

**Bruno Keller**

Président du Directoire d'ANF Immobilier

## 8. Responsable du contrôle des comptes

### 8.1 Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par 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 28 mai 2009.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 6 mai 2015 de renouveler le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit pour une durée de six exercices

qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

- 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.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Responsable du contrôle des comptes

### 8.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Mme Anik Chaumartin domiciliée au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2013.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Mme Anik Chaumartin a démissionné de ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléante avec effet le 6 mai 2015. Il sera proposé, lors de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015, la nomination de M. Jean-Christophe Georghiou en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six

exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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.

### 8.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

TABLEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (HT) (en euros)		%		Montant (HT) (en euros)		%	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	147 000 *	117 500	100	100	148 000 *	117 500	100	100
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes	0	0	-	-	7 500	0	0	-
<b>Sous-total</b>	<b>147 000</b>	<b>117 500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>155 500</b>	<b>117 500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Autres prestations, le cas échéant	0		0		0		0	
Juridique, fiscal, social	0	-	0	-	0	-	0	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0	-	0	-	0	-	0	-
Sous-total	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>TOTAL</b>	<b>147 000</b>	<b>117 500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>155 500</b>	<b>117 500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* dont 137 500 euros concernent l'émetteur.

## 9. Responsables de l'information financière

### M. Bruno Keller – Président du Directoire <sup>(1)</sup>

Adresse : 32, rue de Monceau, 75008 Paris  
Téléphone : 01 44 15 01 11  
Télécopie : 01 47 66 07 93  
E-mail : bkeller@anf-immobilier.com

### M. Renaud Haberkorn – Directeur Général <sup>(2)</sup>

Adresse : 32, rue de Monceau, 75008 Paris  
Téléphone : 01 44 15 01 11  
Télécopie : 01 47 66 07 93  
E-mail : rhaberkorn@anf-immobilier.com

## 10. Calendrier de la communication financière

### Agenda financier ANF Immobilier 2015

Résultats annuels 2014 et présentation des résultats	4 mars 2015 (avant bourse)
Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	6 mai 2015 (avant bourse)
Assemblée Générale	6 mai 2015

## 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.

(1) Monsieur Bruno Keller a démissionné de ses fonctions de Président du Directoire et membre du Directoire d'ANF Immobilier le 3 mars 2015 avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

(2) Monsieur Renaud Haberkorn a démissionné de ses fonctions de Directeur Général le 3 mars 2015 et a été nommé Président du Directoire avec effet immédiat à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2015.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

# 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 X (p. 277)
1.2 Attestation du responsable	Section 7 – Chapitre X (p. 275)
2 Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Section 8 – Chapitre X (p. 275 à 276)
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	Section 8 – Chapitre X (p. 275 à 276)
3 Informations financières sélectionnées	
3.1 Présentation des informations financières historiques	Chapitre V et Chapitre VI (p. 130 à 195)
3.2 Présentation des informations financières intermédiaires	N/A
4 Facteurs de risques	Chapitre III (p. 106 à 113)
5 Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la Société	Section 9 – Chapitre I (p. 51 à 52)
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	Section 6.2 – Chapitre X (p. 269)
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	Section 6.1.3 – Chapitre X (p. 269)
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	Section 6.1.3 – Chapitre X – Section 6.2 Chapitre X (p. 269)
5.1.4 Siège social, forme juridique et réglementation s'appliquant à la Société	Section 6.2 – Chapitre X (p. 269)
5.1.5 Événements ayant affecté le développement de la Société	Section 9 – Chapitre I (p. 52) – Chapitre V (p. 130) – Chapitre VII (p. 179 à 180)
5.2 Investissements	
5.2.1 Description des principaux investissements ayant été réalisés par la Société	Sections 5 et 6 – Chapitre I (p. 19 à 29)
5.2.2 Description des investissements de la Société en cours de réalisation et leur localisation géographique	Sections 5 et 6 – Chapitre I (p. 19 à 29)
5.2.3 Informations relatives aux investissements que la Société projette de réaliser	Sections 5 et 6 – Chapitre I (p. 19 à 29)



<b>Informations</b>	<b>Chapitre/paragraphe/pages</b>
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 I (p. 8 à 29)
6.1.2 Présentation des nouveaux produits/services lancés sur le marché	Section 5 – Chapitre I (p. 19 à 25)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Section 6 – Chapitre I (p. 26 à 29)
6.3 Événements exceptionnels	N/A
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Section 5 – Chapitre X (p. 268)
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 9 – Chapitre I (p. 53)
7.2 Liste des filiales importantes	Section 9 – Chapitre I (p. 53) et Section 6 – Chapitre IV (p. 128)
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Sections 5 à 6 – Chapitre I (p. 19 à 29)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Section 2.2 – Chapitre X (p. 265 à 267)
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	Sections 1 à 3 – Chapitre IV (p. 116 à 125)
9.2 Résultat d'exploitation	
9.2.1 Événements ayant impactés le revenu d'exploitation de l'émetteur	Sections 1 à 3 – Chapitre IV (p. 116 à 125)
9.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net et/ou des produits nets	Sections 1 à 3 – Chapitre IV (p. 116 à 125)
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 2 – Chapitre I (p. 10 à 16)
10 Trésorerie et capitaux	
10.1 Informations portant sur les capitaux de la Société	Section 4 – Chapitre VIII (p. 203 à 204)
10.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Section 4.2 – Chapitre IV (p. 127)
10.3 Informations portant sur les conditions d'emprunt et la structure financière de l'émetteur	Section 4.3 – Chapitre IV (p. 127) et Section 3.1 – Chapitre X (p. 267)
10.4 Informations relatives à l'existence d'éventuelles restrictions affectant l'utilisation des capitaux et pouvant avoir un impact sur l'émetteur	Section 2 – Chapitre III (p. 111 à 112)
10.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour que la Société puisse respecter ses engagements	Sections 4.2 à 4.3 – Chapitre IV (p. 127)
11 Recherche et développement, brevets et licences	Sections 5 – Chapitre X (p. 268)
12 Informations sur les tendances	
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice	Chapitre I (p. 4 à 7)
12.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Chapitre I (p. 4 à 7) Section 2 – Chapitre I (p. 10 à 16) Section 6 – Chapitre I (p. 26 à 29)
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Sections 1 à 2 – Chapitre II (p. 58 à 72)
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale	Section 3 – Chapitre II (p. 72)

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance du Document de Référence

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Section 6 – Chapitre II (p. 78 à 97)
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 6.4 et 6.5 – Chapitre II (p. 88 à 89)
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Section 1 – Chapitre II (p. 58 à 72)
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Section 10 – Chapitre II (p. 103)
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	Section 4.1 – Chapitre II (p. 73)
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Section 9 – Chapitre II (p. 102)
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	Note 22 – Chapitre V (p. 167)
17.2 Participations et stock-options	Section 7 – Chapitre II (p. 98 à 101)
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 7 – Chapitre II (p. 98 à 101)
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Section 2.1 – Chapitre VIII (p. 200 à 201)
18.2 Existence de droits de vote différents	Section 2.3 – Chapitre VIII (p. 202)
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	Section 2.4 – Chapitre VIII (p. 203)
18.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Section 5.3 – Chapitre VIII (p. 205)
19 Opérations avec des apparentés	Section 11 – Chapitre II (p. 103)
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1 Informations financières historiques	Chapitre V (p. 130 à 169) Chapitre VI (p. 172 à 195)
20.2 Informations financières pro forma	Chapitre VII (p. 198)
20.3 États financiers	Chapitre V (p. 130 à 169) et Chapitre VI (p. 172 à 195)
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1 Déclaration attestant de la vérification des informations financières historiques	Chapitre V (p. 168 à 169) et Chapitre VI (p. 194 à 195)
20.4.2 Autres informations financières ayant fait l'objet d'une vérification	Section 8 à Section 12 – Chapitre IX (p. 246 à 258)
20.4.3 Informations financières non tirées des états financiers de l'émetteur et n'ayant pas fait l'objet d'une vérification	Section 7 – Chapitre X (p. 275)
20.5 Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2013	Chapitre VI (p. 172 à 195)
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 VIII (p. 203)
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Section 4 – Chapitre X (p. 268)
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Section 5 – Chapitre IV (p. 128)

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
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 4 – Chapitre VIII (p. 200 à 204)
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 4 – Chapitre VIII (p. 203 à 204)
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	Section 6.6 – Chapitre II (p. 90 à 97) et Sections 7.2 à 7.3 – Chapitre II (p. 98 à 101)
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 6.6 – Chapitre II (p. 90 à 97) et Section 2 Chapitre IX (p. 211 à 212)
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 6.6 – Chapitre II (p. 90 à 97) et Section 6 – Chapitre IX (p. 232 à 235)
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Section 2.2 – Chapitre VIII (p. 202)
21.2 Actes constitutifs et statuts	
21.2.1 Objet social	Section 6.2 – Chapitre X (p. 269)
21.2.2 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance	Section 6.2 – Chapitre X (p. 270 à 273)
21.2.3 Description des droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	Section 6.2 – Chapitre X (p. 270)
21.2.4 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	Section 6.2 – Chapitre X (p. 273 à 274)
21.2.5 Conditions régissant la convocation des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires	Section 6.2 – Chapitre X (p. 273 à 274)
21.2.6 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement du contrôle de l'émetteur	Section 5 – Chapitre VIII (p. 204 à 205) et Section 7 – Chapitre VIII (p. 208)
21.2.7 Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Section 6.2 – Chapitre X (p. 270)
21.2.8 Conditions régissant les modifications du capital	Section 6.2 – Chapitre X (p. 270)
22 Contrats importants	Section 3 – Chapitre X (p. 267 à 268)
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	
23.1 Déclaration émanant d'un expert	Section 1 – Chapitre X (p. 260 à 263)
23.2 Déclaration émanant d'un tiers	N/A
24 Documents accessibles au public	Section 11 – Chapitre X (p. 277)
25 Informations sur les participations	Note 19 – Chapitre VI (p. 191)

# 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 10 avril 2015. 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 2014, tel que visé aux

articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

<b>Informations</b>	<b>Chapitre/paragraphe/pages</b>
Comptes annuels	Chapitre VI (p. 172 à 195)
Comptes consolidés	Chapitre V (p. 130 à 169)
Éléments du rapport de gestion	Sections 1 à 3 – Chapitre IV (p. 116 à 125) Section 4 – Chapitre IV (p. 126 à 127) Chapitre III (p. 106 à 113) Section 2 – Chapitre IX (p. 211 à 212) Sections 3 à 4 – Chapitre IX (p. 213 à 231) Section 7 – Chapitre VIII (p. 208)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	Section 7 – Chapitre X (p. 275)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Chapitre VI (p. 194 à 195)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Chapitre V (p. 168 à 169)





Le système de management régissant l'impression de ce document est certifié ISO14001:2004.

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

