

# Acteurs de la ville

DOCUMENT  
DE RÉFÉRENCE  
2017



# SOMMAIRE

<b>PROFIL</b>	<b>2</b>
<b>CHIFFRES CLÉS 2017</b>	<b>3</b>
<b>ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>5</b>
<b>MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>7</b>
<b>INTERVIEW CROISÉE</b>	<b>8</b>

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

<b>2</b>	<b>RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE</b>	<b>49</b>
----------	---	-----------

<b>3</b>	<b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>81</b>
----------	--------------------------------------	-----------

<b>4</b>	<b>RÉSULTATS DES ACTIVITÉS</b>	<b>133</b>
----------	------------------------------------	------------

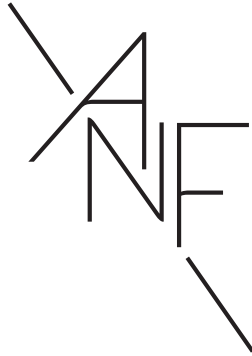
<b>5</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>143</b>
----------	---	------------

<b>6</b>	<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>183</b>
----------	--	------------

<b>7</b>	<b>ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES</b>	<b>213</b>
----------	---	------------

<b>8</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 24 AVRIL 2018</b>	<b>227</b>
----------	--	------------

<b>9</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>249</b>
----------	---	------------



## **DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017** incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 mars 2018, 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 2017, 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, 27 rue Camille Desmoulins - 92130 Issy-Les-Moulineaux ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet d'ANF Immobilier ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)).

# PROFIL

## Investir dans les régions, promouvoir leur métropole



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

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



Patrimoine diversifié de bureaux, commerces et hôtels pour un montant de **648 millions d'euros** au 31 décembre 2017.

Structure transformée, poussée par un fort redéveloppement depuis 2013.



Loyers bruts en 2017 à hauteur de **46,6 millions d'euros**, 38,4 millions d'euros en part du Groupe.



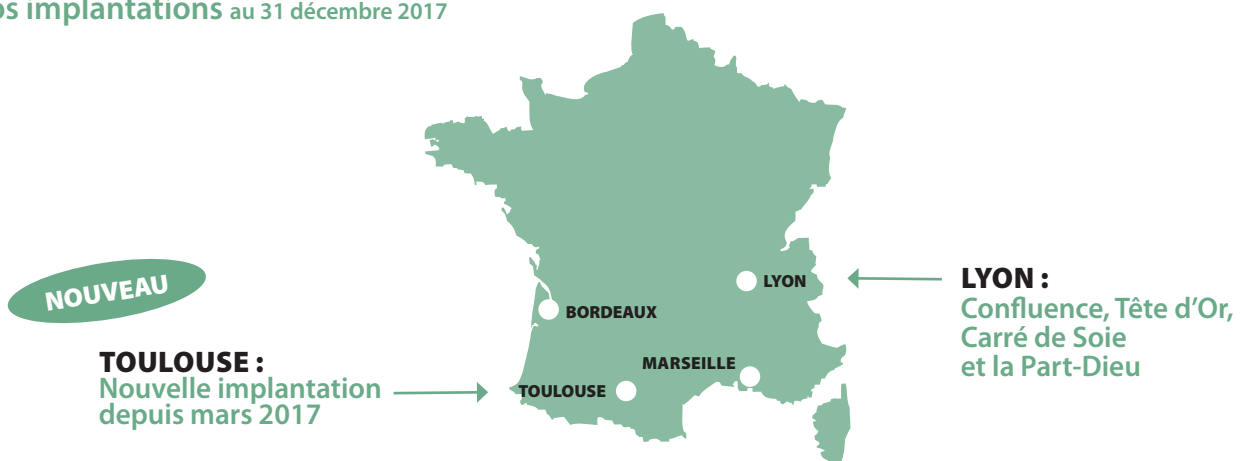
Une stratégie organisée autour de **trois piliers** :

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

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

Un flux de nouvelles opérations (ou « pipeline ») de **200 millions d'euros** et des réserves foncières assurant la croissance de demain.

### Nos implantations au 31 décembre 2017



# CHIFFRES CLÉS 2017



## 46,6 millions d'euros de loyers

(38,4 millions d'euros en part du Groupe) avec une progression à périmètre constant de + 2 %<sup>(1)</sup> (51,2 millions d'euros en 2016)

## 15,8 millions d'euros de Résultat Net Récurrent

**EPRA Ajusté** marquant une stabilité retraité de l'impact des cessions (- 96,1 millions d'euros selon les normes IFRS) (16,3 millions d'euros en 2016)



## 648 millions d'euros de patrimoine en France

situés à Lyon, Bordeaux, Marseille et Toulouse (480 millions d'euros en part du Groupe) (1,1 milliard d'euros au 31 déc. 2016)

**21,8 €/action** d'Actif Net Réévalué Triple Net Epra (27,3€ / action au 31 décembre 2016)

**22 %** de ratio d'endettement et 2,5 de ratio de couverture des intérêts financiers (42 % au 31 décembre 2016)

**5,8 %** de taux de rendement EPRA, une hausse de 120 bps par rapport à fin 2016

**5,3 %** de taux de vacance EPRA, une baisse de 380 bps par rapport à fin 2016

**200 millions d'euros de pipeline** (132 millions d'euros en part du Groupe) avec un rendement moyen sur coût de 6,7 %

**0,80 €/action** de dividende en 2018<sup>(2)</sup>, soit 89 % du Résultat Net Récurrent EPRA Ajusté

(1) Comparaison portant sur des actifs dont les données sont disponibles pour 2016 et 2017.

(2) Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

## Compte de résultat simplifié (normes IFRS)

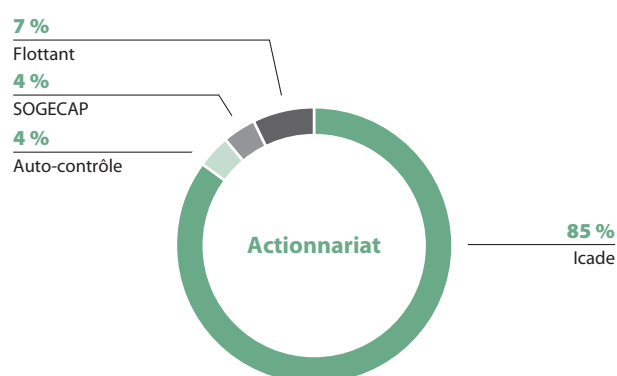
Se reporter aux comptes consolidés 2017 (voir chapitre 5 du Document de Référence) et à la section 6 du chapitre 1.

(En millions d'euros)	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS
Loyers	46,6	<b>46,7</b>	51,2	51,2	49,2	49,2
Charges immobilières nettes	(3,8)	(3,8)	(3,7)	(3,7)	(4,0)	(4,0)
<b>Loyers nets</b>	<b>42,9</b>	<b>42,9</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>	<b>45,1</b>	<b>45,1</b>
<i>marge</i>	91,9 %	91,9 %	92,8 %	92,8 %	91,8 %	91,8 %
Charges de Structure	(14,4)	<b>(14,4)</b>	(9,8)	(9,8)	(12,2)	(12,9)
<b>EBITDA</b>	<b>28,4</b>	<b>28,4</b>	<b>37,8</b>	<b>37,8</b>	<b>33,0</b>	<b>32,2</b>
<i>marge</i>	61,0 %	61,0 %	73,8 %	73,8 %	67,1 %	65,5 %
Résultat Financier	(20,8)	(20,8)	(16,8)	(16,8)	(16,9)	(21,4)
Amortissements	-	(0,4)	-	(0,9)	-	(0,7)
Résultat JV et de cession	-	(82,1)	-	(4,1)	-	25,5
Autres	0,1	(15,3)	0,8	(5,2)	(0,2)	(1,7)
Impôts	6,3	6,3	(1,0)	(1,0)	(0,6)	(0,6)
Impact Minoritaires	(3,8)	(12,3)	(7,4)	(13,5)	(5,2)	(14,7)
<b>Résultat Net, Part du Groupe</b>	<b>10,4</b>	<b>(96,1)</b>	<b>13,3</b>	<b>(3,7)</b>	<b>10,0</b>	<b>18,6</b>
Ajustement frais de structure (non récurrent)	5,3		1,4		2,6	
Ajustement résultat financier (non récurrent)	7,1		1,6		1,9	
Ajustement impôts (non récurrent)	(7,0)		-		-	
<b>Résultat Net EPRA ajusté (Part du Groupe)</b>	<b>15,8</b>		<b>16,3</b>		<b>14,6</b>	
Ajustement Prorata temporis cession Primonial (non récurrent)	-		(0,5)		-	
<b>RÉSULTAT NET EPRA AJUSTÉ CESSION PRIMONIAL (PART DU GROUPE)</b>	<b>15,8</b>		<b>15,8</b>		<b>14,6</b>	
Cash-flow	20,1	7,7	23,6	21,0	20,6	10,8
<b>EBITDA RÉCURRENT</b>	<b>33,8</b>	<b>28,4</b>	<b>38,8</b>	<b>37,8</b>	<b>35,6</b>	<b>32,2</b>
LTV		22 %		42 %		43 %
Valeur du Patrimoine		648		1 068		1 101
<b>Actif Net Réévalué Triple Net</b>		<b>397</b>		<b>494</b>		<b>516</b>

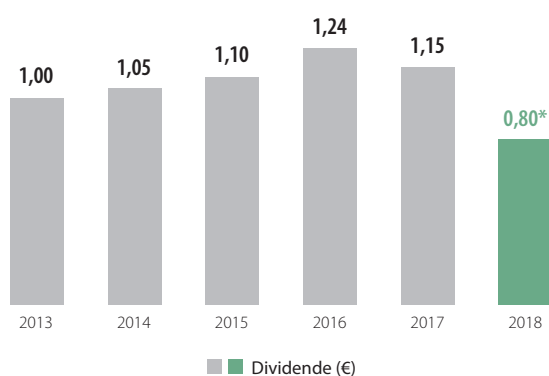
Les indicateurs non définis dans les recommandations de l'EPRA et figurant dans le tableau ci-dessus sont définis comme les indicateurs IFRS retraités des éléments non récurrents. Ainsi, le cash-flow EPRA et l'EBITDA récurrent EPRA sont respectivement le cash-flow IFRS et l'EBITDA récurrent IFRS retraités de l'ensemble des éléments non récurrents.

# ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

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



UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION ADAPTÉE À LA CROISSANCE ET COHÉRENTE AVEC LES STANDARDS DU MARCHÉ  
(89 % DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA AJUSTÉ)



\* Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.





# MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Olivier Wigniolle

En quatre ans à peine, ANF Immobilier a concrétisé sa métamorphose. En 2017, nous avons finalisé un tournant amorcé progressivement depuis 2013 : nous disposons désormais d'un patrimoine réorienté vers le tertiaire, puisque nous avons cédé la quasi-totalité de nos actifs non stratégiques en novembre dernier. Notre taux de rendement EPRA ainsi que notre taux de vacance EPRA affichent une performance notable, en s'établissant respectivement à 5,8 % et 5,3 %.

L'année a également été marquée par la confirmation d'une tendance globale sur notre secteur d'activité. Le vaste mouvement de concentration des Foncières s'est accéléré. Désormais, seuls des intervenants de taille significative peuvent prétendre peser sur l'économie réelle. C'est dans ce cadre qu'est intervenu l'événement le plus remarquable de 2017 pour ANF Immobilier, à savoir l'arrivée de son nouvel actionnaire de référence, le groupe Icade. Le fait de pouvoir s'appuyer sur un acteur majeur et d'envergure, qui détient à fin décembre 85 % du capital de la Société, constitue un élément de stabilité et de différenciation indéniable. Ajoutons à ce tableau, un pipeline de 200 millions d'euros de projets dont 132 millions d'euros en part du Groupe, qui promet un avenir serein.

Tous les indicateurs démontrent, une fois de plus, la pertinence et l'efficacité de la stratégie. Forts de l'engagement de nos équipes, nous entendons poursuivre la dynamique initiée en continuant à cibler les métropoles régionales les plus dynamiques, afin d'y ériger les centres-villes de demain. De même, nous renforçons notre ancrage dans le secteur tertiaire qui garantit une meilleure rentabilité de notre portefeuille. Nous conservons enfin, comme ligne directrice, une volonté affichée de créer de la valeur ajoutée grâce à l'association entre nos compétences d'investisseur, de promoteur et de gestionnaire d'actifs.

C'est avec une confiance renouvelée que nous envisageons notre avenir. Nous comptons contribuer pleinement à l'économie productive de notre pays et apporter notre tribut à ses enjeux socio-économiques mais aussi sociétaux, via des projets qui favorisent la mixité urbaine et offrent aux entreprises, à nos utilisateurs et clients, un environnement de haute qualité, capable de s'adapter aux évolutions de leur stratégie et de leur croissance.

**Olivier Wigniolle**

Président du Conseil de Surveillance



C'est avec une  
confiance renouvelée  
qu'ANF Immobilier  
envisage son avenir.



## INTERVIEW CROISÉE

**Emmanuelle Baboulin/  
Ghislaine Seguin**

**Confortée tout au long de 2017, la stratégie d'ANF Immobilier s'appuie désormais sur la présence d'un actionnaire de référence qui lui garantit une forte stabilité et la poursuite de son développement. Explications d'Emmanuelle Baboulin, Présidente du Directoire et Ghislaine Seguin, Directrice Générale Adjointe.**

**Le rapprochement  
d'Icade et  
ANF Immobilier  
offre des perspectives  
très prometteuses.**

### *Comment pourriez-vous caractériser l'année 2017 ?*

**E. B. :** Je la placerais sous le signe du rapprochement entre Icade et ANF Immobilier. Il offre en effet des perspectives très prometteuses en termes de développement. En ce qui concerne Icade, dont je suis membre du Comité Exécutif, en charge du pôle Foncière Tertiaire, il nous ouvre de nouveaux horizons grâce à l'ancrage territorial d'ANF Immobilier à Lyon, Bordeaux, Marseille et Toulouse. Cette démarche s'inscrit en droite ligne de notre plan stratégique. Nous repoussons ainsi nos frontières naturelles franciliennes pour participer à l'essor de grandes métropoles régionales.

**G. S. :** L'arrivée d'Icade en tant qu'actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier constitue un véritable levier pour accélérer notre stratégie de croissance fondée sur l'immobilier tertiaire au sein des métropoles régionales les plus dynamiques. Nous sommes prêts à aborder avec sérénité une nouvelle étape de notre développement.

### *Quelles sont les grandes réussites de cette année ?*

**G. S. :** Globalement, nous avons poursuivi le recentrage de notre patrimoine sur l'immobilier tertiaire. Ainsi, à la fin 2017, il se composait notamment de 81 % de bureaux et 16 % d'hôtels (loyers annualisés IFRS). De même, nous avons renforcé la réorganisation de notre pôle hôtelier en réinvestissant la cession de deux hôtels dans l'acquisition de parts d'ANF Immobilier Hôtels, dont nous détenons désormais 77 %.

En mars 2017, nous avons concrétisé notre ambition de nous implanter à Toulouse, avec l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux, Centreda. À Lyon, l'inauguration du siège d'Adecco Group France, un très bel actif de 13 000 m<sup>2</sup> renforce notre présence dans le secteur du Carré de Soie. À Bordeaux, nous sommes fiers de compter un nouveau locataire de renom pour notre opération Quai 8.2. Après Allianz et Orange, Erasmus+ France/Éducation Formation a signé un bail pour 9 ans fermes.



### Comment abordez-vous 2018 ?

**E. B. :** Avec confiance et détermination. ANF Immobilier est désormais aligné avec la stratégie d'Icade et plus particulièrement de son pôle Foncière Tertiaire. Ensemble, nous nous attacherons à valoriser cet immobilier tertiaire en régions qui représente un véritable moteur de croissance pour la France, avec à la clé, des créations potentielles d'emplois. En proposant aux entreprises des immeubles de haute qualité environnementale, affichant de belles performances en termes de consommation, et un confort de travail haut de gamme pour leurs collaborateurs, nous souhaitons contribuer à leur productivité.

**G. S. :** L'année 2018 s'annonce passionnante, à la manière d'un point d'orgue de notre métamorphose. Nous l'abordons avec un pipeline de 200 millions d'euros composé de développement et de projets acquis en ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi qu'avec des réserves foncières qui garantissent notre croissance pour demain. Cette année verra la concrétisation de plusieurs projets emblématiques. Je citerais la livraison de Quai 8.2 à Bordeaux, dont près de 40 % des surfaces bureaux sont d'ores et déjà louées. En tout, ANF Immobilier détiendra à travers ses filiales 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces et un hôtel de 126 chambres dans le nouveau quartier Euratlantique. En parallèle, à Lyon, les travaux sont prêts à être lancés pour la première phase de rénovation de l'Îlot Lafayette, majoritairement occupé par Areva, en plein cœur de La Part-Dieu et la restructuration du siège historique du Groupe Adecco France, Park View à la Tête d'Or. Le premier projet sera livré courant 2019, et le second, en 2020. À Marseille, enfin, deux opérations se poursuivent pour un achèvement en 2019, la première Quai de la Joliette, où ANF Immobilier rénove l'ancien siège de la SNCM et la seconde, rue quai de Rive-Neuve, avec un bâtiment offrant une vue sur le Vieux-Port, et dont les bureaux sont déjà pré loués à 100 %.

Notre pipeline de  
200 millions d'euros  
garantit notre  
croissance pour  
demain.



# 1

## PRÉSENTATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE

<b>1. Présentation du Groupe</b>	<b>12</b>	<b>5. Portefeuille immobilier</b>	<b>26</b>
1.1 Historique	13	5.1 Patrimoine d'ANF Immobilier	26
1.2 Organigramme au 31 décembre 2017	14	5.2 Expertises du patrimoine	27
1.3 Activités des principales filiales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017	15	5.3 Localisation du patrimoine au 31 décembre 2017	28
<b>2. Faits marquants 2017</b>	<b>16</b>	<b>6. Reporting EPRA</b>	<b>30</b>
<b>3. Stratégie</b>	<b>17</b>	<b>7. Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances</b>	<b>34</b>
3.1 Autour de 3 lignes directrices simples orientées vers la création de valeur	17	7.1 Risques sectoriels immobiliers	34
3.2 Un accompagnement du développement des métropoles régionales les plus dynamiques	18	7.2 Risques liés à l'activité de la Société	35
3.3 Un immobilier purement tertiaire	20	7.3 Risques juridiques	38
3.4 La création de valeur, trois lignes de métiers	22	7.4 Risques liés aux marchés financiers et à l'endettement	39
<b>4. Investissements</b>	<b>22</b>	7.5 Risques liés à la Société	40
4.1 Lyon	24	7.6 Risques liés à la sécurité	41
4.2 Bordeaux	25	7.7 Faits exceptionnels	41
4.3 Marseille	25	7.8 Assurances et couvertures des risques	41
		<b>8. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société</b>	<b>42</b>

## 1. Présentation du Groupe

### Investir dans les régions, promouvoir leur métropole

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

La Société est une foncière d'investissement cotée depuis 2006, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces et hôtels pour un montant de 648 millions d'euros en France métropolitaine (480 millions en part du Groupe). Elle est une foncière transformée qui concrétise un fort redéveloppement engagé depuis 2013. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse.

Le patrimoine d'ANF Immobilier représente, à fin décembre 2017, un total de 255 000 m<sup>2</sup> réparti en 188 000 m<sup>2</sup> de patrimoine bâti et en 67 000 m<sup>2</sup> de projets en cours de développement ou de redéveloppement (ces chiffres ne prennent pas en compte les

unités de parkings). Marseille, Lyon, Bordeaux et Toulouse constituent respectivement 46 %, 19 %, 16 % et 6 % des surfaces. La Société est également propriétaire d'hôtels en France constituant 13 % des surfaces soit 32 000 m<sup>2</sup>.

En 2017, les loyers bruts consolidés du portefeuille s'élèvent à 46,6 millions d'euros. À fin 2017, les loyers bruts proviennent des baux de bureaux à 81 %, de commerces à 2 %, d'hôtels à 16 % et de parkings ou accessoires à 1 %. Les loyers bruts, en part du Groupe, s'élèvent à 38,4 millions d'euros.

Cotée en bourse sur Euronext Paris (ISIN FR0000063091), la société ANF Immobilier a opté pour le statut SIIC. Le Groupe Icade, qui détient à fin 2017 85 % du capital, agit comme un actionnaire de référence et assure la stabilité de l'actionnariat de la Société.

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

### Transformation finalisée de la foncière

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

Forte de cette identité et de ces lignes directrices, la Société s'est diversifiée à Bordeaux et plus récemment à Toulouse. Ces deux dernières métropoles régionales bénéficient d'une croissance forte de leur marché immobilier tertiaire respectif et d'une attention particulière portée sur le développement de nouvelles infrastructures.

Dans une optique de forte croissance, ANF Immobilier repose sur une structure financière solide, des cessions ciblées d'actifs matures à faible rendement, la mise en place de partenariats stratégiques avec des acteurs reconnus du marché et des équipes adaptées à la transformation. Autour de valeurs fondamentales, Engagement, Créativité, Esprit d'équipe, Combativité et Responsabilité, celles-ci

ont, à de maintes reprises, démontré leur expertise en régions, leur capacité à transformer des quartiers entiers, à tout simplement anticiper. En matière d'environnement, la Société se différencie non seulement par des certifications obtenues au regard de ses nouveaux projets mais aussi et surtout par son implication dans le renouveau sociétal des quartiers.

L'année 2017 a été marquée par la concrétisation de la métamorphose d'ANF Immobilier : un patrimoine devenu purement tertiaire avec la cession de la quasi-intégralité des actifs non stratégiques au mois de novembre 2017, la présence d'un nouvel actionnaire majoritaire fort – le Groupe Icade, un taux de rendement EPRA et un taux de vacance EPRA performant respectivement à 5,8 % et 5,3 %, près de 62 millions d'euros de nouveaux investissements et près de 25 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces louées.

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

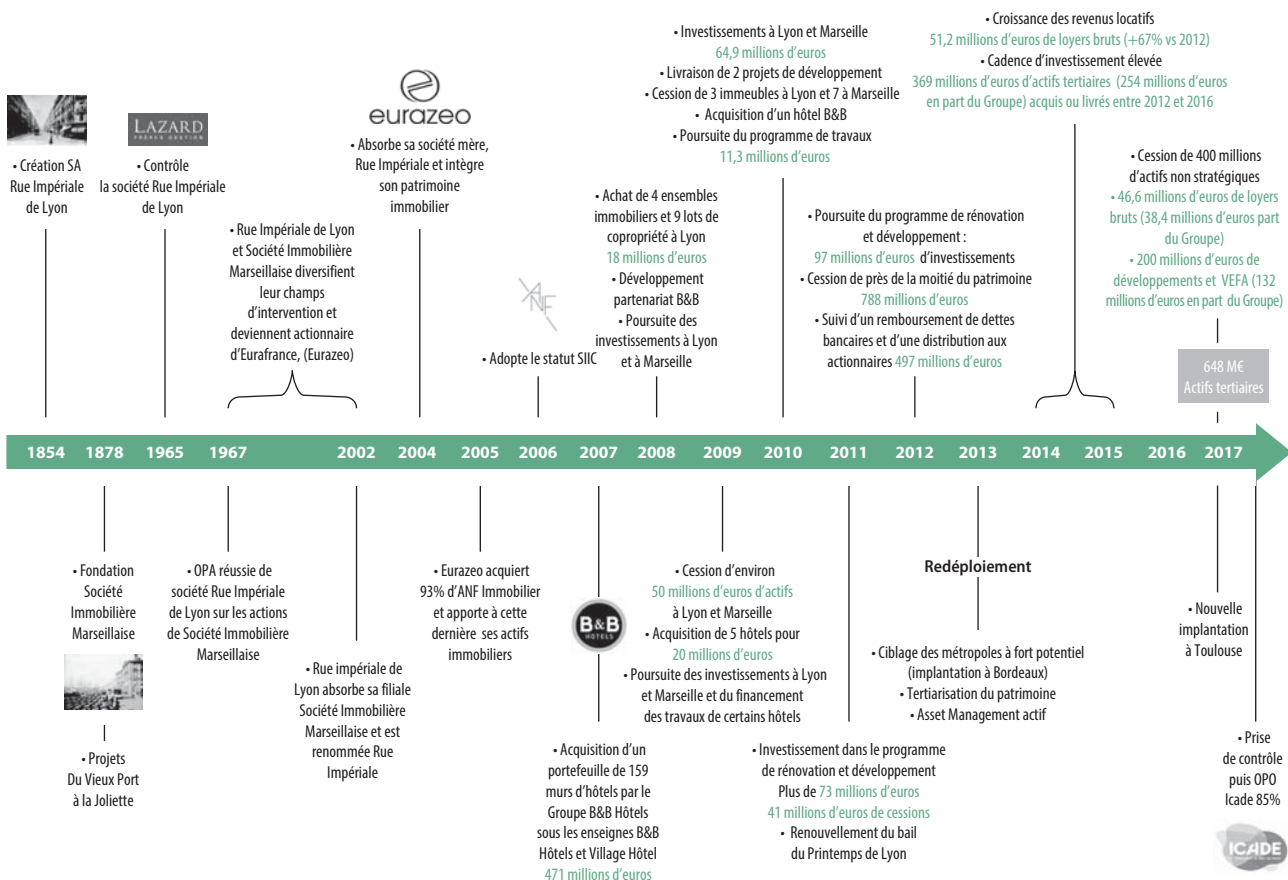
## 1.1 Historique

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

La Société telle qu'elle existe aujourd'hui est issue de l'apport à ANF Immobilier des activités immobilières de sociétés aujourd'hui dissoutes. Suite à ces apports, l'activité d'ANF Immobilier a été

totallement modifiée pour être exclusivement consacrée à la gestion d'actifs immobiliers.

### Origine des activités immobilières de la Société



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

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

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

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

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

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

Le patrimoine original d'ANF immobilier était constitué d'immeubles historiquement détenus par les Sociétés Rue Impériale et Immobilière Marseillaise (absorbée par Rue Impériale en 2002) dont la construction remonte aux années 1850-1870.

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

opération a été financée pour 300 millions d'euros par une partie du produit de l'augmentation de capital réalisée par ANF Immobilier le 25 octobre 2007, d'un montant global de 335,1 millions d'euros et le solde par dette bancaire.

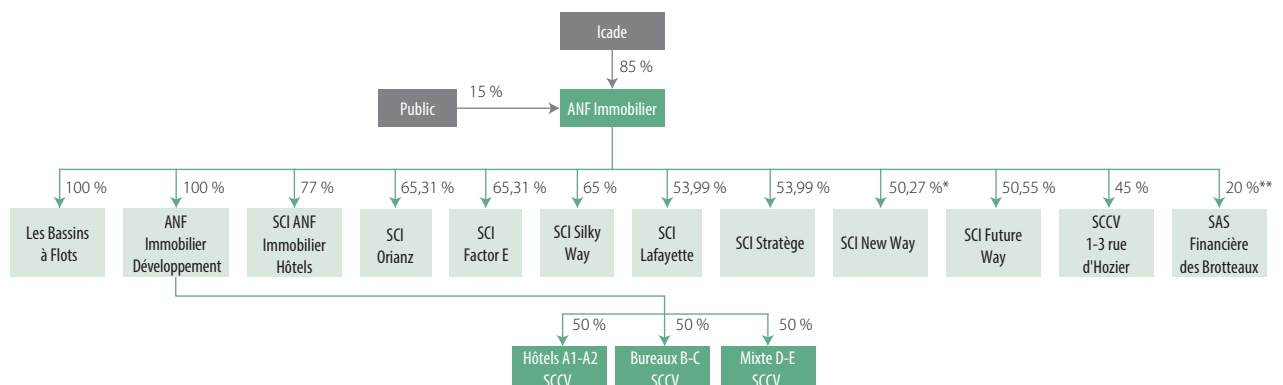
Suite à une cession de 788 millions d'euros d'actifs matures en 2012, ANF Immobilier a procédé à un redéploiement rapide visant un doublement de la masse locative à moyen terme et une diversification des risques pertinente.

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

En mars 2017, la foncière s'implante à Toulouse avec une première acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 18 millions d'euros. En octobre 2017, Icade prend le contrôle de la Société via l'acquisition de la participation d'Eurazeo. Suite à cet événement, en novembre 2017, ANF Immobilier signe la cession de la quasi-intégralité de ses actifs non stratégiques pour 400 millions d'euros à Primonial REIM et une offre publique obligatoire sur ses actions est initiée par le Groupe Icade. À fin décembre, Icade détient 85 % du capital de la Société dont le patrimoine s'élève à 648 millions d'euros, soit 480 millions d'euros en part du Groupe et qui bénéficie d'un flux de futurs projets à forte valeur ajoutée pour 200 millions d'euros, soit 132 millions d'euros en part du Groupe.

## 1.2 Organigramme au 31 décembre 2017

Se référer à la note 19 des comptes annuels 2017 pour la liste des filiales et pourcentages de détention (en capital). Toutes les filiales d'ANF Immobilier sont françaises.



Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa

stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30 juin 2017 : de 9,9 milliards d'euros) à

\* ANF Immobilier a acquis l'intégralité des parts sociales le 26 mars 2018.

\*\* ANF Immobilier a cédé sa participation le 5 janvier 2018.



la promotion (CA économique 2016 de 1 005 millions d'euros) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une Société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est la Caisse des Dépôts.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, 77 % du capital social d'ANF Immobilier Hôtels est détenu par ANF Immobilier. En fin d'année 2017, les parts de la Société SARL ANF République (activité de location meublée à Marseille) ont été cédées à Primonial Reim dans le cadre de la cession du patrimoine historique.

1

### 1.3 Activités des principales filiales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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

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

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

ANF Immobilier détenait, en novembre 2013, 51 % du capital de la Société SCI Future Way, Société civile immobilière au capital de 1 820 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 798 799 771. La SCI Future Way est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la Tête d'Or à Lyon (depuis le 18 février 2014). La participation d'ANF Immobilier a été portée à 95 % du capital en février 2014 puis réduite à 50,55 % en 2016.

ANF Immobilier détenait, depuis novembre 2013, 95 % du capital de la Société New Way, Société civile immobilière au capital de 1 890 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 798 813 085. La Société New Way détient un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux au Carré de Soie à Lyon. La participation d'ANF Immobilier avait été réduite à 50,27 % en avril 2015. ANF Immobilier a acquis, le 26 mars 2018, 100 % du capital de la société New Way.

ANF Immobilier détient 100 % du capital de la société ANF Immobilier Développement, Société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 800 314 619. La société ANF Immobilier Développement porte des opérations de développement dans la zone Euratlantique de Bordeaux par l'intermédiaire de trois SCCV dont elle détient 50 % du capital social (SCCV Hôtels A1-A2, SCCV Bureaux B-C, SCCV Mixte D-E).

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

ANF Immobilier détient 53,99 % de la SCI Stratège, Société civile immobilière au capital de 1 819 euros dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, 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 65,31 % de la SCI Oriant et de la SCI Factor E, sociétés civiles immobilières au capital de 10 000 euros chacune, dont le siège social est situé 4, place Sadi Carnot, 13002 Marseille, immatriculées au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille respectivement sous les numéros 821 736 378 et 821 736 113. Les structures portent le projet d'investissement d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces à Bordeaux, l'opération Quai 8.2.

## 2. Faits marquants 2017

**En 2017, ANF Immobilier franchit des caps décisifs en termes de stratégie de croissance, de pilotage et de gouvernance. Dotée de nouveaux moyens, la Foncière finalise son objectif de concentration sur l'immobilier tertiaire, tout en ajoutant une quatrième métropole à la liste de ses implantations régionales.**

### Janvier

#### Cession de deux hôtels au profit d'un réinvestissement stratégique

La Foncière continue à optimiser ses investissements en cédant des actifs matures ou valorisés afin d'acquérir des produits neufs à rendements plus élevés. Ainsi, ANF Immobilier Hôtels (AIH) a vendu un hôtel à Lyon sous enseigne MGallery doté de 80 chambres et un hôtel à Marseille sous enseigne Adagio Aparthotel, comptant 142 chambres. Le produit de ces cessions a été réinvesti dans l'acquisition par ANF Immobilier de parts d'AIH détenues par Eurazeo. Une opération qui porte à 77 % (vs 51 %) la participation de la Foncière dans AIH, avec un portefeuille constitué de 11 hôtels, soit 1 212 chambres.

### Mars

#### L'empreinte d'un grand nom au Carré de Soie

L'inauguration du siège de The Adecco Group France conforte le positionnement stratégique du Carré de Soie pour la métropole de Lyon. Au sein de ce quartier en fort développement, l'ensemble immobilier Adely s'inscrit dans un parc paysager d'un demi-hectare. Les trois bâtiments reliés entre eux, d'une surface utile de 13 275 m<sup>2</sup>, offrent depuis janvier 2017 un environnement de travail confortable et de haute qualité à plus de 900 collaborateurs du Groupe. L'architecture résolument contemporaine laisse une place de choix à la nature et aux végétaux. Cet ensemble né d'un investissement d'ANF Immobilier (50 %), Crédit Agricole Assurances (45 %) et DCB Partners (5 %) a été labellisé BREEAM « Very Good », une référence mondiale en matière de construction durable.

#### La métropole toulousaine rejoint le giron des villes ciblées par la Foncière

ANF Immobilier finalise l'acquisition de l'ensemble immobilier Centreda. Il se compose de deux bâtiments de 16 151 m<sup>2</sup> de bureaux, avec, à la clé, une extension potentielle de 4 000 m<sup>2</sup>. Un actif qui se distingue par un emplacement privilégié, au cœur de la zone aéroportuaire de Blagnac. Cette opération marque le premier pas d'une stratégie d'implantation dans la quatrième ville la plus peuplée de France, troisième marché de bureaux de l'Hexagone. ANF Immobilier entend rechercher des opportunités prometteuses au sein d'une métropole portée par une dynamique exceptionnelle sur le plan économique.

### Juillet

#### ANF Immobilier s'engage dans deux négociations exclusives liées

Avec la signature de deux protocoles de négociations exclusives indissociables, ANF Immobilier entame une nouvelle phase de développement. Le premier protocole concerne le projet d'Icade

de prise de contrôle d'ANF Immobilier. À cette fin, l'initiateur propose d'acquérir le bloc majoritaire de la Foncière, détenu par Eurazeo, avant de lancer une offre publique d'achat obligatoire. Le second protocole repose sur le projet de Primonial REIM d'acquérir en bloc, la quasi-totalité du portefeuille immobilier d'ANF Immobilier à usage mixte, situé à Marseille (patrimoine Héritage) et un immeuble de commerces implanté à Lyon.

Dans un secteur en nette évolution, marqué par une forte concentration des acteurs, l'adossement d'ANF Immobilier à Icade, l'une des principales sociétés foncières françaises cotées, constitue un atout de taille pour accélérer sa stratégie de croissance. De même, la cession du patrimoine historique à l'un des principaux gestionnaires français d'organismes de placement immobilier s'inscrit de manière logique dans la stratégie de la Foncière, qui veut recentrer son activité sur l'immobilier tertiaire.

### Octobre

#### Icade lance son Offre Publique Obligatoire sur les actions d'ANF Immobilier

Après les différentes signatures de protocoles de négociations exclusives suivies notamment de la finalisation des procédures d'information et de consultation des instances représentatives du personnel, Icade et Eurazeo ont conclu, le 23 octobre 2017, un contrat de cession d'actions portant sur l'Acquisition du Bloc de contrôle d'ANF Immobilier. Conformément à la réglementation, Icade a offert de manière irrévocable aux autres actionnaires de la Foncière d'acquérir la totalité de leurs actions au prix de 22,15 euros chacune du 16 novembre au 6 décembre 2017 par le biais d'une offre publique.

#### La gouvernance de la Société s'adapte à l'arrivée d'Icade

En phase avec la nouvelle configuration de son capital, ANF Immobilier fait évoluer sa gouvernance. La Foncière nomme Emmanuelle Baboulin en tant que Président du Directoire, en remplacement de Renaud Haberkorn. Enfin, elle coopte en tant que membres du Conseil de Surveillance, mesdames Victoire Aubry et Vanessa Bouquillon, ainsi que messieurs Jean-Philippe Carrascosa, Antoine de Chabannes et Olivier Wigniolle, ce dernier étant nommé Président.

### Novembre

#### Des actifs marseillais et lyonnais cédés à Primonial REIM

La quasi-totalité du portefeuille immobilier Héritage à usage mixte, situé à Marseille ainsi qu'un immeuble de commerces à Lyon sont cédés par ANF Immobilier. Le montant de la transaction, soit 400 millions d'euros hors droits, est versé par Primonial REIM. Cette opération a été autorisée par le Conseil de Surveillance de la Foncière, sur la base de l'avis favorable des instances représentatives de son personnel, et du rapport du cabinet Finexsi qui a entériné le caractère équitable des conditions financières de cette cession.

### Déploiement de projets emblématiques à Marseille

Après la signature, le 19 juin 2017, d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) avec la Société NOW COWORKING, le projet Rive Neuve avance à grands pas. Les travaux démarrent en décembre 2017 pour une livraison au second trimestre 2019. La réhabilitation d'un immeuble de bureaux d'une surface de 2 832 m<sup>2</sup> avec vue sur le Vieux Port permettra à NOW COWORKING d'implanter 300 postes de travail. La Société a signé à cette fin, un bail d'une durée ferme de 9 ans.

En parallèle, le projet de rénovation-reconstruction Le Castel, ancien siège de la SNCM, se poursuit. Il concerne la réhabilitation d'un immeuble de bureaux de 5 960 m<sup>2</sup>. La Foncière a signé la réitération d'une promesse de vente en futur état d'achèvement (VEFA) sur le nouveau bâtiment et 58 emplacements de parkings, livrés courant 2019.

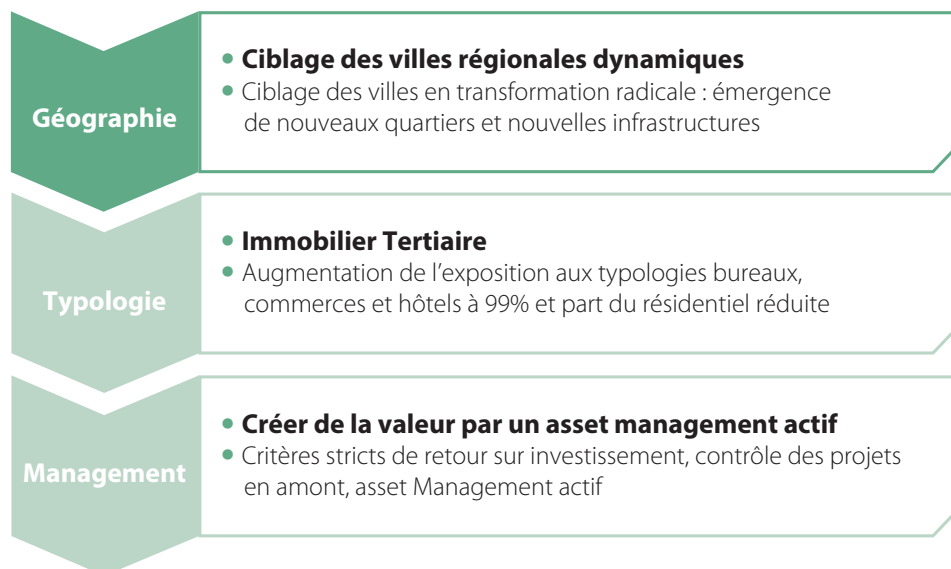
### Décembre

#### L'opération Quai 8.2 attire un nouveau locataire de renom

Co-investissement entre ANF Immobilier et Foncière Des Régions, pour la partie bureaux et commerces du projet, Quai 8.2 a le vent en poupe. Situé dans le nouveau quartier Euratlantique, à proximité immédiate de la gare LGV, ANF Immobilier et Foncière des Régions détiendront 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces ainsi que 379 places de parking. Après des entreprises comme Orange et Allianz, c'est au tour d'Erasmus + France/Éducation Formation de signer un bail, et ce, pour 9 ans. L'organisme européen intègrera 2 172 m<sup>2</sup> de bureaux lors de la livraison finale de Quai 8.2, prévue à l'été 2018. En parallèle, au vu des critères environnementaux élevés appliqués lors de l'opération, ANF Immobilier prévoit l'obtention d'une double certification HQE Excellent et BREEAM « Very Good ».

## 3. Stratégie

### 3.1 Autour de 3 lignes directrices simples orientées vers la création de valeur



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

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

ANF Immobilier se focalise sur des villes en mutation animées par un fort esprit entrepreneurial. La Foncière s'est concentrée sur Lyon, Marseille, Bordeaux et plus récemment Toulouse (depuis mars 2017). Elle contribue à l'émergence de nouveaux centres-villes en identifiant des quartiers prometteurs dotés d'un solide réseau d'infrastructures.

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

ANF Immobilier a choisi d'évoluer d'un patrimoine mixte haussmannien vers un portefeuille tertiaire neuf. Celui-ci est basé

sur une vaste typologie d'actifs : bureaux, commerces, hôtels. Son principal levier est une rotation des actifs à cadence élevée et un flux d'investissements important grâce à des partenariats pérennes et des niveaux de prélocation ou location élevés.

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

L'un des atouts d'ANF Immobilier repose sur sa faculté à assumer trois rôles : investisseur, promoteur et gestionnaire d'actifs. Une triple casquette qui lui ouvre une large palette d'opportunités, dont se saisissent ses équipes expertes. Les collaborateurs d'ANF Immobilier accompagnent ainsi les projets de leur conception à leur concrétisation.

## 3.2 Un accompagnement du développement des métropoles régionales les plus dynamiques

ANF Immobilier est une foncière implantée en régions, dans les métropoles françaises les plus actives et les plus entreprenantes. Le choix d'investir dans une ville résulte 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 cette métropole fait preuve.

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

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse
<b>Dynamisme</b>	Lyon constitue la deuxième métropole de France, la seconde aire urbaine avec 2 265 000 habitants répartis sur une surface de 48 km <sup>2</sup> . Elle est le produit d'une attraction d'envergure européenne avec une population grandissante depuis plus de 30 ans de manière ininterrompue. Innovante de tout temps, elle est propulsée au rang des villes les plus dynamiques en Europe.	Capitale de la plus grande région de France, Bordeaux et sa communauté urbaine représentent une population de 1 196 000 habitants répartis sur une superficie de plus de 49 km <sup>2</sup> . Cinquième métropole française, Bordeaux connaît avec sa région un dynamisme démographique très favorable, une véritable transformation et s'inscrit parmi les régions les plus attractives en France.	Chef-lieu du département des Bouches-du-Rhône, Marseille possède une aire urbaine de 1 744 000 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, concrétisé ses ambitions touristiques et son rang parmi les villes les plus entreprenantes d'Europe.	Avec une population de 1 331 000 habitants sur une superficie de 118 km <sup>2</sup> , Toulouse est la capitale européenne de l'industrie Aéronautique et Spatiale. C'est la quatrième aire urbaine la plus peuplée de France, la sixième agglomération juste derrière Lille. Elle bénéficie de la croissance démographique la plus dynamique des grandes villes de France selon de nombreuses sources, ce qui est un atout pour le développement de ses infrastructures.
<b>Pro business</b>	Figure historique du textile, de la pétrochimie, de l'imagerie, place financière importante, Lyon s'est forgé la réputation d'une ville qui sait se réinventer au gré des mutations urbaines et économiques. Elle accueille actuellement des activités techniques de pointe telles que l'industrie pharmaceutique et le secteur de la biotechnologie. La cité lyonnaise représente un pôle de recherche et d'études majeur en France.	Cité au passé prestigieux, métropole régionale touristique et économique, capitale mondiale du vin, pôle universitaire et de recherche, ville de saveurs, Bordeaux poursuit son mouvement vers l'avenir. En quelques décennies, l'agglomération est devenue un pôle aéronautique et spatial majeur en Europe, le rendez-vous de tous les experts viticoles du monde et un laboratoire de développement durable pour les filières agroalimentaires.	Marseille, ville portuaire, a toujours été tournée vers la mer et représente le premier port de croisière en France. L'industrie du tourisme est son principal atout. En 1995, Marseille comptait 20 000 touristes par an. En 2016, la ville accueille plus de 7 millions de touristes. Par ailleurs, la ville est reconnue pour ses industries du savon, des tuiles, des produits alimentaires et industries de pointe liées à la mer.	L'économie toulousaine est principalement fondée sur les industries de pointe de l'Aéronautique et du Spatial, dont Airbus est la locomotive qui fait travailler directement et indirectement plus de 50 000 personnes sur l'agglomération et près de 70 000 dans le grand Sud-Ouest. Toulouse est aussi devenu un grand centre industriel en utilisant les ressources régionales en électricité et en gaz naturel et bénéficie d'un pôle étudiant grandissant (100 000 étudiants).

Ville	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse
<b>Urbanisme</b>	La métropole représente une des villes à la croissance la plus rapide en Europe et jouit d'une politique d'aménagement forte des pouvoirs publics. À la reconquête des berges du Rhône et de la Saône, l'institution du Grand Lyon a ainsi achevé la transformation d'anciens sites industriels en des secteurs résidentiels et tertiaires de qualité, de véritables nouveaux centres-villes (Lyon Confluence 1 & 2, Carré de Soie).	Le renouvellement complet des équipements d'accueil effectué avec de grands noms de l'architecture contemporaine dans le quartier du Lac et des quais a déjà changé la physionomie de la ville. Bordeaux est une ville en perpétuelle transformation. Avec l'arrivée du tramway, du musée du vin en 2016 et la reconquête des quais, un renouveau majeur s'est enclenché avec un fort enjeu démographique et urbanistique.	L'aménagement urbain de Marseille est caractérisé par l'opération d'intérêt national Euroméditerranée débutée en 1995. Le périmètre du plan est de 480 hectares pour plus de 7 milliards d'euros d'investissements : 18 000 logements, 1,2 million de m <sup>2</sup> de bureaux et commerces, 200 000 m <sup>2</sup> d'équipements publics, 60 hectares d'espaces verts, un bassin de 35 000 emplois.	La ville est organisée en zones concentriques correspondant à sa croissance urbaine. De nombreux projets sont inscrits dans l'optique du développement de la ville : l'Aerospace Valley regroupera sur 355 000 m <sup>2</sup> des centres de recherche du domaine aéronautique, Toulouse Euro-Sud-Ouest comprendra un centre d'affaires d'environ 400 000 à 500 000 m <sup>2</sup> sur le site Raynal-Périole-Matabiau, l'ancienne Cartoucherie devrait générer 350 000 m <sup>2</sup> de nouvelles surfaces.
<b>Infrastructures</b>	Lyon est un passage obligé pour atteindre le sud de l'Europe et tend à développer de nouvelles liaisons avec les métropoles européennes situées à l'est, ainsi que de nouvelles liaisons urbaines en cohérence avec les projets urbains du Grand Lyon. La métropole dispose ainsi du premier réseau de transports en commun hors Île-de-France avec 1,4 million de voyages par jour. Les aéroports de Saint-Exupéry et Bron sont aussi des piliers de la croissance lyonnaise, offrant tous les ans de nouvelles destinations.	Les infrastructures de la ville sont à la hauteur de l'ambition de la ville. La mise en service, en 2017, de la ligne TGV Paris-Bordeaux (environ 2 heures) avec sa double prolongation vers Bilbao et Toulouse en 2024 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. Par ailleurs, Marseille compte 90 lignes de bus, un réseau de métro de 28 stations, 28 arrêts de Tramway, des navettes maritimes intra-urbaines et un système de partage de vélos depuis 2007.	De nombreux projets sont inscrits dans l'optique du développement de la ville et de sa diversification économique. Toulouse a longtemps utilisé sa plate-forme aérienne pour se rendre à Paris mais souhaite désormais augmenter son offre de transport en accueillant la LGV. Cette connexion se ferait via une ligne à grande vitesse Toulouse-Bordeaux prévue pour 2024.

### 3.3 Un immobilier purement tertiaire

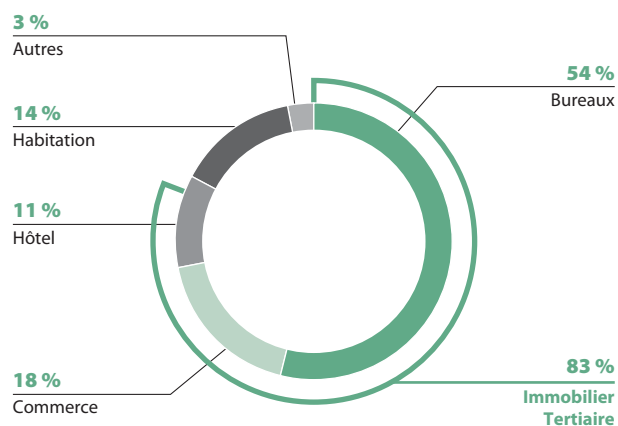
#### 3.3.1 D'un patrimoine historique mixte haussmannien à faible rendement à un portefeuille tertiaire neuf à rendement élevé

Le recentrage radical 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.

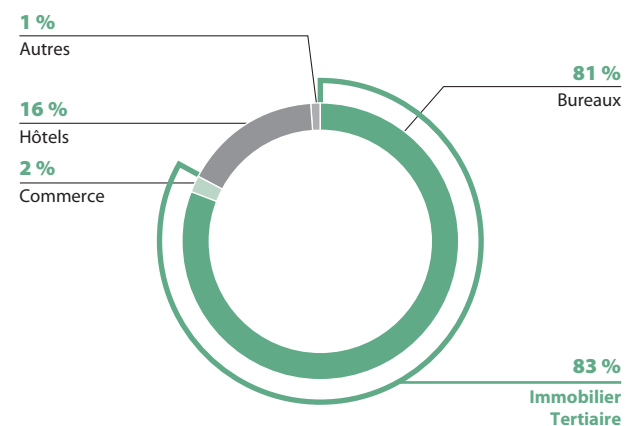
À fin 2017, les revenus locatifs bruts annualisés, selon les normes IFRS, sont issus des bureaux à 81 %, des commerces à 2 %, des hôtels à 16 % et des parkings/autres à 1 %. En termes de localisation, ces revenus proviennent d'actifs marseillais à hauteur de 17 %, d'actifs lyonnais à hauteur de 48 %, d'actifs bordelais à hauteur de 18 %, d'actifs toulousains à hauteur de 3 % et d'actifs hôteliers pour le reliquat. Dans une optique d'équilibrage, la répartition géographique est repensée en fonction de la taille critique relative à chaque marché immobilier (et notamment la demande placée).

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

Fin 2016 – Patrimoine majoritairement tertiaire dont 54 % de bureau



Fin 2017 - 99 % Patrimoine Tertiaire dont 81 % de bureau



#### 3.3.2 Deux indicateurs clés transformés : taux de vacance et taux de rendement

Cette perspective de transformation est confortée par l'appréciation des ratios EPRA (voir section 8 « Carnet de l'actionnaire » du chapitre 7 du Document de Référence), mesurant la performance des portefeuilles immobiliers notamment en termes de taux de rendement et de taux de vacance.

La conséquence directe de la cession de la quasi-intégralité du portefeuille historique à faible rendement de la Société en 2017 constitue une amélioration significative et nette de ces indicateurs de performance.

Le taux de vacance EPRA diminue de 380 bps pour atteindre 5,3 % et le taux de rendement EPRA augmente de 120 bps pour parvenir à 5,8 %.

Cette rotation stratégique d'actifs permet ainsi, outre la marge d'exploitation plus forte pour l'immobilier tertiaire, une réduction efficace de la vacance tout en améliorant significativement le rendement effectif net des actifs.

### 3.3.3 Un flux d'investissements futurs de 200 millions composé de développements et ventes en l'état futur d'achèvement

Le moteur principal de la métamorphose d'ANF Immobilier repose sur son flux de nouveaux investissements (appelé « pipeline »). Ce dernier regroupe l'ensemble des opérations d'acquisition de biens immobiliers existants, des opérations de restructuration, des opérations de développement et des opérations d'investissement réalisées sous forme de ventes en l'état futur d'achèvement (ou « VEFA »).

À fin 2017, le volume des investissements ou pipeline est de 200 millions d'euros, dont 132 millions d'euros en part du Groupe. Le flux est constitué d'opérations tertiaires situées principalement à Lyon, Bordeaux et Marseille. Ces montants excluent les franchises de loyers accordées et, en cas d'opérations de restructuration, le bien existant.

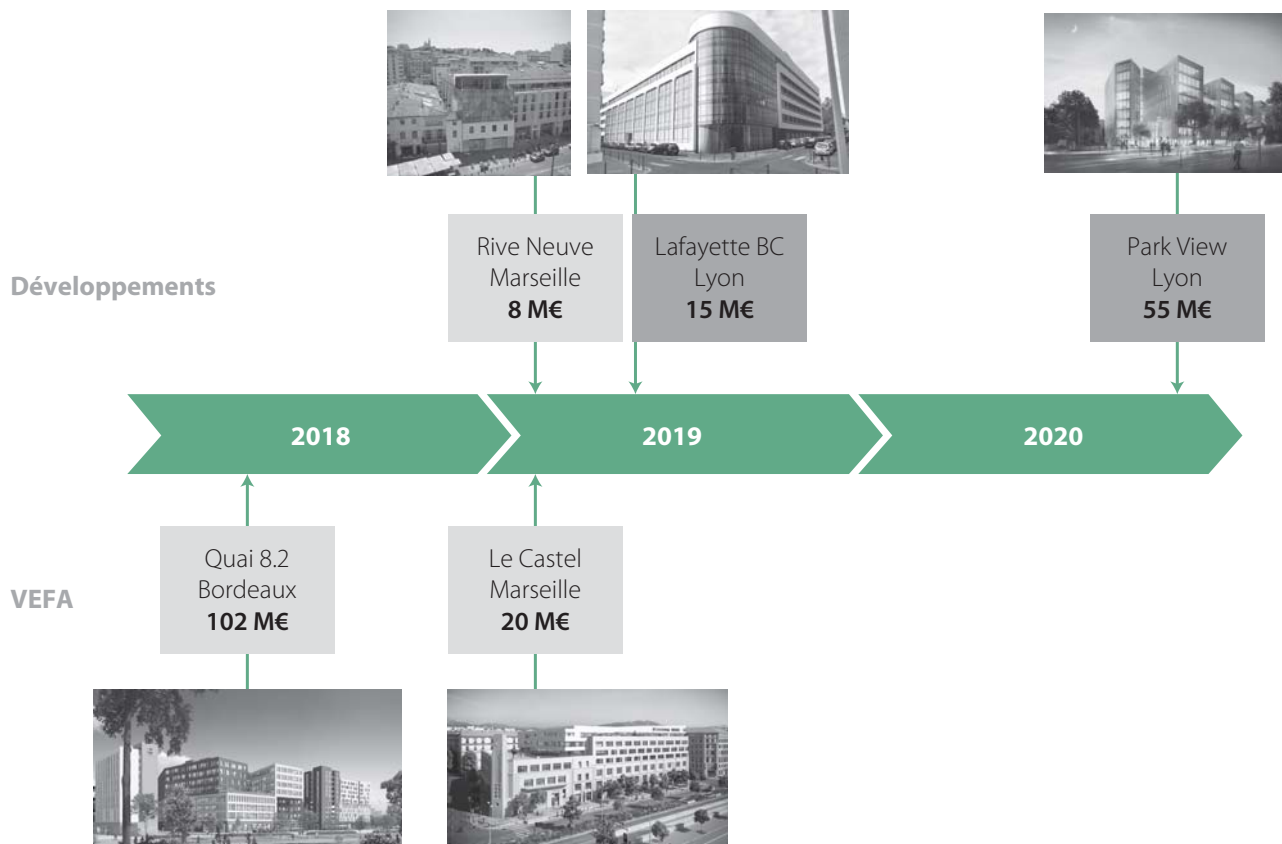
Plus précisément, le « pipeline » regroupe 96 % d'opérations de bureaux, 4 % d'hôtels, à rendement sur coût moyen de l'ordre de 6,7 %. La croissance des revenus locatifs estimés à environ 10,5 millions

d'euros en part du Groupe, des EPRA Earnings escomptées et le degré de transformation seront directement liés aux livraisons successives des opérations (Chapitre 1. Section 4 Investissements).

Ces investissements sont soutenus par :

- une structure financière solide avec un recours à la dette faible de 22 % (ratio « LTV ») tout en bénéficiant d'une stratégie de couverture via caps et swaps de la dette adaptée (limitant ainsi le risque de taux – voir section 7.4.1 « Risques de taux d'intérêt » du chapitre 1 du Document de Référence) ;
- une mécanique de mise en place de partenariats tels que celui réalisé avec Foncière des Régions pour l'opération Quai 8.2 à Bordeaux ou celui mené avec Crédit Agricole Assurances pour l'opération Lafayette – Part-Dieu à Lyon. Cette technique permet à ANF Immobilier d'investir davantage dans des projets de taille importante, 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. En 2017, le produit net de cession des actifs historiques a représenté 402 millions d'euros.

#### FLUX D'INVESTISSEMENTS DE 200 MILLIONS D'EUROS PROJÉTÉS



- Non engagé
- Investissements excluant le coût du bâtiment existant pour les restructurations et les franchises de loyers

## 3.4 La création de valeur, trois lignes de métiers

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

ANF Immobilier est une foncière qui dispose d'une triple compétence : investisseur, promoteur et gestionnaire d'actifs. Cela lui permet 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, elle a ainsi 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 couvre ce spectre étendu de métiers afin de garder la maîtrise de ses développements, de leur conception jusqu'à leur exploitation. L'ensemble du cycle de vie de chaque actif est ainsi considéré et la création de valeur, optimisée.

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

L'expérience d'ANF Immobilier en régions, depuis 2005, a été démontrée par les multiples restructurations d'ampleur entreprises notamment à Marseille et à Lyon. Mais au-delà de ce type d'opérations, la Société se positionne en tant qu'accompagnatrice des métropoles régionales, prenant un réel parti et générant un impact tangible sur leur développement.

Dans cette optique de coopération, l'implication d'ANF Immobilier se retrouve dans l'ensemble de ses investissements. Ils sont tous tournés vers la transformation urbaine, la régénération de quartiers entiers et l'émergence de nouveaux pôles tertiaires (Carré de Soie et Confluence à Lyon, Bassins à Flot et Euratlantique à Bordeaux, etc.).

Les équipes ont acquis un solide savoir-faire et établi des liens forts avec les pouvoirs publics et les différents acteurs de la transformation et du renouveau des métropoles régionales.

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

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

Caractérisée par ce profil multiproduit, 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 savoir-faire spécifique nécessaire à l'investissement en régions.

Par son positionnement unique, elle a la capacité de saisir davantage d'opportunités et s'en empare de fait.

La transformation engagée, sécurisée à l'aide d'opérations pré louées à haut rendement, fondée sur une structure financière et une expérience solides positionne ANF Immobilier en tant que foncière en croissance aujourd'hui, et garantissant demain, une productivité à la hausse.

## 4. Investissements

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

ANF Immobilier souhaite investir dans des actifs tertiaires permettant d'atteindre un taux de rendement sur coûts de 6 % ou plus pour des projets situés dans les meilleures métropoles régionales françaises. La Société rééquilibre son patrimoine vers des actifs tertiaires à bon rendement. Le montant unitaire des investissements est compris entre 5 et 120 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 en partie par dette bancaire dans des proportions en ligne avec les pratiques du marché.



## UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS DE 200 MILLIONS D'EUROS, 132 MILLIONS EN PART DU GROUPE

Projet	Géographie	Année de livraison/ acquisition	Typologie principale	Volume (en millions d'euros)	Volume QP* ANF Immobilier (en millions d'euros)
Quai 8.2 – Euratlantique	Bordeaux	Q2-Q3 2018	Bureaux	94	62
Quai 8.2 – Euratlantique	Bordeaux	Q2-Q3 2018	Hôtel	8	6
Rive Neuve – Vieux-Port	Marseille	Q2 2019	Bureaux	8	8
Le Castel – Quai Joliette	Marseille	Q2 2019	Bureaux	20	20
Lafayette BC – Part Dieu**	Lyon	2019	Bureaux	15	8
Park View – Tête d'or**	Lyon	2020	Bureaux	55	28
<b>TOTAL 2018-2020</b>				<b>200</b>	<b>132</b>

\* Quote-part.

\*\* Non engagé.

## LOCALISATION ET POIDS DES INVESTISSEMENTS (VALEUR)



## LOCALISATION ET POIDS DES INVESTISSEMENTS (VALEUR)

Ville	Total	
	% Volume	% Volume QP*
Lyon	35 %	27 %
Bordeaux	51 %	51 %
Marseille	14 %	22 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Typologie	Total	
	% Volume	% Volume QP*
Bureaux	96 %	96 %
Hôtel	4 %	4 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

\* Quote-part.


## 4.1 Lyon

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

Nom	Description	Fiche	Détails
Park View – Tête d'Or – Développement (51 %) 	ANF Immobilier a acquis en février 2014 le siège historique du Groupe Adecco France dans le quartier de la Tête d'Or, en vue d'un redéveloppement futur du site devant être lancé courant 2018 suivant des critères et conditions définis au préalable. Cet investissement fait écho au développement de leur nouveau siège au Carré de Soie, livré en septembre 2016.	Crédit Agricole Assurances (45 %), ANF Immobilier (51 %) et DCB International (4 %) signent un partenariat financier. Il vise à acquérir, dans un premier temps, le siège historique du Groupe Adecco France. Situé en face du parc de la Tête d'Or, au cœur de la zone tertiaire du Tonkin et à quelques minutes seulement de Lyon Part-Dieu, le bâtiment construit en 1987 bénéficie d'une constructibilité résiduelle importante. Il fera l'objet d'une restructuration en deux tranches pour une surface finale de 22 800 m <sup>2</sup> de bureaux.	Date d'acquisition initiale : 18 février 2014 Budget initial : 20 M€ Surface initiale : 9 000 m <sup>2</sup> de bureaux  Lancement des travaux de restructuration : 2018 sous conditions Date de livraison : 2020 Budget de travaux : 55 M€ Revenu potentiel brut : 5,0 M€ Surface finale : 22 800 m <sup>2</sup> de bureaux
Areva Part-Dieu – Développement (54 %) 	En partenariat avec Crédit Agricole Assurances et DCB International, ANF Immobilier s'est porté acquéreur du siège d'Areva, en plein cœur de la Part-Dieu. Le périmètre est constitué des immeubles Lafayette, Stratège et Massena. Cette opération représente la deuxième transaction la plus importante de 2014 sur un axe majeur, le second pôle tertiaire de France.	ANF Immobilier a finalisé fin 2014 l'acquisition du siège historique d'Areva. Les deux immeubles, Lafayette et Stratège se situent à proximité immédiate de la gare de La Part-Dieu et bénéficient de 550 places de stationnement. Cette opération représente la troisième grande signature d'ANF Immobilier à Lyon. Elle est portée par un partenariat avec Crédit Agricole Assurances (45 %), DCB International (1 %) et financée par HSBC France. Entre 2015 et 2017, les trois associés ont aussi réalisé l'acquisition d'un immeuble adjacent de bureaux, nommé Massena, développant 3 100 m <sup>2</sup> et de deux autres lots de copropriété afin de contrôler l'îlot pour une valorisation sur le long terme.	Date d'acquisition de l'existant : 2014-2017 Budget initial : 97 M€ Surface initiale : 40 722 m <sup>2</sup> de bureaux  Lancement des travaux de restructuration des bâtiments BC : 2018 sous conditions Date de livraison : 2019 Budget de travaux : 15 M€ Revenu potentiel brut : 1,9 M€ Surface finale : 7 115 m <sup>2</sup> de bureaux rénovés


## 4.2 Bordeaux

### S'inscrire au cœur du renouveau urbain

Nom	Description	Fiche	Détails
Quai 8.2 – Euratlantique – VEFA (65 % et 77 %) 	En 2017, la gare LGV assure des trajets Bordeaux-Paris en deux heures. À ses abords immédiats, un projet d'aménagement mixte signe le renouveau d'un quartier, celui de l'Îlot Armagnac.	Côté investissement, ANF Immobilier (65 %) et Foncière des Régions (35 %) se portent acquéreur de 32 000 m <sup>2</sup> de bureaux et commerces, ANF Immobilier (77 %) et la Caisse d'Épargne Provence Alpes-Corse (23 %) se portent acquéreur d'un hôtel 3* opéré par B&B. Les actes d'acquisition, sous forme de VEFA, ont été finalisés début septembre 2016 et les surfaces bureaux sont d'ores et déjà louées à 39 % (Allianz, Orange et Erasmus + France/Éducation Formation sur une durée ferme de 9 années). Côté promotion, à la manœuvre, ANF Immobilier et Vinci Immobilier, qui ont signé des accords avec l'Établissement Public d'Aménagement Euratlantique.	Date de livraison : Q2-Q3 2018 Budget : 102 M€ (bureaux, commerces et un hôtel) Revenu potentiel brut : 7,2 M€ Surface : 32 000 m <sup>2</sup> de bureaux et commerces et un hôtel de 126 chambres  Marge et honoraires prévisionnels pour ANF Immobilier : 5 M€

## 4.3 Marseille

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

Nom	Description	Fiche	Détails
Le Castel – Quai Joliette – VEFA (100 %) 	Situé dans le périmètre Euroméditerranée, ANF Immobilier fait l'acquisition de 5 960 m <sup>2</sup> de bureaux neufs à proximité immédiate de la mer. Les surfaces créées proviennent de la réhabilitation de l'ancien siège historique de la SNCM.	Le siège historique de la SNCM est célèbre pour sa tour de l'horloge. Conçu par l'architecte Castel, il bénéficie d'un emplacement clé dans le périmètre Euroméditerranée : face à la mer, à l'angle du Boulevard des Dames et du quai de la Joliette. ANF Immobilier investit dans un site de prestige.	Date de livraison : Q2 2019 Budget : 20 M€ Revenu potentiel brut : 1,5 M€ Surface : 5 960 m <sup>2</sup>
Rive Neuve – Vieux-Port – Développement (100 %)	ANF Immobilier est propriétaire d'un bâtiment existant situé 19/20 quai de Rive Neuve, bénéficiant d'une situation exceptionnelle car donnant immédiatement sur le Vieux-Port de Marseille.	La rénovation du bâtiment donnera naissance à près de 3 112 m <sup>2</sup> de surfaces de bureaux (et commerces en rez-de-chaussée). Les bureaux sont pré loués à 100 % sur 5 étages par la Société Now Coworking sur une durée ferme de 9 ans.	Date de livraison : Q2 2019 Budget de travaux : 8 M€ Revenu sécurisé brut : 0,7 M€ Surface : 3 112 m <sup>2</sup>

## 5. / Portefeuille immobilier

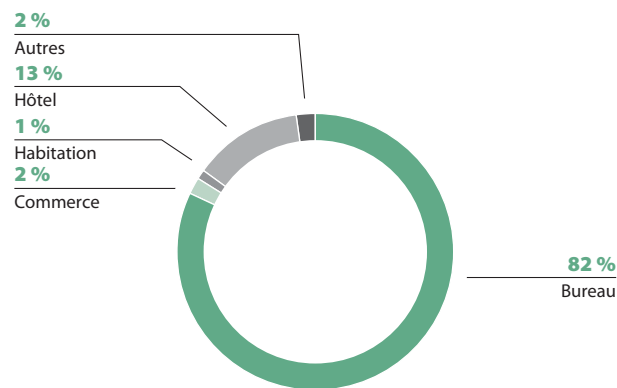
### 5.1 Patrimoine d'ANF Immobilier

#### Surfaces au 31 décembre 2017

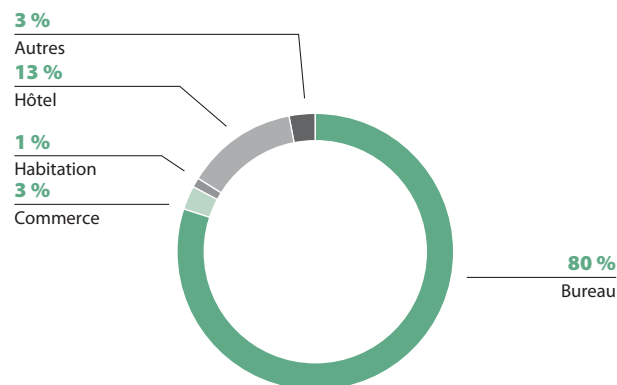
ANF Immobilier compte une surface totale de 255 000 m<sup>2</sup> ou 188 000 m<sup>2</sup> en part du Groupe répartie de la manière suivante (hors unités de parking) :

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

###### Consolidé

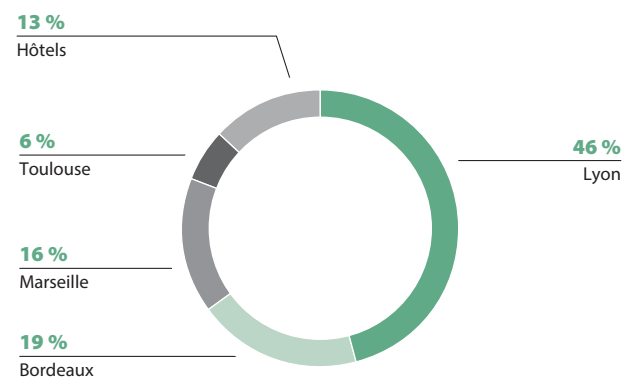


###### Part du Groupe

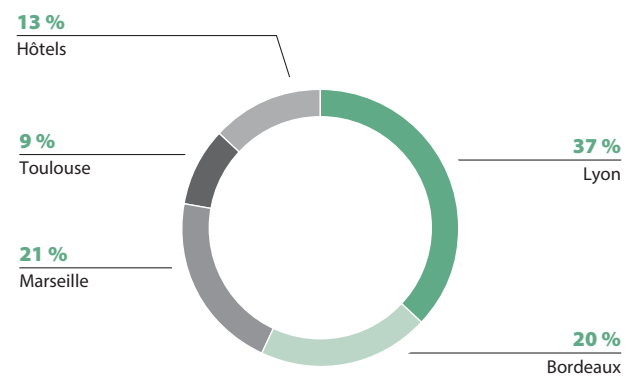


##### RÉPARTITION DES SURFACES PAR VILLE

###### Consolidé



###### Part du Groupe

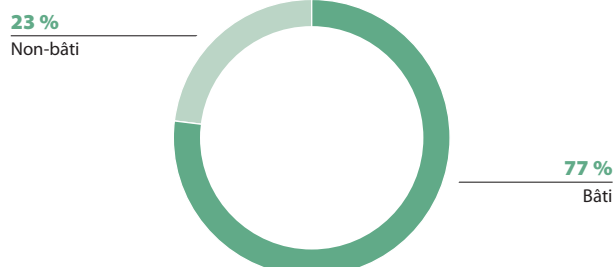


## POIDS DU DÉVELOPPEMENT

## Consolidé



## Part du Groupe



## 5.2 Expertises du patrimoine

### 5.2.1 Un profil transformé

La valeur du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2017 établie par trois experts indépendants, ressort à 648 millions d'euros (480 millions d'euros part du Groupe). Elle était de 1 068 millions d'euros au 31 décembre 2016 (922 millions d'euros en part du Groupe).

La valeur du patrimoine fin 2017 est la résultante de :

- 402 millions d'euros de cessions d'actifs historiques non stratégiques à Primonial REIM, montant auquel il faut ajouter - 106 millions d'euros de résultat de juste valeur et de cession ;
- + 62 millions d'euros d'investissements comprenant principalement l'acquisition de Toulouse – Centreda, pour 18 millions d'euros en mars 2017 et l'avancement de la vente en l'état futur d'achèvement de Quai 8.2 à Bordeaux ;

- + 23 millions d'euros de résultat de juste valeur positif pour le patrimoine conservé au 31 décembre 2017.

Les différents projets de développement et ventes en l'état futur d'achèvement sont valorisés à leur juste valeur déterminée par les experts à l'exception du projet Park View à Lyon et de deux lots de copropriété acquis en fin d'année 2017 au sein de l'îlot Lafayette à Lyon.

Au 31 décembre 2017, les développements et ventes en l'état futur d'achèvement représentent 106 millions d'euros (70 millions d'euros en part du Groupe). Ce montant comporte, lorsqu'il s'agit d'une restructuration, l'immeuble existant.

Les experts ont exprimé une baisse à Lyon et à Bordeaux des taux de rendement par rapport au 30 juin 2017, une stabilité des taux de rendement pour l'immobilier tertiaire marseillais.

#### RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS ENTRE 2016 ET 2017 (CONSOLIDÉ)

(En pourcentage)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Bureaux	79 %	46 %	+ 3 300 bps
Commerces	3 %	22 %	- 1 900 bps
Hôtels	14 %	8 %	- 600 bps
Habitations	1 %	20 %	- 1 900 bps
Autres	3 %	4 %	- 100 bps
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

## RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS ENTRE 2016 ET 2017 (PART DU GROUPE)

(En pourcentage)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Bureaux	77 %	39 %	+ 3 800 bps
Commerces	4 %	25 %	- 2 100 bps
Hôtels	14 %	7 %	- 700 bps
Habitations	1 %	23 %	- 2 200 bps
Autres	4 %	6 %	- 200 bps
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

## 5.2.2 Taux de rendement brut retenu

Selon la 4<sup>e</sup> édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée à l'initiative de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI), le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble (voir la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés 2017).

## 5.2.3 Méthode

ANF Immobilier fait appel à trois experts nationaux reconnus et indépendants que sont Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate Expertise et CBRE. Les mandats ont été signés pour une durée de deux ans et prévoient deux expertises du patrimoine par an.

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 développements et ventes en l'état futur d'achèvement (hors Park View à Lyon) 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.

Par ailleurs, il est précisé que les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à ANF Immobilier sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, typologie des lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

## 5.2.4 Les certificats d'expertises

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

## 5.3 Localisation du patrimoine au 31 décembre 2017

## 5.3.1 Lyon

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

4, Rue de la République	77, rue Robert	153, cours Lafayette
57, passage de l'Argue	79, rue Robert	155, cours Lafayette
<b>Areva (Lafayette et Stratège)</b>	81, rue Robert	119, rue Tête d'Or
10, rue Récamier	83, rue Robert	120, rue Masséna
12, rue Récamier	85, rue Robert	<b>Milky Way – Confluence</b>
14, rue Récamier	90, rue Robert	42, cours Suchet
16, rue Récamier	104, rue Masséna	22, rue Smith
18, rue Récamier	106, rue Masséna	<b>Villeurbanne</b>
20, rue Récamier	108, rue Masséna	<b>Epsilon – Alstom – Carré de Soie</b>
22, rue Récamier	110, rue Masséna	13, rue Alfred-de-Musset
24, rue Récamier	112, rue Masséna	<b>Adely – Adecco – Carré de Soie</b>
75, rue Robert	114, rue Masséna	Rue Henri-Legay et rue Jean-Bertin
	145, cours Lafayette	<b>Park View – Tête d'Or</b>
	149, cours Lafayette	2, boulevard du 11 novembre 1918
	151, cours Lafayette	2-4, rue Louis-Guérin
		69, boulevard de la Bataille de Stalingrad

### 5.3.2 Bordeaux

#### Bordeaux : Euratlantique et Bassins à Flot

##### Nautilus

120, quai de Bacalan

##### La Fabrique

rue de Gironde

##### Quai 8.2 (Euratlantique)

ZAC Saint-Jean Belcier

### 5.3.3 Marseille

#### Marseille : Joliette, Euroméditerranée et Vieux-Port

42, rue de Ruffi  
40, rue Fauchier  
139, av. Camille-Pelletan  
38, rue de Forbin  
5, place de la Joliette  
16 bis, rue Lanthier

29, rue Pavillon  
4, place Sadi-Carnot  
1, rue de Suez  
54, rue Vacon  
35, avenue Robert-Schuman

##### Le Castel

61, Boulevard des Dames  
32, rue Mazenod  
22, rue Jean-François-Leca

##### Rive Neuve

19, quai de Rive-Neuve  
23, quai de Rive-Neuve

### 5.3.4 Toulouse

#### Toulouse : Blagnac

##### Le Centreda

4, av. Didier Daurat Blagnac

### 5.3.5 Hôtels en France

44, rue de Ruffi, 13003 Marseille  
52/54, rue de Forbin, 13002 Marseille  
Boulevard Michelet, 13008 Marseille  
Zac de la Cascade – 13730 St. Victoret

131, route de Bénodet, 29000 Quimper  
1, place des Terres-Neuves, 33130 Bègles  
7, rue André-Allar, 13015 Marseille  
Lieu dit Luc René Goximmy, 92000 Bobigny

Plateau du Moulon, 91190 Gif-sur-Yvette  
Lieu dit Orle Ouest, 66000 Perpignan

##### Quai 8.2 (Euratlantique)

ZAC Saint-Jean Belcier

## 6. Reporting EPRA

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

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

### EPRA Earnings

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

(En millions d'euros)	2017	2016	Variation
Cash-flow courant IFRS	20,1	23,9	
Impact cession Primonial et autres*	5,8	0,8	
Impôts	(6,3)	(1,0)	
Impacts minoritaires	(3,8)	(7,4)	
Neutralisation des ajustements (ci-dessous)	(5,4)	(3,0)	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA, PART DU GROUPE</b>	<b>10,4</b>	<b>13,3</b>	
<i>Ajustement frais de structure non récurrents</i>	5,3	1,4	
<i>Ajustement résultat financier</i>	7,1	1,6	
<i>Ajustement IS non récurrent (taxe 3 %)</i>	(7,0)	1,6	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA, PART DU GROUPE AJUSTÉ</b>	<b>15,8</b>	<b>16,3</b>	<b>- 3 %</b>
Nombre moyen d'actions	18 153 843	18 120 345	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA AJUSTÉ, PART DU GROUPE/ACTION</b>	<b>0,87</b>	<b>0,90</b>	

\* Principalement frais de due diligence, frais financiers et frais de personnels.



## 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

#### 2017

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

#### 2016

(En pourcentage)	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse	Hôtels	Total patrimoine
<b>EPRA NET INITIAL YIELD</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>N/A</b>	<b>6,1 %</b>	<b>4,5 %</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>N/A</b>	<b>6,2 %</b>	<b>4,6 %</b>

#### Variation 2017/2016

(En pourcentage)	Lyon	Bordeaux	Marseille	Toulouse	Hôtels	Total patrimoine
<b>EPRA NET INITIAL YIELD</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,50 %</b>	<b>1,30 %</b>	<b>N/A</b>	<b>- 0,10 %</b>	<b>1,30 %</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,50 %</b>	<b>1,30 %</b>	<b>N/A</b>	<b>- 0,20 %</b>	<b>1,20 %</b>

## EPRA NAV & NNNAV

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

dette et des instruments financiers. La NNNAV prend en compte la juste valeur des impôts sur plus-values latentes, de la dette et des instruments financiers.

(En millions d'euros)	2017	2016	Variation
EPRA NAV, part du Groupe	398,8	515,1	
Retraitement des instruments de couverture, part du Groupe	(2,3)	(20,9)	
EPRA NNNAV, part du Groupe	396,5	494,2	
<b>Nombre d'actions fin de période hors autocontrôle</b>	<b>18 187 340</b>	<b>18 120 345</b>	
<b>ANR EPRA/ACTION</b>	<b>21,9</b>	<b>28,4</b>	<b>- 23 %</b>
<b>ANR EPRA TRIPLE NET/ACTION</b>	<b>21,8</b>	<b>27,3</b>	<b>- 20 %</b>

## EPRA vacancy rate (taux de vacance)

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

### EPRA VACANCY RATE

#### Taux de vacance EPRA 2017 (QP \*)

TYPE	Bureau	Commerce	Habitation	Hôtel	Autres	Total
Lyon	0,6 %	0,0 %	N/A	N/A	43,4 %	0,8 %
Bordeaux	6,9 %	0,0 %	N/A	N/A	40,3 %	6,9 %
Marseille	14,6 %	15,3 %	34,8 %	N/A	30,5 %	16,0 %
Toulouse	4,9 %	N/A	N/A	N/A	100,0 %	5,6 %
Hôtels	N/A	N/A	N/A	0,0 %	N/A	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>5,3 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>34,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>36,1 %</b>	<b>5,3 %</b>

\* Quote-part – pondération depuis 2017 par la quote-part de détention des sociétés.

#### Taux de vacance EPRA 2017 (Consolidé)

TYPE	Bureau	Commerce	Habitation	Hôtel	Autres	Total
Lyon	0,6 %	0,0 %	N/A	N/A	34,0 %	0,8 %
Bordeaux	6,9 %	0,0 %	N/A	N/A	40,3 %	6,9 %
Marseille	14,6 %	15,3 %	34,8 %	N/A	30,5 %	16,0 %
Toulouse	4,9 %	N/A	N/A	N/A	100,0 %	5,6 %
Hôtels	N/A	N/A	N/A	0,0 %	N/A	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>4,1 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>34,8 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>34,3 %</b>	<b>4,2 %</b>

#### Taux de vacance EPRA 2016 (Consolidé)

TYPE	Bureau	Commerce	Habitation	Hôtel	Autres	Total
Lyon	0,6 %	0,0 %	N/A	N/A	88,9 %	1,2 %
Bordeaux	11,5 %	0,0 %	N/A	N/A	69,5 %	12,8 %
Marseille	13,3 %	15,2 %	15,7 %	N/A	23,1 %	15,4 %
Toulouse	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Hôtels	N/A	N/A	N/A	0,0 %	N/A	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>5,2 %</b>	<b>13,1 %</b>	<b>15,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>29,3 %</b>	<b>9,1 %</b>

### VARIATION

#### Taux de vacance EPRA Variation (Consolidé)

TYPE	Bureau	Commerce	Habitation	Hôtel	Autres	Total
Lyon	0,0 %	0,0 %	N/A	N/A	- 54,9 %	- 0,4 %
Bordeaux	- 4,6 %	0,0 %	N/A	N/A	- 29,2 %	- 6,0 %
Marseille	1,3 %	0,1 %	19,2 %	N/A	7,5 %	0,6 %
Toulouse	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Hôtels	N/A	N/A	N/A	0,0 %	N/A	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 1,1 %</b>	<b>- 2,6 %</b>	<b>19,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>- 4,9 %</b>

## COMPTES DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ \*

En millions d'euros	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS	EPRA	IFRS
Loyers	46,6	46,7	51,2	51,2	49,2	49,2
Charges immobilières nettes	(3,8)	(3,8)	(3,7)	(3,7)	(4,0)	(4,0)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>42,9</b>	<b>42,9</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>	<b>45,1</b>	<b>45,1</b>
Marge	91,9 %	91,9 %	92,8 %	92,8 %	91,8 %	91,8 %
Charges de structure	(14,4)	(14,4)	(9,8)	(9,8)	(12,2)	(12,9)
<b>EBITDA</b>	<b>28,4</b>	<b>28,4</b>	<b>37,8</b>	<b>37,8</b>	<b>33,0</b>	<b>32,2</b>
Marge	61,0 %	61,0 %	73,8 %	73,8 %	67,1 %	65,5 %
Résultat financier	(20,8)	(20,8)	(16,8)	(16,8)	(16,9)	(21,4)
Amortissements	-	(0,4)	-	(0,9)	-	(0,7)
Résultat JV et de cession	-	(82,1)	-	(4,1)	-	25,5
Autres	0,1	(15,3)	0,8	(5,2)	(0,2)	(1,7)
Impôts	6,3	6,3	(1,0)	(1,0)	(0,6)	(0,6)
Impact minoritaires	(3,8)	(12,3)	(7,4)	(13,5)	(5,2)	(14,7)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>10,4</b>	<b>(96,1)</b>	<b>13,3</b>	<b>(3,7)</b>	<b>10,0</b>	<b>18,6</b>
Ajustement frais de structure (non récurrent)	5,3		1,4		2,6	
Ajustement résultat financier (non récurrent)	7,1		1,6		1,9	
Ajustement impôts (non récurrent)	(7,0)		-		-	
<b>RÉSULTAT NET EPRA AJUSTÉ (PART DU GROUPE)</b>	<b>15,8</b>		<b>16,3</b>		<b>14,6</b>	
Ajustement <i>prorata temporis</i> cession Primonial (non récurrent)	-		(0,5)		-	
<b>RÉSULTAT NET EPRA AJUSTÉ CESSION PRIMONIAL (PART DU GROUPE)</b>	<b>15,8</b>		<b>15,8</b>		<b>14,6</b>	
Cash-flow	20,1	7,7	23,6	21,0	20,6	10,8
<b>EBITDA RÉCURRENT</b>	<b>33,8</b>	<b>28,4</b>	<b>38,8</b>	<b>37,8</b>	<b>35,6</b>	<b>32,2</b>
LTV		22 %		42 %		43,0 %
Valeur du Patrimoine		648		1 068		1 101
<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET</b>		<b>397</b>		<b>494</b>		<b>516</b>

\* Chiffres EPRA retraités des éléments non récurrents.

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

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

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

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

### 7.1 Risques sectoriels immobiliers

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

Le patrimoine d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs tertiaires situés à Marseille, Bordeaux, Toulouse 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, Toulouse et Lyon pourrait avoir un impact négatif sur les revenus locatifs d'ANF Immobilier et ses résultats, la valeur de son patrimoine, sa politique d'investissement, sa situation financière et ses perspectives de développement.

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

La variation à la baisse de l'Indice du Coût de la Construction (« ICC »), de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (« ILC ») ou encore de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (« ILAT ») pour les baux commerciaux ou de l'Indice de Référence des Loyers (« IRL ») pour les baux d'habitation, sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux d'ANF Immobilier, pourrait également peser sur les revenus locatifs.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché immobilier. 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 2018-2020, le développement d'un nouveau projet ne commence, sauf exceptions, que lorsqu'il est sécurisé (locataire final trouvé et financement sécurisé), ou lorsqu'ANF Immobilier bénéficie en tant qu'acquéreur d'une garantie locative de la part du promoteur vendeur.

Les dispositifs de maîtrise relatifs à ces risques résident dans une politique d'accompagnement de nos locataires avec des relations sur le long terme, illustrée par une durée résiduelle ferme des baux en moyenne pondérée à 5,2 ans au 31 décembre 2017. En outre, de manière intrinsèque, 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. Au regard du programme de projets étalé jusqu'en 2020, le développement d'un nouveau projet ne commence, sauf exceptions, que lorsqu'il est sécurisé (loué), ou lorsqu'ANF Immobilier bénéficie en tant qu'acquéreur d'une garantie locative de la part du promoteur vendeur.

#### 7.1.2 Risques liés aux conditions de cession des actifs immobiliers

La valeur du portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier dépend de nombreux facteurs et notamment du niveau de l'offre et de la demande sur le marché immobilier.

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

Les partenariats conclus avec des acteurs de premier plan permettent de maîtriser en partie ces risques en limitant l'exposition par une taille unitaire des biens réduite et une liquidité accrue. En outre, la Société bénéficie d'un endettement faible de 22 % au 31 décembre 2017 qui lui permet de gérer le calendrier de ses cessions sereinement.

### 7.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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 disposent notamment (i) de 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

qu'ANF Immobilier s'est fixés, et/ou (ii) 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 contre ces éventualités.

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

### 7.2.1 Risques liés au non-paiement des loyers

La quasi-totalité du chiffre d'affaires d'ANF Immobilier est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers et la rentabilité de l'activité locative de la Société dépend de la solvabilité de ses locataires (voir la note 2 intitulée « Échéances des créances » de l'annexe aux comptes consolidés 2017 d'ANF Immobilier). Dès lors, les difficultés financières des locataires pourraient provoquer des retards de paiement, voire des défauts de paiement des loyers qui seraient susceptibles d'affecter les résultats d'ANF Immobilier.

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

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

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

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

### 7.2.3 Risques liés à la commercialisation des actifs

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

La Société maîtrise le risque de commercialisation de ses actifs, pour ses biens existants, par une durée moyenne ferme des baux (pondérée par les loyers) de 5,2 ans au 31 décembre 2017, et pour ses projets, par un degré de commercialisation ou garantie locative satisfaisant.

### 7.2.4 Risques liés à la valorisation des actifs

Le portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants. Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) et aux recommandations du rapport du groupe de travail présidé par M. Barthès de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne (voir la section 5.2 « Expertises du patrimoine » du chapitre 1 du présent Document de Référence ainsi que la note 1 intitulée « Immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés figurant au chapitre 5 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 (conjuncture économique, niveaux des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, etc.) sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert.

La valeur du patrimoine immobilier est par ailleurs sensible à une variation des principales hypothèses retenues par les experts immobiliers (taux de rendements, valeur locative, taux d'occupation) et ces variations ont un impact sur le résultat de la Société.

Afin de leur permettre de valoriser ses actifs, ANF Immobilier transmet aux experts une quantité importante d'informations relatives aux baux et à la situation locative du patrimoine. Par ailleurs, au regard de la valeur communiquée par les experts, ANF Immobilier pourrait être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs, suivant les normes comptables définies en la matière et si cela s'avérait nécessaire. Une baisse de la valeur du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier aurait par ailleurs un impact sur le ratio LTV servant de référence à certains *covenants* bancaires (voir la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence) et pourrait avoir une incidence sur les résultats de la Société (voir l'analyse de sensibilité figurant à la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société). Il est rappelé qu'au 31 décembre 2017, le ratio LTV d'ANF Immobilier était de 22 % et que les *covenants* inclus dans les contrats de prêt conclus par ANF Immobilier font référence à un ratio LTV inférieur ou égal à 50/55 % selon les contrats. En outre, l'évaluation des actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire dans un contexte de marché dégradé et/ou pour des transactions de forte ampleur.

Afin de gérer le risque précité, la Société possède un endettement faible. En outre, les expertises sont réalisées par trois prestataires différents – CBRE, JLL et BNP Paribas Real Estate – avec une rotation des portefeuilles pour chaque expert. La Société a souhaité avoir une politique de rotation tous les cinq ans. En 2017, le Comité d'Audit a considéré que l'ajout d'un troisième expert permettrait de mieux réaliser les objectifs d'indépendance et d'objectivité qu'une nouvelle rotation. Enfin, des études de sensibilité sont réalisées sur le facteur déterminant du taux de rendement en note 1 des annexes des comptes consolidés de la Société.

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

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

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

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

Chaque acquisition, en fonction des seuils définis par la gouvernance, fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une validation par le Directoire, le Comité du Patrimoine ainsi que par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.

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

L'activité d'investissement immobilier de la Société pourrait conduire à réaliser des acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, directement ou via l'acquisition ou la cession d'actions ou de parts de 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.

Chaque acquisition d'actions ou de parts de sociétés propriétaires d'actifs immobiliers, en fonction des seuils définis par la gouvernance, fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une validation par le Directoire, le Comité du Patrimoine ainsi que par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier. Ces opérations spécifiques font aussi l'objet d'études préalables issues de cabinets d'audit, de conseils spécialisés permettant de limiter les risques techniques, comptables, juridiques et fiscaux.

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

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

De tels événements peuvent avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d'ANF Immobilier, son niveau d'activité, ses résultats et sa situation financière. Les bailleurs ont en effet l'obligation légale d'informer les potentiels locataires de l'existence de problèmes liés à l'environnement ou à la santé publique et les vendeurs ont une obligation d'information encore renforcée envers les potentiels acheteurs.

Par ailleurs, le non-respect par ANF Immobilier des réglementations applicables en matière d'environnement, de sécurité ou de santé publique peut conduire à la mise en jeu de la responsabilité

d'ANF Immobilier, ce qui peut avoir un impact négatif sur son activité, sa notoriété, ses résultats et sa situation financière.

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

De manière générale, chaque acquisition fait l'objet d'analyses spécifiques, en particulier sur les sujets de pollution des sols et d'amiante. La Société est dotée, par ailleurs, d'un Comité RSE étudiant les impacts environnementaux de chaque nouveau projet et de chaque nouvelle acquisition. En outre, la Société a adopté une charte d'achats responsables que ses principaux fournisseurs ont signée et prévoit, pour la plupart de ses projets, une double certification BREEAM et HQE.

### 7.2.8 Risques liés à l'amiante

La fabrication, l'importation et la mise en vente de produits contenant de l'amiante ont été interdites par le décret n° 96-1133 du 24 décembre 1996. ANF Immobilier est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre 9 du Document de Référence).

### 7.2.9 Risques liés aux installations classées

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

### 7.2.10 Risques liés au traitement de l'eau

Certaines constructions, installations ou terrains peuvent notamment être soumis aux réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration. Par ailleurs, les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées (voir section 2.2 « Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société » du chapitre 9 du Document de Référence).

En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, la responsabilité d'ANF Immobilier pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité

d'ANF Immobilier pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ANF Immobilier respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mise en conformité.

### 7.2.11 Risques naturels et technologiques

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

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

### 7.2.12 Risques liés au développement des nouveaux projets

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

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

Chaque développement fait l'objet d'une procédure spécifique tendant à maîtriser les risques liés à cette activité. L'ensemble des risques prévisibles est anticipé dans chaque contrat de construction et est garanti, pour la majeure partie, 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 de la construction d'importance au niveau national. Les développements font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une analyse approfondie et d'une validation par le Directoire, le Comité du Patrimoine ainsi que par le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.

## 7.3 Risques juridiques

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

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

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

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

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

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

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

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

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions, parmi lesquelles l'obligation de distribuer une part importante des résultats exonérés et l'interdiction pour un actionnaire (autre qu'une SIIC) de détenir 60 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société. L'acquisition de plus de 60 % du capital de la Société au cours de l'exercice par la société Icade (société ayant opté pour le régime SIIC) n'est pas de nature à remettre en cause le régime fiscal de la Société.

Enfin, le régime fiscal des SIIC prévoit que la Société sera redevable d'un impôt égal à 20 % du montant de certaines sommes distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la Société et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, sous réserve de certaines exceptions (voir section 2.1 « Régime fiscal » du chapitre 9 du Document de Référence). En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié de ces distributions (voir les droits attachés aux actions à la section 1.2 « Statuts » du chapitre 9 du Document de Référence).

### 7.3.3 Risques liés aux litiges significatifs

Concernant l'information relative à l'ensemble des litiges auxquels la Société doit faire face, voir section 6 « Procédures judiciaires et d'arbitrage » du chapitre 9 du Document de Référence et la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société.



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

### 7.4.1 Risques de taux d'intérêt

Le groupe ANF Immobilier est exposé au risque de taux. La Direction gère activement cette exposition au risque. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire, là où cela semble approprié, les fluctuations de flux de trésorerie suite à des variations de taux d'intérêt. 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 2017, le montant brut des emprunts et dettes bancaires s'élève à 210 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 quatre contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois contre un taux fixe (voir la note 18 intitulée « Expositions aux risques de taux » de l'annexe aux comptes consolidés), ainsi que neuf contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

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

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

	Actifs financiers <sup>(1)</sup> (a)		Passifs financiers <sup>(1)</sup> (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
(En milliers d'euros) 31/12/2017										
Moins d'un an	66 410	-			66 410	0			66 410	0
De 1 an à 5 ans	-	-	13 400	155 723	(13 400)	(155 723)		137 363	(13 400)	(18 360)
Plus de 5 ans	-	-	11 940	28 578	(11 940)	(28 578)		28 578 <sup>(2)</sup>	(11 940)	0
<b>TOTAL</b>	<b>66 410</b>		<b>25 340</b>	<b>184 301</b>	<b>41 070</b>	<b>(184 301)</b>	<b>0</b>	<b>165 941</b>	<b>41 070</b>	<b>(18 360)</b>

(1) 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.  
(2) Les instruments liés à ces dettes seront activés courant 2018, concomitamment à la livraison des immeubles financés.

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

Exposition nette après couverture (En milliers d'euros)	Exercice 2017
	Impact sur le cash-flow avant impôt
Impact d'une variation de + 1,0 % des taux d'intérêt	(716)
Impact d'une variation de - 1,0 % des taux d'intérêt	(483)

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.

dans le contrat de liquidité). Compte tenu de ces éléments, ANF Immobilier considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

### 7.4.2 Risque sur actions

Au 31 décembre 2017, ANF Immobilier détient 821 931 actions ANF Immobilier (incluant les actions ANF Immobilier comprises

### 7.4.3 Risque de change

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

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

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

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	Entre 1 et 5 ans	Supérieur à 5 ans	Total
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	209 641	-	169 123	40 518	209 641
Intérêts courus	212	212	-	-	212
Banques	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	2 810	1 451	1 509	(150)	2 810
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>212 663</b>	<b>1 663</b>	<b>170 632</b>	<b>40 368</b>	<b>212 663</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 liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Certains des contrats de prêts conclus par ANF Immobilier contiennent des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers (*covenants*) décrites à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence et à la note 10 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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

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

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

## 7.5 Risques liés à la Société

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

Au 31 décembre 2017, Icade est l'actionnaire principal, avec 85,17 % du capital et 84,91 % des droits de vote <sup>(1)</sup> d'ANF Immobilier. En conséquence, Icade est susceptible d'exercer une influence significative sur ANF Immobilier et sur la conduite de son activité.

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

(1) Icade détient 88,73 % des droits de vote d'ANF Immobilier sur la base de l'ensemble des actions, y compris les actions privées de droit de vote conformément à l'article L. 233-8-II du Code de commerce.

## 7.6 Risques liés à la sécurité

### 7.6.1 Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, ANF Immobilier et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre de logiciels ou progiciels et gèrent plusieurs bases de données spécifiques. ANF Immobilier est en conséquence exposée à un risque de défaillance, d'interruption et/ou de piratage de ces logiciels ou progiciels. ANF Immobilier a mis en place des procédures de sécurité informatique sur les trois sites de Lyon, Marseille et Paris. Toutefois, si l'ensemble de ces outils et/ou systèmes d'information devaient être détruits ou endommagés en même temps, pour une

raison quelconque, l'activité d'ANF Immobilier pourrait s'en trouver perturbée et cela pourrait ainsi avoir un impact négatif sur les résultats de la Société et sa situation financière.

### 7.6.2 Risques liés aux actes terroristes

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

## 7.7 Faits exceptionnels

Néant.

## 7.8 Assurances et couvertures des risques

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

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

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

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

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

### 7.8.2 Les couvertures d'assurances

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

Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre. La limite contractuelle d'indemnité par sinistre est de 140 millions d'euros.

ANF Immobilier a également souscrit, directement ou par l'intermédiaire de son actionnaire majoritaire, 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 50 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.

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

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

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

Ce dispositif de contrôle interne permet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations, ainsi que les comportements des personnels, s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

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

L'analyse des risques fait par ailleurs l'objet de développements dans la section 7 « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du chapitre 1 du Document de Référence.

Les informations figurant dans la présente section ont été établies en étroite collaboration avec le Directeur de la Gestion Financière, le Directeur de l'Ingénierie Financière et de la Communication et le Responsable Juridique *Corporate*. Ces échanges entre le Directoire et les différentes personnes concernées permettent ainsi une compréhension et représentation fidèle du fonctionnement et des procédures mises en œuvre au sein d'ANF Immobilier.

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 fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier.

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

À partir de cette cartographie, ANF Immobilier a, durant les exercices 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017, 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.

Il convient enfin de souligner que, la prise de contrôle d'ANF Immobilier par Icade n'a pas eu d'impact sur les procédures de contrôle interne à l'exception de quelques changements mineurs dans le processus d'élaboration et le format de l'information financière d'ANF Immobilier.

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

### Au niveau du Conseil de Surveillance

En application de la loi, la constitution de cautions, avals et garanties est soumise à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

D'autre part, les statuts imposent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance notamment pour les opérations suivantes :

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

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

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

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

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

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

Lors de sa séance du 13 décembre 2017, les membres du Conseil de Surveillance ont décidé de renouveler l'autorisation accordée au Directoire de consentir des engagements de sûretés, caution, aval et garantie d'un montant global inférieur ou égal à 75 millions d'euros pour toute la durée de l'exercice 2018.

### Au niveau du Comité du Patrimoine

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

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

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

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

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

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

### Au niveau du Conseil de Surveillance

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

- la proposition à l'Assemblée Générale de toute modification statutaire ;
- toute opération pouvant conduire, immédiatement ou à terme, à une augmentation ou une réduction du capital social, par émission de valeurs mobilières ou annulation de 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.

### Au niveau du Directoire

Tous les sujets relatifs à la vie de la Société sont traités collégalement par le Directoire, qui se réunit en moyenne deux fois par mois. Le Directoire s'entoure régulièrement des membres du Comité de Direction. Le Comité de Direction a été mis en place au début de l'exercice 2008 et comprend, à la date du présent Document de Référence, 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).

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

### Au niveau des Comités Stratégique et Immobilier

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

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

### Au niveau du Comité RSE

Une démarche RSE a été amorcée par la Direction de l'immobilier en 2011. Fin 2014, un Comité de Pilotage RSE a été mis en place. Ce Comité a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long terme et les objectifs sociaux et

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

### Au niveau des différents services

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

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

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

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

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

La préparation de toute communication financière est assurée par une équipe Relations Investisseurs, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » de juillet 2017 (rédigé par l'Observatoire de la communication financière sous l'égide de l'AMF).

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

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

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

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

Les principaux risques identifiés figurent à la section 7 « Gestion des risques – Facteurs de risque et assurances » du chapitre 1 du Document de Référence 2017.

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

ANF Immobilier est soucieuse de la qualité et de la solvabilité de ses locataires. La maîtrise du risque d'impayé est assurée par un suivi permanent des encours et des encaissements avec envoi systématique de lettres de relance dont la première est envoyée

dès le premier retard de règlement constaté (quatre jours) puis, s'il y a lieu, recours aux services d'un huissier à défaut de règlement amiable.

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

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

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

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

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

susceptibles de porter sur l'acquisition, la construction, l'exploitation, la vente ou l'arbitrage de biens du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, en exécution des engagements pris en son nom par le Président du

Directoire ou par le Directeur Général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

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

Tous les contrats et documents ne peuvent matériellement être signés par le Président du Directoire ou le Directeur Général. Il a par conséquent été mis en place des procédures précises pour les engagements de dépenses (limitation des montants par personne, 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 limites de montant, le Directeur Général Adjoint, membre du Directoire, à concurrence de cinq millions d'euros ; des délégations de pouvoirs ont été données à certains salariés en signature seule pour les dépenses allant d'un montant de 5 000 euros à un million d'euros.

## Déontologie

### Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

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

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

### 8.1 – Obligations générales

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

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

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

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

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

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

Les Membres du Conseil assistent aux Assemblées Générales d'ANF Immobilier.

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

Chaque Membre du Conseil doit protéger personnellement la confidentialité des informations non publiques qui lui sont communiquées sur la Société dans le cadre de ses fonctions ainsi que du mot de passe lui permettant d'accéder à la plateforme Internet dédiée au Conseil. En cas de perte ou de divulgation fortuite de ce mot de passe il doit en aviser sans délai le Responsable Juridique *Corporate* afin de prendre les mesures visant à assurer la confidentialité des informations contenues sur le site.

Les membres du Conseil sont tenus au secret des délibérations.

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

### 8.3 – Devoir d'expression

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

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

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

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

### 8.5 – Opérations sur titres de la Société

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

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

#### Indépendance

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



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

### Conflits d'intérêts

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

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

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

### Code de déontologie boursière

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

### Charte éthique

Une charte éthique a été mise en place au sein de la Société fin 2016. L'objectif de cette charte est d'établir certains principes directeurs et règles, destinés à s'assurer qu'ANF Immobilier ainsi que ses collaborateurs aient une vision commune des normes déontologiques et qu'ils exercent leur métier dans le respect de ces normes.<sup>(1)</sup>

1

(1) Icade détient 88,73 % 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.



## PRÉSENTATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE

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

# 2

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

<b>1. Stratégie RSE</b>	<b>50</b>	<b>5. Implication sociétale</b>	<b>64</b>
1.1 Message de la Présidente du Directoire et de la Directrice Générale Adjointe	50	5.1 Empreinte urbaine	64
1.2 Indicateurs clés 2017 et objectifs à horizon 2020	50	5.2 Loyauté des pratiques	64
1.3 Faits marquants 2017	52	5.3 Dialogue avec les utilisateurs	65
		5.4 Transparence extra-financière	66
		5.5 Mécénat et partenariats	66
<b>2. Organisation de la RSE</b>	<b>53</b>		
		<b>6. Politique sociale</b>	<b>67</b>
<b>3. Performance RSE d'ANF Immobilier</b>	<b>54</b>	6.1 Implication des collaborateurs en faveur de la RSE	68
3.1 Périmètre de <i>reporting</i>	54	6.2 Dialogue et droits des collaborateurs	68
3.2 Tableau de bord 2015-2020	56	6.3 Diversité	69
<b>4. Patrimoine responsable</b>	<b>57</b>	<b>7. Annexes</b>	<b>70</b>
4.1 Labellisation et certifications environnementales	57	7.1 <i>Reporting</i> environnemental EPRA	70
4.2 Performance énergétique	58	7.2 Article 225 de la loi Grenelle 2	74
4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique	59	7.3 Table de correspondance Global Reporting Initiative G4 Niveau Essentiel	76
4.4 Déchets	60	7.4 Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	78
4.5 Autres impacts environnementaux	61		
4.6 Illustration d'un bâtiment ANF qui sera livré en 2018	62		

# 1. Stratégie RSE

## 1.1 Message de la Présidente du Directoire et de la Directrice Générale Adjointe

Nous avons vécu une année 2017 à grande vitesse : à l'instar de l'inauguration de la LGV Paris-Bordeaux, véritable catalyseur de la réussite du projet Quai 8.2 porté par ANF Immobilier, l'intégration au sein du groupe Icade a constitué une étape charnière de notre histoire.

Grâce notamment à la qualité de ses projets de développement dans les métropoles régionales les plus dynamiques, ANF Immobilier complète et renforce le positionnement majoritairement francilien du pôle Foncière Tertiaire du groupe Icade, l'un des plus grands noms du secteur.

Ce rapprochement soulève également de nombreux défis que nous nous attacherons à relever, parmi lesquels celui du développement durable, indissociable de la valeur créée par nos deux entités.

Foncière, développeur et promoteur, le groupe Icade s'est doté d'une ambitieuse feuille de route en la matière, dans laquelle ANF Immobilier s'intègre déjà significativement *via* les objectifs définis dans son plan d'actions RSE 2015-2020.

La poursuite de nos efforts liés à des engagements fondateurs revus à la hausse nous permettra d'être en phase dès cette année, avec la politique RSE du groupe Icade, portée par trois enjeux que nous partageons avec force et détermination : proposer une offre visant à répondre aux nouveaux usages en partenariat avec les territoires ; accélérer la transition énergétique et l'économie des ressources ; œuvrer en faveur du développement des compétences des salariés, du bien-être au travail et de la diversité.

Axe majeur de notre stratégie de développement durable, la certification du patrimoine a été généralisée. Désormais, la totalité des actifs en cours de déploiement d'ANF Immobilier remplissent les critères pour prétendre à une labellisation environnementale de premier plan. Une volonté qui constitue un facteur d'attractivité indéniable, comme l'a démontré l'arrivée dans notre parc de locataires de signatures premium de groupes comme Orange ou Allianz.

Cette démarche de responsabilité environnementale et sociétale s'étend également à la gestion des prestataires et fournisseurs d'ANF Immobilier. Ces derniers signent systématiquement une charte de chantiers verts lors de leurs interventions, tandis qu'un nombre croissant de prestataires stratégiques sont invités à ratifier notre charte d'achats responsables. Enfin, de plus en plus de projets font l'objet d'un dialogue approfondi avec les parties prenantes et intègrent de manière exponentielle des politiques d'insertions illustrant l'engagement sociétal d'ANF Immobilier.

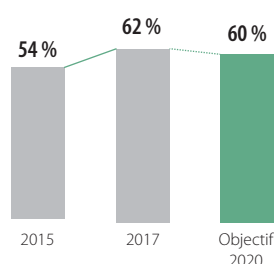
Symbole de la convergence des ambitions des deux groupes en termes de développement durable, ANF Immobilier et Icade élaboreront en commun dès cette année leur stratégie carbone 2030, alignée sur la trajectoire 2 °C.

Soucieux de conjuguer exemplarité et modernité – comme en atteste la nouvelle composition d'un Directoire 100 % féminin et la présence de 40 % de femmes au Conseil de Surveillance, et convaincu de la priorité stratégique liée à l'émergence des centres-villes de demain, ANF Immobilier associe plus que jamais sa performance RSE au renouveau des grandes métropoles régionales.

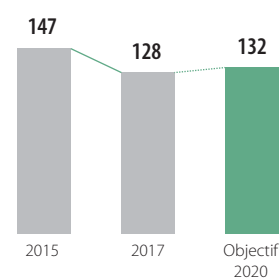
## 1.2 Indicateurs clés 2017 et objectifs à horizon 2020

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

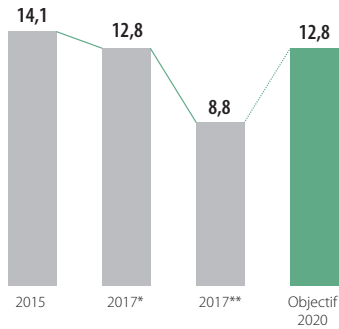
**CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES ACTIFS**  
(% DE LA SURFACE DES ACTIFS DE BUREAUX CERTIFIÉS HQE ET/OU BREEAM CONSTRUCTION OU EXPLOITATION) D'ANF IMMOBILIER



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



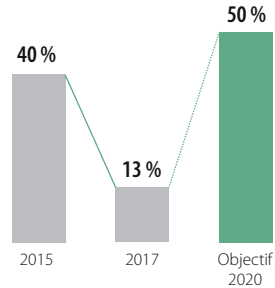
**ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET HÔTELS  
(KGC<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>/AN) D'ANF IMMOBILIER**



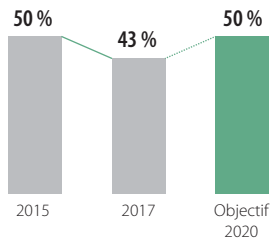
\* Avec les facteurs d'émissions utilisés lors de l'exercice précédent et pour la définition des objectifs

\*\* Avec les facteurs d'émissions actualisés suite aux évolutions réglementaires

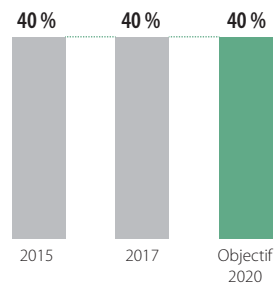
**PART DE COLLABORATEURS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AU MOINS  
UNE FORMATION DANS L'ANNÉE (%) D'ANF IMMOBILIER**



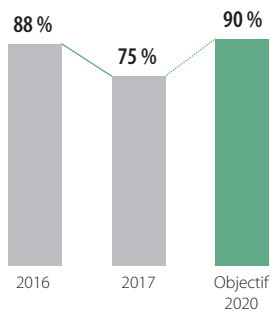
**SURFACES DE BUREAUX COUVERTES PAR DES SOLUTIONS DE TRI  
DES DÉCHETS (%) D'ANF IMMOBILIER**



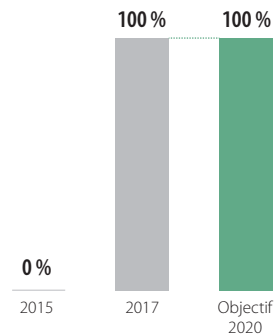
**PART DE FEMMES DANS LE TOP MANAGEMENT (%) D'ANF IMMOBILIER**

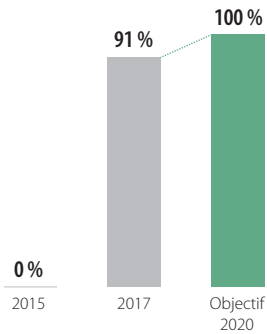


**PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 250 M DES TRANSPORTS EN  
COMMUN (%) D'ANF IMMOBILIER**



**PART DES GESTIONNAIRES SIGNATAIRES DE LA CHARTE DE GESTION  
DURABLE (%) D'ANF IMMOBILIER**



**PART DES COMITÉS ENVIRONNEMENTAUX TENUS DANS LE CADRE  
DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES (%) D'ANF IMMOBILIER**

### 1.3 Faits marquants 2017

En 2017, ANF Immobilier a poursuivi son engagement pour la dynamisation des quartiers et la restauration de bâtiments implantés au cœur des villes tout en se recentrant sur son cœur de métier. Ce faisant, la foncière a cédé l'intégralité de son patrimoine historique afin de se concentrer sur ses activités de locations de bureaux, et le développement de projets ambitieux destinés à faire vivre les métropoles régionales et renforcer la mixité urbaine.

Cet engagement s'est concrétisé en août 2017 par l'inauguration à Marseille du Chevalier Roze par ANF Immobilier : un pôle dédié à l'actualité artistique contemporaine dans la rue du même nom, entre le Vieux Port et le quartier historique du Panier. Plus de 800 m<sup>2</sup>, répartis en sept espaces distincts et rénovés à cette occasion, accueillent des acteurs culturels internationaux pour faire de cette rue une référence en termes de création contemporaine. La rue du Chevalier-Roze participe ainsi au développement de l'offre culturelle marseillaise en préfiguration de l'ouverture de

Manifesta 13, biennale européenne d'art contemporain en 2020 à Marseille. Ce mécénat d'ANF Immobilier traduit la volonté du Groupe de dynamiser le quartier historique marseillais de la Rue de la République, en attirant des entreprises, des commerces et des initiatives culturelles dont le Musée du Savon (ouverture en 2018), les bureaux de l'Association MP2018, la galerie Nosco (exposition « La République de la rue »), le festival a-part (créé par Leila Voight en 2010), l'exposition monographique de Julien Creuzet (curateur Cédric Aurelle).

Par ailleurs, de nouveaux développements ont vu le jour en 2017, notamment le lancement du projet Future Way destiné à redévelopper l'ancien siège Adecco, l'acquisition et la restructuration de l'ancien siège inoccupé de la SNCF (Le Castel) et la rénovation de Rive Neuve, où une enseigne de coworking verra le jour en 2019.

## 2. Organisation de la RSE

Une démarche RSE a été amorcée par la Direction de l'Immobilier en 2011. Fin 2014, un Comité RSE a été mis en place. Il est aujourd'hui présidé par Emmanuelle Baboulin, Présidente du Directoire, qui est également membre du Comité Exécutif en charge du Pôle Foncière Tertiaire d'Icade. Le Comité RSE a pour mission de définir la politique de développement durable à court et long terme et les

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

2

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



L'objectif d'ANF Immobilier d'organiser quatre Comités RSE par an a été atteint en 2017. Ces réunions ont principalement porté sur le suivi du plan RSE 2015-2020, le renforcement du discours RSE et la densification du dialogue avec les parties prenantes. La stratégie est assortie d'objectifs chiffrés au niveau environnemental, qui passent par :

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

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

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

Par ailleurs, ces réunions ont permis de réaliser un bilan des initiatives en 2017 afin d'accroître l'implication des collaborateurs sur les questions de développement durable. Celles-ci englobent la participation à deux journées dédiées à la RSE pour les collaborateurs, l'une auprès du Conservatoire des Restanques à Marseille pour les collaborateurs phocéens, l'autre au sein du centre de collecte alimentaire des Restos du Cœur dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour les collaborateurs franciliens.

Ces orientations stratégiques discutées lors des Comités RSE font l'objet d'un point annuel d'information devant le Conseil de Surveillance. Prévu en décembre 2017, celui-ci a toutefois dû

être repoussé à février 2018 du fait du changement de contrôle d'ANF Immobilier suite au rapprochement avec Icade.

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

## 3. Performance RSE d'ANF Immobilier

### 3.1 Périmètre de reporting

Le périmètre de reporting de l'exercice 2017 est recentré sur les bureaux et hôtels du fait de la cession du patrimoine historique d'ANF Immobilier.

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

- les grands immeubles composés majoritairement de bureaux (les dix immeubles retenus représentent environ 52 % de la surface

totale des actifs d'ANF Immobilier, soit 93 % de la surface totale des bureaux hors développements et livraisons 2017) ;

- les hôtels (les 11 actifs choisis représentent 13 % de la surface du patrimoine ANF Immobilier).

#### PÉRIMÈTRE BUREAUX D'ANF IMMOBILIER EN 2017

Ville	Ensemble Immobilier	Surface Bureaux
Lyon	Silky Way	36 593 m <sup>2</sup>
	Areva	19 800 m <sup>2</sup>
	Stratège	16 515 m <sup>2</sup>
	New Way	13 275 m <sup>2</sup>
	Milky Way	4 475 m <sup>2</sup>
Marseille	40, rue Fauchier	8 077 m <sup>2</sup>
	42, rue de Ruffi	8 005 m <sup>2</sup>
	4, place Sadi Carnot	5 936 m <sup>2</sup>
	5, place de la Joliette	3 294 m <sup>2</sup>
Bordeaux	Le Nautilus	13 124 m <sup>2</sup>
	La Fabrique	3 714 m <sup>2</sup>



Les consommations renseignées pour les immeubles de bureaux et hôtels ont fait l'objet d'un suivi sur l'année auprès des gestionnaires et locataires.

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

	Environnement		Social
	Immeubles de bureaux	Hôtels	Corporate
Période	1 <sup>er</sup> octobre année N-1 au 30 septembre année N	1 <sup>er</sup> octobre année N-1 au 30 septembre année N	1 <sup>er</sup> janvier N au 31 décembre N
Périmètre d'activité	Bureaux	Hôtels	ANF Immobilier
Surface	132 810 m <sup>2</sup> , 74 % de la surface totale des actifs ANF Immobilier	32 444 m <sup>2</sup> , 13 % de la surface totale des actifs ANF Immobilier	100 % des effectifs d'ANF Immobilier



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

- le périmètre de reporting RSE exclut les immeubles sous promesse de vente, les immeubles livrés ou acquis depuis moins de 12 mois au 31 décembre 2017. Certains parkings ou d'autres actifs particuliers dont les consommations ont été jugées incohérentes ou incomplètes (notamment sur les indicateurs liés à l'énergie et/ou à l'eau) sont par ailleurs exclus des périmètres énergie et/ou eau ;

- la couverture des périmètres énergie et eau indiquée dans le tableau de reporting environnemental EPRA en annexe porte sur les surfaces occupées du périmètre de reporting ;
- les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine couvrent uniquement les émissions liées aux consommations d'énergie. Les autres émissions (comme les déplacements professionnels) sont traitées dans le bilan carbone.

## 3.2 Tableau de bord 2015-2020

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

### Plan d'action RSE 2015-2020

Thèmes	Objectifs 2020	Périmètre concerné	Unité	2015	2017
<b>Axe 1 : Patrimoine responsable</b>					
Labellisations et certifications environnementales	60 % des actifs du portefeuille (en surface) certifiés ou labellisés HQE et/ou BREEAM en construction ou en exploitation	Bureaux	%	54 %	62 %
Performance énergétique	- 10 % de moyenne de consommations d'énergie finale par m <sup>2</sup> loué par rapport à 2015	Bureaux & hôtels	kWh énergie finale/m <sup>2</sup>	147	128 - 12,9 %
Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique	- 10 % d'émissions de gaz à effet de serre par m <sup>2</sup> loué	Bureaux & hôtels	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	14,2	8,8 - 38 %
Déchets	50 % de surfaces couvertes par des solutions de tri	Bureaux	%	40 %	43 %
<b>Axe 2 : Implication sociétale</b>					
Empreinte urbaine	90 % d'immeubles à moins de 250 m des transports en commun	Totalité des actifs d'ANF Immobilier	%	-	75 %
Loyauté des pratiques	Faire signer à 100 % des gestionnaires la charte de gestion durable d'ANF Immobilier (intégralité des nouveaux développements)	ANF Immobilier	%	100 %	100 %
Dialogue avec les utilisateurs	100 % de comités annuels tenus dans le cadre des annexes environnementales	Totalité des actifs d'ANF Immobilier de plus de 2 000 m <sup>2</sup>	%	0 %	91 %
Transparence extra-financière	Participer à 2 ratings extra-financiers (GRESB, EPRA) et fixer prochainement des objectifs de résultats	ANF Immobilier	-	Oui	Oui
<b>Axe 3 : Politique sociale</b>					
Formation des salariés	75 % de collaborateurs ayant bénéficié d'au moins une formation dans l'année	ANF Immobilier	%	50 %	13 %
Diversité	40 % de femmes faisant partie du Top Management	ANF Immobilier	%	-	40 %
Gouvernance	Organiser 4 Comités RSE/an minimum	ANF Immobilier	Nombre	2	4

## 4. Patrimoine responsable

### 4.1 Labellisation et certifications environnementales

Les démarches de certifications font partie intégrante de la politique de développement et d'investissement d'ANF Immobilier. La faisabilité d'une certification Haute Qualité Environnementale (HQE) est étudiée en amont sur tous les projets en développement. ANF Immobilier s'est fixé des objectifs en la matière : certifier ou labelliser 60 % des actifs du périmètre de *reporting* bureaux Haute Qualité Environnementale (HQE) et/ou BREEAM d'ANF Immobilier d'ici 2020 (voir 3.1. Périmètre de *reporting*). Ces certifications viennent attester des hautes performances des actifs dans les domaines de l'écoconstruction, de l'écogestion, du confort et de la santé des utilisateurs. Par conséquent, ces points sont systématiquement étudiés lors du développement des actifs et sont intégrés aux cahiers des charges transmis aux prestataires.

Le complexe du Quai 8.2, qui sera livré en 2018 dans le cadre de l'opération Bordeaux Euratlantique, illustre les exigences d'ANF Immobilier concernant la performance environnementale

de ses nouveaux immeubles. Ce projet a en effet pour objectif d'obtenir une double certification BREEAM « *Very Good* » et HQE « Excellent ». Il concourt également à l'obtention du label Effnergie+ qui récompense les immeubles dont la performance énergétique permet une économie d'énergie de l'ordre de 40 % en comparaison d'un immeuble respectant la réglementation thermique « RT 2012 ».

Le développement de l'immeuble de bureaux New Way a abouti en 2016. Certifié BREEAM « *Very Good* », cet actif s'inscrit dans une série de projets qui bénéficieront tous d'une certification BREEAM et/ou HQE. Ainsi, la totalité des développements en cours d'ANF Immobilier – les actifs Oriantz et Factor E (faisant partie du projet Armagnac, Quai 8.2), Le Castel et Future Way – seront certifiés une fois livrés.

De manière globale, les opérations suivantes ont obtenu des certifications environnementales et des labels de performance énergétique (cf. tableau ci-dessous).

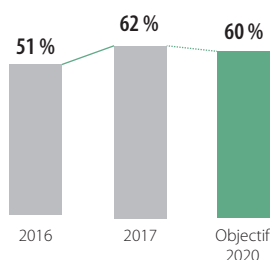
#### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OBTENUS PAR LES PROJETS D'ANF IMMOBILIER

Actif	Certification/Label	Année d'obtention
Nautilus Tranche 1	THPE 2005	2013
Milky Way	Label haute performance énergétique BBC Énergie Rénovation	2013
Îlot 34 bâtiment G	THPE 2005	2014
La Fabrique Îlot C2	Certification NF bâtiments tertiaires associés à démarche HQE niveau très bon	2014
Nautilus Tranche 2	THPE 2005	2015
Silky Way	Certification <i>Breeam Bespoke International</i> 2010 niveau <i>Very Good</i>	2015
Silky Way	Certification NF bâtiments tertiaires associés à démarche HQE niveau excellent	2015
New Way	Certification <i>Breeam</i> niveau <i>Very Good</i>	2017

En 2017, la part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale en construction ou rénovation représente 62 % en surface (périmètre bureaux), ce qui correspond à une hausse de 10 points par rapport à l'exercice 2016, imputable à la fin du développement de l'actif New Way. ANF Immobilier a donc d'ores et

déjà rempli son objectif visant à certifier 60 % de ses actifs de bureaux d'ici 2020 (cf. 3.2. Tableau de bord). Cette augmentation devrait se poursuivre dans les années à venir du fait de la pré-certification de l'intégralité du portefeuille de développements d'ANF Immobilier.

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

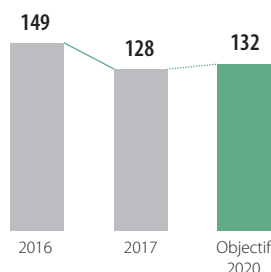


## 4.2 Performance énergétique

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

En 2017, la consommation énergétique totale des hôtels et bureaux a représenté 18 GWh en énergie finale. À périmètre courant (tous actifs pris en compte), le ratio de consommation moyen par mètre carré a diminué de plus de 14 % par rapport à 2016. Cette progression est due notamment à la prise en compte dans les indicateurs énergie de nouveaux immeubles aux bonnes performances environnementales tels que le New Way ou le Milky Way. À périmètre constant (comparaison portant sur des actifs dont les données sont disponibles pour 2016 et 2017), une diminution de plus de 8 % a été enregistrée, pour atteindre une consommation moyenne de 151 kWh/m<sup>2</sup>/an.

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



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



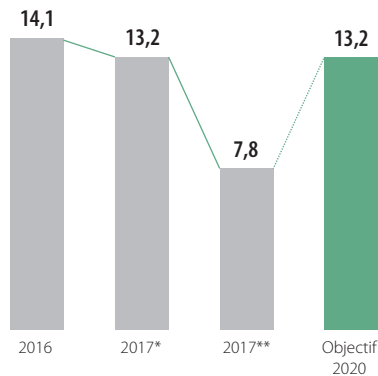
Les bonnes performances énergétiques des bâtiments en construction, rénovation et exploitation qui feront leur entrée dans le périmètre de *reporting* pour les deux prochains exercices permettront de poursuivre la progression constatée depuis deux ans. Ainsi, les opérations Quai 8.2 à Bordeaux/Armagnac et Le Castel, à Marseille, visent la double certification HQE (Excellent pour Quai 8.2 et Très bon pour Le Castel) et BREEAM (*Very Good* pour les deux actifs) pour des livraisons respectives en 2018 et 2019. La rénovation de l'actif Future Way devrait également conduire à l'obtention d'une certification BREEAM niveau *Very Good*.

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

De même, en tant que gestionnaire, ANF Immobilier adopte un comportement responsable quant à l'exploitation des parties communes de ses actifs. Les consommations énergétiques font l'objet d'un contrôle détaillé et des mesures correctives sont mises en place. Le Quai 8.2 intègre par exemple un système d'éclairage à gradation permettant d'adapter la luminosité au sein de l'immeuble. Associés à une isolation extérieure renforcée par un revêtement métallique et des brise-soleil orientables et motorisés, de tels aménagements maintiennent un faible niveau de consommation énergétique lors de l'exploitation des bâtiments. En outre, en lien avec les obligations légales, des annexes environnementales spécifiques sont annexées aux baux ; celles-ci instaurent la tenue de comités environnementaux entre ANF Immobilier et ses locataires afin de suivre les performances énergétiques des bâtiments. En 2016, 9 annexes environnementales avaient été signées avec des locataires d'ANF Immobilier ; ce chiffre est passé à 11 en 2017 (soit 100 % des surfaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, concernées par la réglementation en la matière), témoignant d'un dialogue accru avec les occupants sur les thématiques liées à l'environnement. 91 % des comités environnementaux régis par ces annexes se sont tenus lors de cet exercice.

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

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



\* Avec les facteurs d'émissions utilisés lors de l'exercice précédent et pour la définition des objectifs

\*\* Avec les facteurs d'émissions actualisés suite aux évolutions réglementaires

Les consommations énergétiques des immeubles d'ANF Immobilier traduites en émissions de gaz à effets de serre représentent 1 237 tCO<sub>2</sub>e en 2017 sur les périmètres courants bureaux et hôtels. Dans son plan d'action RSE 2015-2020, ANF Immobilier vise une diminution de 10 % de ses émissions de gaz à effet de serre par mètre carré loué pour l'ensemble des actifs des périmètres bureaux et hôtels d'ici 2020. À périmètre constant, les émissions moyennes de gaz à effet de serre par mètre carré et par an ont diminué de plus de 44 % par rapport à 2016.

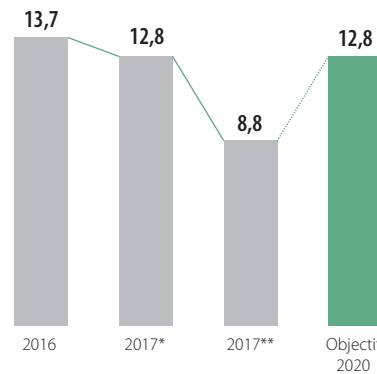
Si la diminution des consommations énergétiques reste mesurée (- 14,4 %/m<sup>2</sup>/an sur le périmètre courant), la mise à jour des facteurs d'émissions suite aux évolutions réglementaires et à la transformation du mix énergétique français accentue la baisse des émissions de gaz à effet de serre d'ANF Immobilier. Les émissions amont liées à la production d'électricité sont désormais exclues du scope 2 (en les conservant, le ratio correspondant aux émissions de GES de l'ensemble des actifs d'ANF Immobilier en 2017 à périmètre constant serait de 12,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>), engendrant une diminution des ratios d'émission qui n'est pas seulement imputable à la bonne performance d'ANF Immobilier en matière d'efficacité énergétique.

Si ANF Immobilier progresse dans son reporting et dans l'accompagnement à l'exploitation responsable de ses immeubles, la prise en compte d'une part accrue d'actifs dans son périmètre énergie, pouvant intégrer des consommations de gaz, rend toutefois difficile une progression de sa performance à l'échelle globale en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

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

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

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



\* Avec les facteurs d'émissions utilisés lors de l'exercice précédent et pour la définition des objectifs

\*\* Avec les facteurs d'émissions actualisés suite aux évolutions réglementaires

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

### BILAN CARBONE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

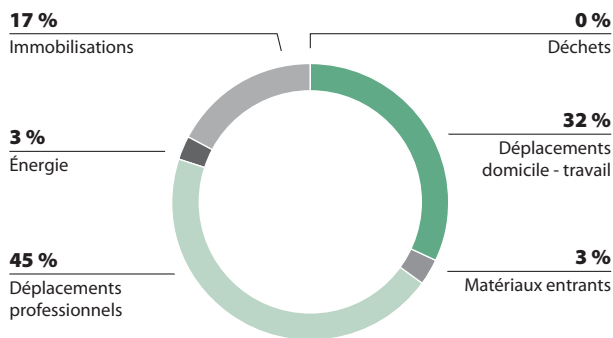
Les résultats de cette étude font état d'une prédominance des déplacements dans les postes d'émissions de gaz à effet de serre de l'entreprise.

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

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

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

#### RÉPARTITION DES ÉMISSIONS GLOBALES DE GAZ À EFFET DE SERRE (TCO<sub>2</sub>E) POUR L'ANNÉE 2015



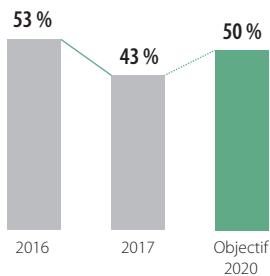
La politique d'éco-gestes est toujours d'actualité et partagée par l'ensemble des collaborateurs. Ceux-ci ont mis en place plusieurs bonnes pratiques visant à réduire l'empreinte carbone de la Société depuis plusieurs années. En voici quelques exemples :

- récupération et recyclage des piles et du matériel informatique par le service informatique ;
- récupération des bouchons plastiques et mise à disposition auprès d'une association spécialisée en charge de leur recyclage ;
- tri du papier et collecte effectuée par B&P Environnement ;
- rénovation de l'éclairage des locaux avec des luminaires LED pour améliorer le confort visuel et diminuer les consommations énergétiques ;
- déploiement d'une politique d'EDI – Échange de Données Informatisées – permettant de recevoir des factures dématérialisées plutôt que sous format papier.

## 4.4 Déchets

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

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



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

- une charte de travaux/chantier propre à ANF Immobilier, dotée d'une section dédiée à l'optimisation de la gestion des déchets de chantier. Celle-ci précise la phase de démolition des bâtiments, pour laquelle les procédés de sciage et de découpage doivent être privilégiés, au regard des pratiques communément répandues. La méthodologie de démolition employée par le prestataire doit être explicitement présentée à ANF Immobilier dans les documents qui lui seront transmis pour répondre aux exigences de la charte. La gestion des produits dangereux et la réduction à la source de la production de déchets sont également abordées. En ce qui concerne ce dernier point, l'entreprise contractante doit justifier dans un plan spécifique des mesures qu'elle met en place pour assurer le tri de ses déchets et participer au bon fonctionnement de la collecte. Des critères durables sont également définis pour le choix des matériaux de construction, à l'image de l'utilisation, pour l'immeuble New Way, de NeoLife, matériau écologique composé de sciures de bois français et n'utilisant que des liants organiques, destiné au traitement des façades et des terrasses ;
- une charte de gestion durable à destination des *property managers* externes exigeant du mandataire qu'il mette tout en œuvre pour atteindre les meilleurs standards environnementaux en termes de gestion des déchets.

Outre ces mesures généralisées à l'ensemble des actifs, le chantier du Quai 8.2 s'illustre par le suivi des prescriptions d'une charte de chantier vert spécifique au projet. Celle-ci suit à la fois les normes mises en place par l'aménageur de la zone et les prérogatives vertes systématiquement adjointes aux chartes de chantier de Vinci Construction, ce critère ayant contribué au choix de ce

prestataire. Un tri spécifique des déchets générés a été mis en place dans ce cadre.

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

## 4.5 Autres impacts environnementaux

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

Ainsi, la gestion de l'eau fait l'objet d'une attention particulière lors du développement, de la rénovation et de l'exploitation des actifs. En 2017, les actifs ANF Immobilier ont consommé en moyenne 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an d'eau sur les périmètres bureaux et hôtels pour une consommation totale de 807 000 m<sup>3</sup> d'eau sur ce même périmètre. Des plans d'actions et de travaux spécifiques à chaque actif sont mis en œuvre afin d'optimiser l'utilisation de cette ressource. Par exemple, l'ensemble des mousseurs de la robinetterie de l'immeuble New Way, livré en 2016, ont permis une économie d'eau de 49 % par rapport à un immeuble classique constitué de WC à chasse à débit unique et de robinets sans débit limité.

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

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

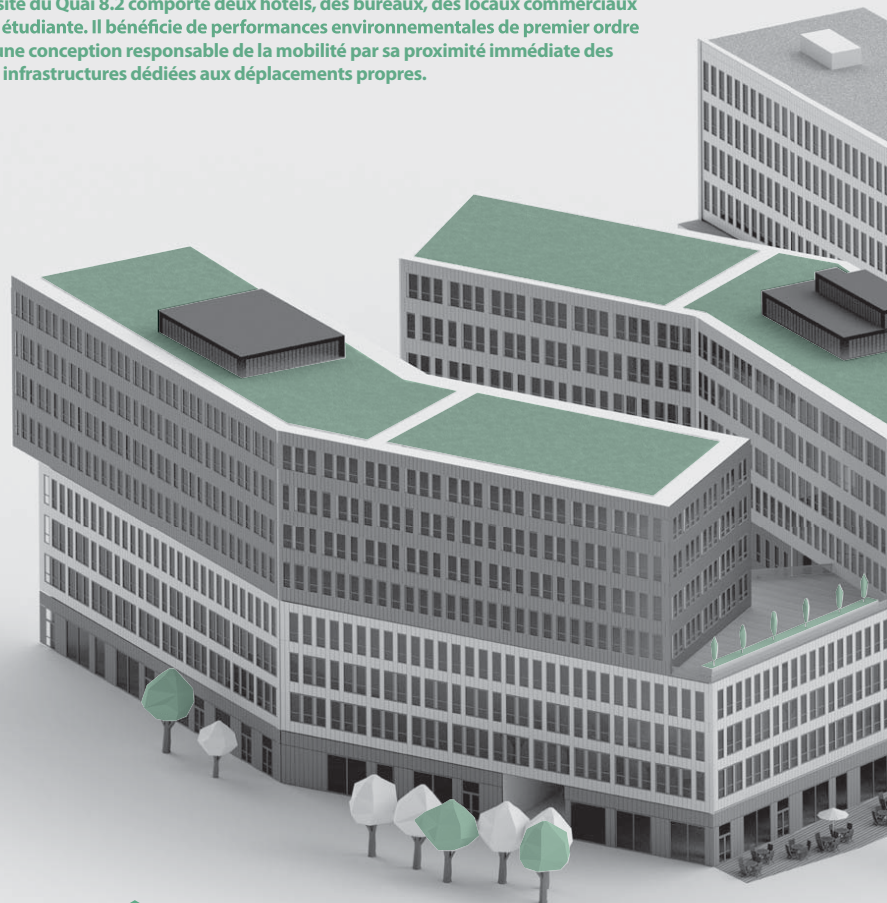
À titre d'illustration, dans le cadre d'une opération conjointe concernant les immeubles Silky Way et New Way, le puits de captage par géothermie du bâtiment voisin a été déplacé. Cette solution a permis de réduire les risques de pollution sur ces deux opérations, en supprimant de leur terrain tout passage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

Enfin, le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement est nul pour les exercices 2016 et 2017. En effet, aucun risque environnemental ou réglementaire de nature à nuire financièrement aux activités d'ANF Immobilier n'a été identifié du processus de cartographie des risques.

## 4.6 Illustration d'un bâtiment ANF qui sera livré en 2018

# Quai 8.2

Le projet Quai 8.2 est une opération pour laquelle ANF Immobilier est à la fois co-promoteur et co-investisseur. Il est situé au cœur du quartier d'affaires Armagnac, aménagé par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, à proximité de la gare de LGV inaugurée en juillet 2017 qui relie Bordeaux à Paris en deux heures. À vocation multimodale, le site du Quai 8.2 comporte deux hôtels, des bureaux, des locaux commerciaux et une résidence étudiante. Il bénéficie de performances environnementales de premier ordre et s'inscrit dans une conception responsable de la mobilité par sa proximité immédiate des transports et ses infrastructures dédiées aux déplacements propres.



EMPREINTE  
ENVIRONNEMENTALE

### Une faible empreinte environnementale

- Produits utilisés choisis en adéquation avec la durée de vie prévisionnelle de l'ouvrage
- Produits de construction faciles à entretenir
- Revêtements de sol à moindre impact environnemental et peintures à faible teneur en composés organiques volatils





### De hautes performances énergétiques

- Certifications BREEAM niveau *Very Good*, HQE *passport* et label Effnergie + Production de chaud raccordée au réseau de chauffage urbain et production de froid mutualisée pour tous les bâtiments
- Isolation thermique extérieure et protection solaire par stores selon les orientations
- Pilotage en temps réel des dispositifs de chauffage, de ventilation et de climatisation



### Un confort optimal pour les utilisateurs

- Calepinage et structure des plateaux de bureaux offrant une grande flexibilité dans l'aménagement intérieur
- Espaces extérieurs privatifs à chaque immeuble
- Volumes architecturaux favorisant les vues vers l'extérieur et l'éclairage naturel à tous les niveaux



### Un site respectueux de la biodiversité

- Corridor de la biodiversité entre les bâtiments Armagnac et Vip et intervention d'un écologue sur le projet
- Ensemble organisé autour de patios et d'espaces verts
- Toitures végétalisées



### Un site connecté et multimodal

- 29 500 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 000 m<sup>2</sup> de commerces, 2 hôtels totalisant 237 chambres et une résidence étudiante de 125 lots, sur une surface totale de 43 000 m<sup>2</sup>
- Desservi par de nombreux moyens de transports (tramway, bus, train et rocade) et faisant la part belle aux transports propres avec des pistes cyclables, locaux à vélos et bornes de recharges pour voitures électriques.

## 5. Implication sociétale

### 5.1 Empreinte urbaine

ANF Immobilier a pour ambition d'incarner le renouveau tertiaire des métropoles régionales en France, fondé sur la dynamisation des quartiers et leur intégration au tissu économique local. Cette volonté se pare d'une double orientation stratégique portant d'une part sur le développement, l'acquisition et la rénovation de bureaux et d'hôtels et, d'autre part, sur la cession d'actifs matures ou revalorisés pour lesquels le rôle sociétal d'ANF Immobilier est moins prégnant et les rendements locatifs plus faibles. En 2017, ANF Immobilier a ainsi cédé son portefeuille d'actifs « Héritage », composé d'immeubles à usage mixte principalement situés à Marseille et d'un immeuble de commerces situé à Lyon pour se renforcer dans des quartiers en plein essor, à l'image du quartier d'affaires Armagnac à Bordeaux, où la foncière étend sa proximité grandissante avec les entreprises.

ANF Immobilier y a développé, conjointement avec Vinci Immobilier, le projet Quai Ilot 8.2, pour lequel la foncière est à la fois promoteur et investisseur. Celui-ci comprend 29 500 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 000 m<sup>2</sup> de commerces, deux hôtels totalisant 237 chambres et une résidence étudiante de 117 logements, sur une surface totale de 47 000 m<sup>2</sup>. Golden Tulip et B&B exploiteront respectivement un hôtel 4 étoiles et un hôtel 3 étoiles tandis que 30 % des surfaces de bureaux ont déjà été louées à Allianz Vie et Orange. Situé à proximité de la gare Saint-Jean et du tramway, ce complexe est partie intégrante de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique qui vise l'émergence d'une nouvelle centralité d'agglomération et participe de l'ambition et du positionnement européen de la métropole bordelaise. Il illustre la volonté d'ANF Immobilier de renforcer sa présence dans cette ville avec un programme mixte (hôtels, bureaux et logements) après la construction du nouveau siège social de Cdiscount, dont les lots ont été livrés entre 2012 et 2014.

Le Groupe a également annoncé, en mars 2017, la finalisation de son acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux Centreda, à Toulouse, dans la zone de Blagnac composé de deux bâtiments de 16 151 m<sup>2</sup> de bureaux, avec une possible extension de 4 000 m<sup>2</sup> à terme. Stratégiquement situé à proximité du siège d'Airbus et de l'aéroport Toulouse Blagnac, l'ensemble accueille des grands utilisateurs tels que CIMPA (groupe Sopra Steria), Rockwell Collins ou Altran. Les deux actifs Centreda constituent la première étape d'une stratégie d'implantation durable d'ANF Immobilier dans

la métropole toulousaine, qui jouit par ailleurs d'une croissance économique rapide. À l'avenir, ANF Immobilier recherchera des opportunités toulousaines prometteuses en termes de création de valeur, au sein de quartiers dynamiques...

Enfin, ANF Immobilier a inauguré en 2017 le nouveau siège de The Adecco Group France à Villeurbanne, au cœur du Carré de Soie, quartier stratégique de la métropole de Lyon. Avec cette réalisation, la foncière procède de la volonté de The Adecco Group France d'offrir un cadre de vie plus moderne aux 900 collaborateurs du groupe, alliant confort et bien-être au travail. D'une manière générale, les préoccupations concernant le confort et les conditions de travail des locataires, notamment en matière de santé et de sécurité, sont prioritaires pour ANF Immobilier en tant que facteurs d'attractivité particulièrement valorisés par les utilisateurs.

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

Enfin, concernant l'exploitation des actifs et l'impact de leurs utilisateurs, ANF Immobilier est attentive à la proximité des transports en commun. Ainsi la foncière se fixe pour objectif que 90 % de ses immeubles soient situés en moyenne à moins de 250 m d'un réseau de transports en commun à l'horizon 2020, contribuant ainsi à réduire l'empreinte carbone des occupants et à une meilleure intégration de l'actif dans le territoire. Cette année, 75 % de ses immeubles (en valeur) remplissent ce critère, ce chiffre ayant diminué de 14 points avec la cession du patrimoine historique d'ANF Immobilier, situé principalement en centre-ville.

### 5.2 Loyauté des pratiques

La responsabilité d'ANF Immobilier porte, au-delà de son activité propre, sur l'ensemble de ses parties prenantes. En conséquence, la foncière se doit de se conformer à une conduite irréprochable du point de vue du droit et de l'éthique dans ses relations avec ses parties prenantes. Cet engagement s'exprime à travers un système de valeurs inhérent à ANF Immobilier. Au regard de l'implantation

française de l'activité d'ANF Immobilier, le risque de non-respect des conventions de l'OIT concernant le travail des enfants, le travail forcé, et les libertés syndicales, est faible, voire inexistant. ANF Immobilier n'a pas mis en place de mesures spécifiques concernant les droits de l'Homme au sein de l'entreprise.

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

La responsabilité d'ANF Immobilier en termes de responsabilité sociétale se répercute sur l'ensemble de ses activités. L'objectif est de maîtriser ses risques, tout en améliorant ses performances économiques. ANF Immobilier souhaite contribuer à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier, grâce au développement de sa politique d'achats responsables. Ainsi, la charte d'achats responsables, elle aussi déployée en 2016, prévoit des règles de déontologie strictes comme le refus de gratification et de cadeaux excessifs des partenaires commerciaux. Celle-ci s'attache également à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, et à écarter toute situation pouvant présenter un conflit d'intérêts. Si 18 de ses prestataires identifiés comme stratégiques l'ont signée jusqu'ici, ANF Immobilier a pour ambition d'élever ce chiffre afin d'en couvrir l'ensemble à l'horizon 2020.

Outre le traitement des problématiques liées à la corruption, cette charte instaure un cadre de référence pour toute relation entre ANF Immobilier et ses principaux partenaires commerciaux. En y adhérant, le fournisseur ou prestataire s'engage à respecter, pour son compte, mais également pour celui de ses éventuels sous-traitants, les principes énoncés dans la charte qui sont en ligne avec les principes fondamentaux du Pacte Mondial, les conventions de l'OIT et les conditions d'ANF Immobilier pour un développement responsable. Dans la complémentarité de ces textes, ANF Immobilier a identifié des objectifs spécifiques à atteindre en matière de

gestion d'actifs d'une part, et en matière de travaux, d'autre part. Par conséquent, la charte de gestion responsable est désormais signée par l'ensemble des gestionnaires externes, afin de garantir le respect des meilleurs standards environnementaux et sociétaux.

Pour certains de ses projets, ANF Immobilier est également signataire, à travers les activités de ses prestataires, de conventions d'insertion visant à employer des demandeurs d'emploi en difficulté. En 2016, une convention de coopération a été instaurée, dans le cadre du dispositif clause d'insertion de l'Opération Quai 8.2 Bordeaux Euratlantique, pour laquelle ANF Immobilier est investisseur et promoteur. Une convention tripartite d'insertion a ainsi été mise en place avec la Maison de l'Emploi et de l'Insertion Économique de Bordeaux, et GTM Bâtiment Aquitaine pour un total de près de 16 000 heures réalisées par des travailleurs en insertion à l'issue du projet. Au 30 novembre 2017, trente-deux personnes au total avaient été embauchées en contrat d'insertion pour réaliser des travaux de gros œuvre sur le projet.

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

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

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

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

## 5.3 Dialogue avec les utilisateurs

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

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

Areva. Celles-ci les incitent à faire usage de manière responsable et durable des bâtiments qu'ils occupent. Elles établissent des règles spécifiques en ce qui concerne les consommations d'énergie et d'eau ou le tri des déchets. Ces annexes fixent également un cadre de dialogue entre ANF Immobilier et ses locataires en instaurant des comités environnementaux annuels où sont discutées notamment les questions de performance énergétique des immeubles. De telles annexes couvraient les usages de onze locataires d'ANF Immobilier en 2017 pour dix comités tenus.

## 5.4 Transparence extra-financière

ANF Immobilier est membre de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). L'EPRA rassemble les principales foncières cotées européennes et vise notamment à harmoniser les pratiques de *reporting*. ANF Immobilier, membre actif, est entré dans l'indice EPRA en 2012 et respecte les *Best Practices recommendations*, un guide visant à harmoniser les méthodes de *reporting* entre les principales foncières cotées européennes. En 2017, elle a remporté un trophée EPRA de bronze pour la qualité de son information extra-financière en matière de développement durable et de responsabilité sociétale des entreprises.

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

Par ailleurs, ANF Immobilier a décidé en 2016 d'adhérer au GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), l'un des classements externes internationaux de référence qui consiste à évaluer

le *reporting* extra-financier des gestionnaires de portefeuilles immobiliers. Il s'agissait d'un exercice complexe pour une foncière de taille restreinte comme ANF Immobilier, qui se hisse au 17<sup>e</sup> rang des foncières européennes (sur 20 ayant répondu) pour sa deuxième participation. En effet, le questionnaire demande notamment un niveau de transparence et de maturité en termes de *reporting* avancé. Les volets sociaux et environnement ont été identifiés comme étant des axes de progrès. L'objectif de la foncière est d'améliorer son positionnement, année après année, dans une logique d'amélioration continue. Par ailleurs, la note de A a été attribuée à ANF Immobilier par le GRESB pour la qualité de son information publique (*Public Disclosure Scorecard*).

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

## 5.5 Mécénat et partenariats

Les montants investis par ANF Immobilier en termes de mécénat et de partenariat ont connu une augmentation importante en 2017 puisqu'ils s'élevaient à 167 055 euros en 2016 contre 37 300 euros en 2016.

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

ANF Immobilier a consenti un loyer modéré à l'Association AFTC 13 (Association des Familles de Traumatisés Crâniens) pour qu'elle puisse bénéficier d'un emplacement en centre-ville à Marseille et accessible au niveau du rez-de-chaussée. Cette initiative s'est poursuivie jusqu'à la vente du patrimoine de la Rue de la République.

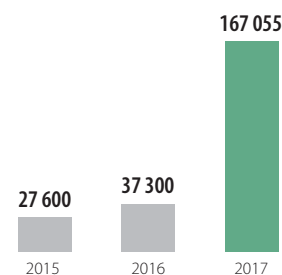
Enfin, ANF Immobilier a mis en place, en 2017, une opération de mécénat pour le pôle artistique de la rue du Chevalier-Roze, pensée dans l'optique de redynamiser le centre-ville marseillais. Ancien propriétaire majeur des locaux commerciaux de la Rue de la République, ANF Immobilier a cherché à redonner à ce quartier historique l'attractivité qui l'avait quitté. En ligne de mire de ce projet, la tenue de la biennale Manifesta en 2020 à Marseille, destinée à mettre en avant l'art contemporain européen.

Dans ce cadre, ANF Immobilier a fait appel aux responsables du service communication, presse et mécénat du musée d'Art moderne de la Ville de Paris pour sélectionner un panel de projets répondant aux critères du pôle artistique Chevalier Roze. Une fois le choix des projets arrêté, ANF Immobilier a investi près de 150 000 euros dans la rénovation de 800 m<sup>2</sup> de locaux, répartis en six espaces, afin d'accueillir les artistes et galeristes retenus. Ceux-ci peuvent ainsi

disposer d'un espace ouvert à moindre coût, au cœur de Marseille en ne s'acquittant que des charges liées à l'exploitation des bâtiments.

Cette réalisation a permis à une population renouvelée de redécouvrir et de s'approprier le quartier de la Rue de la République à travers le prisme de l'art contemporain. En 2018, de nombreux événements artistiques, tels que *l'Art-O-Rama* ou le *MP2018 Quel Amour !*, permettront aux artistes du pôle Chevalier Roze de s'exprimer et de faire découvrir leur univers aux marseillais. Ainsi, par son action, ANF Immobilier envisage la redynamisation économique métropolitaine d'un point de vue global : elle accorde une importance fondamentale à l'offre culturelle et de loisirs à proximité des bureaux, permettant de faire vivre les quartiers et d'attirer de la clientèle en dehors des déplacements pendulaires.

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



## 6. Politique sociale

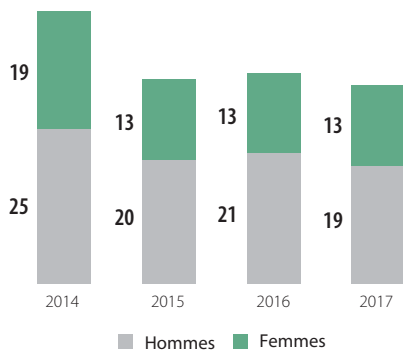
Une politique de Ressources Humaines accompagne ANF Immobilier dans sa volonté de préserver ses engagements en termes d'égalité, de mixité, de développement des talents et de soutien des initiatives personnelles.

ANF Immobilier a recruté un salarié non permanent en 2017 pour quatre départs de salariés (deux non permanents et deux permanents). Aucun accident du travail n'a été enregistré par la foncière en 2017. Aucune maladie professionnelle et aucun accident de trajet n'ont été enregistrés à ce jour. Aucun accord collectif n'a

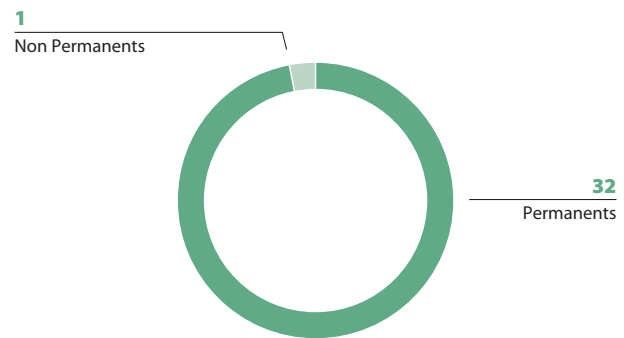
été signé en termes de santé/sécurité en 2017 par ANF Immobilier. Néanmoins, ANF Immobilier respecte l'ensemble des lois en vigueur en matière d'hygiène, de santé et de sécurité au travail pour ses collaborateurs. Au total, les salariés d'ANF Immobilier ont travaillé plus de 64 000 heures en 2017, soit une base de 151,67 heures par mois par employé. L'organisation du temps de travail des salariés d'ANF Immobilier ne fait pas l'objet d'aménagements particuliers, l'ensemble de ces emplois étant tertiaires. Enfin, le taux d'absentéisme pour les salariés d'ANF Immobilier est en baisse pour la quatrième année consécutive et s'élève à 2 %.

2

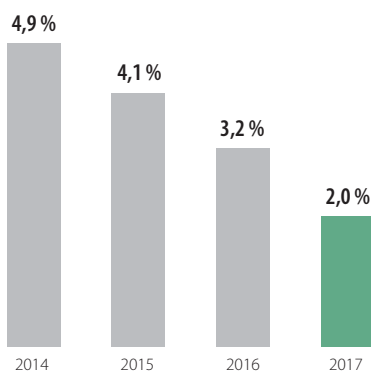
ÉVOLUTION DES EFFECTIFS PERMANENTS (EN CDI) AU 31/12 (NOMBRE) D'ANF IMMOBILIER



RÉPARTITION DES EFFECTIFS 2017 AU 31/12 (NOMBRE) D'ANF IMMOBILIER



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



## 6.1 Implication des collaborateurs en faveur de la RSE

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

Afin d'encourager l'engagement des collaborateurs, 20 % des critères de leur intéressement sont définis sur des objectifs de développement responsable. Ceux-ci sont notamment liés à la participation à l'une des deux journées RSE, organisées pour sensibiliser les collaborateurs à la solidarité et à l'environnement. Le 11 décembre 2017, dix collaborateurs des bureaux parisiens ont ainsi participé à la remise en état d'un local de stockage et ont aidé à l'organisation de la distribution au centre de collecte alimentaire des Restos du Cœur situé dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris. En parallèle, le 27 novembre 2017, 18 salariés d'ANF Immobilier basés à Marseille ont donné de leur temps pour l'entretien du potager et du jardin d'herbes aromatiques au Conservatoire des Restanques, à Marseille. Cet îlot de verdure de six hectares, préservé par l'association Colinéo, est consacré à la conservation de la flore endémique et à la mise en valeur des savoir-faire anciens des agriculteurs provençaux. Ayant été

préservé de l'urbanisation, il illustre la cohabitation nécessaire entre les villes et les écosystèmes, principe qu'ANF Immobilier cherche à appliquer dans la conception de ses bâtiments et l'aménagement des quartiers. Enfin, des critères liés au développement durable et à la RSE sont pris en compte dans la part variable de la rémunération du Directeur Général Adjoint, sur la base du critère qualitatif de respect de la mise en œuvre de la politique RSE d'ANF Immobilier.

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

## 6.2 Dialogue et droits des collaborateurs

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

ANF Immobilier est attentive à la formation et à la montée en compétences de ses équipes. Toutefois, l'année 2017 n'ayant enregistré qu'une faible variation dans les effectifs et peu de besoins nouveaux de formation ayant été identifiés, la part des collaborateurs permanents ayant bénéficié d'au moins une formation au cours de l'exercice a baissé, passant de 53 % en 2016 à 13 % en 2017.

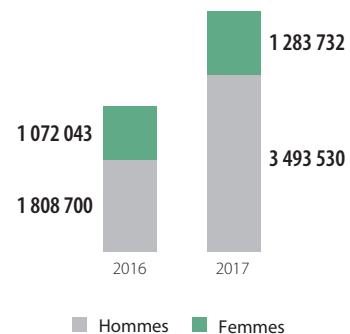
La foncière n'en demeure pas moins attentive à l'employabilité et à l'évolution des compétences professionnelles de ses collaborateurs et encourage vivement ces derniers à bénéficier de formations. Les principaux thèmes des formations suivies en 2016 sont : l'Informatique (formations sur outil de gestion immobilière, sur logiciel de gestion de la fiscalité d'entreprise), le management et les langues étrangères. Le nombre d'heures de formation a baissé entre 2016 et 2017, passant de 144 à 44 heures. Outre les raisons exposées ci-dessus, cette diminution est imputable aux modifications intervenues dans la gestion des ressources humaines d'ANF Immobilier, qui a pu voir son plan de formation impacté par le changement de contrôle opéré dans l'actionnariat de la foncière.

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



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

### MASSE SALARIALE D'ANF IMMOBILIER



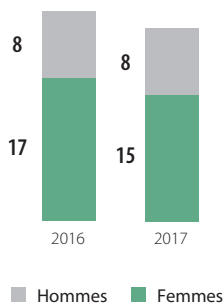
### 6.3 Diversité

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

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

Au 31 décembre 2017, 59,4 % des collaborateurs permanents étaient des hommes et 40,6 % étaient des femmes. 61 % des femmes et 79 % des hommes ont le statut de cadre en 2017.

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION MANAGÉRIALE DANS L'EFFECTIF PERMANENT D'ANF IMMOBILIER

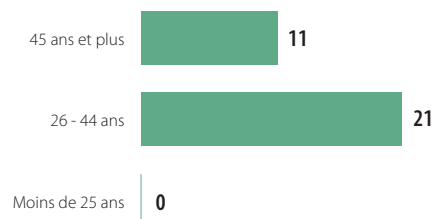


Si les effectifs d'ANF Immobilier témoignent d'une réelle parité dans la composition des équipes et d'une égalité des salaires à poste égal, les efforts d'ANF Immobilier doivent davantage se porter sur la place des femmes dans les postes clés, à haute responsabilité. L'objectif d'ANF Immobilier est le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

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

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

#### PYRAMIDE DES ÂGES (NOMBRE DE PERSONNES) D'ANF IMMOBILIER EN 2017



## 7. Annexes

### 7.1 Reporting environnemental EPRA

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs environnementaux du patrimoine ANF Immobilier selon le périmètre défini décomposé en immeubles de bureaux, hôtel et patrimoine historique. Ces chiffres sont présentés conformément au référentiel EPRA, association regroupant toutes les foncières cotées européennes, dont ANF Immobilier est membre depuis 2012.

Patrimoine courant (au 31/12/année N)	Unité	EPRA BPRs	Multilocation			
			Monolocation		Parties Communes	
			2016	2017	2016	2017
<b>Couverture</b>						
Surface totale occupée	m <sup>2</sup>		71 035	74 460	6 482	4 852
Surface périmètre énergie	m <sup>2</sup>		58 369	74 460	4 494	4 852
Couverture périmètre énergie	%		82 %	100 %	69 %	100 %
Surface périmètre eau	m <sup>2</sup>		0	53 108	4 924	4 052
Couverture périmètre eau	%		0 %	71 %	76 %	84 %
<b>Énergie</b>						
Consommation totale d'énergie finale	MWh <sub>EF</sub>	Energy-Abs	8 815,4	9 661,7	1 034,2	2 186,6
Consommation totale d'énergie primaire	MWh <sub>EP</sub>		20 934,6	22 767,5	1 129,5	2 709,2
<i>Dont fossile</i>	MWh <sub>EF</sub>	Fuel-Abs	0	14,8	0	896,0
Consommation de gaz naturel	MWh <sub>EF</sub> PCI	Fuel-Abs	0	0	0	896,0
Consommation de fioul	MWh	Fuel-Abs	0	14,8	0	0
<i>Dont électricité</i>	MWh <sub>EF</sub>	Elec-Abs	7 670,4	8 294,9	60,3	330,8
Dont réseau urbain	MWh <sub>EF</sub>	DH&C-Abs	1 145,0	1 352,0	973,9	959,8
Consommation réseau de chaleur	MWh <sub>EF</sub>		480,0	465,0	768,9	752,8
Consommation réseau de froid	MWh <sub>EF</sub>		665,0	887,0	205,0	207,0
<i>Dont autres énergies</i>	MWh <sub>EF</sub>		0	0	0	0
Par m <sup>2</sup>	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	Energy-Int	151,0	129,8	-	-
	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>		358,7	305,8	-	-
<b>Gaz à effet de serre</b>						
Émissions totales	TCO <sub>2</sub> e		788,1	576,0	140,3	331,5
<i>Dont directes</i>	TCO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-Abs	0	4,0	0	182,8
<i>Dont indirectes</i>	TCO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-Abs	788,1	572,0	140,3	148,7
Par m <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	GHG-Int	13,5	7,7	31,2	68,3
<b>Eau</b>						
Consommation totale	milliers m <sup>3</sup>	Water-Abs	0	21,0	12,2	11,4
Par m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Water-Int	0	0,4	2,5	2,8



Multilocation		Bureaux		Hôtels		BUREAUX + HÔTELS			
Parties privatives		Total		Total					
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
40 411	45 931	46 893	50 783	113 339	125 243	33 067	29 547	146 406	154 790
31 864	31 367	36 358	36 219	94 727	110 679	18 986	29 547	113 713	140 226
79 %	68 %	78 %	71 %	84 %	88 %	57 %	100 %	78 %	91 %
33 092	26 750	38 016	30 802	33 092	83 910	18 986	29 547	52 078	113 457
82 %	58 %	81 %	61 %	29 %	67 %	57 %	100 %	36 %	73 %
<b>3 040,0</b>	<b>2 320,4</b>	<b>4 074,2</b>	<b>4 506,9</b>	<b>14 431,1</b>	<b>14 168,6</b>	<b>2 566,1</b>	<b>3 777,1</b>	<b>16 997,2</b>	<b>17 945,7</b>
<b>7 843,3</b>	<b>5 986,6</b>	<b>7 998,9</b>	<b>6 840,1</b>	<b>33 884,4</b>	<b>29 607,6</b>	<b>6 230,6</b>	<b>9 268,0</b>	<b>40 115,0</b>	<b>38 875,6</b>
0	0	0	896,0	0	910,8	246,7	301,8	246,7	1 212,6
0	0	0	896,0	0	896,0	246,7	301,8	246,7	1 197,8
0	0	0	0	0	14,8	0	0	0	14,8
3 040,0	2 320,4	3 100,3	2 651,2	12 312,2	10 946,0	2 319,3	3 475,3	14 631,6	14 421,3
0	0	973,9	959,8	2 118,9	2 311,8	0,0	0,0	2 118,9	2 311,8
0	0	768,9	752,8	1 248,9	1 217,8	0,0	0,0	1 248,9	1 217,8
0	0	205,0	207,0	870,0	1 094,0	0,0	0,0	870,0	1 094,0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	-	112,1	124,4	152,3	128,0	135,2	127,8	149,5	128,0
-	-	220	188,9	357,7	267,5	328,2	313,7	352,8	277
<b>249,3</b>	<b>107,4</b>	<b>389,6</b>	<b>438,9</b>	<b>1 304,1</b>	<b>1 014,9</b>	<b>250,1</b>	<b>222,5</b>	<b>1 554,3</b>	<b>1 237,4</b>
0	0	0	182,8	0	186,8	60,0	61,6	60,0	248,4
249,3	107,4	389,6	256,2	1 304,1	828,1	190,2	160,9	1 494,3	989,0
7,8	3,4	10,7	12,1	13,8	9,2	13,2	7,5	13,7	8,8
0	1,4	12,2	12,8	12,2	33,8	34,0	46,0	46,2	79,8
0	0,1	0,3	0,4	0,4	0,4	1,8	1,6	0,9	0,7

(1) « Protocole de reporting RSE ».

Like for like	Unités		Monolocation		Parties Communes	
			2016	2017	2016	2017
<b>Couverture</b>						
Surface périmètre énergie LFL				36 593		827
Surface périmètre eau LFL				36 593		2 313
<b>Énergie</b>						
Consommation d'énergie totale	MWh <sub>EF</sub>	Energy LFL	6 188,7	5 938,5	110,2	151,6
Consommation totale d'énergie primaire	MWh <sub>EP</sub>		15 966,8	15 298,0	205,5	290,3
<i>Dont fossile</i>	MWh <sub>EF</sub>	Fuels LFL	0	14,8	0	0
Consommation de gaz naturel	MWh <sub>EF</sub> PCI	Fuels LFL	0	0	0	0
Consommation de fioul	MWh	Fuels LFL	0	14,8	0	0
<i>Dont électricité</i>	MWh <sub>EF</sub>	Elec LFL	6 188,7	5 923,7	60,3	87,8
<i>Dont réseau urbain</i>	MWh <sub>EF</sub>	DH&C LFL	0	0	49,9	63,8
Consommation réseau de chaleur	MWh <sub>EF</sub>	DH&C LFL	0	0	49,9	63,8
Consommation réseau de froid	MWh <sub>EF</sub>	DH&C LFL	0	0	0	0
<i>Dont autres énergies</i>	MWh <sub>EF</sub>		0	0	0	0
<b>Par m<sup>2</sup></b>	<b>kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Energy LFL-Int</b>	<b>169,1</b>	<b>162,3</b>	<b>133,2</b>	<b>183,3</b>
	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>		436,3	418,1	248,5	351,0
<b>Gaz à effet de serre</b>						
Émissions totales	TCO <sub>2</sub> e	GHG LFL	507,5	278,3	11,9	12,9
<i>Dont directes</i>	TCO <sub>2</sub> e	GHG Dir LFL	0	4,0	0	0
<i>Dont indirectes</i>	TCO <sub>2</sub> e	GHG Indir LFL	507,5	274,3	11,9	12,9
<b>Par m<sup>2</sup></b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>GHG LFL-Int</b>	<b>13,9</b>	<b>7,6</b>	<b>14,4</b>	<b>15,6</b>
<b>Eau</b>						
Consommation totale	Milliers m <sup>3</sup>	Water-Abs	21,0	12,8	6,9	7,9
Par m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Water-Int	0,6	0,4	3,0	3,4

Multilocation		Bureaux		Hôtels		BUREAUX + HÔTELS			
Parties privatives		Total		Total					
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
15 155		15 982		52 575		15 397,1		67 972,1	
0		2 313		38 906		15 397,1		54 303,1	
3 027,5	2 303,2	3 137,6	2 454,7	9 326,3	8 393,3	1 876,5	1 892,8	11 202,8	10 286,1
7 810,9	5 942,1	8 016,3	6 232,5	23 983,1	21 530,5	4 451,5	4 406,6	28 434,6	25 937,1
0	0	0	0	0	14,8	246,7	301,8	246,7	316,6
0	0	0	0	0	0	246,7	301,8	246,7	301,8
0	0	0	0	0	14,8	0	0	0,0	14,8
3 027,5	2 303,2	3 087,8	2 391,0	9 276,4	8 314,7	1 629,8	1 591,0	10 906,2	9 905,7
0	0	49,9	63,8	49,9	63,8	0	0	49,9	63,8
0	0	49,9	63,8	49,9	63,8	0	0	49,9	63,8
0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
199,8	152,0	196,3	153,6	177,4	159,6	121,9	122,9	164,8	151,3
515,4	392,1	501,6	390,0	456,2	409,5	289,1	286,2	418,3	381,6
248,3	106,6	260,1	119,6	767,6	397,9	193,6	135,2	961,2	533,1
0	0	0	0	0	4,0	60,0	61,6	60,0	65,6
248,3	106,6	260,1	119,6	767,6	393,8	133,6	73,7	901,2	467,5
16,4	7,0	16,3	7,5	14,6	7,6	12,6	8,8	14,1	7,8
0	0	6,9	7,9	27,9	20,7	34,0	46,0	61,9	66,7
-	-	3,0	3,4	0,7	0,5	2,2	3,0	1,1	1,2

2

## 7.2 Article 225 de la loi Grenelle 2

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

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

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

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

N°	Indicateurs	Référence	Correspondance
<b>Informations générales</b>			
<b>Stratégie et analyse</b>			
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur Général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	DDR	1.1 Message de la Présidente du Directoire
<b>Profil de l'organisation</b>			
G4-3	Nom de l'organisation.		ANF Immobilier
G4-4	Principales marques et principaux produits et services.	DDR	DDR : 6. Informations relatives à la Société
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	-	27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-Les-Moulineaux
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	-	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	DDR	DDR : Statuts
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	DDR	DDR : Présentation de l'activité – Profil
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de collaborateurs, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	DDR	6. Politique sociale DDR : États Financiers
G4-10	Nombre total de collaborateurs (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	DDR	6. Politique sociale
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des collaborateurs couverts par une convention collective.	-	100 %
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	DDR	DDR : Présentation de l'activité – Profil
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	DDR	DDR : Gestion des risques
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	DDR	DDR : Gestion des risques 6. Politique sociale
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	DDR	5. Implication sociétale
<b>Matérialité</b>			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	DDR	DDR : États Financiers
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « Aspects » (= sous-thèmes).	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation.	DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
G4-22	Raisons et conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Protocole	Protocole de reporting
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'études et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	Protocole – DDR	3. Performance RSE d'ANF Immobilier
<b>Dialogue et implication des parties prenantes</b>			
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	DDR	5. Implication sociétale

N°	Indicateurs	Référence	Correspondance
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	DDR	1.2 Indicateurs clés 2. Organisation de la RSE 3.2 Tableau de bord 2015-2020
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	DDR	3.2 Tableau de bord 2015-2020 5. Implication sociétale 6. Politique sociale
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son <i>reporting</i> .	DDR	3.2 Tableau de bord 2015-2020 5. Implication sociétale 6. Politique sociale
<b>Profil du reporting extra-financier</b>			
G4-28	Période de <i>reporting</i>	DDR	3.1 Périmètre de <i>reporting</i>
G4-29	Date du dernier rapport publié.	DDR	Exercice 2015
G4-30	Cycle de <i>reporting</i> (annuel, bisannuel par exemple).	DDR	3.1 Périmètre de <i>reporting</i>
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	-	rse@anf-immobilier.com
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation (« Core » ou « Comprehensive ») et référence au rapport de vérification externe	-	Niveau Core
G4-33	Organisation de la vérification externe	DDR	DDR : Attestation du Commissaire aux comptes (en annexes) 7.4 Rapport de l'un des CAC, désigné OTI, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion
<b>Gouvernance</b>			
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	DDR	DDR : Gouvernance
<b>Éthique et intégrité</b>			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	DDR	6.2 Dialogue et droits des collaborateurs 5.2 Loyauté des pratiques DDR : règlement intérieur du Conseil de Surveillance
<b>Performance économique</b>			
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.	DDR	DDR : Résultats des activités – Structure financière
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.	DDR	DDR : Résultats des activités – développement durable 4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique
G4-EC3	Étendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies.	DDR	DDR : Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo
<b>Environnement</b>			
G4-EN15	Émissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO <sub>2</sub> .	DDR	4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique
G4-EN16	Émissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO <sub>2</sub> .	DDR	4.3 Émissions de gaz à effet de serre et changement climatique
<b>Conditions de travail</b>			
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les collaborateurs de l'organisation au cours de la période de <i>reporting</i> , par sexe et CSP.	DDR	6. Politique sociale
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des collaborateurs.	DDR	6. Politique sociale
<b>Responsabilité des produits et services</b>			
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués	DDR	4.1 Labellisation et certifications environnementales 5.2 Loyauté des pratiques

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

### Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société ANF Immobilier désigné organisme tiers indépendant et accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060 (portée disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 <sup>(1)</sup> utilisé par la Société (ci-après le « Référentiel ») et disponible sur demande au siège de la Société.

### Indépendance et contrôle qualité

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

### Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre février 2018 et mars 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ trois semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

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

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

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

#### Conclusion

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

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

#### Nature et étendue des travaux

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

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

(1) « Protocole de reporting RSE »



- 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 et dont la liste est présentée en annexe :

- 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, vérifié les calculs sur la base de sondages et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- 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. Ces travaux représentent 100 % des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et environ 70 % des

données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

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

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

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

### Conclusion

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

Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2018

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

Pierre Clavié  
Associé

Sylvain Lambert  
Associé du Département développement durable

## Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

---

### Informations sociales :

- effectif total dont répartitions hommes/femmes et CDI/CDD ;
- embauches et départs ;
- absentéisme ;
- nombre et % de salariés formés.

### Informations environnementales :

- consommation d'eau ;
- consommation d'énergies, dont les énergies renouvelables, exprimée en kWh ;
- émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre.

### Informations sociétales :

- conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société (fournisseurs et prestataires) ;
- actions de partenariat ou de mécénat ;
- actions engagées pour prévenir la corruption.

# 3

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015 qui sont respectivement inclus dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2017 sous le numéro D. 17-0373 (chapitre 3, paragraphe 9) et dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 avril 2016 sous le numéro D. 16-0362 (chapitre 8, paragraphe 10).

<b>1. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce</b>	<b>82</b>	<b>6. Opérations réalisées par les Dirigeants sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2017</b>	<b>120</b>
<b>2. Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux au 31 décembre 2017 – Expertise en matière de gestion</b>	<b>91</b>	<b>7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance et de ses Comités</b>	<b>121</b>
2.1 Directoire	91	7.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance	121
2.2 Conseil de Surveillance	92	7.2 Règlement intérieur du Comité d'Audit	125
<b>3. Déclarations concernant les organes d'administration, de Direction et de surveillance et la Direction générale</b>	<b>101</b>	7.3 Règlement intérieur du Comité du Patrimoine	127
<b>4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de Direction et de surveillance et de la Direction générale</b>	<b>101</b>	7.4 Règlement intérieur du Comité des Rémunérations et de Sélection	128
<b>5. Intérêts et rémunérations</b>	<b>102</b>	<b>8. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier</b>	<b>129</b>
5.1 Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	102	<b>9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés</b>	<b>130</b>
5.2 Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social	117		

# 1. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance rend compte dans le présent rapport au titre de l'exercice 2017 :

- 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 principes appliqués par la Société en termes de gouvernement d'entreprise ;
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales ;
- des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, ainsi que la publication des éléments visés à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce ;
- des observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice ;
- de la liste des mandats et fonctions exercées dans toute société durant l'exercice écoulé par chaque mandataire social ;
- des conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale ;
- sous forme de tableau, des délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital ;
- du projet de résolution établi par le Conseil de Surveillance conformément à l'article L. 225-82-2 alinéa 2 du Code de commerce (*say on pay*).

Ce rapport a fait l'objet, conformément à l'article L. 225-235 du Code de commerce, d'un rapport de la part des Commissaires aux comptes de la Société et d'une attestation quant à l'existence des autres informations requises dans ce rapport par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

## Code de gouvernement d'entreprise

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

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

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

Conformément aux dispositions du paragraphe 8° de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce et du Code de gouvernement d'entreprise relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », le présent rapport précise les dispositions du Code de gouvernement d'entreprise qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été.

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

**Recommandation AFEP/MEDEF écartée**

**Composition du Comité d'Audit**

**Pratique d'ANF Immobilier et justification**

Depuis le 23 octobre 2017, le Comité d'Audit compte deux membres indépendants sur un total de quatre membres, soit une proportion de 50 % (le Code de gouvernement d'entreprise recommandant que la part des administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit soit au moins de deux tiers). 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 a estimé qu'il n'était pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permettait au Comité d'Audit de fonctionner de façon efficace.

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

Depuis le 23 octobre 2017, le Comité des Rémunérations et de Sélection compte deux membres indépendants sur un total de quatre membres, soit une proportion de 50 % (le Code de gouvernement d'entreprise recommandant que le Comité des Rémunérations et de Sélection soit composé majoritairement d'administrateurs indépendants). Au regard de la qualité des travaux produits par le Comité des Rémunérations et de Sélection, de la compétence et des connaissances particulières de ses membres, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas justifié d'en modifier la composition car celle-ci permettait au Comité des Rémunérations et de Sélection de fonctionner de façon efficace.

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

Les attributions d'options d'achat d'actions et les attributions gratuites d'actions n'ont pas toutes été effectuées à la même période calendaire (au cours de l'exercice 2017, aucune attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions n'a eu lieu). Il faut noter toutefois que, s'agissant des attributions gratuites d'actions, les deux derniers plans ont été mis en place le 16 mars 2015 (plan 2014) et le 23 mai 2016.

3

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

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

### Composition du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

Il convient de noter qu'à la suite de la réalisation de l'acquisition par Icade du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans la Société, la gouvernance de la Société a été ajustée pour refléter la nouvelle configuration de son capital.

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

Nom	Âge	Date de nomination au Conseil de Surveillance	Expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice
<b>Olivier Wigniolle</b> Président	54 ans	23/10/2017	2020
<b>Alain Lemaire</b> <sup>(1)</sup> Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent	68 ans	14/05/2008	2021
<b>Victoire Aubry</b> <sup>(2)</sup>	51 ans	23/10/2017	2018
<b>Vanessa Bouquillion</b>	33 ans	23/10/2017	2018
<b>Jean-Philippe Carrascosa</b>	43 ans	23/10/2017	2019
<b>Antoine de Chabannes</b> <sup>(2)</sup>	39 ans	23/10/2017	2018
<b>Sébastien Didier</b>	46 ans	06/05/2013	2021
<b>Sébastien Pezet</b> <sup>(1)</sup>	42 ans	06/11/2015	2020
<b>Sabine Roux de Bézieux</b> <sup>(1)</sup>	53 ans	11/05/2012	2020
<b>Isabelle Xoual</b> <sup>(1)</sup>	52 ans	17/05/2011	2021

(1) Membres indépendants.

(2) Mandat dont le renouvellement est proposé lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

Lors de la séance du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance a coopté Olivier Wigniolle, Victoire Aubry, Antoine de Chabannes, Vanessa Bouquillion et Jean-Philippe Carrascosa en qualité de membres du Conseil de Surveillance après avoir pris acte de la démission de Patrick Sayer, Philippe Audouin, Marie-Hélène Sartorius, Marie-Pierre Soury et Bruno Keller (ce dernier ayant également démissionné de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance) de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance.

Lors de la séance du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance a nommé M. Olivier Wigniolle en qualité de Président du Conseil de Surveillance avec effet au 23 octobre 2017.

Il est précisé que le chapitre 3 du Document de Référence 2017 de la Société qui sera déposé auprès de l'AMF et mis en ligne sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la Société ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)) (le « Document de Référence 2017 ») contiendra, le cas échéant, les mises à jour relatives à la composition du Conseil de Surveillance qui devraient intervenir postérieurement à l'établissement du présent rapport.

## Définition des membres indépendants

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

- ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une Société que la Société consolide ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une Société consolidée par cette société mère.

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

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son Groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicitée dans le rapport annuel ;

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Des membres du Conseil de Surveillance représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil de Surveillance, sur rapport du Comité des Rémunérations et de Sélection s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

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

Le Conseil de Surveillance du 8 février 2018 a examiné l'indépendance de ses membres au vu des critères ci-dessus et du rapport du Comité des Rémunérations et de Sélection.

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

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

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

- M. Alain Lemaire ;
- M. Sébastien Pezet ;
- Mme Sabine Roux de Bézieux ;
- Mme Isabelle Xoual.

En conséquence, à la date du présent rapport, sur les dix membres composant le Conseil de Surveillance, quatre, sont des membres indépendants.

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

3

Critères d'indépendance au vu du Code AFEP/MEDEF	Olivier Wigniolle	Alain Lemaire	Victoire Aubry	Sébastien Didier	Vanessa Bouquillion	Sébastien Pezet	Sabine Roux de Bézieux	Antoine de Chabannes	Jean-Philippe Carrascosa	Isabelle Xoual
<b>1</b> Ne pas être ni avoir été au cours des 5 dernières années :										
● salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié ou dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une Société que celle-ci consolide ;	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Non
● dirigeant mandataire d'une société dans laquelle la Société détient un mandat ou dans laquelle un salarié ou un dirigeant mandataire de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>2</b> Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :										
● significatif de la Société ou de son Groupe	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non
● ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>3</b> Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>4</b> Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>5</b> Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>6</b> Ne pas être actionnaire participant au contrôle de la Société ou de sa société mère (seuil de 10 % en capital ou en droits de vote)	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>CONCLUSIONS*</b>	NI	I	NI	NI	NI	I	I	NI	NI	I

\* NI : Non indépendant I : Indépendant.

## Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'article 14 des statuts de la Société impose l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pour certaines opérations.

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 douze fois en 2017, avec un taux de présence moyen de 88 % (ce taux de participation est retraité d'un membre du Conseil de Surveillance qui n'a matériellement pas pu assister aux réunions du Conseil de Surveillance de 2017 pour des raisons personnelles).

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

- compte-rendu du Comité des Rémunérations et de Sélection, rapport du Directoire, présentation des comptes au 31 décembre 2016, documents de gestion prévisionnelle et compte-rendu du Comité d'Audit, orientations stratégiques, rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, examen de la liste des conventions réglementées, préparation de l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 ;
- démission envisagée de deux membres du Conseil de Surveillance avec effet à l'Assemblée Générale du 10 mai 2017 et proposition de leur nomination en tant que censeurs ;

- présentation des comptes au 31 mars 2017 ;
- examen des comptes semestriels au 30 juin 2017 ;
- autorisations à donner au Président du Directoire en vue de la signature de deux promesses synallagmatiques de vente avec Primonial (cession du portefeuille immobilier « Héritage ») ;
- avis motivé sur l'Offre publique d'Icade, approbation du montant de rémunération variable de M. Renaud Haberkorn *pro rata temporis* au 23 octobre 2017, attribution d'une prime exceptionnelle à Mme Ghislaine Seguin, approbation du communiqué de presse relatif à l'Offre publique et du communiqué de presse relatif aux rémunérations variables et prime exceptionnelle, constatation du niveau d'atteinte à date des critères qualitatifs des conditions de performance de la rémunération variable de Mme Ghislaine Seguin, constatation du niveau d'atteinte à date des critères qualitatifs des conditions de performance de la rémunération variable de Mme Ghislaine Seguin, constatation du nombre définitif d'options 2014 (options issues du règlement de plan d'options d'achat d'actions ANF Immobilier au titre de l'année 2013 et attribué le 23 juin 2014), d'Options 2014-BIS (options issues du règlement de plan d'options d'achat d'actions ANF Immobilier au titre de l'année 2013 et attribuées le 12 novembre 2014) et d'Actions gratuites 2016 (actions gratuites issues du plan d'attribution gratuite d'actions au titre de l'année 2015 et attribuées le 23 mai 2016) attribuées ;
- constatation des démissions de Patrick Sayer, Philippe Adouin, Marie-Hélène Sartorius, Marie-Pierre Soury, Bruno Keller de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance et cooptation de nouveaux membres en remplacement, constatation de la démission de MM. Jean-Pierre Richardson et Philippe Monier de leurs fonctions de censeurs du Conseil de Surveillance, nomination d'un Président du Conseil de Surveillance et fixation de sa rémunération, nomination de nouveaux membres du Comité d'Audit, nomination de nouveaux membres du Comité des Rémunérations et de Sélection, nomination de nouveaux membres du Comité du Patrimoine, révocation de Renaud Haberkorn de ses fonctions de membre et Président du Directoire, approbation de l'indemnité de départ au profit de Renaud Haberkorn et de la section du communiqué de presse y étant relative, nomination de Emmanuelle Baboulin en tant que nouveau membre du Directoire en remplacement de Renaud Haberkorn, nomination de Emmanuelle Baboulin en tant que nouveau Président du Directoire et fixation de sa rémunération, approbation de la section du communiqué de presse relative à la recomposition de la gouvernance de la Société ;
- finalisation du détournement (cession du portefeuille immobilier « Héritage ») ;
- approbation du budget 2018 et compte-rendu du Comité d'Audit, autorisation de transfert du siège social, renouvellement de l'autorisation annuelle donnée au Directoire de constituer des sûretés et de consentir des cautions, avals et garanties.

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



## Évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance

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

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

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

Suite au retour des questionnaires, Bruno Keller en tant que Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017, Alain Lemaire en tant que Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent et Philippe Monnier en tant que Président du Comité des Rémunérations et de Sélection se sont réunis le 14 novembre 2016 pour faire une synthèse de l'autoévaluation 2016 et des axes de progrès ont été définis.

Le résultat de l'autoévaluation a ensuite été évoqué au Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 novembre 2016 puis soumis au Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016.

## Les Comités du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

### Le Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2017, ce Comité était composé des 4 membres suivants :

- M. Alain Lemaire, Président et membre indépendant ;
- M. Philippe Audouin jusqu'au 23 octobre 2017 puis M. Jean-Philippe Carrascosa à compter de cette même date ;
- Mme Marie-Hélène Sartorius, membre indépendant, jusqu'au 23 octobre 2017 puis Mme Victoire Aubry à compter de cette même date ; et
- Mme Sabine Roux de Bézieux, membre indépendant.

Ainsi, à compter du 23 octobre 2017, la moitié des membres du Comité d'Audit sont indépendants.

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

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

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

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

Ses membres se sont réunis à trois reprises au cours de l'exercice 2017, le 1<sup>er</sup> mars 2017, le 19 juillet et le 8 décembre 2017, avec un taux de présence moyen de 100 %.

Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- expertise au 31 décembre 2016, résultats au 31 décembre 2016 et communication financière, distribution de dividendes et obligation SIIC, budget 2017 et éléments de gestion prévisionnelle ;
- expertises au 30 juin 2017, résultats au 30 juin 2017 et communication financière et événements postérieurs à la clôture ;
- présentation des comptes au 30 septembre 2017, budget synthétique 2018 et présentation des travaux des Commissaires aux comptes.

### Le Comité des Rémunérations et de Sélection

Au cours de l'exercice 2017, ce Comité était composé de 3 membres jusqu'au 23 octobre 2017 puis de 4 membres à compter de cette même date comme suit :

- Mme Isabelle Xoual, Présidente et membre indépendant ;
- Mme Sabine Roux de Bézieux, membre indépendant ;
- Mme Marie-Pierre Soury, membre indépendant jusqu'au 23 octobre 2017 puis M. Olivier Wigniolle à compter de cette même date.

À compter du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance a nommé M. Antoine de Chabannes en qualité de membre additionnel du Comité des Rémunérations et de Sélection de la Société.

Ainsi, le Comité des Rémunérations et de Sélection est composé à compter du 23 octobre 2017 pour moitié de membres indépendants.

Les missions du Comité sont les suivantes :

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

Le Comité des Rémunérations et de Sélection s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2017 : le 22 février 2017, le 2 mars 2017, le 22 mars 2017, le 15 juin 2017, le 12 octobre 2017, et deux fois le 23 octobre 2017 avec un taux de présence moyen de 100 %.

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

- la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- la revue de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance ;
- la revue des cumuls des mandats des membres du Conseil de Surveillance ;
- le renouvellement de membres du Conseil de Surveillance et la sélection de nouveaux membres ;
- la rémunération des membres du Directoire ;
- les candidats aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance et sur la composition du Conseil de Surveillance proposée à la suite du changement de contrôle de la Société ;
- l'attribution gratuite d'actions.

### Le Comité du Patrimoine

Au cours de l'exercice 2017, ce Comité était composé des membres suivants :

- M. Patrick Sayer, Président, jusqu'au 23 octobre 2017 puis M. Olivier Wigniolle à compter de cette même date ;
- M. Alain Lemaire, membre indépendant ;
- M. Sébastien Pezet, membre indépendant ; et
- M. Sébastien Didier.

Le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 a nommé M. Antoine de Chabannes, en qualité de membre additionnel, à compter du 23 octobre 2017.

Le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 a également nommé, à l'unanimité des membres présents, M. Olivier Wigniolle, en qualité de nouveau Président du Comité du Patrimoine de la Société, avec effet immédiat, et pour la durée de son mandat en tant que membre du Comité du Patrimoine.

Le Comité du Patrimoine examine et émet un avis sur tout projet d'opération immobilière, d'acte ou de proposition à l'Assemblée 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 au cours de l'année 2017 : le 13 décembre 2017, avec un taux de présence moyen de 100 %.

Au cours de cette réunion, le Comité du Patrimoine a donné son avis sur le lancement du projet Future Way.

Enfin, il est rappelé que dans le cadre des travaux préparatoires au projet de fusion absorption d'ANF Immobilier par Icade, le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a décidé de mettre en place un Comité *ad hoc* composé de cinq membres dont quatre indépendants et en charge d'assister le Conseil de Surveillance dans le cadre du projet de fusion.

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

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

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

La rémunération des membres du Directoire est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'avantages en nature liés à leur fonction.

Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, peut être amené à décider l'attribution aux mandataires sociaux de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société. Les membres du Directoire peuvent également bénéficier d'attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions.

Des critères pertinents, mesurables et vérifiables sont définis pour chaque métier relevant du savoir-faire et du positionnement de chacun des membres du Directoire. Il s'agit à ce titre de mesurer, dans le calcul de la rémunération variable des personnes concernées, leur contribution individuelle aux enjeux stratégiques pour la Société. Le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier a intégré des critères de Responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) dans la rémunération des membres du Directoire.

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

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

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

Il convient de noter qu'à la suite de la réalisation de l'acquisition par Icade du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans la Société, la gouvernance de la Société a été ajustée pour refléter la nouvelle configuration de son capital. À cet égard, Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire depuis le 23 octobre 2017, a déclaré renoncer

à la rémunération prévue à ce titre dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote ex ante lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016. De même, M. Olivier Wigniolle, en qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017 a également déclaré renoncer à la rémunération prévue à ce titre. Enfin, mesdames Victoire Aubry et Vanessa Bouquillion et messieurs Antoine de Chabannes et Jean-Philippe Carrascosa ont déclaré renoncer à la perception de tout jeton de présence en raison de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Il n'existe pas de convention de services conclue entre les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et ANF Immobilier ni entre Icade et ANF Immobilier au titre de la rémunération de ces membres.

L'ensemble des principes et règles arrêtés par le Conseil de Surveillance sur les rémunérations et avantages des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance ainsi que le détail des éléments de rémunération visés au premier alinéa de l'article L. 225-82-2 du Code de commerce figurent au chapitre 8, section 3 du Document de Référence. Il est précisé que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération des personnes concernées dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

Les éléments visés à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce (sur renvoi de l'article L. 225-68 du même code) figurent au chapitre 3, section 5 du Document de Référence. Comme mentionné ci-dessus, Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire, M. Olivier Wigniolle, Président du Conseil de Surveillance ainsi que Mmes Victoire Aubry et Vanessa Bouquillion et MM. Antoine de Chabannes et Jean-Philippe Carrascosa, membres du Conseil de Surveillance, ne perçoivent aucune rémunération ou avantage de quelque nature que ce soit pour leurs fonctions au niveau d'ANF Immobilier. La rémunération de M. Olivier Wigniolle au niveau d'Icade est présentée dans le chapitre 5 (p. 166 à 173) du document de référence 2017 d'Icade qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers. Concernant Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire, et les autres membres du Conseil de Surveillance salariés du groupe Icade, leur rémunération au niveau d'Icade n'est pas précisée afin de garantir la confidentialité de ces informations les concernant en leur qualité de salariés.

3

## Publication des éléments visés à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce/éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations visées à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce font l'objet d'une communication appropriée au chapitre 7 « ANF Immobilier et ses actionnaires » du Document de Référence 2017.

## Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice

ANF Immobilier  
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 19 009 271 euros  
27, rue Camille Desmoulins (92130) ISSY-LES-MOULINEAUX  
568 801 377 RCS Nanterre

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 2017 et engage l'Assemblée Générale à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont proposées par le Directoire.

## Liste des mandats et fonctions exercées dans toute société durant l'exercice écoulé par chaque mandataire

Les informations visées à l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce font l'objet d'une communication appropriée à la section 2 « Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux

au 31 décembre 2017 – Expertise en matière de gestion » au chapitre 3 du Document de Référence.

## Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Néant.

## Tableau récapitulatif des délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital

Se reporter au tableau récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital qui se

trouve à la section 7 « Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité » du chapitre 7 du Document de Référence.

## Projet de résolution établi par le Conseil de Surveillance conformément à l'article L. 225-82-2 alinéa 2 du Code de commerce (*say on pay*)

Se reporter au projet de la 14<sup>e</sup> résolution établie par le Conseil de Surveillance conformément à l'article L. 225-82-2 alinéa 2 du Code de commerce figurant à la section 2 « Projet de résolutions » du

chapitre 8 du Document de Référence (voir également la section 3 du chapitre 8 du Document de Référence pour le rapport y afférent) et qui sera soumise à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

## 2. Liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux au 31 décembre 2017 – Expertise en matière de gestion

### 2.1 Directoire

#### 2.1.1 Composition du Directoire au 31 décembre 2017

Le Directoire d'ANF Immobilier était composé de 2 membres au 31 décembre 2017 :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 <sup>(1)</sup>
Baboulin	Emmanuelle	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Président du Directoire	250
Seguin	Ghislaine	C/o ANF Immobilier 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Directeur Général Adjoint et membre du Directoire	1.528

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

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

Le Conseil de Surveillance a dans sa séance du 23 octobre 2017 décidé la cessation des fonctions de Président et de membre du Directoire de M. Renaud Haberkorn et nommé Mme Emmanuelle Baboulin membre et Président du Directoire.

#### 2.1.2 Membres du Directoire

##### Mme Emmanuelle Baboulin

Président du Directoire d'ANF Immobilier

53 ans

Date de première nomination : 23 octobre 2017

Date d'échéance du mandat : 8 mars 2021

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

Membre du Comité Exécutif d'Icade en charge du Pôle Foncière Tertiaire

##### Administrateur :

Icade Management GIE

##### Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017

Néant

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

Néant

##### Expertise en matière de gestion

Emmanuelle Baboulin est diplômée de l'École supérieure des travaux publics.

Elle a débuté sa carrière chez Bateg, Groupe SGE, en tant qu'ingénieur commercial, en 1986.

En 1990, elle rejoint Sorif, filiale du Groupe Vinci comme responsable et Directeur de Programme. En 2004, elle devient Directeur du Département Immobilier de bureau, membre du Comité de Direction de Vinci Immobilier.

Elle intègre Icade en 2008 en qualité de Directeur de la Promotion Tertiaire Île-de-France, membre du Comité de Direction du pôle Promotion d'Icade.

Emmanuelle Baboulin est vice-présidente du club de l'immobilier.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, Emmanuelle Baboulin est membre du Comité Exécutif d'Icade en charge du pôle Foncière Tertiaire.

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

Gérant SNC les Bassins à Flots

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017****Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**

Directeur Immobilier d'ANF Immobilier

Gérant ANF République

**Expertise en matière de gestion**

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

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

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

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

## 2.2 Conseil de Surveillance

### 2.2.1 Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2017

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017
Wigniolle <sup>(1)</sup>	Olivier	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Président du Conseil de Surveillance	250
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent	301
Aubry <sup>(2)(3)</sup>	Victoire	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance	250
Bouquillion <sup>(2)</sup>	Vanessa	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance	250
Carrascosa <sup>(2)</sup>	Jean-Philippe	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance	250
De Chabannes <sup>(2)(3)</sup>	Antoine	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance	250
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse Place Estrangin Pastré – BP 108 – 13254 Marseille Cedex 06	Membre du Conseil de Surveillance	250
Pezet	Sébastien	C/o Generali RE 2, rue Pillet-Will – 75309 Paris Cedex 09	Membre du Conseil de Surveillance	250
Roux de Bézieux	Sabine	C/o Notus Technologies 2 bis, rue de Villiers – 92300 Levallois	Membre du Conseil de Surveillance	263
Xoual	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance	275

(1) M. Olivier Wigniolle a été coopté membre du Conseil de Surveillance et nommé Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(2) Mmes Victoire Aubry et Vanessa Bouquillion et MM. Antoine de Chabannes et Jean-Philippe Carrascosa ont été cooptés membres du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(3) Mandat dont le renouvellement est proposé lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018

## 2.2.2 Membres du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2017

### M. Olivier Wigniolle <sup>(1)</sup>

**Président du Conseil de Surveillance**

**Président du Comité du Patrimoine**

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

**54 ans**

**Date de première nomination :** 23 octobre 2017

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

#### Fonctions principales exercées en dehors d'ANF Immobilier

**Directeur Général :**

Icade

**Administrateur :**

Icade Management GIE

**Président :**

Icade Promotion

#### Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017

**Président :**

Duguesclin et Associés Montagnes  
Duguesclin Développement  
Atrium Developpe Boulogne Billancourt

**Gérant :**

SNC du Canal Saint Louis  
Soc D'aménagement des Coteaux de Lorry  
Le Levant du Jardin  
Batignolles Patrimoine

SNC du Plessis Botanique  
Cœur de Ville SARL  
Sarl Las Closes

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

**Président :**

Sas Allianz Logistique  
Sas Madeleine Opera  
Duguesclin Développement  
Sas Allianz Forum Seine  
Sas Allianz Serbie  
Sas Allianz Rivoli  
Sas Allianz Platine

Sas Passage des Princes  
Sas Allianz Étoile  
Allianz Real Estate France  
Real Fr Haussmann Sas  
Sas 20 Pompidou  
Real Faubourg Haussmann Sas  
Allianz Grenelle

Smdh  
Societe Immobiliere 173-175 Bd Haussmann  
Vernon Sas  
Societe Fonciere Europeenne  
Invco  
Soc Negociat Immob Mobilieres Malevill

**Gérant :**

Via Pierre I  
Sci Volnay  
SCI 46 Desmoulins  
Eurl 20-22 Rue Le Peletier  
SCI Allianz Messine  
Sis De Sacy  
Allianz Invest Pierre  
Sci Allianz Chateaudun  
Sis Greffulhe

Sis Lisbonne  
Sis Branly  
SCI Le Surmelin  
Sis La Bourdonnais  
Sc Remaupin  
SCI 43 Caumartin  
SCI 10 Port Royal  
SIS Wagram  
Sis Petrarque Schloesing

Sci 19 General Mangin  
Sis Victor Hugo  
Phénix Immobilier  
Sis Miromesnil  
Sis Versailles  
Ldw Station  
Relais de La Nautique  
SCI La Bienfaisance

**Président du Conseil d'Administration :**

Allianz France Real Estate Invest

**Administrateur :**

Crédit agricole Leasing & Factoring  
Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris (Siic)

**Liquidateur :**

Atrium Sas

#### Expertise en matière de gestion

Diplômé de HEC (1985), Olivier Wigniolle a commencé sa carrière chez Arthur Andersen comme auditeur-comptable et financier.

Il a ensuite exercé différentes fonctions au sein de groupes immobiliers : Directeur Adjoint du Département des Grands Comptes chez Auguste-Thouard, Directeur Général Adjoint de SARI-Conseil, Directeur Associé de DTZ Jean Thouard, Directeur Commercial de Bouygues Immobilier Conseil.

Entre 1998 et 2005, Olivier Wigniolle est Directeur Général Adjoint de la Société Foncière Lyonnaise. De 2006 à 2009, il est Directeur Général du Crédit Agricole Immobilier.

De 2009 à mars 2015, il est Directeur Général d'Allianz Real Estate France et membre du Comité Exécutif d'Allianz Real Estate.

Le 19 mars 2015, Olivier Wigniolle est nommé à l'unanimité du Conseil d'Administration Directeur Général d'Icade. Il est également nommé membre du Comité de Direction du Groupe Caisse des Dépôts.

Il est membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyor).

Distinctions : Olivier Wigniolle a été récompensé de trois « Pierres d'Or » en 2014 dans la catégorie « investisseur de l'année », en 2009 dans la catégorie « Asset, Property, Facility managers » et en 2017 dans la catégorie « Professionnel de l'année »

(1) Membre dont la nomination est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018

**M. Alain Lemaire****Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance et membre du Conseil de Surveillance Référent****Président du Comité d'Audit****Membre du Comité du Patrimoine****68 ans****Date de première nomination :** 14 mai 2008**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2021 statuant sur les comptes de l'exercice 2020**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier****Administrateur de sociétés****Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017****Administrateur :**

BICEC (Cameroun)

**Président :**

SCPI ATREAM Hôtels

BCI (Congo)

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

PITCH SA

**Expertise en matière de gestion**

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

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

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

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

**Mme Victoire Aubry<sup>(1) (2)</sup>****Membre du Conseil de Surveillance****Membre du Comité d'Audit****51 ans****Date de première nomination :** 23 octobre 2017**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Membre du Comité Exécutif d'Icade en charge des Finances, du Juridique, des Systèmes d'information et de l'Environnement de Travail

**Administrateur :**

Icade Management GIE

**Administrateur indépendant et membre du Comité d'Audit :**

Agence France Locale

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**

Néant

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

CDHA SAS

Meribel Privé SAS

Deux Alpes Loisirs SA

Musée Grévin SA

MF Prévoyance SA

**Expertise en matière de gestion**

Victoire Aubry est titulaire d'une maîtrise et d'un DESS de finances à l'université Paris-Dauphine, d'une exécutive MBA à HEC et est diplômée du certificat des administrateurs IFA – Sciences Po.

Après dix années passées dans la Banque d'Investissement Ixis, elle rejoint en 2000 la Direction générale du Groupe Caisse des Dépôts, en charge des activités financières concurrentielles du Groupe.

En septembre 2005, elle prend la responsabilité de la Direction du pilotage de la performance du Groupe CNP Assurances. En 2012, elle devient membre du Comité Exécutif en charge des finances, des risques, des systèmes d'information, des achats et du juridique chez Compagnie des Alpes.

Victoire Aubry a rejoint Icade le 1er septembre 2015 en qualité de membre du Comité Exécutif en charge des finances, du juridique, des systèmes d'information et des moyens généraux.

Distinction : en octobre 2016, Victoire Aubry reçoit les insignes de chevalier de l'Ordre national du mérite.

(1) Membre dont la nomination est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

(2) Mandat dont le renouvellement est proposé lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.



**Mme Vanessa Bouquillion <sup>(1)</sup>**

**Membre du Conseil de Surveillance**

**33 ans**

**Date de première nomination :** 23 octobre 2017

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

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

Néant

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**

Néant

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

Néant

**Expertise en matière de gestion**

Vanessa Bouquillion est diplômée de Sciences-Po Rennes et titulaire d'un Master en management des risques et de la qualité de l'IEP de Rennes. Elle débute sa carrière en tant que Directrice adjointe du cabinet du Maire de Saint-Germain-en-Laye en 2007. En 2009, elle rejoint Havas Worldwide Paris où elle accède au poste de Directrice Associée puis en 2013, elle devient Directrice Associée au sein d'IPSOS en charge de l'offre stratégie d'opinion et communication.

En février 2016, elle avait rejoint la Présidence de la République comme Chargée de mission auprès du conseiller en charge des relations avec les élus. Plus récemment, Vanessa Bouquillion était Directrice Générale de la fondation « La France s'engage ».

*(1) Membre dont la nomination est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.*

**M. Jean-Philippe Carrascosa <sup>(1)</sup>**

**Membre du Conseil de Surveillance**

**Membre du Comité du Comité d'Audit**

**43 ans**

**Date de première nomination :** 23 octobre 2017

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

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

Directeur pilotage corporate et financements d'Icade

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**

Néant

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

Néant

**Expertise en matière de gestion**

Diplômé de l'Institut de science financière et d'assurances (ISFA), Jean-Philippe Carrascosa a débuté sa carrière au service des opérations de marchés de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes.

Il a ensuite exercé, de 1999 à 2007, les fonctions d'Actuaire puis de Responsable du Service financier au sein de Locindus, Société financière spécialisée dans le crédit-bail immobilier.

Jean-Philippe Carrascosa a rejoint Icade en 2007 en tant que Responsable de la dette, puis Directeur des Financements et de la Trésorerie.

En 2015, Jean-Philippe Carrascosa est nommé Directeur du Pilotage Corporate et des Financements et membre du Comité de Coordination d'Icade.

Il est également membre de l'Association française des Trésoriers d'Entreprise (AFTE) et de l'Institut des Actuaire.

Distinctions : Jean-Philippe Carrascosa a reçu en 2017 le trophée d'argent Leaders de la Finance du Directeur Financement, Trésorerie et Relations Investisseurs de l'année.

*(1) Membre dont la nomination est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.*

**M. Antoine de Chabannes** <sup>(1) (2)</sup>**Membre du Conseil de Surveillance****Membre du Comité du Patrimoine****Membre du Comité des Rémunérations et de Sélection****38 ans****Date de première nomination** : 23 octobre 2017**Date d'échéance du mandat** : Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Membre du Comité Exécutif en charge du Portfolio Management et du Pôle Logement d'Icade SA

Membre du Comité de Supervision d'Icade Santé SAS

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**

SARVILEP SAS – Représentant permanent d'Icade, membre du Comité d'Orientation

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

Membre du Conseil de Surveillance des sociétés Allianz France Angel, Allianz France Investissement et Allianz France Real Estate Invest

Membre du Comité de Supervision de la SAS Angel Shopping Centre

Représentant permanent d'Allianz IARD aux Conseils d'Allianz DomiDurable 3 et 4

**Expertise en matière de gestion**

Antoine de Chabannes est diplômé de l'ESCP Europe.

En 2004, il débute sa carrière chez Ernst & Young en tant qu'auditeur externe, puis à partir de 2007 il est consultant au sein du pôle Transaction Advisory Services. Début 2011, il rejoint Allianz France et intègre la Direction *Corporate Finance*. En septembre 2012, il devient Directeur du Portfolio Management et du *Corporate Management*, membre du Comité de Direction d'Allianz Real Estate France.

Antoine de Chabannes a rejoint Icade le 7 novembre 2016 en qualité de membre du Comité Exécutif en charge du Portfolio Management. Il assure le pilotage de la valorisation et de la performance du portefeuille et supervise les études et recherches. Antoine de Chabannes est également responsable de la gestion des actifs du Pôle Logement.

(1) Membre dont la nomination est soumise à ratification de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

(2) Mandat dont le renouvellement est proposé lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

**M. Sébastien Didier**

**Membre du Conseil de Surveillance**

**Membre du Comité du Patrimoine**

**46 ans**

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

**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2021 statuant sur les comptes de l'exercice 2020

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

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

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**

**Administrateur :**

Fondation Méditerranée Infection et du SHUMP

**Trésorier :**

Fondation Méditerranée Infection et SHUMP

**Membre du Conseil de Surveillance :**

Caisse d'Épargne Capital

**Membre du Conseil de Direction :**

CEPAC Investissement et Développement

**Président du Conseil d'Administration :**

CEPAC Immobilier

**Vice-Président :**

UPE 13

**Censeur :**

Soleam

**Représentant de CEPAC :**

Représentant de CEPAC aux Conseils d'administration de Famille et Provence, Foyer de Provence, Habitat en Région Services, Habitations de Haute Provence, LOGIREM, Objectif Métropole et du Fonds de Dotation Objectif Métropole, SCIC Valdurance Habitat.

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

Représentant de CEPAC au Comité d'Audit de LOGIREM et à la présidence du Comité d'Audit de Habitations de Haute Provence.

Représentant de CEPAC au Comité de Direction de AREMA.

Représentant de CEPAC au Comité Directeur de Tertium.

Représentant de CEPAC au Comité d'Investissement de Tertium.

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

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

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

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

Représentant de CEPAC Foncière à la Présidence de la SAS Écureuil les Voûtes.

Représentant d'Écureuil les Voûtes à la Présidence de la SAS La Cathédrale Sainte-Marie de la Majeure.

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

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

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

**Membre du Conseil de Surveillance :**

Vivéris Holding.

**Membre du Conseil d'Administration :**

SACOGIVA, Vivéris Odyssée, ACG Management.

**Représentant permanent :**

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

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

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

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

**Expertise en matière de gestion**

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

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

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

**M. Sébastien Pezet****Membre indépendant du Conseil de Surveillance****Membre du Comité du Patrimoine****42 ans****Date de première nomination :** 6 novembre 2015**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**

Directeur Général de Generali Real Estate French Branch

**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017****Président du Conseil d'Administration :**

OFI GR1, OFI GB1

Generali Bureaux

Generali Résidentiel

Immobilière Commerciale des Indes orientales « IMMOCIO »

**Administrateur :**

OFI GR1, OFI GB1

Generali Bureaux

Generali Résidentiel

Immobilière Commerciale des Indes orientales « IMMOCIO »

**Autres :**

Représentant permanent de Generali Iard, membre et administrateur de l'Association pour la location du Moncey – BEEOTOP

Représentant permanent de Generali Vie et membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs (Groupe Foncière des Régions)

Représentant de Generali Real Estate, administrateur de FSIF

Responsable en France de la succursale française Generali Real Estate SPA

Représentant de Generali à la FFA Comité Immobilier économique et financier

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

SCI 18/20 Paix

SCI 42 rue de Notre Dame des Victoires

SCI du 54 avenue Hoche

SCI Berges de Seine

SCI Commerce Paris

SCI Font Romeu Neige et Soleil

SCI Iris La Défense

SC Novatis

SCI Commerces Régions

SCI Le Moncey

SCI du Coq

SCI Parcolog Ilse d'Abeau 1

SCI Parcolog Isle d'Abeau 2

SCI Parcolog Isle d'Abeau 3

SCI Parcolog Bordeaux Cestas

SCI Parcolog Combs-La-Ville 1

SCI Parcolog Dagneux

SCI Parcolog Gondreville Fontenoy 2

SCI Parcolog Lille Hénin-Beaumont 2

SCI Parcolog Lyon Isle d'Abeau Gestion

SCI Parcolog Marly

SCI Parcolog Mitry Mory

SCI Parcolog Orchies

SCI Bureau Paris

SCI Thiers Lyon

SCI Espace Seine Generali

SCI Landy Novatis

SCI Landy Wilo

SCI Cogipar

SCI Eureka Nanterre

SCI Iliade Massy

SCI Beaune Logistique 1

SCI Parc Logistique Maisonneuve 1

SCI Parcolog Logistique Maisonneuve 2

SCI Parcolog Logistique Maisonneuve 3

SCI Parc Logistique Maisonneuve 4

SCI Parcolog Messageries

SCI Generali Carnot

SCI Generali Commerce I

SCI Generali Commerce II

SCI Generali Logistique

SCI Generali Pierre

SCI Generali Pyramides

SCI Generali Reaumur

SCI Generali Wagram

SCI Le Dufy

SCI Haussmann 50 Generali

Generali Le Franklin

**Autre :**

Représentant permanent de Generali Vie et membre du Conseil de Surveillance d'Immeo AG (Société allemande du Groupe Foncière des Régions) (jusqu'au 28 janvier 2016)

Représentant permanent de Generali France Assurances de Beetop

Président de Suresnes Immobilier et Lonthenes (jusqu'au 21 décembre 2015)

Représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Foncière Développement Logements (Groupe Foncière des Régions)

**Expertise en matière de gestion**

Sébastien Pezet est titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée à l'audit financier et à la stratégie d'entreprise de l'université de DAUPHINE, d'un DESS d'ingénierie immobilière et d'un DECF. Il a débuté sa carrière en 2000 chez Archon Group. Il a ensuite rejoint Generali en 2002. Depuis juillet 2015, il occupe le poste de Directeur Général de GENERALI REAL ESTATE French Branch.

**Mme Sabine Roux de Bézieux**

**Membre indépendant du Conseil de Surveillance**  
**Membre du Comité d'Audit**  
**Membre du Comité des Rémunérations et de Sélection**  
**53 ans**  
**Date de première nomination :** 3 mai 2012  
**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**  
 Directeur Général de Notus Technologies  
**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**  
**Membre du Conseil de Surveillance :**

Altur Investissement  
 Banque Transatlantique  
 Tarkett

**Membre du Conseil d'Administration :**  
 ABC Arbitrage

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**  
 Membre du Conseil Stratégique d'Arteum  
 Membre du Conseil de Surveillance de Microfinance Solidaire

**Expertise en matière de gestion**

Après deux ans dans la banque d'affaires du CCF (1986-1988), Sabine Roux de Bézieux passe quatorze ans dans le Arthur Andersen au sein duquel elle mène des missions d'audit et de Conseil pendant une dizaine d'années, tant en France qu'à l'international, avant de mettre en place une Direction du marketing, de la communication et du business développement. En 2002, elle crée Advanceo, structure de Conseil aux entreprises sur leurs enjeux stratégiques de croissance. Depuis 2013, elle est Directeur Général de Notus Technologies.  
 Sabine Roux de Bézieux est diplômée de l'ESSEC 1986. Elle est également titulaire du DECF et d'une licence de philosophie.

**Mme Isabelle Xoual**

**Membre indépendant du Conseil de Surveillance**  
**Présidente du Comité des Rémunérations et de Sélection**  
**52 ans**  
**Date de première nomination :** 17 mai 2011  
**Date d'échéance du mandat :** Assemblée Générale de 2021 statuant sur les comptes de l'exercice 2020

**Fonction principale exercée en dehors d'ANF Immobilier**  
 Associé-Gérant de Lazard Frères et de la Compagnie Financière Lazard Frères  
**Autres fonctions et mandats exercés dans toute Société au 31 décembre 2017**  
**Associé-Gérant :**

Lazard Frères  
 Compagnie Financière Lazard Frères

**Autres :**  
 Managing Director de Lazard Group LLC (Delaware – USA)  
 Membre de LFCM Holdings LLC (Delaware – USA)

**Fonctions et mandats échus exercés au cours des 5 dernières années**  
**Administrateur :**  
 Lazard Frères Banque

**Expertise en matière de gestion**

Isabelle Xoual rejoint Lazard en 1998 et est nommée Associé-Gérant en 2002. Elle a été auparavant Conseil en stratégie au sein de Olivier Wymann (Londres, puis Paris, 1987-1991) puis Conseil en Fusions & Acquisitions chez Rothschild & Cie (1991-1998).  
 Coresponsable de la couverture des investisseurs financiers chez Lazard au niveau européen pendant 10 ans, elle a plus de 25 ans d'expérience en M&A et une connaissance approfondie du marché français, des fonds d'investissement et suit un certain nombre de grands *corporates* français.  
 Elle a participé à de nombreuses transactions impliquant des investisseurs financiers ou des industriels (Areva, Air Liquide, Kering, Accor, Danone, Schneider).  
 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.

## 2.2.3 Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018

### Mme Nathalie Braud

Membre du Conseil de Surveillance

44 ans

Date de première nomination : 24 avril 2018

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale de 2022 statuant sur les comptes de l'exercice 2021

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

Directrice Juridique, Fiscalité et Assurances d'Icade

#### Autres fonctions et mandats actuellement exercés

Administratrice de la Société de gestion Qualium Investissement

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

Administratrice de CDC Propriété intellectuelle

Censeur puis Administratrice de CDC Infrastructure

#### Expertise en matière de gestion

Nathalie Braud est Directrice Juridique, Fiscalité et Assurances d'Icade depuis janvier 2017.

Avocate de formation et titulaire d'un DJCE (Diplôme de Juriste-Conseil d'Entreprise) ainsi que d'un DEA de Droit privé, Nathalie Braud a débuté sa carrière d'avocate en 1999 au sein de divers cabinets d'affaires anglo-saxons :

– le cabinet américain Archibald Andersen dans un premier temps de 1999 à 2000 ; puis

– de 2000 à 2006 au sein du département *M&A et Corporate* du cabinet anglais Allen & Overy.

Nathalie Braud a dans ce cadre exercé 6 mois au sein du bureau londonien d'Allen & Overy.

En 2006, elle rejoint la Direction juridique et fiscale de la Caisse des Dépôts en tant que Juriste senior de Droit Financier.

En 2009, elle prend en charge la responsabilité de l'équipe juridique « Fusions-Acquisitions » de la Caisse des Dépôts.

En 2013, elle devient Responsable du secteur « Droit des sociétés/Fusions-acquisitions/Gouvernance » au sein de la Direction juridique et fiscale de la Caisse des Dépôts.

## 2.2.4 Composition du Conseil de Surveillance à l'issue de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018 (sous réserve de l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale)

Sous réserve de l'approbation des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018, la composition du Conseil de Surveillance à l'issue de cette Assemblée serait la suivante :

Nom	Prénom	Adresse professionnelle	Fonction chez ANF Immobilier
Wigniolle <sup>(1)</sup>	Olivier	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Président du Conseil de Surveillance
Lemaire	Alain	C/o ANF Immobilier 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance Référent
Aubry <sup>(2) (3)</sup>	Victoire	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance
Braud <sup>(4)</sup>	Nathalie	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance
Carrascosa <sup>(2)</sup>	Jean-Philippe	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance
De Chabannes <sup>(2) (3)</sup>	Antoine	C/o Icade 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-Les-Moulineaux	Membre du Conseil de Surveillance
Didier	Sébastien	C/o Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse Place Estrangin Pastré – BP 108 – 13254 Marseille Cedex 06	Membre du Conseil de Surveillance
Pezet	Sébastien	C/o Generali RE 2, rue Pillet-Will – 75309 Paris Cedex 09	Membre du Conseil de Surveillance
Roux de Bézieux	Sabine	C/o Notus Technologies 2 bis, rue de Villiers – 92300 Levallois	Membre du Conseil de Surveillance
Xoual	Isabelle	C/o Lazard Frères Banque 121, boulevard Haussmann – 75008 Paris	Membre du Conseil de Surveillance

(1) M. Olivier Wigniolle a été coopté membre du Conseil de Surveillance et nommé Président du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(2) Mme Victoire Aubry et MM. Antoine de Chabannes et Jean-Philippe Carrascosa ont été cooptés membre du Conseil de Surveillance par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(3) Mandat dont le renouvellement est proposé à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

(4) Membre dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

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

À la connaissance d'ANF Immobilier, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et les membres du Directoire.

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

- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre de l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance ;
- aucun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, ou liquidation

en tant que membre d'un organe d'administration, de Direction ou de surveillance ;

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

3

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

À la date du présent document, M. Wigniolle, Président du Conseil de Surveillance de la Société, exerce également les fonctions de Directeur Général au sein d'Icade, actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier. Par ailleurs, Mme Baboulin, Président du Directoire, Mme Aubry ainsi que MM. Carrascosa et de Chabannes, membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, sont également salariés d'Icade, actionnaire majoritaire d'ANF Immobilier.

À la connaissance d'ANF Immobilier, Mmes Baboulin, Aubry et Bouquillion ainsi que MM. Wigniolle, Carrascosa et de Chabannes ne sont pas en situation de conflits d'intérêts relativement à l'exercice de leur mandat social au sein d'ANF Immobilier.

Il n'existe pas de convention de services conclue entre les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et ANF Immobilier ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages particuliers.

À 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 spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 au présent chapitre.

## 5. / Intérêts et rémunérations

Les rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux d'ANF Immobilier par ANF Immobilier et Eurazeo<sup>(1)</sup> s'établissent comme indiqué ci-après :

### 5.1 Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

#### 5.1.1 Principes de rémunération des mandataires sociaux

##### Rémunération 2017 (partie fixe 2017 et partie variable 2016 due en 2016 et versée en 2017)

###### Rémunération fixe

Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017, a renoncé à la rémunération prévue à ce titre dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote *ex ante* lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

La rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire, revalorisée en 2016 à 200 000 euros, a également été fixée par le Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016 et reste inchangée en 2017.

Pour l'année 2017, la rémunération fixe de M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017, de 400 000 euros, avait été fixée par le Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016. Cette rémunération attribuée lors de sa nomination en tant que Directeur Général de la Société en novembre 2014 n'avait pas été modifiée et avait continué de s'appliquer jusqu'à la cessation de ses fonctions de membre et Président du Directoire le 23 octobre 2017.

###### Rémunération variable

Pour l'année 2016, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 euros pour M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017, et 100 000 euros pour Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire.

Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères.

Le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 mars 2016, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2016, calculée en

fonction des trois éléments suivants (les « Critères de la rémunération variable ») :

- critères quantitatifs représentant 50 % de la rémunération variable annuelle cible et pouvant aller jusqu'à 100 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus sont directement liés au business plan et au budget 2016 :
  - ANR EPRA retraité du dividende versé et corrigé des éléments exceptionnels liés aux évolutions de la réglementation (20 %),
  - résultat net EPRA récurrent avant minoritaire et retraité des cessions hors budget (20 %), et
  - taux de vacance EPRA normalisé (10 %) ;
- critères qualitatifs représentant 20 % de la partie variable liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques ; chacun des critères représente 5 % de la part variable. Pour M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017, ces critères sont la qualité du management, l'interaction avec le Président du Conseil de Surveillance et les autres membres du Conseil de Surveillance, la réduction de la décote et la qualité de la communication financière et de la relation avec les actionnaires. Pour Mme Ghislaine Seguin, ces critères sont la qualité du management et développement durable, l'exécution des projets : VEFA, BEFA, promotion... , la baisse de la vacance à Marseille et l'identification de nouveaux projets ;
- 30 % de la partie variable liés à l'appréciation discrétionnaire du Conseil de Surveillance.

Au cours de la réunion du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection du 2 mars 2017 et après validation par le Comité d'Audit des éléments financiers, a évalué le montant de la rémunération variable de M. Renaud Haberkorn et de Mme Ghislaine Seguin au titre de l'exercice 2016.

(1) Jusqu'au 23 octobre 2017, ANF Immobilier était une Société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société Eurazeo. À compter du 23 octobre 2017, ANF Immobilier est une Société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société Icade.



Compte tenu des critères quantitatifs et qualitatifs tels que vus ci-dessus et des réalisations constatées au 31 décembre 2016, le montant de la part variable a été évalué ainsi :

- au titre des critères quantitatifs, le Conseil de Surveillance a constaté une performance au titre des critères quantitatifs impliquant le versement de 57,74 % de la rémunération variable annuelle cible ;
- au titre des critères qualitatifs, 16 % de la rémunération variable annuelle cible pour M. Renaud Haberkorn et 18 % de la rémunération variable annuelle cible pour Mme Ghislaine Seguin ;
- au titre de la part discrétionnaire, 30 % de la rémunération variable annuelle cible pour chacun des membres du Directoire.

Le montant de la rémunération variable au titre de 2016 a, en conséquence, été arrêté, pour M. Renaud Haberkorn, à 207 480 euros, soit 103,74 % de sa rémunération variable annuelle cible et à 105 740 euros, soit 105,75 % de la rémunération variable annuelle cible, pour Mme Ghislaine Seguin.

#### Rémunération exceptionnelle

Aucune rémunération exceptionnelle n'est due en 2017 au titre de l'exercice 2016.

#### Rémunération 2018 (partie fixe 2018 et partie variable 2017 due en 2017 et versée en 2018)

Pour l'année 2018, la rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire, revalorisée en 2016 à 200 000 euros, a été fixée par le Conseil de Surveillance du 9 mars 2018 et reste inchangée en 2018.

M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017, a perçu une rémunération fixe au prorata temporis de sa présence au sein de la Société en 2017 d'un montant de 299 644 euros.

Pour l'année 2017, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 euros pour M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017, et 100 000 euros pour Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire.

Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères.

Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 2 mars 2017, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2017, calculée en fonction des deux éléments suivants (les « Critères de la rémunération variable ») :

- critères quantitatifs représentant 60 % de la rémunération variable annuelle cible et pouvant aller jusqu'à 100 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus sont directement liés au budget 2017 :
  - ANR EPRA retraité du dividende versé et corrigé des éléments exceptionnels liés aux évolutions de la réglementation (15 %),
  - résultat net EPRA récurrent avant minoritaire et retraité des cessions hors budget (25 %), et
  - taux de vacance EPRA normalisé (20 %) ;

- critères qualitatifs représentant 40 % de la partie variable liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques ; chacun des critères représente 5 % de la part variable. Pour M. Renaud Haberkorn, ces critères sont la qualité du management, la définition d'orientations stratégiques pour le développement d'actifs et de projets, l'interaction avec l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance, la réduction de la décote, la qualité de la communication financière et de la relation avec les actionnaires, développement de la politique de responsabilité sociétale des entreprises (RSE), la participation au développement d'une image positive et au maintien de la bonne réputation de la Société et l'analyse des forces et des faiblesses de l'entreprise en fonction des facteurs clés de réussite. Pour Mme Ghislaine Seguin, ces critères sont la qualité du management, le développement durable, l'exécution des projets : VEFA, BEFA, promotion..., l'acquisition d'actifs à rendement, la baisse de la vacance à Marseille, la qualité de vie au travail des salariés, la participation au développement d'une image positive et au maintien de la bonne réputation de la Société, l'analyse des forces et des faiblesses de l'entreprise en fonction des facteurs clés de réussite.

Concernant M. Renaud Haberkorn, au cours de la réunion du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance, sur la base de l'avis favorable rendu par le Comité des Rémunérations et de Sélection, a :

- constaté que la condition liée au départ de M. Renaud Haberkorn était remplie ;
- constaté l'atteinte des conditions de performance définies par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 ;
- entériné le versement d'une indemnité de départ brute, en application de la formule autorisée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 10 mai 2017, s'élevant à 1 000 950 euros correspondant à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions ;
- entériné le versement à M. Renaud Haberkorn de sa rémunération variable annuelle au prorata de sa présence effective au sein de la Société au cours de l'année, soit un montant brut de 137 275 euros. Le versement effectif, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure soumis au vote positif « *ex post* » de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir le 24 avril 2018.

Enfin, concernant Mme Ghislaine Seguin, au cours de la réunion du 8 février 2018, le Conseil de Surveillance, sur la base d'un avis favorable rendu par le Comité des Rémunérations et de Sélection, a :

- constaté l'atteinte des conditions de performance définies par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 ;
- approuvé le versement à Mme Ghislaine Seguin d'une rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2017 s'élevant à 105 438 euros (atteinte de 105,43 % de sa rémunération cible). Le versement effectif, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure soumis au vote positif « *ex post* » de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir le 24 avril 2018.

### Rémunération exceptionnelle

Le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a octroyé, le 23 octobre 2017, à Mme Ghislaine Seguin, salariée de la Société et membre du Directoire, une prime exceptionnelle d'un montant brut de 150 000 euros à raison de la qualité du travail fourni au quotidien par Mme Ghislaine Seguin et de son implication sans faille afin de voir aboutir les opérations de cession par la Société de la quasi-totalité du portefeuille immobilier « Héritage » et d'acquisition par

l'acade du contrôle de la Société. Le Conseil de Surveillance a décidé que le paiement de cette prime exceptionnelle restait conditionné (i) au fait que Mme Ghislaine Seguin ne soit pas démissionnaire à la plus proche des deux dates suivantes : (a) le règlement-livraison de l'offre publique d'achat d'acade sur les titres de la Société, et (b) le 23 décembre 2017, et (ii) conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), au vote positif « *ex post* » de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir le 24 avril 2018.

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

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

<b>Emmanuelle Baboulin <sup>(1)(2)</sup>, Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017 (en euros)</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	-
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Nommée le 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(2) Mme Emmanuelle Baboulin a déclaré renoncer à la rémunération prévue au titre de Président du Directoire dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote *ex ante* lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

<b>Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup>, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017 (en euros)</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	623 243	1 464 053
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	99 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>722 243</b>	<b>1 464 053</b>

(1) La fonction de M. Renaud Haberkorn a pris fin le 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

<b>Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Général Adjoint (en euros)</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	307 910	457 981
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	54 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>361 910</b>	<b>457 981</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 2016 et 31 décembre 2017, et les rémunérations brutes dues au titre des mêmes exercices :

Emmanuelle Baboulin <sup>(1) (2)</sup> , Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017 (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2016		Montants au titre de l'exercice 2017	
	Dus <sup>(3)</sup>	Versés <sup>(4)</sup>	Dus <sup>(3)</sup>	Versés <sup>(4)</sup>
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

(1) Nommée le 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(2) Mme Emmanuelle Baboulin a déclaré renoncer à la rémunération prévue au titre de Président du Directoire dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote ex ante lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

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

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

3

Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup> , Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017 (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2016		Montants au titre de l'exercice 2017	
	Dus <sup>(2)</sup>	Versés <sup>(3)</sup>	Dus <sup>(2)</sup>	Versés <sup>(3)</sup>
Rémunération fixe	400 000	400 000	299 644	299 644 <sup>(4)</sup>
Rémunération variable annuelle	207 480	267 300	137 275 <sup>(5)</sup>	207 480
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(6)</sup>	15 763	15 763	26 184	26 184
Indemnité de rupture <sup>(7)</sup>	-	-	1 000 950	1 000 950
<b>TOTAL</b>	<b>623 243</b>	<b>683 063</b>	<b>1 464 053</b>	<b>1 534 258</b>

(1) La fonction de M. Renaud Haberkorn a pris fin le 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

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

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

(4) Calculée sur la base de la rémunération annuelle brute au prorata temporis de sa présence effective au sein de la Société.

(5) Le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection et après avoir constaté le niveau de réalisation des conditions de performance applicables, a également approuvé le versement à M. Renaud Haberkorn de sa rémunération variable annuelle au prorata de sa présence effective au sein de la Société au cours de cette année, soit un montant brut de 137 275 euros. Le versement effectif, conformément aux dispositions légales applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure toutefois soumis au vote positif ex post de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.

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

(7) Indemnité de cessation de ses fonctions validée par le Conseil de Surveillance le 23 octobre 2017. Les critères de performance décrits en 5.1.5 et applicables à cette indemnité ayant été atteints, cette dernière s'établit à 150 % de la rémunération annuelle brute versée l'année précédant la cessation des fonctions.

Ghislaine Seguin, membre du Directoire – Directeur Général Adjoint (en euros)	Montants au titre de l'exercice 2016		Montants au titre de l'exercice 2017	
	Dus <sup>(1)</sup>	Versés <sup>(2)</sup>	Dus <sup>(1)</sup>	Versés <sup>(2)</sup>
Rémunération fixe	200 000	200 000	200 000	200 000
Rémunération variable annuelle	105 740	121 860	105 438 <sup>(3)</sup>	105 740
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunérations exceptionnelles <sup>(4)</sup>	-	-	150 000 <sup>(3)</sup>	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(5)</sup>	2 170	2 170	2 543	2 543
<b>TOTAL</b>	<b>307 910</b>	<b>324 030</b>	<b>457 981</b>	<b>308 283</b>

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

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

(3) Le versement effectif, conformément aux dispositions légales applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure toutefois soumis au vote positif ex post de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.

(4) Le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 12 octobre 2017, a décidé d'attribuer une prime exceptionnelle de 150 000 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.

(5) Voiture de fonction.

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

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros au titre de l'exercice 2016 versés en 2017	Montants en euros au titre de l'exercice 2017 versés en 2018
Olivier Wigniolle <sup>(4)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Bruno Keller <sup>(1)</sup>	Jetons de présence	19 000	21 751
	Autres rémunérations	150 000	122 083
Alain Lemaire	Jetons de présence	26 500	32 161
	Autres rémunérations	-	-
Victoire Aubry <sup>(4)(5)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Audouin <sup>(1)(3)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Vanessa Bouquillion <sup>(4)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Jean-Philippe Carrascosa <sup>(4)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Antoine de Chabannes <sup>(4)(5)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Didier	Jetons de présence	14 500	21 441
	Autres rémunérations	-	-
Philippe Monnier <sup>(2)</sup>	Jetons de présence	19 500	15 070
	Autres rémunérations	-	-
Sébastien Pezet	Jetons de présence	14 000	17 246
	Autres rémunérations	-	-
Jean Pierre Richardson <sup>(2)</sup>	Jetons de présence	14 000	17 867
	Autres rémunérations	-	-
Sabine Roux de Bézieux	Jetons de présence	18 000	27 500
	Autres rémunérations	-	-
Marie-Hélène Sartorius <sup>(1)</sup>	Jetons de présence	11 000	20 663
	Autres rémunérations	-	-
Patrick Sayer <sup>(1)(3)</sup>	Jetons de présence	-	-
	Autres rémunérations	-	-
Marie-Pierre Soury <sup>(1)</sup>	Jetons de présence	14 500	20 197
	Autres rémunérations	-	-
Isabelle Xoual	Jetons de présence	13 500	26 102
	Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>167 500</b>	<b>219 998</b>
	<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>150 000</b>	<b>122 083</b>

(1) Démissionnaire le 20 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017.

(2) Membre du Conseil de Surveillance ayant démissionné avec effet au 10 mai 2017.

(3) Membre du Conseil de Surveillance rémunéré exclusivement au niveau d'Eurazeo et ayant renoncé à ses jetons de présence au niveau d'ANF Immobilier.

(4) Membre coopté par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

(5) Mandat dont le renouvellement est proposé lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés *au prorata* de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance. La part variable est prépondérante pour les membres du Conseil de Surveillance. M. Bruno Keller bénéficiait, au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, d'une rémunération annuelle brute de 150 000 euros.

M. Olivier Wigniolle, en qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017, a déclaré renoncer à la rémunération prévue à ce titre dans le cadre de la politique de rémunération

ayant fait l'objet d'un vote *ex ante* lors de l'Assemblée Générale des actionnaires ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016 et renoncer à la perception tout jeton de présence.

Mmes Victoire Aubry et Vanessa Bouquillion et MM. Antoine de Chabannes et Jean-Philippe Carrascosa ont déclaré renoncer à la perception de tout jeton de présence en raison de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

### 5.1.3 Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier rémunérés au niveau d'Eurazeo au cours de l'exercice 2017

MM. Patrick Sayer et Philippe Audouin, membres du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017, sont également membres du Directoire d'Eurazeo. M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017, a perçu 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 d'Eurazeo sur la base de l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs. Le Comité des Rémunérations et de Sélection d'Eurazeo du 14 mars 2017 a proposé les rémunérations variables 2016 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 16 mars 2017 qui les a approuvées, sous réserve leur approbation par Assemblée Générale des actionnaires d'Eurazeo. Le Comité des Rémunérations et de Sélection d'Eurazeo du 23 février 2018 a proposé les rémunérations variables 2017 pour les membres du Directoire au Conseil de Surveillance du 8 mars 2018 qui les a approuvées, sous réserve leur approbation par Assemblée Générale des actionnaires d'Eurazeo.

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

Ils bénéficient, en cas de cessation forcée des fonctions, de départ contraint avant l'expiration de leur mandat ou de non-renouvellement de leur mandat avant l'expiration du délai de quatre ans à compter de la date de leur renouvellement au Directoire par le Conseil de Surveillance du 18 mars 2014, d'une indemnité compensatoire représentant deux ans de rémunération pour M. Patrick Sayer. M. Philippe Audouin en cas de licenciement (sauf pour faute grave ou lourde) a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération. Le versement de ces indemnités est soumis à des critères de performance des intéressés.

3

**TABLEAU 1 BIS : SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL AU NIVEAU D'EURAZEO**

<b>Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup>, Président du Directoire (en euros)</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	209 263	100 464*
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	144 873	152 550
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	2 050	2 092
<b>TOTAL</b>	<b>326 186</b>	<b>255 106</b>

(1) La fonction de M. Renaud Haberkorn a pris fin le 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

\* Le montant de la rémunération variable 2017 n'est pas connu de la Société.

<b>Patrick Sayer <sup>(1)</sup>, membre du Conseil de Surveillance (en euros)</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	1 825 456	2 593 255
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	350 357	357 178
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	1 097 542	840 822
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 273 355</b>	<b>3 791 255</b>

(1) Démissionnaire le 20 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017.

<b>Philippe Audouin <sup>(1)</sup>, membre du Conseil de Surveillance (en euros)</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 bis)	826 302	1 067 911
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au titre de l'exercice	117 814	-
Valorisation des actions de performance attribuées au titre de l'exercice	369 045	471 210
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 313 161</b>	<b>1 539 121</b>

(1) Démissionnaire le 20 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017.

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

<b>Renaud Haberkorn <sup>(1)</sup>, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017 (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2017</b>	
	<b>Dus <sup>(2)</sup></b>	<b>Versés <sup>(3)</sup></b>	<b>Dus <sup>(2)</sup></b>	<b>Versés <sup>(3)</sup></b>
Rémunération fixe	100 000	100 000	100 000	100 000
Rémunération variable	105 450	120 000	*	101 637
Prime de déplacement à l'étranger	3 813	3 313	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	464	464
<b>TOTAL</b>	<b>209 263</b>	<b>223 813</b>	<b>100 464*</b>	<b>202 101</b>

(1) La fonction de M. Renaud Haberkorn a pris fin le 23 octobre 2017 avec effet immédiat.

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

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

\* Le montant de la rémunération variable 2017 n'est pas connu de la Société.

<b>Patrick Sayer <sup>(1)</sup>, membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017 (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2017</b>	
	<b>Dus <sup>(3)</sup></b>	<b>Versés <sup>(4)</sup></b>	<b>Dus <sup>(3)</sup></b>	<b>Versés <sup>(4)</sup></b>
Rémunération fixe	920 000	920 000	1 070 000	1 070 000
Rémunération variable	861 700	885 040	1 353 918	809 595
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	139 364	81 083	124 802	176 864
Avantages en nature	43 756	43 756	44 535	44 535
<b>TOTAL</b>	<b>1 825 456</b>	<b>1 929 879</b>	<b>2 593 255</b>	<b>2 100 994</b>

(1) Démissionnaire le 20 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017.

(2) Les montants des jetons de présence perçus lors de l'exercice au titre des mandats d'administrateur détenus au sein des participations sont déduits du versement de la rémunération variable, aux différences de traitement fiscal et social près.

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

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

<b>Philippe Audouin <sup>(1)</sup>, membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017 (en euros)</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2017</b>	
	<b>Dus <sup>(4)</sup></b>	<b>Versés <sup>(5)</sup></b>	<b>Dus <sup>(4)</sup></b>	<b>Versés <sup>(5)</sup></b>
Rémunération fixe	475 000	475 000	475 000	475 000
Rémunération variable	346 033	256 589	480 831	279 438
Prime de déplacement à l'étranger <sup>(2)</sup>	29 368	29 368	20 131	20 131
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence <sup>(3)</sup>	88 464	70 750	86 490	134 454
Avantages en nature	5 269	5 269	5 459	5 459
<b>TOTAL</b>	<b>826 302</b>	<b>836 976</b>	<b>1 067 911</b>	<b>914 482</b>

(1) Démissionnaire le 20 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017.

(2) La prime de déplacement à l'étranger vient en déduction de la rémunération variable attribuée la même année.

(3) Les montants des jetons de présence perçus lors de l'exercice au titre des mandats d'administrateurs détenus au sein des participations sont déduits du versement de la rémunération variable, aux différences de traitement fiscal et social près.

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

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

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

Membres du Conseil de Surveillance		Montants en euros versés en 2015 au titre de l'exercice 2016	Montants en euros versés en 2016 au titre de l'exercice 2017
Jean-Pierre Richardson <sup>(1) (2)</sup>	Jetons de présence	58 500	76 899
	Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>58 500</b>	<b>76 899</b>
	<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Démissionnaire le 20 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017.

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

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

#### M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017

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

Le Conseil de Surveillance a, lors de séance du 3 mars 2015, décidé la mise en place d'une indemnité de départ au profit de M. Renaud Haberkorn.

Dans sa séance du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance a décidé le renouvellement du mandat de M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire. À cette occasion, en application de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection, le Conseil de Surveillance a autorisé les engagements pris au bénéfice de M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire, en matière d'indemnité de départ dans les conditions et selon les modalités précisées ci-après.

Cette indemnité a été approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société le 10 mai 2017.

#### I Conditions de performance :

L'attribution de l'indemnité de départ était soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :

- années 2015 et 2016 : augmentation de l'EBITDA à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée (conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015) ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017, bénéficiait donc d'une indemnité de départ si, sur au moins deux des trois années précédant la cessation de ses fonctions de Président du Directoire, il remplissait les conditions de performance mentionnées ci-dessus.

#### II Motifs du départ :

L'indemnité de départ devait être versée en cas de cessation, pour quelque motif que ce soit, des fonctions de Président du Directoire sauf démission de l'intéressé.

#### III Montant de l'indemnité de départ :

Le montant brut de l'indemnité de départ était fixé à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017, l'année précédant la cessation de ses fonctions (soit en pratique 18 mois de salaire).

La rémunération prise en compte s'entendait de la rémunération fixe et variable soumise à charges sociales en application de l'article L. 242-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la sécurité sociale à l'exclusion de toute autre forme de rémunération et notamment des rémunérations versées au titre d'un plan de rémunération à long terme (stock-option, attribution gratuite d'actions, etc.).

#### IV Versement de l'indemnité de départ :

En application des dispositions de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, aucun versement ne pouvait être effectué avant :

- la cessation des fonctions de Président du Directoire ; et
- avant que le Conseil de Surveillance n'ait constaté la réalisation des conditions de performance mentionnées ci-dessus.

Le Conseil de Surveillance, lors de séance du 23 octobre 2017, sur la base de l'avis favorable rendu par le Comité des Rémunérations et de Sélection, a :

- constaté que la condition liée au départ de M. Renaud Haberkorn était remplie ;
- constaté l'atteinte des conditions de performance définies par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 ;
- entériné le versement d'une indemnité de départ brute, en application de la formule autorisée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 10 mai 2017, s'élevant à 1 000 950 euros correspondant à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions. Les modalités et conditions de versement de l'indemnité de départ son rappelé ci-dessous.

#### Mme Ghislaine Seguin

Le Conseil de Surveillance du 27 mars 2017, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 mars 2017, a autorisé l'attribution d'une indemnité de départ au profit de Mme Ghislaine Seguin dans les conditions suivantes, conformément à la procédure des conventions réglementées et aux dispositions de l'article L. 225-79-1 du Code de commerce.

### I Conditions de performance

L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à une condition de performance déterminée de la façon suivante :

- réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

Mme Ghislaine Seguin bénéficiera donc d'une indemnité de départ si, sur au moins deux des trois années précédant la cessation de ses fonctions, elle a rempli les conditions de performance mentionnées ci-dessus.

### II Motifs du départ

L'indemnité de départ sera versée en cas de rupture de son contrat de travail à l'initiative de la Société, sauf faute grave ou lourde de Mme Ghislaine Seguin.

### III Montant de l'indemnité de départ

Le montant de l'indemnité de départ s'élèvera à 150 % de la rémunération annuelle brute perçue par l'intéressée l'année précédant la notification de son licenciement (soit en pratique 18 mois de salaire).

Il est de convention expresse entre les parties que cette indemnité intègre l'indemnité conventionnelle de licenciement à laquelle Mme Ghislaine Seguin serait éventuellement éligible en fonction de la nature de la rupture de son contrat de travail.

### IV Versement de l'indemnité de départ

En application des dispositions de l'article L. 225-90-1 du Code de commerce, aucun versement ne pourra être effectué avant :

- la cessation de ses fonctions de membre du Directoire ; et
- que le Conseil de Surveillance n'ait constaté la réalisation des conditions de performance mentionnées ci-dessus.

## 5.1.5 Engagements de retraite et autres avantages

### M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017

M. Renaud Haberkorn bénéficiait, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de ses fonctions, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :

- contrat de retraite à cotisations définies (2,50 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;
- contrat de prévoyance ;
- contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle).

Le Conseil de Surveillance du 26 septembre 2014 a également autorisé le bénéfice des avantages suivants à M. Renaud Haberkorn :

- couverture de type Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ;
- assurance Responsabilité civile des Mandataires sociaux ;
- véhicule de fonction.

### M. Bruno Keller, Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017

M. Bruno Keller bénéficiait, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de ses fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer

un complément de retraite, respectant les dispositions des articles L. 9 11-1 et suivants du Code de la sécurité sociale.

L'accès à ce régime a été définitivement fermé à tout nouveau bénéficiaire depuis le 30 juin 2011.

Étaient éligibles à ce régime les cadres remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- avoir une ancienneté d'au moins 4 années ;
- achever sa carrière dans l'entreprise ;
- procéder à la liquidation des régimes de retraite de base de la sécurité sociale et des complémentaires obligatoires ARRCO et AGIRC ;
- percevoir au titre d'une année civile entière une rémunération annuelle brute supérieure à cinq plafonds annuels de la sécurité sociale ;
- le montant de la rente est fonction de la rémunération et de l'ancienneté acquise au moment du départ en retraite.

Le montant global du complément de retraite attribué au bénéficiaire, réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). Le montant maximum de la rente est ainsi plafonné à 60 % de la rémunération de référence.

L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazéo. M. Bruno Keller bénéficie, au 23 octobre 2017 d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazéo de 26 ans et 11 mois.

La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits comprend les éléments suivants à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au cours des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe.

Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que l'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de la carrière du bénéficiaire dans l'entreprise. Cependant, les membres du Directoire licenciés après l'âge de 55 ans pourront continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.

Le financement de ce régime est externalisé. Ainsi, chaque année, à raison de l'évolution de l'engagement dépendant notamment du rythme d'acquisition des droits conditionnels, de l'évolution des taux techniques et d'actualisation, la société ANF Immobilier effectue un versement auprès de l'assureur gestionnaire.

Ces versements sont soumis à une contribution spécifique de 24 % à la charge exclusive de la Société. Lors de la mise en paiement de la rente, les bénéficiaires supportent, outre la CSG (jusqu'à 6,6 %), la CRDS (0,5 %), une cotisation maladie (1 %) et la contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (0,30 %), une contribution salariale spécifique pouvant atteindre 14 %.

Le montant de la rente annuelle brute à laquelle peut prétendre M. Bruno Keller au titre des droits acquis au sein d'ANF Immobilier s'élève à 80 750 euros. Conformément au règlement de ce régime, et compte tenu du départ effectif de M. Bruno Keller de la Société Eurazéo à effet du 31 décembre 2015, celui-ci ne pourra prétendre au versement de cette rente que s'il ne reprend aucune activité professionnelle avant la liquidation de sa retraite.



### 5.1.6 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuites d'actions

TABLEAU 4 : OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE <sup>(1)</sup>

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Patrick Sayer	31/01/2017					31/01/2021
	plan 2017 – Eurazeo	Achat	357 178	52 088	54,06 €	31/01/2027

(1) Jusqu'au 23 octobre 2017, ANF Immobilier était une Société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société Eurazeo. À compter du 23 octobre 2017, ANF Immobilier est une Société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société Icade.

3

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
Xavier de Lacoste Lareymondie	plan ANF Immobilier 2011	39 444	21,53 €	2011
	plan ANF Immobilier 2013	9 841	21,81 €	2013

TABLEAU 6 : ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Renaud Haberkorn	31/01/2017	4 500	152 550	31/01/2020	31/01/2020	100 %
	plan 2017 Eurazeo					
	31/01/2017	51	1 729	31/01/2020	31/01/2020	néant
	plan 2017 Eurazeo					
Patrick Sayer	31/01/2017	26 043	840 822	31/01/2020	31/01/2020	100 %
	plan 2017 Eurazeo					
Philippe Audouin	31/01/2017	14 595	471 210	31/01/2020	31/01/2020	100 %
	plan 2017 Eurazeo					

TABLEAU 7 : ACTIONS GRATUITES DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

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

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

	<b>Plan 2007 *</b>	<b>Plan 2008 *</b>	<b>Plan 2009 *</b>	<b>Plan 2010 *</b>	<b>Plan 2011 *</b>	<b>Plan 2012</b>	<b>Plan 2013</b>	<b>Plan 2014/1</b>
Date d'Assemblée Générale Extraordinaire	4 mai 2005	14 mai 2008	14 mai 2008	14 mai 2008	17 mai 2011	17 mai 2011 et 3 mai 2012	6 mai 2014	6 mai 2014
Date de décision du Directoire	17 décembre 2007	19 décembre 2008	14 décembre 2009	15 décembre 2010	22 décembre 2011	2 avril 2013	23 juin 2014	12 novembre 2014
Nombre total d'actions attribuées initialement <sup>(1)</sup>	159 159	179 839	224 659	219 323	216 075	52 915	106 575	50 000
Dont le nombre pouvant être acheté par les mandataires sociaux	0	0	1 855	8 928	0	2 924	5 851	50 000
Dont mandataires sociaux :								
● Renaud Haberkorn	-	-	-	-	-	-	-	50 000
● Ghislaine Seguin	-	0	1 855	8 928	0	2 924	5 851	-
Dont 10 premiers attributaires salariés	11 089	-	10 605	16 440	14 925	5 682	20 050	-
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 2 avril 2017 sous réserve de la réalisation de la condition de performance	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 23 juin 2018 sous réserve de la réalisation de la condition de performance	Les options acquises ne sont exerçables qu'à compter du 12 novembre 2018 sous réserve de la réalisation de la condition de performance
Date d'expiration	17 décembre 2017	19 décembre 2018	14 décembre 2019	15 décembre 2020	22 décembre 2021	2 avril 2023	23 juin 2024	12 novembre 2024

\* Après ajustements éventuels.

	Plan 2007 *	Plan 2008 *	Plan 2009 *	Plan 2010 *	Plan 2011 *	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014/1
Prix de souscription ou d'achat	29,73 euros Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 16 novembre 2007 au 13 décembre 2007 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions et tient compte des ajustements réalisés par le Directoire.	19,42 euros Ce prix étant égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 21 novembre au 18 décembre 2008 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	22,55 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 16 novembre au 11 décembre 2009 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	23,72 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 18 novembre au 14 décembre 2010 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,53 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 24 novembre au 21 décembre 2011 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,81 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 1er mars au 28 mars 2013 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	23,88 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 26 mai au 20 juin 2014 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.	21,83 euros Ce prix est égal à la moyenne des cours cotés de l'action ANF Immobilier des vingt séances de bourse tenues du 15 octobre au 11 novembre 2014 ayant précédé la date de la réunion du Directoire relative à l'attribution des options d'achat d'actions.
Modalités d'exercice	Acquisition des options par tranches : <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 19 décembre 2010 ;</li> <li>l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 19 décembre 2011 ;</li> <li>l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 19 décembre 2012.</li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2008 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <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 14 décembre 2011 ;</li> <li>l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 14 décembre 2012 ;</li> <li>l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 14 décembre 2013.</li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2009 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <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 15 décembre 2012 ;</li> <li>l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 15 décembre 2013 ;</li> <li>l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 15 décembre 2014.</li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2010 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <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 22 décembre 2012 ;</li> <li>l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 22 décembre 2014 ;</li> <li>l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 22 décembre 2015.</li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2011 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <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 2 avril 2015 ;</li> <li>l'acquisition définitive du deuxième tiers des options interviendra à l'issue d'une période de trois ans, soit le 2 avril 2016 ;</li> <li>l'acquisition définitive du dernier tiers des options interviendra à l'issue d'une période de quatre ans, soit le 2 avril 2017.</li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2012 est soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <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 <sup>(0)</sup></li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2013 soumis à certaines conditions de performance.	Acquisition des options par tranches : <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 <sup>(0)</sup></li> </ul> L'exercice des options attribuées dans le cadre du plan 2014/1 est soumis à certaines conditions de performance.	

\* Après ajustements éventuels.

(i) 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 d'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.

La condition de performance est en principe appréciée sur une période de référence d'une durée de quatre ans à compter de la date d'attribution.

En cas de changement de contrôle de la Société, l'acquisition définitive des options demeure soumise à la satisfaction à la condition de performance. Le bénéficiaire peut néanmoins choisir, dans le délai de deux mois à compter du changement de contrôle, d'avoir la condition de performance appréciée sur une période courant de la date d'attribution des options à la date de survenance du changement de contrôle.

L'ensemble des bénéficiaires concernés ont notifié à la Société leur choix d'avoir la condition de performance appréciée sur la période courant de la date d'attribution à la date de l'acquisition du Bloc de contrôle.

(ii) L'acquisition définitive du troisième tiers des options attribuées aux membres du Directoire est subordonnée à la satisfaction d'une condition de performance tenant à la performance boursière de la Société.

La performance boursière de la Société, calculée en additionnant la variation de la valeur de l'action de la Société et le réinvestissement des dividendes ordinaires distribués aux Actionnaires sur la période, est comparée à la performance de l'indice EPRA :

- si la performance de la Société est égale ou supérieure à 120 % de la performance de l'indice appréciée sur la période de référence, les options correspondant à la troisième tranche sont intégralement acquises ;
- si la performance est égale à la performance boursière de l'indice appréciée sur la période de référence, seule une fraction des options telle que la somme des options définitivement acquises au titre des trois tranches soit égale à 87,7 % de la totalité des options attribuées est définitivement acquise ;
- si la performance de la Société est égale ou inférieure à 80 % de la performance de l'indice appréciée sur la période de référence, 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 ;
- entre ces bornes, l'acquisition définitive des options au titre de la troisième tranche s'effectue de manière proportionnelle.

La condition de performance est en principe appréciée sur une période de référence d'une durée de quatre ans à compter de la date d'attribution. En cas de changement de contrôle de la Société, l'acquisition définitive des options demeure soumise à la satisfaction à la condition de performance. Le bénéficiaire peut néanmoins choisir, dans le délai de deux mois à compter du changement de contrôle, d'avoir la condition de performance appréciée sur une période courant de la date d'attribution des options à la date de survenance du changement de contrôle.

S'agissant des 50 000 options d'achat d'actions en période d'acquisition de M. Renaud Haberkorn attribuées le 12 novembre 2014, le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a constaté l'accélération desdites options à raison du changement de contrôle de la Société intervenu le 23 octobre 2017, et a arrêté le niveau d'atteinte de la condition de performance afin de déterminer le nombre d'options définitivement acquises au 23 octobre 2017, soit 37 500 options. Cette accélération est prévue par le règlement du plan d'options d'achat d'actions et profite à tous les bénéficiaires. Les actions sous-jacentes resteront toutefois indisponibles jusqu'au 12 novembre 2018.

	Plan 2007 *	Plan 2008 *	Plan 2009 *	Plan 2010 *	Plan 2011 *	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014/1
Nombre d'actions achetées au 31 décembre 2017	-	98 945	59 234	12 432	51 430	10 462	-	-
Nombre cumulé d'options d'achat actions annulées ou caduques	159 159	30 157	33 293	44 002	43 353	10 817	41 312	12 500
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	0	50 737	132 132	162 889	121 292	31 636	65 263	37 500

\* Les caractéristiques des plans 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011 présentées dans le tableau tiennent compte des ajustements réalisés par le Directoire le 21 janvier 2013 suites aux opérations ayant affecté le capital.

Les attributions d'options d'achat d'actions sont effectuées sans décote et sans recours aux instruments de couverture. Jusqu'au plan 2011, le Directoire a procédé à une attribution desdites options au cours de la séance du mois de décembre ayant suivi la décision du Conseil de Surveillance s'étant prononcé sur ce sujet. Les plans 2012 et 2013 ont été mis en place l'année suivant l'exercice auquel ils se rattachent. Le plan 2014/1 concerne une attribution exclusive et spécifique accordée à M. Renaud Haberkorn dans

le cadre de sa nomination en tant que membre du Directoire et nouveau Directeur Général de la Société. À la connaissance de la Société, aucun instrument de couverture n'est mis en place par les bénéficiaires sur ces attributions. Aucune attribution d'options d'achat d'actions n'a été effectuée en 2017.

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

**TABLEAU 9 : HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS**

Plans	Plan 2012	Plan 2014	Plan 2015 <sup>(1)</sup>
Date d'assemblée	17/05/2011	03/05/2012	11/05/2016
Date du Directoire	02/04/2013	16/03/2015	23/05/2016
Nombre total d'actions attribuées gratuitement <sup>(2)</sup>	19 605	34 000	34 000
<i>dont nombre attribué à</i>			
M. Renaud Haberkorn	-	8 000	11 000
Mme Ghislaine Seguin	542	4 000	6 000
Date d'acquisition des actions	02/04/2015	16/03/2017	23/05/2019
Date de fin de la période de conservation	02/04/2017	16/03/2019	n/a
Nombre d'actions acquises au 31/12/2017	9 807	12 868	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	9 798	21 132	14 326
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-	-	19 674

(1) L'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement (les « Actions Gratuites ») est subordonnée à une condition de performance boursière de la Société, laquelle sera déterminée sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et expirant le 22 mai 2019 inclus) en additionnant la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et la valeur des dividendes ordinaires distribués Aux Actionnaires sur ladite période (ci-après la « Performance boursière de la Société »). La Performance boursière de la Société sera déterminée comme suit :

- 1) à hauteur de 60 %, par la Performance boursière en valeur absolue ; et
- 2) à hauteur de 40 %, par la Performance boursière en valeur relative.

Le Total Shareholder Return (ci-après le « TSR ») correspond au rendement Aux Actionnaires et se compose à la fois de la variation de la valeur de l'action de la Société (variation du cours de bourse) et de la valeur des dividendes ordinaires distribués Aux Actionnaires.

Sagissant de la Performance boursière en valeur absolue, laquelle compose la Performance boursière de la Société à hauteur de 60 % :

- si le TSR annuel moyen est supérieur ou égal à 5 %, 60 % des Actions Gratuites attribuées seront définitivement acquises ;
- si le TSR annuel moyen est nul, aucune Action Gratuite attribuée ne sera acquise au titre de ce critère ;
- si le TSR annuel moyen est supérieur à 0 % et inférieur à 5 %, le pourcentage d'Actions Gratuites attribuées étant définitivement acquises sera déterminé de façon linéaire.

Sagissant de la Performance boursière en valeur relative, laquelle compose la Performance boursière de la Société à hauteur de 40 % :

- si le TSR annuel moyen est supérieur ou égal à l'indice EPRA, 40 % des Actions Gratuites attribuées seront définitivement acquises ;
- si le TSR annuel moyen est inférieur à 80 % de l'indice EPRA, aucune Action Gratuite attribuée ne sera acquise au titre de ce critère ;
- entre ces bornes, le pourcentage d'Actions Gratuites attribuées étant définitivement acquises sera déterminé de façon linéaire.

En cas de survenance de l'un des événements suivants avant le 22 mai 2019 inclus :

- (i) le dépôt d'une offre publique visant les titres de la Société déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers ;
- (ii) la prise de contrôle de la Société consistant en : (i) un changement de contrôle tel que défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce (ii) un changement de la majorité des membres du Conseil de Surveillance de la Société en une seule fois et à l'initiative d'un nouvel actionnaire ou de nouveaux actionnaires agissant de concert ou encore (iii) la détention par une Société, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote de la Société supérieure à 30 % accompagnée, sur une période de neuf mois, d'un changement de plus de 20 % des membres du Directoire ainsi que des membres du Conseil de Surveillance ;
- (iii) la révocation du mandat de plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance de la Société par l'Assemblée des actionnaires de la Société.

L'acquisition définitive des Actions Gratuites attribuées restera soumise à la réalisation de la condition tenant à la Performance boursière de la Société dans les conditions suivantes, au choix du bénéficiaire :

- en appliquant les conditions de performance sur une période courant entre la date à laquelle les Actions Gratuites ont été attribuées (soit le 23 mai 2016) et la date de survenance dudit événement et ce, au plus tard, dans les deux mois de la survenance de l'événement ; ou
- en appliquant les conditions de performance sur une période de trois ans (courant à compter du 23 mai 2016 et prenant fin le 22 mai 2019 inclus).

Quel que soit le choix du bénéficiaire quant à la période d'application des conditions de Performance boursière de la Société, les Actions Gratuites attribuées ne seront définitivement acquises qu'à l'expiration de la période d'acquisition de trois ans, soit le 22 mai 2019 inclus. À l'expiration de la période d'acquisition, les Actions Gratuites seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et transférées sur leurs comptes.

(2) Après ajustements éventuels.

Il est rappelé que dans le cadre de l'OPA, Icade a offert aux attributaires d'Actions Gratuites non acquises ou non disponibles (Plans 2014 – 2015) et d'Options d'Achat d'Actions (Plans 2013 – 2014) le bénéfice d'un mécanisme de liquidité dans la mesure où ces Actions Gratuites et Options d'Achat d'Actions ne pourront pas être apportées à l'Offre, ainsi qu'aux attributaires d'Options d'Achat d'Actions au titre des Plans 2008 et 2011 qui ne pourront apporter

leurs titres à l'Offre que dans des conditions de traitement fiscal ou social dégradé. Ce mécanisme de liquidité est décrit dans la note en réponse à l'OPA ayant obtenu le visa n° 17-588 en date du 14 novembre 2017. La note en réponse à l'OPA est disponible sur le site Internet de la Société ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

**TABLEAU 10 : RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES**

Nom du dirigeant mandataire social	Exercices
Emmanuelle Baboulin, Présidente du Directoire à compter du 23 octobre 2017	Néant
Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017	Néant
Ghislaine Seguin, membre du Directoire	Néant

3

**TABLEAU 11 : AUTRES INFORMATIONS**

Le tableau ci-dessous présente les informations requises dans le cadre des recommandations AFEP/MEDEF relatives à l'existence, au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, s'il y a lieu (i) d'un contrat de travail en sus du mandat social (ii) de régimes supplémentaires de retraite (iii) d'engagements pris par la Société correspondant à

des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions de dirigeant mandataire social ou postérieurement à celles-ci et (iv) d'indemnités de non-concurrence.

Nom du dirigeant mandataire social	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Emmanuelle Baboulin</b> Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017 Début de mandat : 23 octobre 2017 Fin de mandat : 8 mars 2021		X		X		X		X
Renaud Haberkorn Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017 Début de mandat : 6 mai 2015 Fin de mandat : 23 octobre 2017		X		X	X			X
<b>Ghislaine Seguin</b> Membre du Directoire et Directeur Général Adjoint Début de mandat : 9 décembre 2008 Fin de mandat : 8 mars 2021	X			X	X			X

## 5.2 Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social

### 5.2.1 Attribution gratuite d'actions

#### (I) Actions attribuées gratuitement par ANF Immobilier durant l'exercice 2017

Se référer à la section 5.1.7 « Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuite d'actions » du chapitre 3 du Document de Référence.

#### (II) Actions attribuées gratuitement par Eurazeo durant l'exercice 2017

##### ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2017 ET SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Renaud Haberkorn	4 500	31/01/2020	31/01/2020
Patrick Sayer	24 803	31/01/2020	31/01/2020
Philippe Audouin	13 900	31/01/2020	31/01/2020

##### ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT PAR EURAZEO DURANT L'EXERCICE 2017 ET NON SOUMISES À CONDITIONS DE PERFORMANCE

	Nombre d'actions attribuées	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Renaud Haberkorn	51	31/01/2020	31/01/2020

### 5.2.2 Options de souscription ou d'achat d'actions

#### (I) Options attribuées par ANF Immobilier

ANF Immobilier n'a pas attribué d'options de souscriptions ou d'achats d'actions au cours de l'exercice.

#### (II) Options attribuées par Eurazeo

L'attribution individuelle de stock-options aux dirigeants et l'attribution globale de stock-options aux salariés d'Eurazeo font

également l'objet d'un examen par le Comité des Rémunérations et de Sélection au sein d'Eurazeo. Dans le cadre d'une politique de fidélisation des principaux cadres de la Société, Eurazeo a mis en place une politique régulière d'attribution de stock-options. Le montant fixé par individu s'appuie sur un rapport entre la plus-value potentielle liée à l'exercice des options et le salaire annuel des personnes concernées, après consultation avec un Conseil externe spécialisé.

*Options Eurazeo consenties en 2008*

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	27 438	20/05/2018	55,10 €
Patrick Sayer	171 448	20/05/2018	55,10 €
Philippe Audouin	36 515	20/05/2018	55,10 €

*Options Eurazeo exercées en 2008*

	Nombre	Dates de levée	Prix
		Néant	

*Options Eurazeo consenties en 2009*

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	12 233	02/06/2019	22,33 €
Patrick Sayer	172 321	02/06/2019	22,33 €
Philippe Audouin	37 742	02/06/2019	22,33 €

*Options Eurazeo exercées en 2009*

<b>Options levées par chaque dirigeant mandataire social</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Patrick Sayer	plan 2002	15 723	36,00 €	2002
Bruno Keller	plan 2004	13 000	37,32 €	2004

*Options Eurazeo consenties en 2010*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Bruno Keller	28 219	10/05/2020	35,02 €
Patrick Sayer	171 957	10/05/2020	35,02 €
Philippe Audouin	37 659	10/05/2020	35,02 €

*Options Eurazeo exercées en 2010*

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

*Options Eurazeo consenties en 2011*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Bruno Keller	28 294	31/05/2021	40,77 €
Patrick Sayer	187 311	31/05/2021	40,77 €
Philippe Audouin	20 671	31/05/2021	40,77 €

*Options Eurazeo exercées en 2011*

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

*Options Eurazeo consenties en 2012*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Bruno Keller	14 385	14/05/2022	28,62 €
Patrick Sayer	87 536	14/05/2022	28,62 €
Philippe Audouin	19 316	14/05/2022	28,62 €

*Options Eurazeo exercées en 2012*

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

*Options Eurazeo consenties en 2013*

	<b>Nombre</b>	<b>Dates d'échéances</b>	<b>Prix</b>
Bruno Keller	28 646	07/05/2023	31,96 €
Patrick Sayer	174 340	07/05/2023	31,96 €
Philippe Audouin	22 395	07/05/2023	31,96 €



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	24 739	17/06/2024	55,11 €
Patrick Sayer	146 183	17/06/2024	55,11 €
Philippe Audouin	33 734	17/06/2024	55,11 €

Options Eurazeo exercées en 2014

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

Options Eurazeo consenties en 2015

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Bruno Keller	23 561	29/06/2025	57,58 €
Patrick Sayer	128 513	29/06/2025	57,58 €
Philippe Audouin	29 986	29/06/2025	57,58 €

Options Eurazeo exercées en 2015

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 2005	47 093	43,59 €	2005
Patrick Sayer	plan 2006	29 385	51,05 €	2006
Patrick Sayer	plan 2009	16 741	23,92 €	2009
Philippe Audouin	plan 2005	16 058	43,59 €	2005
Philippe Audouin	plan 2009	8 121	23,92 €	2009

Options Eurazeo consenties en 2016

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Patrick Sayer	33 204	13/05/2026	57,90 €
Philippe Audouin	11 166	13/05/2026	57,90 €

Options Eurazeo exercées en 2016

3

Options levées par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Bruno Keller	plan 2006	42 119	51,05 €	2006
Bruno Keller	plan 2012	2 900	28,62 €	2012
Patrick Sayer	plan 2006	88 155	51,05 €	2006
Patrick Sayer	plan 2009	23 458	22,33 €	2009
Philippe Audouin	plan 2006	19 590	51,05 €	2006
Philippe Audouin	plan 2009	10 191	22,33 €	2009

## Options Eurazeo consenties en 2017

	Nombre	Dates d'échéances	Prix
Patrick Sayer	49 608	31/01/2027	56,76 €

## Options Eurazeo exercées en 2017

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 2009	24 854	21,27 €	2009
Philippe Audouin	plan 2009	2 464	21,27 €	2009
Philippe Audouin	plan 2012	6 012	27,26 €	2012

## 5.2.3 Détention potentielle de capital

En tenant compte des attributions d'options d'achat d'actions et des attributions gratuites d'actions, le nombre maximum d'actions ANF Immobilier pouvant être acquis par les bénéficiaires est le suivant :

Nom du bénéficiaire	Nombre d'actions maximum pouvant être acquis au titre de l'attribution d'options d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions	Total au 31/12/2017
<b>Membres du Directoire</b>		
Renaud Haberkorn, Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017		46 732
Ghislaine Seguin, membre du Directoire		22 803
<b>Membres du Conseil de Surveillance</b>		
Bruno Keller, Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017		379 495
<b>Salariés et anciens salariés</b>		155 480
<b>TOTAL</b>		<b>604 510</b>

## 6. Opérations réalisées par les Dirigeants sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2017

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-A et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, au cours du dernier exercice <sup>(1)</sup>.

Nom et fonction	Description de l'instrument financier	Nature de l'opération	Nombre de titres
<b>Icade</b>	Actions	Exercices de stock-options	-
Personne morale liée à Olivier Wigniolle, Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier	Actions	Acquisitions	99 082
	Actions	Cessions	-

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

# 7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance et de ses Comités

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

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

## 7.1 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a, lors de sa réunion en date du 8 mars 2017, mis à jour ce règlement intérieur. Ce règlement intérieur, prévu par l'article 13-3 des statuts de la Société a pour but de préciser et de compléter les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance prévues par les statuts. Il peut être modifié à tout moment par une délibération du Conseil de Surveillance.

### Article 1 : Composition et renouvellement du Conseil de Surveillance

#### 1.1 Nombre de membres

Conformément à l'article 11 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance est composé de trois à dix-huit membres nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires pour une durée de quatre années.

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

#### 1.2 Indépendance des membres

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF en date de novembre 2016, ANF Immobilier étant une société contrôlée au sens de l'article L. 2 33-3 du Code de commerce, la part des membres du Conseil de Surveillance indépendants doit être d'au moins un tiers.

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

- ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide,

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

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

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

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

#### 1.3 Membre du Conseil de Surveillance Référent

Le Conseil de Surveillance peut désigner parmi ses membres indépendants, un « membre du Conseil de Surveillance Référent ».

Le membre du Conseil de Surveillance Référent a pour mission principale de s'assurer du bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société. À ce titre, il pourra :

- convoquer et présider les réunions des membres indépendants du Conseil de Surveillance en fonction des besoins ;
- soumettre au Président du Conseil de Surveillance ses suggestions ou recommandations en matière de fonctionnement du Conseil, après concertation avec les autres membres du Conseil ;
- porter à la connaissance du Président du Conseil de Surveillance tout conflit d'intérêts qu'il aura identifié ;
- prendre connaissance des préoccupations significatives des actionnaires non représentés au Conseil de Surveillance en matière de gouvernance et veiller à ce qu'il leur soit répondu ;
- participer, en coordination avec le Président du Comité des Rémunérations et de Sélection, au pilotage des travaux d'évaluation du fonctionnement du Conseil ;
- rendre compte de l'exécution de sa mission au Conseil de Surveillance et, le cas échéant, à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires.

#### 1.4 Renouvellement échelonné

Le Conseil de Surveillance s'assure qu'il est mis en place et maintenu un renouvellement échelonné de ses membres par fractions aussi égales que possible. Au besoin, le Conseil peut inviter un ou plusieurs de ses membres à démissionner afin de mettre en place un tel renouvellement échelonné.

### Article 2 : Participation au Conseil

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

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

### Article 3 : Réunions du Conseil de Surveillance

En application du paragraphe 3 de l'article 12 des statuts, sur la proposition de son Président, le Conseil désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois chaque trimestre. Les convocations sont faites par lettre, télégramme, télécopie, message électronique, ou verbalement. Elles peuvent être transmises par le secrétaire du Conseil.

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

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

Le Président doit réunir le Conseil dans les quinze jours, lorsque le tiers au moins de ses membres ou le Directoire le lui demandent de façon motivée. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs

peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

Les réunions se tiennent au lieu fixé par la convocation.

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

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

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

Sauf pour l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses Président et Vice-Président, de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du Directoire et de celles relatives à l'approbation des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion au moyen d'une visioconférence ou par utilisation de moyens de télécommunication, dans les conditions permises ou prescrites par la loi et les règlements en vigueur.

Le Conseil de Surveillance peut autoriser des personnes extérieures à participer à ses réunions, y compris par visioconférence ou par télécommunication.

Il est tenu au siège social un registre des présences signé par les membres du Conseil participant à la séance.

### Article 4 : Procès-verbaux

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

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

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

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

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

#### 5.1 Communications au Conseil de Surveillance

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

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

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

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

## 5.2 Autorisation préalable du Conseil de Surveillance

- 1 Conformément à l'article 14.5 des statuts, le Conseil de Surveillance fixe, par une délibération écrite communiquée au Directoire, la durée, les montants et les conditions auxquelles il l'autorise d'avance à accomplir une ou plusieurs opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts.
- 2 Par délégation du Conseil et sur avis conforme du Comité du Patrimoine, le Président peut, entre deux séances du Conseil et en cas d'urgence, autoriser le Directoire à réaliser les opérations visées aux a) et b) du paragraphe 4 de l'article 14 des statuts, seulement lorsque leur montant (tel que pris en compte pour l'appréciation du seuil, conformément à l'article 14 paragraphe 4 des statuts) est compris entre 20 000 000,00 euros et 50 000 000 euros pour les opérations visées au dernier et à l'avant-dernier tiret du b).

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

- 1 Par délégation du Conseil de Surveillance, son Président autorise la désignation de tout nouveau représentant de la Société au sein de tous conseils de toutes sociétés françaises ou étrangères dans lesquelles la Société détient une participation d'une valeur au moins égale à 20 000 000,00 euros.
- 2 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.
- 3 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 au présent règlement.
- 2 Chaque Comité comprend de trois à sept membres, nommés à titre personnel, et qui ne peuvent se faire représenter. Ils sont choisis librement en son sein par le Conseil, qui veille à ce qu'ils comprennent des membres indépendants.
- 3 La durée du mandat d'un membre de Comité est égale à la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, étant entendu que le Conseil de Surveillance peut à tout moment modifier la composition des Comités et par conséquent mettre fin à un mandat de membre d'un Comité.
- 4 Le Conseil peut également nommer un ou plusieurs censeurs dans un ou plusieurs des Comités pour la durée qu'il détermine.

Conformément aux statuts, les censeurs ainsi nommés prennent part aux délibérations du Comité concerné, avec voix consultative seulement. Ils ne peuvent se substituer aux membres du Conseil de Surveillance et émettent seulement des avis.

- 5 Le Conseil nomme le Président du Comité parmi ses membres, pour la durée de son mandat de membre de ce Comité.
- 6 Chaque Comité rend compte de l'exécution de sa mission à la prochaine séance du Conseil de Surveillance.
- 7 Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions, qui se tiennent au siège social ou en tout autre lieu décidé par le Président, qui détermine l'ordre du jour de chaque réunion.  
Le Président d'un Comité peut décider d'inviter l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance à assister à une ou plusieurs de ses séances. Seuls les membres du Comité prennent part à ses délibérations.  
Chaque Comité peut inviter à ses réunions toute personne de son choix.
- 8 Le procès-verbal de chaque réunion est établi, sauf disposition particulière, par le secrétaire de séance désigné par le Président du Comité, sous l'autorité du Président du Comité. Il est transmis à tous les membres du Comité. Le Président du Comité décide des conditions dans lesquelles il rend compte au Conseil de ses travaux.
- 9 Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations ou avis. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil de Surveillance.
- 10 La rémunération des membres de chaque Comité est fixée par le Conseil de Surveillance, et prélevée sur le montant global annuel des jetons de présence.

## Article 7 : Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

### 8.1 Obligations générales

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

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

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

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

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

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

Les membres du Conseil assistent aux Assemblées Générales d'ANF Immobilier.

### 8.2 Devoir de réserve et obligation de confidentialité

Chaque membre du Conseil doit protéger personnellement la confidentialité des informations non publiques qui lui sont communiquées sur la Société dans le cadre de ses fonctions ainsi que du mot de passe lui permettant d'accéder à la plateforme Internet dédiée au Conseil. En cas de perte ou de divulgation fortuite de ce mot de passe il doit en aviser sans délai le Responsable Juridique *Corporate* afin de prendre les mesures visant à assurer la confidentialité des informations contenues sur le site.

Les membres du Conseil sont tenus au secret des délibérations.

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

### 8.3 Devoir d'expression

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

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

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

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

### 8.5 Opérations sur titres de la Société

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

### 8.6 Indépendance des membres du Conseil et conflits d'intérêts

#### Indépendance

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

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

#### Conflits d'intérêts

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

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

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

## Article 9 : Notification

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

## Article 10 : Annexes

Annexe 1 : règlement intérieur du Comité d'Audit

Annexe 2 : règlement intérieur du Comité du Patrimoine

Annexe 3 : règlement intérieur du Comité des Rémunérations et de Sélection

## 7.2 Règlement intérieur du Comité d'Audit

En application de l'article 14.6 des statuts de la Société et conformément à la loi, il est constitué au sein du Conseil de Surveillance, un Comité spécialisé dénommé « Comité d'Audit ». Le Comité d'Audit exerce son activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le présent règlement intérieur est destiné à rappeler les attributions du Comité d'Audit (ci-après le « Comité ») de la société ANF Immobilier (ci-après la « Société ») et à préciser les modalités de fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société, des décisions du Conseil de Surveillance (ci-après le « Conseil ») et de son règlement intérieur.

Le Comité d'Audit est un organe consultatif du Conseil de Surveillance.

### Article 1 : Composition

Conformément au Code AFEP/MEDEF de mai 2016, la part des membres du Conseil de Surveillance indépendants dans le Comité d'Audit doit être au moins de deux tiers et le Comité ne doit comprendre aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Les membres du Comité d'Audit doivent avoir une compétence financière ou comptable. Un membre au moins doit avoir la qualité d'expert financier au sens du Code de commerce.

Statut du Président

Le Conseil de Surveillance désigne, à la majorité des présents, le Président du Comité parmi ses membres indépendants.

Le Conseil peut changer le Président à tout moment et sans indemnité.

La nomination ou la reconduction du Président du Comité d'Audit, proposée par le Comité des Rémunérations et de Sélection doit faire l'objet d'un examen particulier de la part du Conseil de Surveillance.

### Article 2 : Rôle

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil de Surveillance sur :

- le processus d'établissement des états financiers ;
- le processus de nomination des Commissaires aux comptes et l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;
- le processus de désignation des experts en évaluation et l'exécution de leur mission ;
- le processus d'élaboration de l'information financière ;

- la politique financière ;
- le fonctionnement et les missions de l'audit interne ;
- le processus de maîtrise des risques et de contrôle interne et son efficacité.

Le Comité est chargé de présenter chaque année au Conseil de Surveillance au moins une communication sur chacun de ces sujets.

### Article 3 : Mission

Au titre de son rôle, les missions du Comité sont, en particulier, les suivantes :

1. S'agissant des comptes sociaux et des comptes consolidés, le Comité :
  - procède à l'examen des projets de comptes sociaux et des projets de comptes consolidés, semestriels et annuels (ci-après les « Comptes »), assure le suivi des processus qui concourent à leur établissement, s'assure de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables, ainsi que de la bonne application et du respect des normes comptables qui lui sont applicables. Il apprécie la pertinence des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives ;
  - analyse les comptes en dialogue direct avec la Direction financière de la Société et les Commissaires aux comptes et fait rapport au Conseil de Surveillance sur le sujet. À la demande du Président, le Comité pourra s'entretenir en fin de réunion avec la Direction financière et/ou les Commissaires aux comptes hors la présence du Directoire ;
  - examine, les projets de rapport semestriel, annuels et de rapport d'activité et de résultat avant leur publication, ainsi que tous comptes établis pour les besoins d'opérations spécifiques (apports, fusions, opérations de marché, mise en paiement d'acomptes sur dividendes, etc.) ;
  - examine le traitement comptable et financier des opérations d'acquisition ou de cession, le cas échéant, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts ;
  - examine le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
  - s'assure de l'existence d'une procédure de recensement des litiges et des engagements hors bilan.

**2. S'agissant des Commissaires aux comptes, le Comité :**

- supervise la sélection ou le renouvellement à l'échéance du mandat et émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale ;
- suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- se fait communiquer chaque année.
  - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la Société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes, et
  - une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission des Commissaires aux comptes ;
- s'assure que le montant des honoraires versés par la Société et son Groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- examine avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques ;
- se prononce sur les travaux accessoires ou directement complémentaires au contrôle des comptes, tels que des audits d'acquisition (à l'exclusion des travaux d'évaluation et de conseil), dont la réalisation pourrait être confiée aux Commissaires aux comptes de la Société ;
- rend compte au Conseil de Surveillance, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégralité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

**3. S'agissant des experts en évaluation, le Comité :**

- supervise la sélection et le renouvellement des experts extérieurs en charge des évaluations du patrimoine ;
- s'assure que les règles applicables aux Commissaires aux comptes sont transposées aux experts ;
- s'assure que les méthodes d'évaluation retenues sont uniformes, pertinentes et permanentes.

**4. S'agissant de l'information financière, le Comité :**

- assure le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégralité ;
- est informé par le Directoire de la situation financière de la Société, des méthodes utilisées pour définir la politique financière ;
- examine les plans d'investissement/désinvestissement, les plans de financement, les plans de trésorerie et leur exécution ;
- assure le suivi de l'exécution du budget annuel ainsi que de l'exécution des principales décisions concernant le patrimoine (par exemple : gros travaux, investissements, cessions) ;
- examine la clarté et la fiabilité des informations communiquées aux actionnaires et au marché ;

- examine la politique d'information financière de la Société et les communiqués financiers avant leur transmission au Conseil de Surveillance et au marché.

**5. S'agissant de la politique financière, le Comité :**

- est informé par le Directoire de la situation financière et de la politique financière de la Société ;
- examine la situation de l'endettement (y compris la structure – taux variable, taux fixe – et la politique de couverture) ; il revoit les plans de financement, les plans de trésorerie et leur exécution ;
- à la demande du Directoire, il donne son avis sur les décisions d'affectation de ressources financières dès lors qu'elles sont significatives ;
- examine la politique d'affectation du résultat et de distribution de dividendes et formule une recommandation au Conseil.

**6. S'agissant de l'audit interne, le Comité :**

- examine le fonctionnement et l'efficacité des systèmes de contrôle interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance, formule des observations et examine les mesures prises pour y donner suite ;
- entend le responsable de l'audit interne, donne son avis sur l'organisation de son service et se tient informé de son programme de travail ;
- reçoit tous les rapports de mission de l'audit interne ;
- s'assure que l'audit interne dispose des moyens adéquats pour la réalisation du plan d'audit ;
- demande au Directoire, le cas échéant, que l'audit interne réalise des missions spécifiques, notamment celles relatives au processus de gouvernement d'entreprise.

**7. S'agissant des risques et du contrôle interne, le Comité :**

- s'assure de l'organisation des moyens et des compétences mis en place pour identifier les principaux risques auxquels la Société est exposée. À titre indicatif, ces risques peuvent être de nature financière ;
- s'assure de l'adéquation du processus de suivi des risques en fonction des enjeux de la Société dans ses différents métiers (dont la cartographie des risques « non systémiques ») et en particulier de la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle ;
- examine le fonctionnement des règles et des procédures assurant la conformité aux lois et règlements, le respect du code de déontologie, le respect des règles de signature et des délégations de pouvoir ;
- examine la procédure de prises de décision concernant les engagements de la Société (par exemple : les investissements ou tout autre accord contractuel significatif), y compris les modèles financiers utilisés et l'établissement des business plans par actif ;
- examine les procédures par lesquelles la Société organise la couverture des risques concernant son patrimoine (reconstruction), ses opérations (pertes d'exploitation, pertes de loyers, risques des chantiers), et sa responsabilité civile, par des polices d'assurance adaptées. Examine la procédure de délégation du risque pénal qui est mise en œuvre ;



- examine les plans de gestion de crise en vigueur dans la Société ainsi que leur pertinence face aux principaux risques encourus.

#### Article 4 : Moyens

Le Comité d'Audit :

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

#### Article 5 : Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit sur convocation de son Président. Il se réunit également à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou du Président du Directoire.

Le Comité d'Audit se réunit en principe avant les réunions du Conseil de Surveillance dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision

entrant dans le domaine, d'attribution assignée au Comité d'Audit par le Conseil de Surveillance.

Les membres du Comité ne peuvent se faire représenter.

Un procès-verbal écrit de chaque réunion est établi. Ce procès-verbal est communiqué aux membres du Comité.

Le Comité d'Audit, soit son Président, soit l'un de ses membres, rend compte de ses travaux à la plus proche réunion du Conseil de Surveillance.

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

Les membres du Comité d'Audit peuvent bénéficier, si le Comité le juge nécessaire ou s'ils en font la demande, une formation sur les particularités comptables, financières, et opérationnelles de la Société.

Le Directeur de la Gestion Financière assiste aux réunions du Comité d'Audit et en assure le Secrétariat.

3

## 7.3 Règlement intérieur du Comité du Patrimoine

En application de l'article 14.6 des statuts de la Société, il est constitué au sein du Conseil de Surveillance, un Comité spécialisé dénommé « Comité du Patrimoine ». Le Comité du Patrimoine exerce son activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le présent règlement intérieur est destiné à rappeler les attributions du Comité du Patrimoine (ci-après le « Comité ») de la société ANF Immobilier (ci-après la « Société ») et à préciser les modalités de fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société, des décisions du Conseil de Surveillance (ci-après le « Conseil ») et de son règlement intérieur.

Le Comité du Patrimoine est un organe consultatif du Conseil de Surveillance.

#### Article 1 : Mission

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

#### Article 2 : Fonctionnement

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

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

## 7.4 Règlement intérieur du Comité des Rémunérations et de Sélection

En application de l'article 14.6 des statuts de la Société, il est constitué au sein du Conseil de Surveillance, un Comité spécialisé dénommé « Comité des Rémunérations et de Sélection ». Le Comité des Rémunérations et de Sélection exerce son activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le présent règlement intérieur est destiné à rappeler les attributions du Comité des Rémunérations et de Sélection (ci-après le « Comité ») de la société ANF Immobilier (ci-après la « Société ») et à préciser les modalités de fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société, des décisions du Conseil de Surveillance (ci-après le « Conseil ») et de son règlement intérieur.

Le Comité du Comité des Rémunérations et de Sélection est un organe consultatif du Conseil de Surveillance.

### Article 1 : Composition

Le Comité ne doit comporter aucun dirigeant mandataire social exécutif et être composé majoritairement de membres indépendants.

### Article 2 : Mission

Les missions du Comité sont les suivantes :

1. S'agissant de la sélection des nouveaux membres du Conseil de Surveillance :

Le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments à prendre en compte dans sa délibération, notamment au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, pour parvenir à une composition équilibrée du Conseil : représentation

entre les femmes et les hommes, nationalité, expériences internationales, expertises, etc. En particulier, il organise une procédure destinée à sélectionner les futurs membres indépendants et réalise ses propres études sur les candidats potentiels avant toute démarche auprès de ces derniers.

2. S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

Le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux. Le Président peut faire partie ou être associé aux travaux du Comité pour l'exécution de cette mission.

3. S'agissant de la rémunération :

Le Comité a la charge d'étudier et de proposer au Conseil l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, l'ensemble du Conseil de Surveillance ayant la responsabilité de la décision. Il émet également une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition des jetons de présence alloués aux membres du Conseil.

### Article 3 : Fonctionnement

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

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

## 8. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier

Le rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier est inclut dans le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels (Chapitre 6 section 3).

3

## 9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

Aux Actionnaires

**ANF Immobilier**

CS 10166 27 rue Camille Desmoulins  
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission,

sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

### 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.

#### 1. Conventions autres avec les dirigeants

##### 1.1 Rémunération variable de Madame Ghislaine Séguin en sa qualité de membre du Directoire au titre de l'exercice 2017 versée en 2018

- Personnes concernées :

Madame Ghislaine Séguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire d'ANF Immobilier)

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 8 février 2018 a fixé le montant de la rémunération variable de Madame Ghislaine Séguin en sa qualité de Membre du Directoire à verser en 2018 au titre de l'exercice 2017 en application des critères quantitatifs et qualitatifs définis par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017.

- Montants :

Mme Ghislaine Séguin : rémunération variable de 105 438 euros.

- Intérêts :

L'exécution de cette convention se poursuit car il est rappelé que la rémunération des Membres du Directoire, fixée par le Conseil de Surveillance, repose sur une partie fixe et une partie variable déterminée sur la base des critères qualitatifs et quantitatifs

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Conventions et engagements approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

#### 1. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

##### 1.1 Partenariat ANF Immobilier, Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse - CEPAC et Eurazéo (Conseils de Surveillance du 17 juin 2014 et du 10 décembre 2014)

- Personnes concernées :

Jusqu'au 23 octobre 2017 (i) M. Patrick Sayer était membre du Conseil de Surveillance de la Société et Président du Directoire d'Eurazéo et (ii) M. Philippe Audouin était membre du Conseil de Surveillance de la Société et membre du Directoire d'Eurazéo. Par ailleurs M. Sébastien Didier est membre du Conseil de Surveillance de la Société et membre du Directoire de CEPAC.

- Nature et modalités :

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance du 17 mars 2014 a autorisé la mise en place d'un partenariat au sein de la filiale de la Société dénommée ANF Immobilier Hôtels. Les associés d'ANF Immobilier Hôtels sont ANF Immobilier, Eurazéo et CEPAC.

Le Conseil de Surveillance du 17 juin 2014 a autorisé la Société 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 la Société 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.

#### 2. Conventions autres avec les dirigeants

##### 2.1 Engagement pris en faveur de M. Renaud Haberkorn au titre de ses fonctions de Président du Directoire à effet du 6 mai 2015

- Personne concernée :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017).

- Nature et modalités :

Lors de sa séance du 3 mars 2015, le Conseil de Surveillance avait décidé une indemnité de départ au profit de M. Renaud Haberkorn. Cette indemnité de départ était soumise à condition de performance et un maximum de 18 mois de rémunération fixe et variable et pouvait être versée à M. Renaud Haberkorn en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier. Cette indemnité était conditionnée par l'augmentation de l'EBITDA récurrent hors exceptionnel à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée. M. Renaud Haberkorn bénéficiait également d'une assurance perte d'emploi du dirigeant mandataire social de type GSC.

Cet engagement avait fait l'objet d'une nouvelle convention réglementée dans le cadre du renouvellement du mandat de Président du Directoire de M. Renaud Haberkorn (Conseil de Surveillance 8 mars 2017).

##### 2.2 Rémunération des membres du Directoire qui bénéficient d'un contrat de travail avec la Société (Conseil de Surveillance des 16 décembre 2015 et 30 novembre 2016)

- Personne concernée :

Madame Ghislaine Seguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire).

- Nature et modalités :

La rémunération fixe de Madame Ghislaine Seguin s'est élevée à 200 000 euros au titre de l'exercice 2016. La rémunération fixe de Ghislaine Seguin est restée inchangée en 2017.

3

## Conventions et engagements approuvés par l'Assemblée Générale du 10 mai 2017

### 1. Conventions autres avec les dirigeants

#### 1.1 Engagement pris en faveur de M. Renaud Haberkorn dans le cadre du renouvellement de son mandat en tant que Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017 (Conseil de Surveillance du 8 mars 2017)

- Personne concernée :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire d'ANF Immobilier jusqu'au 23 octobre 2017).

- Nature et modalités :

Lors de sa séance du 3 mars 2015, le Conseil de Surveillance avait mis en œuvre une indemnité de départ au profit de Renaud Haberkorn, cette indemnité devait faire l'objet d'une nouvelle délibération de l'Assemblée Générale dans le cadre du renouvellement du mandat de Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire.

Dans sa séance du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance avait décidé le renouvellement du mandat de M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire et à cette occasion avait autorisé l'attribution d'une indemnité de départ soumise à condition de performance à M. Renaud Haberkorn en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier.

Le montant brut de l'indemnité de départ s'élevait à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions (soit en pratique 18 mois de salaire).

L'indemnité de départ devait être versée en cas de cessation, pour quelque motif que ce soit, des fonctions de Président du Directoire sauf démission de l'intéressé.

L'attribution de l'indemnité de départ était soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :

- années 2015 et 2016 : augmentation de l'EBITDA à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée (conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015),
- à compter du 1er janvier 2017 : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

M. Renaud Haberkorn bénéficiait également d'une assurance perte d'emploi du dirigeant mandataire social de type GSC.

Au cours de la réunion du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance, sur la base de l'avis favorable rendu par le Comité des Rémunérations et de Sélection, a :

- constaté que la condition liée au départ de M. Renaud Haberkorn était remplie,

- constaté l'atteinte des conditions de performance définies par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017,
- entériné le versement d'une indemnité de départ brute, en application de la formule autorisée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 10 mai 2017, s'élevant à 1 000 950 euros correspondant à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions.

#### 1.2 Rémunération variable des membres du Directoire au titre de 2016 versée en 2017

- Personnes concernées :

M. Renaud Haberkorn (Président du Directoire de la Société jusqu'au 23 octobre 2017) et Madame Ghislaine Seguin (Directeur Général Adjoint et Membre du Directoire d'ANF Immobilier).

- Nature et modalités :

Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 avait fixé le montant des rémunérations variables des membres du Directoire à verser en 2017 au titre de l'exercice 2016 en application de critères quantitatifs et qualitatifs définis par le Conseil de Surveillance du 14 mars 2016.

- Montants :

M. Renaud Haberkorn : rémunération variable de 207 480 euros.

Mme Ghislaine Seguin : rémunération variable de 105 740 euros.

#### 1.3 Indemnité de départ de Mme Ghislaine Seguin dans le cadre du renouvellement de son mandat en tant que membre du Directoire

- Nature et modalités :

Dans sa séance du 27 mars 2017, le Conseil de Surveillance a autorisé l'attribution d'une indemnité de départ soumise à condition de performance à Madame Ghislaine Seguin en cas de cessation de ses fonctions au sein de la Société.

Le montant de l'indemnité de départ s'élèvera à 150 % de la rémunération annuelle brute perçue par Madame Ghislaine Seguin l'année précédant la notification de son licenciement (soit en pratique 18 mois de salaire).

L'indemnité de départ sera versée en cas de rupture de contrat à l'initiative de la Société, sauf faute grave ou lourde.

L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 13 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavie

**MAZARS**

Isabelle Massa

# 4

## RÉSULTATS DES ACTIVITÉS

<b>1. Facteurs ayant un impact sur les résultats</b>	<b>134</b>	<b>3. Résultat social</b>	<b>139</b>
1.1 Livraison des projets	134	3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2016	139
1.2 Indexation	134	3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015	141
1.3 Résultat de cessions	135	<b>4. Structure financière</b>	<b>142</b>
1.4 Contexte macroéconomique	135	4.1 Capitaux propres consolidés	142
1.5 Charges sur immeubles	135	4.2 Flux de trésorerie	142
1.6 Frais de structure	135	4.3 Structure du financement et sources de financement	142
1.7 Frais financiers nets	136	<b>5. Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>142</b>
<b>2. Résultat consolidé</b>	<b>136</b>		
2.1 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2016 (comptes consolidés normes IFRS)	136		
2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015 (comptes consolidés normes IFRS)	138		

# 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 Livraison des projets

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

## 1.2 Indexation

L'indexation des loyers sur l'Indice du Coût de la Construction (« ICC ») ou sur l'Indice des Loyers Commerciaux (« ILC ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de commerces ou d'artisanat ou encore sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (« ILAT ») s'agissant des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de bureaux commerciaux, d'activités logistiques ou utilisés par les professions libérales et sur l'Indice de Référence des Loyers (« IRL ») s'agissant des baux d'habitation, permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de la variation de l'indice applicable.

Il est à noter que la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel » a supprimé la référence, dans les articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, à l'ICC, en lui substituant l'ILC et l'ILAT comme indices de référence servant au calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail.

Dès lors, l'indexation des loyers des baux commerciaux est amenée, dans le cadre notamment du renouvellement de baux existants ou de la signature de nouveaux baux, à se faire désormais uniquement sur la base de l'ILC ou de l'ILAT selon l'usage des locaux objet du bail.

### 1.2.1 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.

### 1.2.2 L'ILC

L'ILC a été établi à partir de trois indices préexistants et est calculé comme suit : 50 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'IPC (Indice des Prix à la Consommation) + 25 % de la moyenne sur 12 mois consécutifs de l'ICAV (Indice du Chiffre d'Affaires du Commerce de Détail en Valeur) + 25 % de la moyenne sur 4 trimestres consécutifs de l'ICC.

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national des loyers commerciaux permettant l'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant la révision et l'indexation des loyers commerciaux issus de la loi LME est venu confirmer que l'ILC s'applique aux locaux commerciaux à l'exception des locaux à usage exclusif de bureaux.

Cet indice est applicable aux baux conclus depuis la date d'entrée en vigueur du décret du 4 novembre 2008, soit le 7 novembre 2008. Pour les baux en cours à cette date, à défaut de clause prévoyant expressément la substitution automatique de l'ILC dès son entrée en vigueur à l'indice retenu, les parties peuvent convenir par voie d'avenant au bail d'indexer le loyer du bail sur la variation de l'ILC.

### 1.2.3 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.

### 1.2.4 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.

## 1.3 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.

Il est rappelé qu'ANF Immobilier a procédé le 30 novembre 2017 à la cession de la quasi-intégralité de son portefeuille immobilier « Héritage » à usage mixte situé principalement à Marseille et d'un immeuble de commerces situé à Lyon, au profit de deux fonds gérés par Primonial REIM, pour un prix global de 400 millions d'euros hors droits.

4

## 1.4 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.

## 1.5 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.

## 1.6 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.

## 1.7 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 2017 et le 31 décembre 2016 (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 2017 à 736,7 millions d'euros contre 1 127,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Cette diminution d'un montant de 390,4 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

#### Actifs non courants

Le total des Actifs non courants atteint 651,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 1 075,2 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 423,4 millions d'euros. Cette diminution des Actifs non courants résulte principalement de cessions de patrimoine et de la baisse des actifs financiers non courants. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les Immeubles de placement atteignent 645,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 1 066 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 420,8 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les cessions de patrimoine réalisées sur l'exercice pour 402 millions d'euros avec un résultat de cession négatif de - 105,5 millions d'euros, ainsi que de la variation positive de juste valeur du patrimoine pour 23,4 millions d'euros et des investissements pour 62,8 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,4 million d'euros au 31 décembre 2017, contre 1,5 million au 31 décembre 2016 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles atteignent 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 0,7 million d'euros au 31 décembre 2017, en diminution de 1,4 million d'euros par rapport à l'exercice 2016. Cette diminution est due principalement au remboursement des comptes courants des trois SCCV du projet Quai 8.2 à Bordeaux (Hôtel, Bureaux et Résidence étudiante) ;

- le poste Instruments financier dérivé s'élève à 0,6 million d'euros contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2016. Il reprend la juste valeur positive de certains instruments financiers des couvertures financières de la Société.

#### Actifs courants et immeubles destinés à la vente

Le total des Actifs courants s'élève à 83,9 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 51,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 32,8 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 3,9 millions d'euros contre 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 13,6 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2016, et sont composées de créances de TVA et d'une créance sur l'État au titre d'une demande de dégrèvement de taxe sur les dividendes pour 7,1 millions d'euros ;
- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 66,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 35,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 ;
- le poste Immeubles destiné à la vente s'élève à 1 million d'euros au 31 décembre 2017 contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016 ; il comprend principalement des lots d'habitation à Marseille.

#### Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2017 à 736,7 millions d'euros contre 1 127,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Cette diminution d'un montant de 390,4 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

### Capitaux propres

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres part du Groupe s'élevaient à 397,1 millions d'euros contre 494,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Cette variation de 97,1 millions d'euros s'explique principalement par le résultat de l'exercice, en diminution de 92,4 millions d'euros en part du Groupe.

### Passifs non courants

Les Passifs non courants sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, ainsi que de comptes courants d'associés minoritaires. Ils s'élevaient au 31 décembre 2017 à 271,9 millions d'euros contre 553,8 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 281,9 millions d'euros qui résulte principalement du remboursement anticipé des dettes financières (diminution de 265,5) suite à la cession par la Société d'une partie importante de son patrimoine à Marseille et d'un actif à Lyon.

### Passifs courants

Le total des Passifs courants s'élève à 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 53,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 19,6 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2017 à 12 millions d'euros (contre 10,5 millions d'euros pour l'exercice 2016) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 23,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 ;
- les Dépôts de garantie s'élevaient à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 11,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Cette diminution de 5,9 millions d'euros s'explique principalement par la diminution des crédits de TVA et des provisions pour charges sociales ;
- les autres dettes s'élevaient à 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 0,8 million d'euros en 2016 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,5 million d'euros pour l'exercice 2017 (0,3 million d'euros en 2016).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2017, ainsi qu'au 31 décembre 2016, 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 2017, le total des Produits d'exploitation s'élève à 55,7 millions d'euros contre 60 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 4,3 millions d'euros qui s'explique par la diminution des loyers suite à la cession de deux hôtels fin 2016, des départs et renégociations sur des commerces et bureaux à Marseille,

ainsi que par la cession fin 2017 du patrimoine marseillais et lyonnais à Primonial. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 46,7 millions d'euros et des autres produits d'exploitation s'élevant à 0,9 million d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 12,4 millions d'euros, en augmentation de 0,9 million d'euros par rapport au 31 décembre 2016, les charges sur immeubles et autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 10,6 millions d'euros et 1,8 million d'euros (contre respectivement 9,6 millions d'euros et 1,9 million d'euros pour l'exercice 2016).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2017 à 43,3 millions d'euros (contre 48,6 millions d'euros au 31 décembre 2016) et à - 62,2 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 55,2 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Au 31 décembre 2017, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à - 77,8 millions d'euros contre 43,3 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 121 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2017 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 5,8 millions d'euros contre 6,2 millions d'euros en 2016 ;
- les autres frais de gestion ont atteint 7,9 millions d'euros contre 4 millions d'euros au 31 décembre 2016 ;
- les autres produits se sont élevés à 0,1 million d'euros contre 1,1 million d'euros au 31 décembre 2016 ;
- les autres charges ont atteint 1,1 million d'euros contre 1 million d'euros pour l'exercice 2016 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,4 million d'euros contre 0,9 million d'euros au 31 décembre 2016 ;
- après prise en compte de la Variation positive de la valeur des immeubles, soit 23,4 millions d'euros, le Résultat opérationnel est négatif de - 54,3 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel positif de 32,6 millions d'euros en 2016.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2017 à 20,8 millions d'euros (contre 16,8 millions d'euros au 31 décembre 2016) et sont composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier et des frais de remboursement anticipé de la dette. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 15,4 millions d'euros en 2017 contre un résultat négatif de 6 millions d'euros en 2016, cette différence s'expliquant essentiellement par le passage en résultat de la juste valeur antérieurement stockée en capitaux propres des instruments financiers liés à la dette remboursée suite à la cession du patrimoine au Groupe Primonial.

Au cours de l'exercice 2017, le poste impôt sur les Sociétés est positif de 6,5 millions d'euros. Cela résulte principalement de la prise en compte d'une demande de dégrèvement de taxe sur les dividendes pour 7,2 millions d'euros (intérêts moratoires compris).

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2017 négatif de 83,8 millions d'euros (dont un résultat négatif de 96,1 millions en part du Groupe), contre un résultat net bénéficiaire de 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2016 (et négatif de 3,7 millions en part du Groupe).

## 2.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015 (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 2016 à 1 127,1 millions d'euros contre 1 150,1 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette diminution d'un montant de 23 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

#### Actifs non courants

Le total des Actifs non courants atteint 1 075,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 1 096,7 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 21,5 millions d'euros. Cette diminution des Actifs non courants résulte principalement de cessions de patrimoine et de la baisse des actifs financiers non courants. Les Actifs non courants se composent pour l'essentiel des éléments suivants :

- les Immeubles de placement atteignent 1 066 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 1 078,5 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 12,5 millions d'euros ; celle-ci s'explique principalement par les cessions de patrimoine réalisées sur l'exercice pour 89,6 millions d'euros avec un résultat de cession de 6,6 millions d'euros, ainsi que de la variation négative de juste valeur du patrimoine pour 10,7 millions d'euros et des investissements pour 61,4 millions d'euros ;
- les immeubles d'exploitation atteignent 1,5 million d'euros au 31 décembre 2016, contre 1,6 million d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les autres immobilisations incorporelles et corporelles atteignent 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 4,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les Actifs financiers non courants s'élèvent à 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, en diminution de 8,6 millions d'euros par rapport à l'exercice 2015. Cette diminution est due principalement à des remboursements de prêts et de comptes courants consentis par la Société à ses filiales non consolidées ;
- le poste Instruments financiers dérivés s'élève à 0,7 million d'euros contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2015. Il reprend la juste valeur positive de certains instruments financiers des couvertures financières de la Société.

#### Actifs courants et immeubles destinés à la vente

Le total des Actifs courants s'élève à 51,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 33,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 17,5 millions d'euros. Les Actifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Clients et comptes rattachés se compose essentiellement de créances auprès des locataires et a atteint 5,2 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les Autres Créances s'élèvent à 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, et sont composées de créances de TVA et de créances sur des cessions réalisées en fin d'année 2016 ;

- la Trésorerie et les équivalents de trésorerie ont atteint 35,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 23,4 millions d'euros au 31 décembre 2015, excluant les découverts bancaires classés dans les dettes courantes ;
- le poste Immeubles destinés à la vente s'élève à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016 contre 19,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 ; il comprend principalement quelques lots d'habitation à Lyon.

#### Postes au passif du bilan

Le montant du passif s'élève au 31 décembre 2016 à 1 127,1 millions d'euros contre 1 150,1 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette diminution d'un montant de 23 millions d'euros résulte des éléments précisés ci-dessous.

#### Capitaux propres

Au 31 décembre 2016, les capitaux propres part du Groupe s'élèvent à 494,2 millions d'euros contre 514,3 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Cette variation de 20,1 millions d'euros s'explique principalement par le résultat de l'exercice, en diminution de 22,2 millions d'euros en part du Groupe.

#### Passifs non courants

Les Passifs non courants sont principalement composés des emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit, ainsi que de comptes courants d'associés minoritaires. Ils s'élèvent au 31 décembre 2016 à 553,8 millions d'euros contre 571,9 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 18,03 millions d'euros qui résulte principalement de remboursements de dettes sur les cessions réalisées dans l'exercice.

#### Passifs courants

Le total des Passifs courants s'élève à 53,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 49,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 3,8 millions d'euros. Les Passifs courants se composent essentiellement des éléments suivants :

- le poste Fournisseurs et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2016 à 10,5 millions d'euros (contre 22,9 millions d'euros pour l'exercice 2015) ;
- la Part à court terme des dettes financières atteint 23,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 10,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les Dépôts de garantie s'élèvent à 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- le montant des Dettes fiscales et sociales s'élève à 11,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 6,2 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette augmentation de 4,9 millions d'euros s'explique principalement par des variations de dette de TVA ;
- les autres dettes s'élèvent à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016, contre 1,3 million d'euros en 2015 ;
- le montant des Produits constatés d'avance est de 0,3 million d'euros pour l'exercice 2016 (0,4 million d'euros en 2015).

ANF Immobilier règle ses fournisseurs dans un délai moyen de 30 jours fin de mois. Au 31 décembre 2016, ainsi qu'au 31 décembre 2015, les dettes fournisseurs, à l'exception de quelques factures en litiges, avaient une échéance inférieure à un mois.

## 2.2.2 Comparaison des postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2016, le total des Produits d'exploitation s'élève à 60 millions d'euros contre 55,2 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 4,9 millions d'euros qui s'explique par une augmentation des loyers consolidés de 2,1 millions d'euros et par une augmentation des refacturations de charges de 2,8 millions d'euros. Les Produits d'exploitation se composent des Loyers pour un montant de 51,2 millions d'euros et des autres produits d'exploitation s'élevant à 8,8 millions d'euros.

Le total des Charges d'exploitation se monte à 11,5 millions d'euros, en augmentation de 1,3 million d'euros par rapport au 31 décembre 2015, les charges sur immeubles et autres charges d'exploitation s'élevant respectivement à 9,6 millions d'euros et 1,9 million d'euros (contre respectivement 9,1 millions d'euros et 1 million d'euros pour l'exercice 2015).

En conséquence, l'Excédent brut d'exploitation des immeubles s'élève au 31 décembre 2016 à 48,6 millions d'euros (contre 45 millions d'euros au 31 décembre 2015) et à 55,2 millions d'euros en tenant compte de cessions d'actifs (contre 52,3 millions d'euros au 31 décembre 2015).

Au 31 décembre 2016, le Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) s'élève à 43,3 millions d'euros contre 38,5 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 4,8 millions d'euros. À cet égard, au cours de l'exercice 2016 :

- les Charges de personnel se sont élevées à 6,2 millions d'euros contre 7,1 millions d'euros en 2015 ;
- les autres frais de gestion ont atteint 4 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;

- les autres produits se sont élevés à 1,1 million d'euros contre 0,4 million d'euros au 31 décembre 2015 ;
- les autres charges ont atteint 1 million d'euros contre 3 millions d'euros pour l'exercice 2015 ;
- les Amortissements ont été comptabilisés pour un montant de 0,9 million d'euros contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2015 ;
- après prise en compte de la Variation négative de la valeur des immeubles, soit 10,7 millions d'euros, le Résultat opérationnel est positif de 32,6 millions d'euros, pour un Résultat opérationnel positif de 56,6 millions d'euros en 2015.

Les frais financiers nets s'établissent au 31 décembre 2016 à 16,8 millions d'euros (contre 21,4 millions d'euros au 31 décembre 2015) et sont composés des coûts liés aux emprunts d'ANF Immobilier. Le résultat sur les instruments financiers est négatif de 6 millions d'euros en 2016 contre un résultat négatif de 0,9 million d'euros en 2015, cette différence s'expliquant essentiellement par le passage en résultat de la part inefficace de certains instruments de couverture sur le premier semestre et le recyclage en résultat de la réserve de couverture des instruments financiers de la Société qui ont été déqualifiés de la comptabilité de couverture au deuxième semestre.

Au cours de l'exercice 2016, l'impôt sur les sociétés s'élève à 1 million d'euros. Cette fiscalité est principalement liée à une filiale ne bénéficiant pas du régime dérogatoire SIIC, et à la fiscalisation d'honoraires de gestion sur les partenariats de la Société.

Il résulte de ces éléments un résultat net consolidé au 31 décembre 2016 bénéficiaire de 9,8 millions d'euros (dont un résultat négatif de 3,7 millions en part du Groupe), contre un résultat net bénéficiaire de 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 (et 18,6 millions en part du Groupe).

4

## 3. Résultat social

### 3.1 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2016

#### 3.1.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2017 s'élève à 260,4 millions d'euros, il était de 546,3 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une diminution de 285,9 millions d'euros. Cette diminution résulte principalement des éléments suivants :

- les terrains diminuent de 90,2 millions d'euros, passant ainsi de 120 millions d'euros en 2016 à 29,7 millions d'euros en 2017 ; les

constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2017 à 79,4 millions d'euros, contre 254,2 millions d'euros en 2016. Ces diminutions résultent principalement de la cession, par la Société au Groupe Primonial, d'une importante partie de son patrimoine marseillais (plus de 140 immeubles) et d'un actif à Lyon, le 30 novembre 2017 ;

- les immobilisations en cours s'élevaient à 19,5 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 50,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Cette diminution de 30,6 millions d'euros s'explique par une diminution sur l'exercice du nombre de projets d'investissements en cours au sein de la Société.

Les immobilisations financières (128,6 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les Bassins à Flots (pour 23,8 millions d'euros), Société dont ANF Immobilier possède 99 % du capital, de la participation dans la SCI Silky Way (pour 25,1 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital, de la participation dans la SCI Future Way (pour 3 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 51 % du capital, de la participation dans la SCI New Way (pour 7,6 millions d'euros du capital), dont ANF Immobilier possède 50 % du capital, de la participation dans la SCI ANF Immobilier Hôtels (pour 26,8 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 77 % du capital, de la participation dans la SAS ANF Immobilier Développement (pour 0,7 million d'euros), dont ANF Immobilier possède 100 % du capital, de la participation dans la SCI Stratège (pour 8,5 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 54 % du capital, de la participation dans la SCI Lafayette (pour 15,7 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 54 % du capital, de la participation dans la SCI Orianz (pour 11,8 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital, et de la participation dans la SCI Factor E (pour 5,7 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital.

La SNC Les Bassins à Flots a pour objet la prise en concession sous la forme d'autorisation d'occupation du domaine public de terrains et de bâtiments (immeuble Nautilus). La SCI Silky Way, a pour objet, le développement d'un ensemble immobilier à Lyon (en partenariat avec la CERA et DCB International). La SCI ANF Immobilier Hôtels sert à porter notre partenariat hôtelier. La SAS ANF Immobilier Développement a été créée pour porter des opérations immobilières hors régime SIIC. Les SCI Stratège et Lafayette portent un investissement dans les immeubles occupés par Areva à Lyon. La SCI Future Way a pour objet initial la gestion d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la Tête d'or à Lyon et sa transformation future dans le cadre d'un redéploiement de l'actif. La SCI New Way a pour objet le développement d'un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> sur un terrain situé au Carré de Soie à Lyon. Les SCI Orianz et Factor E ont été créées pour porter les investissements de la Société dans un programme de bureaux à Bordeaux près de la gare LGV.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 11,9 millions d'euros, sont constituées des autres créances (8,4 millions d'euros), des Créances clients et comptes rattachés (3,5 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,01 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 18,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 représentent 63,6 millions d'euros au 31 décembre 2017. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 17,7 millions d'euros).

Au passif, les Capitaux propres s'élevaient au 31 décembre 2017 à 313,6 millions d'euros contre 264,8 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'établissent à 163,3 millions d'euros, et les primes d'émission, de fusion et d'apport restent stables à 37,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,8 million d'euros au 31 décembre 2017 et restent stables par rapport au 31 décembre 2016.

Le montant des Dettes est de 21,5 millions d'euros contre 316,5 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 12 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 0,2 million d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 3,6 millions d'euros ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 1,8 million d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 3,3 millions d'euros.

### 3.1.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2017 constate un bénéfice de 71,2 millions d'euros contre un bénéfice de 3,3 millions d'euros pour l'exercice 2016. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation négatif de - 3,1 millions d'euros (- 3 millions d'euros en 2016) ;
- un Résultat financier négatif de - 2,8 millions d'euros (- 9 millions d'euros en 2016) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 70,5 millions d'euros (16 millions d'euros en 2016) ;
- un Impôt sur les bénéfices positifs de 6,6 millions d'euros.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 30,4 millions d'euros (32,2 millions d'euros en 2016) : les loyers atteignent 22,4 millions d'euros contre 23,9 millions d'euros en 2016 et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8 millions d'euros (contre 8,3 millions d'euros en 2016).

Les Charges d'exploitation s'élevaient à 33,6 millions d'euros contre 35,1 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont augmenté pour s'établir à 9,1 millions d'euros contre 8,2 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 16,6 millions d'euros à 14,5 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les Charges de personnel (5,4 millions d'euros à comparer à 5,9 millions d'euros en 2016) et les Impôts et taxes (4,4 millions d'euros à comparer à 3,5 millions d'euros payés en 2016).

Le Résultat financier est négatif de - 2,8 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits financiers (6,9 millions d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (9,7 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 70,4 millions d'euros correspond principalement à la plus-value constatée sur la cession du patrimoine historique de la Société à Marseille et d'un actif à Lyon au Groupe Primonia, aux frais financiers exceptionnels sur le remboursement de la dette liée à ce patrimoine cédé, à des frais de structure exceptionnels liés au changement de contrôle de la Société et à des mises au rebus sur des projets de développement abandonnés.

## 3.2 Résultat social d'ANF Immobilier – Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015

### 3.2.1 Bilan

L'Actif immobilisé au 31 décembre 2016 s'élève à 546,3 millions d'euros, il était de 585,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une diminution de 39 millions d'euros. Cette diminution résulte principalement des éléments suivants :

- les terrains diminuent de 2,9 millions d'euros, passant ainsi de 122,9 millions d'euros en 2015 à 120 millions d'euros en 2016 ; les constructions et agencements s'élèvent au 31 décembre 2016 à 254,2 millions d'euros, contre 278,9 millions d'euros en 2015. Ces diminutions résultent des cessions de patrimoine réalisées sur l'exercice ;
- les immobilisations en cours s'élèvent à 50,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 62,3 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette diminution de 12,2 millions d'euros s'explique principalement par la livraison des projets lancés précédemment et le ralentissement des investissements sur l'exercice au sein de la Société.

Les immobilisations financières (121,9 millions d'euros) sont principalement constituées de la participation dans la SNC Les Bassins à Flots (pour 25 millions d'euros), Société dont ANF Immobilier possède 99 % du capital, de la participation dans la SCI Silky Way (pour 26 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital, de la participation dans la SCI Future Way (pour 2,7 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 51 % du capital, de la participation dans la SCI New Way (pour 7,4 millions d'euros du capital), dont ANF Immobilier possède 50 % du capital, de la participation dans la SCI ANF Immobilier Hôtels (pour 28,4 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 51 % du capital, de la participation dans la SAS ANF Immobilier Développement (pour 0,3 million d'euros), dont ANF Immobilier possède 100 % du capital, de la participation dans la SCI Stratège (pour 9,2 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 54 % du capital, de la participation dans la SCI Lafayette (pour 12,6 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 54 % du capital, de la participation dans la SCI Orianz (pour 6,6 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital, et de la participation dans la SCI Factor E (pour 3,1 millions d'euros), dont ANF Immobilier possède 65 % du capital.

La SNC Les Bassins à Flots a pour objet la prise en concession sous la forme d'autorisation d'occupation du domaine public de terrains et de bâtiments (immeuble Nautilus). La SCI Silky Way, a pour objet, le développement d'un ensemble immobilier à Lyon (en partenariat avec la CERA et DCB International). La SCI ANF Immobilier Hôtels sert à porter notre partenariat hôtelier. La SAS ANF Immobilier Développement a été créée pour porter des opérations immobilières hors régime SIIC. Les SCI Stratège et Lafayette portent un investissement dans les immeubles occupés par Areva à Lyon. La SCI Future Way a pour objet la gestion d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le quartier de la Tête d'or à Lyon. La SCI New Way a pour objet le développement d'un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> sur un terrain situé au Carré de Soie à Lyon. Les SCI Orianz et Factor E ont été créées pour porter les investissements de la Société dans un programme de bureaux à Bordeaux près de la gare LGV.

Les Créances d'exploitation, s'élevant à 12,1 millions d'euros, sont constituées des autres créances (7,5 millions d'euros) et des Créances clients et comptes rattachés (4,6 millions d'euros) et d'Avances et acomptes sur commandes (0,03 million d'euros).

Les Valeurs mobilières de placement et disponibilités qui s'élevaient à 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 représentent 18,6 millions d'euros au 31 décembre 2016. Elles comprennent des actions propres de la Société (pour un montant net de 17,3 millions d'euros).

Au passif, les Capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2016 à 264,8 millions d'euros contre 284,1 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

Les Réserves réglementées s'établissent à 164 millions d'euros, et les primes d'émission, de fusion et d'apport restent stables à 37,8 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les Provisions pour risques et charges représentent 0,8 million d'euros au 31 décembre 2016 contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2015.

Le montant des Dettes est de 316,5 millions d'euros contre 340,5 millions d'euros l'année précédente. Les principales dettes sont :

- les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 299,3 millions d'euros ;
- les Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 1,9 million d'euros ;
- les Dettes fiscales et sociales pour un montant de 9 millions d'euros ;
- les Emprunts et dettes financières diverses pour 2,7 millions d'euros ;
- les Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 2,4 millions d'euros.

### 3.2.2 Compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2016 constate un bénéfice de 3,3 millions d'euros contre un bénéfice de 42,6 millions d'euros pour l'exercice 2015. Il se décompose en :

- un Résultat d'exploitation négatif de 3 millions d'euros (- 2 millions d'euros en 2015) ;
- un Résultat financier négatif de 9 millions d'euros (- 12,2 millions d'euros en 2015) ;
- un Résultat exceptionnel positif de 16 millions d'euros (57 millions d'euros en 2014) ;
- un Impôt sur les bénéfices de 0,7 million d'euros.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 32,2 millions d'euros (34,4 millions d'euros en 2015) : les loyers atteignent 23,9 millions d'euros contre 28,7 millions d'euros en 2015 et les remboursements de charges locatives et autres produits ont représenté 8,3 millions d'euros (contre 5,7 millions d'euros en 2015).

Les Charges d'exploitation s'élevèrent à 35,1 millions d'euros contre 36,4 millions d'euros l'an passé. Les Achats et charges externes ont augmenté pour s'établir à 8,2 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros. Les Dotations aux amortissements sont passées de 17,4 millions d'euros à 16,6 millions d'euros. Les principaux autres postes de charges sont les Charges de personnel (5,9 millions d'euros à comparer à 6,7 millions d'euros en 2015) et les Impôts et taxes (3,5 millions d'euros à comparer à 4,6 millions d'euros payés en 2015).

Le Résultat financier est négatif de 9 millions d'euros. Il est constitué principalement (i) en produits financiers (6 millions d'euros) et (ii) en charges par les frais financiers générés par les emprunts (15,1 millions d'euros).

Le Résultat exceptionnel de 16 millions d'euros correspond principalement aux plus-values de cession d'immeubles pour 15,7 millions d'euros.

## 4. Structure financière

### 4.1 Capitaux propres consolidés

Se référer au tableau de variation des capitaux propres au chapitre 5 « Comptes consolidés au 31 décembre 2017 » du Document de Référence.

### 4.2 Flux de trésorerie

Se référer au tableau de variation de flux de trésorerie au chapitre 5 « Comptes consolidés au 31 décembre 2017 » du Document de Référence.

### 4.3 Structure du financement et sources de financement

La dette nette bancaire, qui s'élève au 31 décembre 2017 à 143 millions d'euros, est couverte à 92 % à taux fixe (couvertures actives à hauteur de plus de 73 %). En 2017, le ratio de couverture des intérêts (ICR) était de 2,5. La dette nette se décompose en une dette brute de 210 millions d'euros (à plus d'un an) de laquelle est déduite une trésorerie nette de 66 millions d'euros.

Les *covenants* applicables à cette dette sont respectés au 31 décembre 2017. Les lignes de crédit permettent de faire face aux engagements fermes qu'ANF Immobilier a pu prendre en matière de développement de nouveaux projets, à la date de dépôt du Document de Référence.

Se reporter à la section 3.1 « Contrats de financement » du chapitre 9 du Document de Référence.

## 5. Événements postérieurs à la clôture

Le 12 février 2018, ANF Immobilier a annoncé, concomitamment au groupe Icade, leur intention de fusionner. Cette opération fait suite à la prise de contrôle de la Société par l'acquisition, par le groupe Icade, du bloc de contrôle détenu précédemment par le groupe Eurazeo et l'offre publique obligatoire intervenue à la suite.

Dans le cadre de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux, ANF Immobilier et Foncière des Régions ont annoncé le 19 février 2018, la signature

d'un bail avec l'Agence Erasmus + France/Éducation Formation, d'une durée de 9 ans et 3 mois, pour une surface de 2 172 m<sup>2</sup> de bureaux. Ce bail prendra effet lors de la livraison finale de l'ensemble immobilier tertiaire Quai 8.2 prévue à l'été 2018. Cette nouvelle prise à bail porte ainsi à 39 % le taux de pré commercialisation des bureaux de l'opération.



# 5

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 2015 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 5 aux pages 132 à 169 et 170 à 171 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 avril 2016 sous le n° D. 16-0362 ainsi que les comptes consolidés (normes IFRS) d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 5 aux pages 152 à 187 et 188 à 189 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2017 sous le n° D. 17-0373.

<b>1. États financiers consolidés annuels au 31 décembre 2017</b>	<b>144</b>	<b>2. Notes annexes aux comptes consolidés</b>	<b>149</b>
1.1 Bilan consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé	144	Événements significatifs de l'exercice	150
1.2 État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé	145	Événements postérieurs à la clôture	151
1.3 Compte de résultat consolidé	146	Changement de méthode	151
1.4 Résultat global consolidé	146	Principes et méthodes de consolidation	151
1.5 Tableau de variation des capitaux propres	147	Gestion des risques de marché	159
1.6 Tableau de flux de trésorerie	148	Informations complémentaires	160
		<b>3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</b>	<b>179</b>

# 1. États financiers consolidés annuels au 31 décembre 2017

## 1.1 Bilan consolidé de la situation financière – Bilan actif consolidé

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2017	31/12/2016	Variations	31/12/2015
<b>Actifs non courants</b>					
Immeubles de placement	1	645 218	1 066 016	(420 798)	1 078 480
Immobilisations en-cours	1	430	0	430	0
Immeubles d'exploitation	1	1 459	1 533	(74)	1 649
Immobilisations incorporelles	1	186	238	(52)	175
Immobilisations corporelles	1	2 646	3 918	(1 272)	4 596
Actifs financiers non courants	1	734	2 133	(1 399)	10 776
Titres mis en équivalence		517	620	(103)	743
Instruments financiers dérivés	9	564	737	(172)	298
<b>Total actifs non courants</b>		<b>651 756</b>	<b>1 075 195</b>	<b>(423 439)</b>	<b>1 096 716</b>
<b>Actifs courants</b>					
Clients et comptes rattachés	2	3 873	5 158	(1 284)	3 481
Autres créances	2	13 557	10 627	2 930	6 570
Charges constatées d'avance	5	99	137	(38)	103
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	66 410	35 144	31 265	23 448
<b>Total actifs courants</b>		<b>83 939</b>	<b>51 066</b>	<b>32 873</b>	<b>33 603</b>
Immeubles destinés à la vente	1	995	792	203	19 760
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>736 690</b>	<b>1 127 053</b>	<b>(390 363)</b>	<b>1 150 078</b>

## 1.2 État consolidé de la situation financière – Bilan passif consolidé

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2017	31/12/2016	Variations	31/12/2015
<b>Capitaux propres</b>					
Capital	12	19 009	19 009	0	19 009
Primes d'émission, de fusion, d'apport		39 029	39 029	0	39 029
Actions propres	8	(21 536)	(23 037)	1 501	(23 713)
Réserve de couverture sur instruments financiers		(2 300)	(20 864)	18 564	(24 802)
Réserves sociales		185 722	203 907	(18 185)	183 774
Réserves consolidées		273 297	279 872	(6 575)	302 476
Résultat de l'exercice		(96 125)	(3 691)	(92 434)	18 556
<b>Total capitaux propres part du Groupe</b>		<b>397 096</b>	<b>494 224</b>	<b>(97 128)</b>	<b>514 330</b>
Intérêts minoritaires		34 147	25 897	8 250	14 575
<b>Total capitaux propres</b>		<b>431 243</b>	<b>520 122</b>	<b>(88 879)</b>	<b>528 905</b>
<b>Passifs non courants</b>					
Dettes financières	3	267 993	533 495	(265 502)	549 314
Instruments financiers dérivés	5	3 375	20 289	(16 915)	22 501
Provisions pour engagements de retraite	7	403	57	346	57
Dettes fiscales et sociales	3	0	0	0	0
Impôts différés passifs	13	147	0	147	0
<b>Total passifs non courants</b>		<b>271 918</b>	<b>553 841</b>	<b>(281 922)</b>	<b>571 871</b>
<b>Passifs courants</b>					
Fournisseurs et comptes rattachés	3	11 956	10 523	1 433	22 858
Part à court terme des dettes financières	3	6 571	23 290	(16 719)	10 914
Instruments financiers dérivés	9	0	0	0	0
Dépôts de garantie	3	5 226	6 340	(1 114)	6 497
Provisions à court terme	7	768	709	59	1 108
Dettes fiscales et sociales	3	5 239	11 121	(5 882)	6 235
Autres dettes	3	3 261	847	2 414	1 324
Produits constatés d'avance	6	507	260	247	367
<b>Total passifs courants</b>		<b>33 528</b>	<b>53 090</b>	<b>(19 562)</b>	<b>49 302</b>
Passifs sur immeubles destinés à la vente		0	0	0	0
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>736 690</b>	<b>1 127 053</b>	<b>(390 363)</b>	<b>1 150 078</b>

5

### 1.3 Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variations	31/12/2015
Chiffre d'affaires : loyers	46 650	51 239	(4 590)	49 155
Autres produits d'exploitation	9 077	8 806	271	6 014
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>55 726</b>	<b>60 045</b>	<b>(4 318)</b>	<b>55 168</b>
Charges sur immeubles	(10 568)	(9 591)	(978)	(9 147)
Autres charges d'exploitation	(1 835)	(1 871)	36	(1 023)
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(12 403)</b>	<b>(11 461)</b>	<b>(942)</b>	<b>(10 169)</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles</b>	<b>43 323</b>	<b>48 584</b>	<b>(5 260)</b>	<b>44 999</b>
Résultat de cession des actifs	(105 485)	6 640	(112 125)	7 329
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions</b>	<b>(62 162)</b>	<b>55 224</b>	<b>(117 385)</b>	<b>52 329</b>
Charges de personnel	(5 833)	(6 154)	321	(7 127)
Autres frais de gestion	(7 867)	(3 963)	(3 904)	(3 524)
Autres produits et transferts de charges	129	1 054	(924)	390
Autres charges	(1 104)	(956)	(148)	(2 982)
Amortissements	(425)	(870)	445	(744)
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	(459)	(1 017)	558	140
<b>Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)</b>	<b>(77 720)</b>	<b>43 318</b>	<b>(121 037)</b>	<b>38 482</b>
Variation de valeur des immeubles	23 383	(10 710)	34 092	18 151
<b>Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)</b>	<b>(54 337)</b>	<b>32 608</b>	<b>(86 945)</b>	<b>56 633</b>
Frais financiers nets	(20 756)	(16 826)	(3 931)	(21 426)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	324	(324)	99
Résultat sur instruments financiers	(15 420)	(5 969)	(9 451)	(913)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	387	717	(330)	(553)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(90 127)</b>	<b>10 853</b>	<b>(100 980)</b>	<b>33 839</b>
Impôts courants	6 486	(1 006)	7 492	(598)
Impôts différés	(147)	0	(147)	0
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(83 788)</b>	<b>9 848</b>	<b>(93 636)</b>	<b>33 241</b>
Dont intérêts minoritaires	12 336	13 538	(1 202)	14 685
Dont résultat net part du Groupe	(96 125)	(3 691)	(92 434)	18 556
<b>Résultat net consolidé part du Groupe par action</b>	<b>(5,06)</b>	<b>(0,19)</b>		<b>1,00</b>
<b>Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action</b>	<b>(5,06)</b>	<b>(0,19)</b>		<b>1,00</b>

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

### 1.4 Résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variations	31/12/2015
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(83 788)</b>	<b>9 848</b>	<b>(93 636)</b>	<b>33 241</b>
Impact des instruments financiers	467	4 376	(3 909)	6 331
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>467</b>	<b>4 376</b>	<b>(3 909)</b>	<b>6 331</b>
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>(83 321)</b>	<b>14 224</b>	<b>(97 545)</b>	<b>39 573</b>
Dont intérêts minoritaires	12 444	13 590	(1 146)	14 575
Dont résultat net part du Groupe	(95 765)	634	(96 399)	24 998

## 1.5 Tableau de variation des capitaux propres

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

Évolution des capitaux Propres part du Groupe	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves sociales	Réserves sur instruments financiers	Résultat consolidé	Total
<b>Capitaux Propres 31 décembre 2016</b>	<b>19 009</b>	<b>39 029</b>	<b>(23 037)</b>	<b>279 872</b>	<b>203 906</b>	<b>(20 864)</b>	<b>(3 691)</b>	<b>494 224</b>
Affectation de résultat				(6 832)	3 141		3 691	0
Dividendes					(20 665)			(20 665)
OPRA								0
Augmentation de capital								0
Actions Propres			1 501					1 501
Variation des instruments financiers de couverture						18 564		18 564
Stocks options, BSA, actions gratuites				257				257
Autres régularisations et retraitements					(661)			(661)
Résultat de l'exercice (hors imputation sur réserves)							(96 125)	(96 125)
<b>Capitaux Propres 31 décembre 2017</b>	<b>19 009</b>	<b>39 029</b>	<b>(21 536)</b>	<b>273 297</b>	<b>185 722</b>	<b>(2 300)</b>	<b>(96 125)</b>	<b>397 096</b>

5

## 1.6 Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
<b>Résultat Net</b>	<b>(83 788)</b>	<b>9 848</b>	<b>33 241</b>
Dotations aux amortissements et provisions	436	58	116
Plus et moins-value de cessions	105 485	(6 640)	(7 329)
Variation de valeur sur les immeubles	(23 383)	10 710	(18 151)
Variation de valeur des instruments financiers	14 855	5 232	615
Quote-part de résultat de filiales non fiscalisé	(387)	(717)	553
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	257	252	304
Créance d'Impôts non encaissée	(6 338)	0	598
Frais d'émission d'emprunts étalés	4 356	1 391	1 884
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>11 493</b>	<b>20 134</b>	<b>11 832</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	(1 399)	(2 900)	(1 417)
Dettes d'exploitation hors dettes option SIIC	(10 817)	(15 708)	(2 236)
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>(723)</b>	<b>1 526</b>	<b>8 179</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations	(54 502)	(54 901)	(94 303)
Cessions d'immeubles	400 651	86 761	132 740
Paiement de l' <i>exit tax</i>	0	0	0
Variation des immobilisations financières	1 502	8 768	(4 120)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</b>	<b>347 651</b>	<b>40 628</b>	<b>34 316</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>			
Dividendes versés	(20 665)	(21 280)	(5 495)
Incidences des variations de capital	0	0	707
Impôt et frais liés aux distributions	0	0	(598)
Achat actions propres	0	0	(884)
Souscription d'emprunts et dettes financières	29 326	31 113	59 100
Remboursements des emprunts et dettes financières	(312 575)	(51 796)	(82 229)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financements</b>	<b>(303 914)</b>	<b>(41 963)</b>	<b>(29 399)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>43 014</b>	<b>192</b>	<b>13 096</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>23 185</b>	<b>22 993</b>	<b>9 897</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>66 198</b>	<b>23 185</b>	<b>22 993</b>

## 2. Notes annexes aux comptes consolidés

### Sommaire détaillé des notes

<b>Événements significatifs de l'exercice</b>	<b>150</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>160</b>
<b>Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>151</b>	<b>Note 1</b> Immobilisations	160
<b>Changement de méthode</b>	<b>151</b>	<b>Note 2</b> Échéances des créances	164
<b>Principes et méthodes de consolidation</b>	<b>151</b>	<b>Note 3</b> Échéances des dettes à la fin de la période	165
<b>Gestion des risques de marché</b>	<b>159</b>	<b>Note 4</b> Trésorerie et équivalents de trésorerie	165
		<b>Note 5</b> Comptes de régularisation actif	165
		<b>Note 6</b> Comptes de régularisation passif	165
		<b>Note 7</b> Provisions pour risques et charges	166
		<b>Note 8</b> Actions propres	167
		<b>Note 9</b> Instruments financiers	167
		<b>Note 10</b> Clauses de défaut ( <i>covenants</i> )	170
		<b>Note 11</b> Engagements hors bilan	170
		<b>Note 12</b> Évolution du capital social et des capitaux propres	173
		<b>Note 13</b> Impôts différés actif et passif	173
		<b>Note 14</b> Tableaux des parties liées et titres mis en équivalence	174
		<b>Note 15</b> Détail du compte de résultat et informations sectorielles	175
		<b>Note 16</b> Résultat par action	176
		<b>Note 17</b> Preuve d'impôt	176
		<b>Note 18</b> Exposition au risque de taux	177
		<b>Note 19</b> Risque de crédit	178
		<b>Note 20</b> Personnel	178
		<b>Note 21</b> Honoraires des Commissaires aux comptes	178

## Événements significatifs de l'exercice

### Cession exceptionnelle de patrimoine et changement de contrôle

Le 20 juillet 2017, ANF Immobilier (« ANF ») a annoncé avoir signé deux protocoles de négociation exclusive :

- l'un avec Icade, concernant le projet d'Icade d'acquérir ANF par l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo suivi d'une offre publique d'achat obligatoire à un prix par action de 22,15 euros (le « Projet d'Offre d'Icade »), Eurazeo et Icade ayant par ailleurs signé un protocole de négociation exclusive pour la cession du bloc majoritaire à ces conditions ;
- l'autre avec Primonial, concernant le projet de Primonial d'acquérir la quasi-intégralité du portefeuille immobilier « Héritage » d'ANF Immobilier à usage mixte situé principalement à Marseille (le « Patrimoine Héritage »), pour un prix de 416 192 429 euros (le « Projet de Cession du Patrimoine Héritage »).

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

La signature de la promesse ne devant intervenir qu'après la signature du contrat d'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo.

Le 23 octobre 2017, ANF Immobilier ayant signé la promesse de vente sécurisée sur le patrimoine, Icade a racheté le bloc de contrôle d'Eurazeo et lancé, à la suite, une Offre Publique Obligatoire sur le reste du capital d'ANF Immobilier. Cette offre publique s'est clôturée le 6 décembre 2017.

En conséquence, au 31 décembre 2017, le groupe ANF Immobilier est détenu à 85,17 % du capital (représentant 84,91 % des droits de vote) par le groupe Icade.

Le 30 novembre 2017, ANF Immobilier et le groupe Primonial ont réitéré l'acte de cession de 139 immeubles Haussmanniens mixtes, situés Rue de la République à Marseille, et d'un actif tertiaire, situé Rue de la République à Lyon. Ce portefeuille de 135 700 m<sup>2</sup> a été cédé pour un prix de 400 millions d'euros.

Ces deux opérations conjointes de cession de patrimoine et de cession du bloc de contrôle ont eu plusieurs incidences sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier :

- la moins-value de cession sur le portefeuille cédé à Primonial ressort à - 105 millions d'euros incluant : 22,1 millions de baisse de valeur du portefeuille sur les expertises au 30 juin 2017, dont la valeur s'établissait à 482,7 millions d'euros, une décote de portefeuille appliquée par Primonial pour 66,5 millions d'euros, une indemnité de rendement séquestrée de 15,4 millions d'euros et des frais sur vente de 1,1 million d'euros. Cette indemnité ne comporte pas de clause de retour à meilleur fortune ;
- le résultat opérationnel (non récurrent) a été impacté par 3,8 millions d'euros de frais de structure liés aux deux opérations (avocats, Conseils, indemnité de départ et primes au personnel) ;
- la société ANF Immobilier a remboursé la quasi-intégralité de ses dettes (hors filiales) pour un montant de 282,2 millions d'euros et soldé un titre de créance négociable de 51 millions d'euros. En parallèle, les instruments financiers couvrant ces dettes ont

été débouclés pour 12,8 millions d'euros. En conséquence, le résultat financier (non récurrent) a été impacté par 7,1 millions d'euros constitués par les indemnités de remboursement anticipé, les mains levées d'hypothèques et l'amortissement des frais d'émissions d'emprunts. De même, la Société a passé, en résultat sur instruments financiers, l'intégralité de la juste valeur négative des instruments débouclés et précédemment stockés en capitaux propres, pour un montant de 16,4 millions d'euros.

Les deux opérations, de détournement et de changement de contrôle, ont fait l'objet d'attestations d'équité, sur les conditions de réalisation, par un expert indépendant, nommé à la demande des membres indépendants du Conseil de Surveillance.

### Investissements sur patrimoine conservé

#### Patrimoine tertiaire à Lyon

Le groupe ANF Immobilier par l'intermédiaire de ses filiales a investi 8,3 millions d'euros dans leurs patrimoines à Lyon, principalement sur les immeubles occupés par Areva à La Part Dieu (avec notamment l'acquisition des deux derniers lots d'un des bâtiments de l'ilot) et sur son nouveau développement dans l'ancien siège d'Adecco dans le quartier de la Tête d'or.

#### Nouveaux développements à Marseille

Sur le quatrième trimestre 2017, ANF Immobilier a signé, après levée des conditions suspensives, la VEFA sur un nouvel investissement d'environ 6 000 m<sup>2</sup> en bureaux sur le front de mer, proche de la place de la Joliette, à Marseille. Les premières échéances de cet investissement ont représenté un investissement de 3,3 millions d'euros.

De même, en décembre 2017, ANF Immobilier a démarré son nouveau développement d'un immeuble de bureau sur le Vieux Port avec le démarrage des travaux suite à la signature d'un bail en état futur d'achèvement sur la quasi-totalité des surfaces. Ce projet a représenté un investissement de 0,3 million d'euros.

#### Patrimoine Hôtelier

ANF Immobilier a poursuivi son investissement, en partenariat dans la SCI ANF Immobilier Hôtel, dans un des deux hôtels du projet Quai 8.2 à Bordeaux pour un montant de 2,9 millions d'euros. Ce projet est une co-promotion ANF Immobilier et Vinci Immobilier.

#### Nouveaux développements à Toulouse

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

#### Nouveaux développements à Bordeaux

ANF Immobilier, par le biais de ses partenariats, a poursuivi son investissement dans son projet Quai 8.2, dans le cadre du redéveloppement de la zone de la gare LGV de Bordeaux. Dans ce projet, ANF Immobilier, par le biais de ses filiales (3 SCCV et 2 SCI), est à la fois co-promoteur avec Vinci Immobilier, et co-investisseur avec Foncière des Régions. L'investissement de la période représente 26 millions d'euros.



En tant que co-promoteur, ANF Immobilier et Vinci Immobilier ont cédé le deuxième hôtel du projet à un investisseur externe, par le biais de leur filiale la SCCV Hôtels A1-A2. Dans ce cadre, une marge à l'avancement est constatée dans les comptes des deux co-promoteurs. La quote-part d'ANF Immobilier de 0,3 million d'euros au 31 décembre 2017 est constatée dans le résultat de mise en équivalence de la filiale.

### Cessions courantes de patrimoine

ANF Immobilier a procédé, sur l'exercice, à la cession de quelques lots diffus (hors cession à Primonial), pour un montant de 2,3 millions d'euros, avec une plus-value de cession de 0,3 million d'euros.

### Exploitation

Les loyers s'élevaient à 46,7 millions d'euros.

Les loyers sont en recul de 9 % comparé au 31 décembre 2016. Cette baisse provient principalement de la cession de deux hôtels, fin 2016, par la SCI ANF Immobilier Hôtel, ainsi que de l'impact de la cession du patrimoine marseillais et lyonnais au groupe Primonial, décrite ci-dessus, incluant la cession de la filiale ANF République portant l'activité de location meublée du Groupe.

À périmètre constant de patrimoine, les loyers baissent de 2,4 %, mais augmentent de 1,7 % en part du Groupe (du fait de la montée au capital d'ANF Immobilier dans sa filiale ANF Immobilier Hôtel par le rachat des parts d'un des partenaires en début d'année 2017).

## Événements postérieurs à la clôture

Le 12 février 2017, ANF Immobilier a annoncé, concomitamment au groupe Icade, leur intention de fusionner. Cette opération fait suite à la prise de contrôle de la Société par l'acquisition, par le groupe

### Évaluation du patrimoine conservé

Le patrimoine du groupe ANF Immobilier a encore bénéficié d'une forte appétence du marché pour les produits tertiaires, notamment à Lyon, à Toulouse et Bordeaux, se traduisant par une légère compression des taux sur ces actifs.

Cependant, à Marseille, le patrimoine a été impacté par une revue à la baisse des valeurs locatives moyennes se traduisant par une baisse des valeurs des actifs.

Au 31 décembre 2017, la variation de juste valeur des immeubles conservés ressort positive, à 23,4 millions d'euros.

### Financement sur patrimoine conservé

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élève à 31 millions d'euros et correspond au solde du financement du projet Quai 8.2 à Bordeaux.

Le coût moyen comptable de la dette est de 2,93 %. L'endettement brut s'élève à 209,6 millions d'euros, il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant mai 2021. Le ratio de LTV ressort à 22,14 %, et l'ICR à 2,35.

Le Groupe a continué à tirer sur les lignes de crédits spécifiques liées au projet Quai 8.2 en développement et a procédé aux remboursements liés à l'amortissement normal des lignes de crédit.

En complément de ses dettes bancaires, le Groupe finance ses développements par le biais d'apports en comptes courants des associés représentant un montant de 64,7 millions d'euros, au 31 décembre 2017.

Icade, du bloc de contrôle détenu précédemment par le groupe Eurazeo et l'offre publique obligatoire intervenue à la suite.

## Changement de méthode

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

## 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 2017 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 2017 au 31 décembre 2017. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 24 janvier 2018.

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 2017.

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

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

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

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

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

### Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016.

Aucune nouvelle norme IFRS ne s'applique pour la première fois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le Groupe n'a pas anticipé de norme et interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2017. Notamment, le groupe n'attend pas d'impact significatif de la future application des normes IFRS 9 et 15. Une étude chiffrée de ces impacts en cours.

### Principes et périmètre de consolidation

Dans le cadre de l'application des normes IFRS 10, 11 et 12, ANF Immobilier reconnaît les définitions de contrôles, ci-après :

#### Filiales et entités structurées consolidées

Selon IFRS 10, ANF Immobilier a le contrôle lorsqu'elle détient le pouvoir sur l'autre entité ; à une exposition, ou droit, à des rendements variables de cette autre entité ; et a la capacité d'utiliser son pouvoir afin d'impacter ses rendements.

Si ANF Immobilier ne détient pas la majorité des droits de vote d'une entité, elle analyse si elle dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité à diriger de manière unilatérale les activités pertinentes de l'entité.

Les filiales et entités contrôlées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### Partenariats

IFRS 11 fait la seule distinction entre les activités communes et les coentreprises.

Une activité commune est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs. En ce qui concerne sa participation dans une activité commune, un partenaire doit comptabiliser :

- ses actifs, incluant sa quote-part de tous les actifs détenus conjointement ;
- ses passifs, incluant sa quote-part de tous les passifs assumés conjointement ;
- ses produits de la vente de sa quote-part de la production provenant de l'activité commune ;
- sa quote-part des produits de la vente de la production par l'activité commune ;
- ses dépenses, incluant sa quote-part de toutes les dépenses assumées conjointement.

Une coentreprise est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord.

Un coentrepreneur doit enregistrer un placement pour sa participation dans une coentreprise et le comptabiliser en appliquant la méthode de la mise en équivalence.

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

Liste des sociétés consolidées	Siège social	Patrimoine Détenu/ Activité	Méthode de consolidation	% de détention	
				12/2017	12/2016
SCCV 1-3 Rue d'Hozier	29, Bd de Dunkerque 13002 Marseille	Portage d'une opération de logements	Mise en équivalence	45,0 %	45,0 %
SNC Bassins à Flots	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (groupe Casino)	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SCI Silky Way	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (groupe Alstom)	Intégration globale	65,0 %	65,0 %
SCI ANF Immobilier Hôtels	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Hôtels	Intégration globale	77,0 %	51,0 %
SCI Future Way	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (groupe Adecco)	Intégration globale	50,6 %	50,6 %
SCI New Way	4 Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (en cours de développement)	Intégration globale	50,3 %	50,3 %
SAS ANF Immobilier Developpement	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Promotion et marchand de biens	Intégration globale	100,0 %	100,0 %
SCCV Hotels A1-A2	59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	Hôtels (en cours de développement)	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCCV Bureaux B-C	59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux (en cours de développement)	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCCV Mixte D-E	59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	Mixte (en cours de développement)	Mise en équivalence	50,0 %	50,0 %
SCI Lafayette	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (groupe Areva)	Intégration globale	54,0 %	54,0 %
SCI Stratège	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (groupe Areva)	Intégration globale	54,0 %	54,0 %
SCI Orianz	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (en cours de développement)	Intégration globale	65,3 %	65,3 %
SCI Factor E	4, Place Sadi Carnot 13002 Marseille	Bureaux (en cours de développement)	Intégration globale	65,3 %	65,3 %
SAS Financière des Brotteaux	30, Quai Perrache 69002 Lyon	Bureaux (Divers locataires)	Mise en équivalence	20,0 %	20,0 %

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

Toutes les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ont un pourcentage de détention supérieur à 50 % et remplissent les critères définis par IFRS 10.

Toutes les sociétés mises en équivalence ont un pourcentage de détention compris entre 20 % et 50 % permettant à minima la reconnaissance d'une influence notable. Les sociétés détenues à 50 % sont des partenariats dans lesquels ANF Immobilier et ses partenaires exercent un contrôle conjoint sur la structure et ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Aucune Société du groupe ANF Immobilier n'est considérée comme activité commune.

### Information sectorielle

La norme IFRS 8 impose aux entités dont les titres de capitaux propres ou d'emprunts sont négociés sur un marché organisé ou sont en cours d'émission sur un marché public de valeur mobilière

de présenter une information par secteur d'activité et par secteur géographique.

L'information sectorielle est établie selon les critères liés à l'activité et à la zone géographique.

Suite à la cession d'une grande partie du patrimoine marseillais de la société et d'un actif à Lyon, le premier niveau d'information sectorielle est de différencier :

- activité du patrimoine détourné sur l'exercice ;
- activité du patrimoine conservé sur l'exercice.

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

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

À noter, que la spécificité du patrimoine hôtelier fait que la société le décline comme une activité/zone géographique particulière.

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.

## Patrimoine Immobilier

### Immeubles de Placement (IAS 40)

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

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

Le groupe ANF Immobilier a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. Cette option ne s'applique pas aux immeubles d'exploitation qui sont évalués au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Cette option ne s'applique pas, non plus, aux immeubles acquis moins de trois mois avant la date des expertises. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à sa valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2017, le projet Castel à Marseille et les derniers lots de copropriété de l'immeuble B-C de l'îlot Lafayette à Lyon sont de ce dernier cas.

La juste valeur des actifs immobiliers est déterminée à chaque arrêté comptable par trois experts immobiliers indépendants (Jones Lang LaSalle, CBRE et BNP Paribas Real Estate) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable. Cette juste valeur correspond à la valeur d'expertise hors droits.

Ces expertises sont menées conformément au cahier des charges de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) et aux recommandations du rapport du Groupe de travail présidé par M. Barthes de Ruyter, publié en février 2000, sur l'expertise du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat.

Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Le compte de résultat enregistre sur le semestre la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Variation de Juste Valeur = Valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N]

L'ensemble des immeubles de placement, y compris les projets de restructuration, est comptabilisé à la juste valeur.

Les immeubles en construction entrent dans le champ d'application d'IAS 40 révisé et peuvent ne pas être évalués à la juste valeur, si celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable.

Le Groupe estime qu'un immeuble en construction peut être évalué de façon fiable, s'il remplit les conditions suivantes :

- les autorisations administratives sont définitives ;
- les coûts de constructions sont validés et le chantier démarré ;
- la commercialisation est significative (incertitude sur les revenus futurs levée).

La juste valeur de ces projets est déterminée par les experts, qui évaluent la valeur de l'immeuble à sa livraison, de laquelle ils déduisent l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération et qui restent à engager.

La quasi-totalité du patrimoine immobilier d'ANF Immobilier est comptabilisée en immeubles de placement.

Sur le deuxième semestre 2016, le Groupe a décidé de redévelopper entièrement l'actif de la SCI Future Way suite au départ du locataire. Le nouveau projet permettra la création d'importantes surfaces complémentaires et fait l'objet d'autorisations administratives en cours d'obtention. Cependant, ce projet ne respecte pas les critères définis ci-dessus pour être évalués de manière fiable à la juste valeur. En conséquence, cet actif est évalué comme un nouveau projet à sa valeur brute augmentée des investissements pour la réalisation du nouveau projet.

De même, les actifs dans les trois mois précédents les expertises du patrimoine sont intégrées à leur valeur d'acquisition. C'est le cas, pour 2 lots de copropriété, acquis dans l'ensemble Areva à Lyon fin 2017.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

### Évaluation à la juste valeur (IFRS 13)

La norme IFRS 13 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : Cotation (non ajustée) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur retenu est alors le niveau le plus bas.

Le groupe ANF Immobilier estime que le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 et ses instruments financiers du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

En conséquence, la mise en place de la norme IFRS 13 entraîne la publication d'informations plus détaillées concernant les méthodes d'évaluation des actifs du Groupe (taux de rendement, taux de capitalisation, loyers annuels en euros au m<sup>2</sup>, etc.) et la valorisation des instruments dérivés (intégration du risque de contrepartie).

Les méthodes d'évaluation des actifs par les experts immobiliers indépendants n'ont, cependant, pas été impactées par l'adoption de la norme IFRS 13.

### Actifs destinés à la Vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a entrepris de céder un actif ou un Groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, 6 lots diffus sous procédure de préemption à Marseille (dans la cadre de la cession à Primonial), et évalués à neuf cents milliers d'euros, étaient destinés à la vente.

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

### Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

Les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- gros œuvre : 50 à 75 ans ;
- façades, étanchéité : 20 ans ;
- installations générales techniques (dont ascenseurs) : 15 à 20 ans ;
- agencements : 10 ans ;
- diagnostics amiante, plomb et énergétique : 5 à 9 ans ;
- mobilier, matériel de bureau et informatique : 3 à 10 ans.

### Créances de location simple

Les créances de location simple sont évaluées au coût amorti et font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

Une analyse individuelle est réalisée lors de chaque arrêté de compte afin d'apprécier au plus juste le risque de non-recouvrement des créances et les provisions nécessaires.

### Disponibilités et valeurs mobilières

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

### Actions Propres (IAS 32)

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

La Société détenait 821 931 actions propres au 31 décembre 2017. Aucune action propre n'a été acquise au cours de l'exercice et 44 380 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 couvertures de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (*fair value hedge*) ;
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (*cash flow hedge*) qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Conformément à la norme IAS 39, seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat.

Le groupe ANF Immobilier utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*), de type *cash flow hedge*, ainsi que des options sur taux d'intérêt (*Cap*), pour couvrir son exposition au risque provenant de la fluctuation des flux futurs d'intérêts.

## Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme du Groupe sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- les dépôts de garantie reçus ne font pas l'objet d'actualisation étant donné le caractère non significatif de l'effet d'actualisation et l'absence d'un échéancier fiable d'actualisation ;
- les provisions de passifs à long terme relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

## Impôts exigibles et impôts différés (IAS 12)

### Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie à taux réduit sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de Société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, en contrepartie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Cet impôt est entièrement payé au 31 décembre 2017.

### 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 adoptées ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Tous les immeubles détenus par ANF Immobilier ont été incorporés dans le périmètre du régime SIIC. Les immeubles qu'ANF Immobilier détient en partenariat sont portés par des sociétés fiscalement translucides dont le résultat relève du régime SIIC.

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

Aucun impôt différé n'est constaté à ce jour.

### CVAE

La CVAE est comptabilisée au niveau de l'impôt sur les sociétés dans les comptes de la Société.

## Contrats de location (IAS 17)

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine*. Du côté du preneur, les actifs sont comptabilisés en immobilisations avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location financement.

### Traitement des paliers et des franchises

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

### Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

### Indemnités de résiliation et d'éviction

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

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

Nous avons procédé à une estimation de l'incidence de l'étalement des paliers, franchises et droits d'entrée identifiés dans la base locative en 2012, 2013, 2014 et 2015 conformément à la norme IAS 17. Le résultat donné par cette estimation étant non significatif, aucun retraitement de linéarisation n'a été comptabilisé dans les comptes 2012, 2013, 2014 et au 31 décembre 2015.

Sur l'exercice 2016, l'estimation des paliers et franchises sur un actif de commerce à Lyon et un hôtel à Marseille ont conduit à la comptabilisation de 680 milliers d'euros de loyers complémentaires. En 2017, la linéarisation de ces loyers a conduit à une diminution de 45 milliers d'euros des loyers.

De même, en 2017, deux nouveaux baux avec des franchises ont fait constater à la Société 40 milliers d'euros de loyers complémentaires.

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

### Avantages au personnel (IAS 19)

Pour les régimes à cotisations définies, les paiements du Groupe sont constatés en charge 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 d'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.

Lors de négociation de départ à la retraite de certains anciens collaborateurs d'une ancienne filiale du Groupe (la Société Immobilière Marseillaise), la Direction de l'époque avait accepté de manière informelle de prendre en charge une quote-part de la mutuelle de ces retraités. Cet avantage est provisionné par un calcul actuariel réalisé par un cabinet spécialisé.

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. L'un des deux bénéficiaires de ce régime ayant fait valoir ses droits à la retraite fin 2017, une charge complémentaire de 0,4 million d'euros a été comptabilisée au cours de l'exercice 2017.

La Société a décidé de ne plus ouvrir ce type d'avantages à ses collaborateurs.

### Païement fondé sur des actions (IFRS 2)

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

Au cours de l'exercice 2017, dans le cadre de l'offre publique obligatoire lancée par le groupe Icade sur le capital de la société ANF Immobilier, 44 380 options ont été levées. Ces options concernaient le plan d'attribution d'options 2011 & 2013.

5

## Plans d'options d'achat d'actions et attribution d'actions gratuites

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

Caractéristiques des plans d'options	Plan 2007 Stocks-Options	Plan 2008 Stocks-Options	Plan 2009 Stocks-Options	Plan 2010 Stocks-Options	Plan 2011 Stocks-Options	Plan 2012 Stocks-Options	Plan 2013 Stocks-Options	Plan 2014 Stocks-Options	Plan 2015 Actions Gratuites	Plan 2014 Actions Gratuites	Plan 2012 Actions Gratuites
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire	04/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008	17/05/2011	17/05/2011	06/05/2014	06/05/2014	11/05/2016	06/05/2014	17/05/2011
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011	02/04/2013	23/06/2014	12/11/2014	23/05/2016	12/11/2014	02/04/2013
<b>Nombre total d'options attribuées initialement</b>	<b>100 564</b>	<b>128 353</b>	<b>158 500</b>	<b>166 920</b>	<b>168 872</b>	<b>105 850</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>17 818</b>
● dont mandataires sociaux	79 424	101 083	131 000	137 475	135 542	86 525	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023
● dont salariés	21 140	27 270	27 500	29 445	33 330	19 325	20 050	0	17 000	10 000	1 795
<b>Nombre d'actions pouvant être achetées après ajustements</b>	<b>159 159</b>	<b>179 839</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>	<b>52 915</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>19 605</b>
● dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	180 610	173 412	43 263	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023
● dont salariés	33 599	36 226	39 017	38 713	42 663	9 652	20 050	0	17 000	10 000	3 582
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive										
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020	22/12/2021	2/04/2023	23/06/2024	12/11/2024	23/05/2026	12/11/2024	02/04/2023
<b>Prix d'achat par action</b>	<b>29,73</b>	<b>19,42</b>	<b>22,55</b>	<b>23,72</b>	<b>21,53</b>	<b>21,81</b>	<b>23,88</b>	<b>21,83</b>			
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :										
1° tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012	22/12/2013	31/03/2015	23/06/2016	12/11/2016			31/03/2015
2° tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013	22/12/2014	31/03/2016	23/06/2017	12/11/2017			31/03/2016
3° tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/12/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014	22/12/2015	31/03/2017	23/06/2018	12/11/2018			31/03/2017
Attribution définitive après 2 ans, soit											15/03/2017
Conservation obligatoire durant 2 ans, soit											15/03/2019
Attribution définitive après 3 ans, soit											22/05/2019
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Nombre d'actions achetées		98 945	59 234	12 432	51 430	10 462	0	0	0	0	0
Nombre d'options annulées		30 157	33 293	44 002	43 353	10 817	41 312	12 500	14 326	21 132	9 798
<b>Nombre total d'options restant à lever</b>	<b>Plan caduque au 17/12/2017</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>121 292</b>	<b>31 636</b>	<b>65 263</b>	<b>37 500</b>	<b>19 674</b>	<b>12 868</b>	<b>9 807</b>

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

où ledit bénéficiaire justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société. Cette règle ne s'appliquant pas aux 50 000 options accordées à Monsieur Renaud Haberkorn, ancien Président du Directoire, lors de son arrivée au sein de la Société.



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

	Plan 2007 Stocks- Options	Plan 2008 Stocks- Options	Plan 2009 Stocks- Options	Plan 2010 Stocks- Options	Plan 2011 Stocks- Options	Plan 2012 Stocks- Options	Plan 2013 Stocks- Options	Plan 2014 Stocks- Options	Plan 2015 Actions- Gratuites	Plan 2014 Actions Gratuites	Plan 2012 Actions Gratuites
Bruno Keller		50 737	93 034	83 044	81 819	20 412	40 825	0	0	4 584	5 040
Renaud Haberkorn		0	0	0	0	0	0	37 500	6 176	3 056	
Ghislaine Seguin	plan	0	1 855	8 928	0	2 193	4 388	0	3 369	1 528	542
Xavier de Lacoste	caduque										
Lareymondie	au	0	0	27 604	0	0	0	0	0	0	2 430
Brigitte Perinetti	17/12/2017	0	4 654	4 600	0	0	0	0	0	0	
Mandataires sociaux	0	50 737	99 543	124 176	81 819	22 605	45 213	37 500	9 545	9 168	8 012
Personnel		0	32 589	38 713	39 473	9 031	20 050	0	10 129	3 700	1 795
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>121 292</b>	<b>31 636</b>	<b>65 263</b>	<b>37 500</b>	<b>19 674</b>	<b>12 868</b>	<b>9 807</b>

Lors de la mise en place des plans d'option ou l'attribution d'actions, la contrepartie du service rendu est évaluée par un expert (méthode actuarielle) et la charge est répartie sur la période d'acquisition définitive du plan. Pour l'exercice 2017, une charge de 257 milliers d'euros a été comptabilisée, correspondant à l'étalement des programmes 2012, 2013, 2014 et 2015.

### Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net part du Groupe de la période attribuable aux actions ordinaires rapporté au

nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de la période, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet de dilution des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

## 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.

Cependant, l'évaluation des actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire dans un contexte de marché dégradé et/ou pour des transactions de forte ampleur.

### Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'une centaine locataires et d'une grande diversité sectorielle, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration, mais surveille ce point avec attention.

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'intérêt. 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 4 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, ainsi que 9 contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

## Informations complémentaires (en milliers d'euros)

### Note 1 Immobilisations

#### Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles d'exploitation

Valeurs brutes	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles	1 461	110	(71)	1 500	11	(5)	1 506
Immeubles d'exploitation	2 803	751	(1 802)	1 750	(4)		1 746
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	6 238	109	(95)	6 254	43	(2 813)	3 484
<b>TOTAL</b>	<b>10 502</b>	<b>970</b>	<b>(1 968)</b>	<b>9 504</b>	<b>50</b>	<b>(2 818)</b>	<b>6 736</b>

Amortissements	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles	1 286	47	(71)	1 262	63	(5)	1 320
Immeubles d'exploitation	1 154	51	(988)	217	69		286
Mobilier, Mat. de bureau et Informatique	1 642	781	(88)	2 335	293	(1 790)	838
<b>TOTAL</b>	<b>4 082</b>	<b>880</b>	<b>(1 147)</b>	<b>3 814</b>	<b>425</b>	<b>(1 795)</b>	<b>2 444</b>
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>6 420</b>	<b>90</b>	<b>(821)</b>	<b>5 690</b>	<b>(375)</b>	<b>(1 023)</b>	<b>4 292</b>

#### Immeubles de placement et d'exploitation

Valorisation du Patrimoine	Lyon	Marseille	Bordeaux	Toulouse	Hôtels	Solde au 31/12/2017
Immeubles de placement (cis en développement)	311 878	108 490	113 781	23 032	88 037	645 218
Immeubles destinés à la vente	250	745	0	0	0	995
Immeubles de placement et destinés à la vente	<b>312 128</b>	<b>109 235</b>	<b>113 781</b>	<b>23 032</b>	<b>88 037</b>	<b>646 213</b>
Immeubles d'exploitation	481	1 081	0	0	0	1 562
<b>VALORISATION DU PATRIMOINE</b>	<b>312 609</b>	<b>110 316</b>	<b>113 781</b>	<b>23 032</b>	<b>88 037</b>	<b>647 775</b>

Immeubles de placement et destinés à la vente	Lyon	Marseille	Bordeaux	Toulouse	Hôtels	Total
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>324 766</b>	<b>623 958</b>	<b>42 567</b>	<b>0</b>	<b>106 948</b>	<b>1 098 240</b>
Investissements	22 640	2 427	29 026		7 349	61 442
Produit des cessions	(33 566)	(18 224)			(37 855)	(89 645)
Reclassement Siège Social		817				817
Variation de valeur	11 660	(27 825)	5 071		7 049	(4 045)
<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>325 500</b>	<b>581 152</b>	<b>76 664</b>	<b>0</b>	<b>83 491</b>	<b>1 066 808</b>
Investissements	8 297	6 177	26 005	19 011	2 876	62 366
Produit des cessions	(31 926)	(368 933)				(400 859)
Reclassement Siège Social						0
Variation de valeur	10 738	(109 642)	11 111	4 021	1 670	(82 102)
<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>312 609</b>	<b>108 754</b>	<b>113 780</b>	<b>23 032</b>	<b>88 037</b>	<b>646 213</b>

La variation de valeur comprend un résultat de cession de - 105 585 milliers d'euros et le résultat de variation de valeur des immeubles de + 23 383 milliers d'euros.

Détail des investissements	Lyon	Marseille	Bordeaux	Toulouse	Hôtels	Total
Acquisitions et projets	22 920	0	29 015		3 529	55 464
Travaux sur bâti	(280)	2 427	11		3 820	5 978
<b>Total 2016</b>	<b>22 640</b>	<b>2 427</b>	<b>29 026</b>	<b>0</b>	<b>7 349</b>	<b>61 442</b>
Acquisitions et projets	1 895	3 618	25 970	19 011	2 876	53 369
Travaux sur bâti	6 402	2 559	35	0	0	8 997
<b>Total 2017</b>	<b>8 297</b>	<b>6 177</b>	<b>26 005</b>	<b>19 011</b>	<b>2 876</b>	<b>62 366</b>

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

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

### Approche par la capitalisation des revenus locatifs

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

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

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

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

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

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

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

### Approche par comparaison

Pour chaque lot valorisé est attribué un prix moyen par m<sup>2</sup> hors droits, libre, basé sur les exemples de transactions du marché portant sur des biens de même nature, s'agissant des lots à usage d'habitation.

Concernant l'immobilier d'entreprise et en particulier les locaux commerciaux (non déplafonnables), le ratio du prix moyen par m<sup>2</sup> est étroitement lié aux conditions d'occupation.

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

La valeur arrêtée pour chaque lot, en l'état, correspond, sauf indication de l'expert, à la moyenne des deux approches. La valeur finale hors droits est convertie en valeur droits inclus (application des droits à

6,90 % pour les immeubles anciens et à 1,80 % pour les immeubles neufs) permettant de faire apparaître le taux de rendement effectif de chaque lot (rapport entre le revenu brut constaté et la valeur droits inclus).

### Méthode du Bilan Promoteur pour les terrains à redévelopper

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

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

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

### 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 « droit inclus » (ou « acte en main ») détenu en pleine propriété.

### Paramètres de valorisation – IFRS 13

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que, pour procéder à leurs évaluations, les experts immobiliers indépendants utilisent les états locatifs confidentiels du Groupe, ANF Immobilier considère que l'ensemble de ces actifs est classé en niveau 3.

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

CBRE		Taux de rendements	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	VLM/m <sup>2</sup>
<b>Marseille – République</b>					
	Logements	4,25 %		2 496 €-3 749 €/m <sup>2</sup>	48,57 €-171,92 €/m <sup>2</sup>
	Commerces	4,75 %		3 780 €-8 950 €/m <sup>2</sup>	128,11 €-549,10 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	6,50 %		2 590 €-2 890 €/m <sup>2</sup>	190,97 €-230,12 €/m <sup>2</sup>

JLL		Taux de rendement	Valeurs métriques HD <sup>(3)</sup>	Loyers perçus au m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	Loyers estimés m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>
<b>Toulouse</b>					
	Bureaux	8,00 %-8,25 %	1 394 €/m <sup>2</sup> -1 501 €/m <sup>2</sup>	129 €/m <sup>2</sup> -135 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup> -130 €/m <sup>2</sup>
<b>Marseille – Vieux Port étendu</b>					
	Commerces (lots en rdc)	5,4 %-6,9 %	1 726 €-2 741 €/m <sup>2</sup>	0 €-153 €/m <sup>2</sup>	100 €-150 €/m <sup>2</sup>
	Parkings	6,00 %	26 250 €/pkg	0 €/pkg	1 700 €/pkg
	Bureaux	5,40 %	1 534 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
<b>Lyon – Carré de Soie</b>					
	Bureaux	5-5,45 %	3 177-3 774 €/m <sup>2</sup>	174-188 €/m <sup>2</sup>	177-194 €/m <sup>2</sup>
<b>Marseille – République</b>					
	Bureaux	6,00 %	3 982 €/m <sup>2</sup>	306 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>

(1) Hors lots vacants parkings inclus.

(2) Loyers au m<sup>2</sup> parkings inclus.

(3) Parkings inclus.

		Taux de rendement	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	VLM/m <sup>2</sup>
<b>BNPP</b>					
<b>Marseille – Quartier Joliette</b>					
	Commerces	5 %-6,60 %	5,35 %-6,72 %	4 000 €-13 000 €/m <sup>2</sup>	270 €-700 €/m <sup>2</sup>
	Logements	4,70 %	4,78 %	4 000 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	6 %-6,50 %	6,41 %-6,95 %	3 200 €-3 800 €/m <sup>2</sup>	210 €-300 €/m <sup>2</sup>
<b>Marseille – Quartier Euromed</b>					
	Bureaux	6,10 %	6,21 %	2 800 €-3 100 €/m <sup>2</sup>	190 €-200 €/m <sup>2</sup>
	Parkings	5,00 %	5,09 %	12 000 €/u	1 200 €/u
<b>Lyon Centre – Part Dieu</b>					
	Bureaux	6,5 %-7,20 %	6,95 %-7,7 %	2 150-2 650 €/m <sup>2</sup>	165-200 €/m <sup>2</sup>
	Commerces	6,50 %	6,95 %	3 200 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>
<b>Lyon Centre – Presqu'île</b>					
	Logements	4,50 %	4,81 %	3 500 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	5,00 %-5,20 %	5,35 %-5,56 %	4 000 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
	Commerces	5,2 %-6 %	5,5 %-6,41 %	4 200-6 700 €/m <sup>2</sup>	250-400 €/m <sup>2</sup>
<b>Bordeaux – Bassins à Flot</b>					
	Commerces *	6,20 %	6,63 %	5 500 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux *	6 %-6,50 %	6,11 %-6,63 %	2 500-2 750 €/m <sup>2</sup>	165-175 €/m <sup>2</sup>
<b>Bordeaux – Euratlantique</b>					
	Commerces	6,25 %	6,36 %	3 400 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>
	Bureaux	5,5 %-6,25 %	5,60 %-6,36 %	3 200 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>

		Taux de rendement	Taux de Capitalisation	Valeurs métriques	VLM/m <sup>2</sup>
<b>JLL Hôtels</b>					
<b>France</b>					
	B&B	5,63 %-7,59 %	5,75 %-7,5 %	628 €-3 873 €/m <sup>2</sup>	47 €-224 €/m <sup>2</sup>
	Autres	6,41 %	6,50 %	3 807 €/m <sup>2</sup>	248 €/m <sup>2</sup>

### Analyse de sensibilité

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

La sensibilité ne peut être appliquée et calculée sur l'intégralité de notre patrimoine (Habitation loi 48, parkings, divers, projets spécifiques ou acquisitions).

La sensibilité calculée selon la variation du critère du Taux de rendement donne une fourchette de valeur vénale du patrimoine concerné allant de 630,2 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de + 0,20) à 677,4 millions d'euros (pour un pas de sensibilité de - 0,20), à comparer aux 653 millions d'euros retenus au 31 décembre 2017.

Cette sensibilité de la valeur vénale du patrimoine est détaillée dans le tableau suivant :

	Taux - 0,2 %	Taux - 0,1 %	Valeur retenue 12/2017	Taux + 0,1 %	Taux + 0,2 %
JLL	235 694 000 €	231 247 000 €	226 922 000 €	222 793 000 €	218 795 000 €
BNPP	330 073 203 €	323 790 643 €	317 712 147 €	311 827 963 €	306 138 992 €
CBRE	19 420 000 €	19 238 000 €	19 062 000 €	18 893 000 €	18 730 000 €
JLL Hôtel	92 230 000 €	90 740 000 €	89 280 000 €	87 890 000 €	86 510 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>677 417 203 €</b>	<b>665 015 643 €</b>	<b>652 976 147 €</b>	<b>641 403 963 €</b>	<b>630 173 992 €</b>

### Actifs financiers non courants

Immobilisations financières	Solde au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
Contrat de Liquidité	268	194		462	2 084	(2 268)	279
Autres prêts	10 399		(8 842)	1 557		(1 220)	337
Dépôts & cautionnements	119	2		121	5		126
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>10 786</b>	<b>196</b>	<b>(8 842)</b>	<b>2 140</b>	<b>2 089</b>	<b>(3 488)</b>	<b>741</b>
Provisions sur le contrat de liquidité	(2)	0	2	0	0	0	0
Provisions sur les autres prêts	0			0			0
Provisions sur les dépôts et cautionnements	(7)	0	0	(7)	(1)	0	(8)
<b>TOTAL NET</b>	<b>10 777</b>	<b>196</b>	<b>(8 840)</b>	<b>2 133</b>	<b>2 088</b>	<b>(3 488)</b>	<b>734</b>

Le poste Autres Prêts est constitué des apports en compte dans les SCCV du projet Armagnac à Bordeaux pour 0,3 million d'euros.

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

été transféré à la Société Kepler. Sur 2017, dans le cadre de l'opération de rachat d'ANF Immobilier par le groupe Icade, ce contrat a été suspendu.

### Note 2 Échéances des créances

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2017	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Créances clients et comptes rattachés	5 959	5 959	0	0
Autres créances	13 557	13 557	0	0
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>19 516</b>	<b>19 516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions	2 086	2 086	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>17 430</b>	<b>17 430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les autres créances sont principalement constituées par 4 millions d'euros de TVA à récupérer, de 7,2 millions de créance sur l'état français au titre d'une demande de dégrèvement de taxe sur les

dividendes, et de 1,3 million d'euros de solde de compte auprès des *property managers* externalisés gérant le patrimoine conservé de la Société.

**Note 3 Échéances des dettes à la fin de la période**

(En milliers d'euros)	Montant 31/12/2017	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	274 564	6 571	147 983	120 011
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 956	11 956	0	0
Dettes fiscales et sociales	5 239	5 239	0	0
Dépôts de garantie locataires	5 226	5 226	0	0
Dettes diverses	3 261	3 261	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>300 247</b>	<b>32 253</b>	<b>147 983</b>	<b>120 011</b>

**Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	0	0	822
Comptes courants bancaires	66 410	35 144	22 627
<b>Disponibilités et valeurs mobilières brutes</b>	<b>66 410</b>	<b>35 144</b>	<b>23 448</b>
Découverts bancaires	0	(11 619)	(300)
Intérêts bancaires à payer	(212)	(340)	(155)
<b>Disponibilités et valeurs mobilières nettes</b>	<b>66 198</b>	<b>22 993</b>	<b>9 897</b>

**Note 5 Comptes de régularisation actif**

Les charges constatées d'avance enregistrent des abonnements, des assurances, des honoraires et diverses charges se rapportant à des périodes futures, pour 99,4 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 506,8 milliers d'euros.

**Note 7 Provisions pour risques et charges**

VALEURS BRUTES (en milliers d'euros)	Solde au			Solde au			Solde au
	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016	Augmentation	Diminution	
Provision pour médaille du travail	12	0	0	12	0	0	12
Provision pour mutuelle retraités	45	0	0	45	346	0	391
Autres provisions pour risques	1 108	659	(1 059)	709	159	(100)	768
<b>TOTAL</b>	<b>1 165</b>	<b>659</b>	<b>(1 059)</b>	<b>766</b>	<b>505</b>	<b>(100)</b>	<b>1 171</b>
Passifs courants	1 108	659	(1 059)	709	159	(100)	768
Passifs non courants	57	0	0	57	346	0	403

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

Lors de négociation de départ à la retraite d'anciens collaborateurs d'une ancienne filiale du Groupe (la Société Immobilière Marseillaise), la Direction de l'époque avait accepté de manière informelle de prendre en charge une quote-part de la mutuelle de ces retraités. Après analyse de cet engagement, la Société a revu la méthodologie de provisionnement du coût futur de cet avantage avec un actuair et a constaté au 31 décembre 2017 un provisionnement complémentaire de 346 milliers 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.

**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.

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

Ces litiges n'ont pas fait l'objet de provisions dans les comptes de la Société. En effet, dans le cadre des négociations sur la cession de son bloc de contrôle au groupe Icade, le groupe Eurazeo s'est engagé à prendre en charge ce litige et l'ensemble de ses éventuelles conséquences.

Sur l'exercice 2016, des provisions de 550 milliers d'euros ont été constatées sur des litiges commerciaux liés à des immeubles vendus antérieurement à Lyon.

Sur l'exercice 2017, la Société a provisionné 104 milliers d'euros au titre d'un nouveau litige avec un ancien locataire du fait d'un premier jugement en sa défaveur. La Société a fait appel de ce jugement.

Enfin, la Société a contesté, auprès du tribunal administratif, un montant de 7,1 millions d'euros de taxe 3 % sur les dividendes (dont 1,3 million d'euros d'intérêts moratoires), versés en 2013, au titre de l'OPRA réalisée en 2012. En raison de deux jugements favorables au Conseil Constitutionnel (un sur la déqualification du flux en tant que dividende et un récent sur l'anti constitutionnalité de la taxe en elle-même), la Société a constaté une créance sur l'État a été constatée au 31 décembre 2017 pour ce montant.

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)

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	21 536	23 037	23 713
Nombre d'actions propres	821 931	888 926	891 687
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS</b>	<b>19 009 271</b>	<b>19 009 271</b>	<b>19 009 271</b>
Autodétention en %	4,32 %	4,68 %	4,69 %

La Société détenait 821 931 actions propres au 31 décembre 2017. Aucune action propre n'a été acquise au cours de l'exercice et 12 868 actions ont été attribuées (après condition de performance) dans le cadre du programme d'actions gratuites 2014.

**Note 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'intérêt. 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 des seuils de couverture de 80 % à 100 % sur ces dettes.

Au quatrième trimestre 2017, suite la cession de la majorité de son patrimoine marseillais, le groupe ANF Immobilier a remboursé la quasi-totalité des dettes logées au sein d'ANF Immobilier. De ce fait, elle a, aussi débouclé l'intégralité des instruments financiers couvrant ces dettes.

Ainsi au 31 décembre 2017, le Groupe a conservé 4 contrats de couverture de taux d'intérêt ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, ainsi que 9 contrats de Cap permettant de couvrir une éventuelle hausse des taux par un plafond.

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

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

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

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

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

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

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

Établissement	Emprunt couvert	Date d'effet	Date d'échéance	(En milliers d'euros)	Nominal	Nominal variable
Natixis	CEPAC AIH	27/06/2014	28/06/2021	Swap Euribor 3 mois/1,030 %	32 105	Oui
Natixis	CEPAC AIH	31/03/2016	28/06/2021	Swap Euribor 3 mois/1,230 %	8 026	Oui
<b>Couverture – Swaps</b>					<b>40 131</b>	
CFF	CFF Silky Way	28/09/2015	29/06/2020	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	45 872	Oui
CERA	CFF Silky Way	28/09/2015	28/06/2020	Swap Euribor 3 mois/1,850 %	7 572	Oui
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	15 851	Oui
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui
CA	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,130 %	12 969	Oui
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	24 465	Oui
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui
CA	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30/06/2014	14/05/2021	Swap Euribor 3 mois/1,350 %	20 017	Oui
<b>Swaps de Trading</b>					<b>200 048</b>	
HSBC	HSBC SCI Lafayette	06/10/2014	07/10/2019	CAP Euribor 3 mois/1,000 %	21 786	Non
HSBC	HSBC SCI Stratège	06/10/2014	07/10/2019	CAP Euribor 3 mois/1,000 %	18 914	Non
Natixis	CEPAC AIH	31/12/2016	15/12/2021	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	2 171	Non
Natixis	CEPAC AIH	31/12/2016	15/12/2021	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	3 060	Non
LCL	LCL/CACE New Way	28/02/2017	31/03/2022	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	7 040	Non
CACE	LCL/CACE New Way	28/02/2017	31/03/2022	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	7 040	Non
BNPP	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	37 280	Non
CIC	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	37 280	Non
CACIB	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	30 502	Non
Natixis	Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31/12/2015	29/06/2018	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	30 502	Non
Natixis	CEPAC AIH	30/09/2018	01/09/2023	CAP Euribor 3 mois/1,500 %	3 281	Non
Natixis	SCI Orianz	31/05/2018	01/09/2023	CAP Euribor 3 mois/0,500 %	27 028	Non
Natixis	SCI Factor E	30/09/2018	01/09/2020	CAP Euribor 3 mois/0,500 %	12 727	Non
<b>Couverture – CAP</b>					<b>238 611</b>	
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>					<b>478 790</b>	
<b>CAP</b>					<b>238 611</b>	
<b>SWAPS</b>					<b>240 179</b>	
Autres impacts en résultat						
Recyclage OCI antérieurs suite à débouclage sans remboursement de sous-jacent (JAN 2016)						
Impact rationalisation stock OCI						
Recyclage étalé OCI antérieurs suite à déqualification de la comptabilité de couverture						
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>					<b>478 790</b>	

	Justes valeurs actif 31/12/2017	Justes valeurs passif 31/12/2017	Variations de justes valeurs sur exercice	Impact résultat financier sur exercice	Impact capitaux propres sur exercice	Entrée en Périmètre	Sortie de périmètre	Justes valeurs actif 31/12/2016	Justes valeurs passif 31/12/2016
	-	(814,0)	368,0	-	368,0	-	-	-	(1 182,0)
	-	(223,5)	99,4	-	99,4	-	-	-	(322,9)
	-	<b>(1 037,5)</b>	<b>467,4</b>	-	<b>467,4</b>	-	-	-	<b>(504,9)</b>
	-	(2 004,0)	958,2	958,2	-	-	-	-	(2 962,2)
	-	(333,6)	159,6	159,6	-	-	-	-	(493,3)
	-	-	-	-	-	-	732,4	-	(732,4)
	-	-	-	-	-	-	732,4	-	(732,4)
	-	-	-	-	-	-	599,2	-	(599,2)
	-	-	-	-	-	-	599,2	-	(599,2)
	-	-	-	-	-	-	3 483,1	-	(3 483,1)
	-	-	-	-	-	-	3 483,1	-	(3 483,1)
	-	-	-	-	-	-	2 849,8	-	(2 849,8)
	-	-	-	-	-	-	2 849,8	-	(2 849,8)
	-	<b>(2 337,6)</b>	<b>1 117,9</b>	<b>1 117,9</b>	-	-	<b>15 329,3</b>	-	<b>(18 784,8)</b>
	1,1	-	(13,1)	(13,1)	-	-	-	14,1	-
	0,9	-	(11,4)	(11,4)	-	-	-	12,3	-
	4,5	-	(3,4)	(3,4)	-	-	-	7,9	-
	6,1	-	(4,7)	(4,7)	-	-	-	10,8	-
	18,4	-	(11,5)	(11,5)	-	-	-	29,9	-
	18,4	-	(11,5)	(11,5)	-	-	-	29,9	-
	-	-	-	-	-	-	(0,2)	0,2	-
	-	-	-	-	-	-	(0,2)	0,2	-
	-	-	-	-	-	-	(0,2)	0,2	-
	-	-	-	-	-	-	(0,2)	0,2	-
	24,8	-	(8,5)	(8,5)	-	-	-	33,2	-
	475,6	-	(87,9)	(87,9)	-	-	-	563,5	-
	14,8	-	(19,5)	(19,5)	-	-	-	34,3	-
	<b>564</b>	-	<b>(171)</b>	<b>(171)</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>737</b>	-
	<b>564,5</b>	<b>(3 375,1)</b>	<b>1 413,8</b>	<b>946,4</b>	<b>467,4</b>	-	<b>15 328,5</b>	<b>736,6</b>	<b>(20 289,7)</b>
	<b>564,5</b>	-	<b>(171,4)</b>	<b>(171,4)</b>	-	-	<b>(0,7)</b>	<b>736,6</b>	-
	-	<b>(3 375,1)</b>	<b>1 585,3</b>	<b>1 117,9</b>	<b>467,4</b>	-	<b>15 329,3</b>	-	<b>(20 289,7)</b>
	-	-	-	(1 540)	-	-	-	-	-
	-	-	-	(2 327)	-	-	-	-	-
	-	-	-	(12 499)	-	-	-	-	-
	<b>564,5</b>	<b>(3 375,1)</b>	<b>1 413,8</b>	<b>(15 419,8)</b>	<b>467,4</b>	-	<b>15 328,5</b>	<b>736,6</b>	<b>(20 289,7)</b>

Les instruments financiers dérivés ont été valorisés par une actualisation des *cash-flows* futurs estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2017.

Le débouclage des instruments financiers, liés à la dette sur le patrimoine détourné en novembre 2017, a fait constater au groupe ANF Immobilier une charge financière de 15,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, correspondant au passage en résultat des justes valeurs, précédemment stockées en capitaux propres, lorsque ces instruments qualifiaient à la comptabilité de couverture.

## Paramètres de valorisation – IFRS 13

ANF Immobilier se conforme à la norme IFRS 13 « Évaluations 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 31/12/2017	Ratios au 31/12/2016	Ratios au 31/12/2015
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets retraités)	Minimum 2	Trimestrielle	2,35	2,80	2,24
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	Maximum 50 %	Semestrielle	22,14 %	41,9 %	43,0 %

ANF Immobilier s'était 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.

Suite à la double opération de cession de patrimoine et de changement de contrôle intervenue sur le deuxième semestre 2017,

ANF Immobilier a obtenu de l'ensemble de ses banques un accord sur la levée de ces conditions et du maintien de ces financements.

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

**Note 11** Engagements hors bilan**Engagements sur loyers**

(En millions d'euros)

	31/12/2017
Locations simples et financières	
Revenus locatifs de location simple	179,4
Revenus locatifs financiers	
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>179,4</b>
<i>dont loyers conditionnels</i>	
Charges locatives nettes de refacturations	(12,0)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>167,4</b>
À moins d'un an	30,5
De un à cinq ans	87,5
Au-delà de cinq ans	49,4
<b>LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES (BAUX)</b>	<b>167,4</b>

(En milliers d'euros)	31/12/2017
Locations simples	
Charges de loyers	(16 437,0)
Revenus de sous-location	
À moins d'un an	(48,8)
De un à cinq ans	(23,3)
Au-delà de cinq ans	
<b>LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES</b>	<b>(72,1)</b>

Les engagements de loyers correspondent principalement aux flux de loyers attendus sur les périodes, fermes, futures, des baux en cours, ainsi que les flux de loyers à payer dans le futur sur baux à construction, AOT ou baux emphytéotiques.

## Engagements reçus

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

(En millions d'euros)	31/12/2017		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>					
Engagements de prises de participations		Promesses d'achat de titres	-	-	-
		Compléments de prix sur achat	-	-	-
		Options de vente de titres reçues	3,7	-	3,7
		Options d'achat de titres reçues	3,2	-	3,2
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres		Garanties de passif reçues	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT</b>					
Lignes de crédit non utilisées		Lignes de crédit non utilisées	31,0	31,0	-
Avals et cautions reçus en garantie de financement		Avals et cautions reçus en garantie de financement			
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Promesses de vente reçues	Promesses de vente reçues – Foncière – Immos corp	-	-	-
	Promesses d'achat reçues	Promesses d'achat reçues – Foncière – Immos corp	-	-	-
	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire immobilière	-	-	-
	Engagements résiduels sur marchés de travaux BEFA	Foncière : CPI et VEFA – Immeubles en construction et restructuration	7,1	5,3	1,8
		BEFA – engagements reçus	25,2	1,1	10,9
		Garanties bancaires reçues	54,2	52,1	2,1
		GAPD	2,9	-	2,9
		Garanties professionnelles reçues loi Hoguet			
		Autres engagements reçus	32,0	-	3,1
					28,9

Les engagements reçus concernent principalement les lignes de crédit non tirées de la Société pour 31 millions d'euros, une garantie de paiement des loyers de la *holding* du groupe B&B sur l'ensemble de ses hôtels détenus par la Société pour 32 millions d'euros et

enfin, les garanties et engagements donnés par la Société sur ses développements en cours (VEFA, marché de travaux, Baux en État Futur d'Achèvement).

## Engagements donnés

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

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>Part à moins d'un an</b>	<b>Part à plus d'un an et moins de cinq ans</b>	<b>Part à plus de cinq ans</b>	
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>					
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	-	-	-	
	Compléments de prix sur achat	-	-	-	
	Options de vente de titres données	3,2	-	3,2	
	Options d'achat de titres données	3,7	-	3,7	
	Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de chiffre d'affaires données	-	-	-
	Garanties de passif données	-	-	-	
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT</b>					
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques	78,7	-	78,7	
	Privilèges de prêteurs de deniers	116,22	-	116,2	
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	-	-	-	
Crédits-bails	Dettes crédits-bails	-	-	-	
Nantissements de titres	Nantissements des titres consolidés	-	-	-	
	Nantissements des titres non consolidés	-	-	-	
Avals et cautions donnés pour garantie de la dette financière	Avals et cautions donnés en garantie de financement	-	-	-	
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA – Immeubles en construction et restructuration	61,3	57,5	3,9	
	BEFA	BEFA – Foncière – engagements donnés	25,2	25,2	-
	Garanties d'éviction données	Garanties d'éviction données – Foncière	-	-	-
	Promesses de vente données	Promesses de vente données – Foncière – Immos Corp	1,0	1,0	-
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données – Foncière – Immos Corp	-	-	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	-	-	-
	Promotion tertiaire immobilière – Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire immobilière – Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	-	-	-
	Cautions données sur cessions d'actifs	Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-
			-	-	-
			-	-	-

(En millions d'euros)	31/12/2017			Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	-			
	Garanties à première demande données	Garanties à première demande données	61,3	57,5	3,9	
	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation				
	Autres engagements donnés	Autres engagements donnés				

Les engagements donnés par la Société sont constitués du pendant des garanties et engagements donnés par la Société sur ses développements en cours (VEFA, marché de travaux, Baux

en État Futur d'Achèvement), ainsi que par 195 millions d'euros d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers sur ses lignes de dettes en cours.

## Note 12 Évolution du capital social et des capitaux propres

Selon l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à dix-neuf millions neuf mille deux cent soixante-et-onze (19 009 271) euros. Il est divisé en dix-neuf millions neuf mille deux cent soixante-et-onze

(19 009 271) actions de un euro, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

## Note 13 Impôts différés actif et passif

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

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

Un impôt différé d'un montant de 147,5 milliers d'euros est constaté 31 décembre 2017 du fait de la prise en compte de la marge à l'avancement sur la vente du deuxième hôtel de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux.

**Note 14** Tableaux des parties liées et titres mis en équivalence

(En milliers d'euros)	SCCV 1-3 rue d'Hozier	SAS Brotteaux	SCCV Hôtels A1/A2	SCCV Bureaux B-C	SCCV Mixte D-E
Clients et comptes rattachés			377	542	923
Autres créances	40				
Fournisseurs et comptes rattachés					
Autres Dettes					
Frais financiers nets					
Chiffre d'affaires : loyers					
Autres produits d'exploitation			336	527	876
Autres produits financiers					
Charges de personnel					
Autres frais de gestion					
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	334	(56)	108

Le tableau, ci-dessus, reprend la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. Les titres de ces sociétés sont valorisés 517,3 milliers à l'actif de la Société.

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

Rémunérations versées aux membres du Directoire (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Renaud Haberkorn</b>		
Rémunération fixe	299 644	400 000
Rémunération variable	207 480	267 300
Indemnité de révocation	1 000 950	
Avantages en nature	26 184	15 764
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	200 000	200 000
Rémunération variable	105 740	121 860
Prime exceptionnelle	0	0
Avantages en nature	2 543	2 171
<b>Emmanuelle Baboulin</b>		
Rémunération fixe	0	0
Rémunération variable	0	0
Prime exceptionnelle	0	0
Indemnité de rupture	0	0
Avantages en nature	0	0

Une indemnité de 18 mois de salaires a été versée à M. Renaud Haberkorn le 24 octobre 2017 suite à sa révocation par le Conseil de Surveillance de son mandat de Président du Directoire et de mandataire social d'ANF Immobilier, et conformément à la politique de rémunération validée et en vigueur au sein de la Société.



**Note 15** **Détail du compte de résultat et informations sectorielles**

Suite à la cession d'une grande partie du patrimoine marseillais de la Société et d'un actif à Lyon, le premier niveau d'information sectorielle est de différencier :

- activité du patrimoine détourné sur l'exercice ;
- activité du patrimoine conservé sur l'exercice.

À noter, que la spécificité du patrimoine hôtelier fait que la Société le décline comme une activité/zone géographique particulière.

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Patrimoine Détourné	Hôtels	Toulouse	Marseille	Lyon	Bordeaux
Chiffre d'affaires : loyers	46 650	13 204	5 087	1 533	4 679	19 380	2 766
Autres produits d'exploitation	9 077	1 787	449	840	688	4 944	368
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>55 726</b>	<b>14 992</b>	<b>5 536</b>	<b>2 373</b>	<b>5 367</b>	<b>24 324</b>	<b>3 135</b>
Charges sur immeubles	(10 568)	(5 349)	(412)	(787)	(595)	(2 990)	(436)
Autres charges d'exploitation	(1 835)	(583)	(83)	(173)	(616)	(270)	(110)
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(12 403)</b>	<b>(5 932)</b>	<b>(495)</b>	<b>(960)</b>	<b>(1 211)</b>	<b>(3 259)</b>	<b>(545)</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles</b>	<b>43 323</b>	<b>9 060</b>	<b>5 041</b>	<b>1 413</b>	<b>4 156</b>	<b>21 065</b>	<b>2 589</b>
Résultat de cession des actifs	(105 485)	(105 735)	0	0	(225)	475	0
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles après cessions</b>	<b>(62 162)</b>	<b>(96 675)</b>	<b>5 041</b>	<b>1 413</b>	<b>3 931</b>	<b>21 540</b>	<b>2 589</b>
Charges de personnel	(5 833)	(1 167)	(875)	(292)	(1 167)	(1 458)	(875)
Autres frais de gestion	(7 867)	(3 319)	(834)	(556)	(1 112)	(1 389)	(657)
Autres produits et transferts de charges	129	0	0	0	0	129	0
Autres charges	(1 104)	(9)	0	0	(370)	(511)	(213)
Amortissements	(425)	0	0	0	(249)	(176)	0
Autres Provisions d'exploitations (net de reprises)	(459)	(196)	0	0	(240)	(59)	37
<b>Résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles)</b>	<b>(77 720)</b>	<b>(101 367)</b>	<b>3 333</b>	<b>565</b>	<b>794</b>	<b>18 075</b>	<b>881</b>
Variation de valeur des immeubles	23 383	0	1 670	4 021	(3 682)	10 263	11 111
<b>Résultat opérationnel (après variation de valeur des immeubles)</b>	<b>(54 337)</b>	<b>(101 367)</b>	<b>5 003</b>	<b>4 586</b>	<b>(2 888)</b>	<b>28 338</b>	<b>11 992</b>
Frais financiers nets	(20 756)	(14 188)	(676)	(126)	0	(5 309)	(457)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	0	0	0	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	(15 420)	(16 366)	(17)	0	0	1 070	(107)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	387				(17)	(39)	442
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(90 127)</b>	<b>(131 922)</b>	<b>4 311</b>	<b>4 460</b>	<b>(2 905)</b>	<b>24 060</b>	<b>11 870</b>
Impôts courants	6 486	(406)	(29)	(10)	3 483	3 457	(10)
Impôts différés	(147)						(147)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(83 788)</b>	<b>(132 328)</b>	<b>4 282</b>	<b>4 450</b>	<b>578</b>	<b>27 517</b>	<b>11 712</b>

Le résultat des minoritaires de l'année ressort à + 12,3 millions d'euros. Il est constitué par les quotes-parts de résultats revenant aux associés des structures mises en place par le Groupe sur ses nouveaux développements tertiaires à Lyon, Bordeaux ou dans l'hôtellerie.

**Note 16**    **Résultat par action**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	(96 125)	(15 641)	8 374
Résultat net pour le résultat dilué par action	(96 125)	(15 641)	8 374
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	18 187 340	18 133 026	17 429 849
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	19 009 271	18 351 093	18 351 093
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilués	18 187 340	18 133 026	17 429 849
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires diluées	19 009 271	18 351 093	18 351 093
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	(5,29)	(0,86)	0,48
Résultat dilué par action	(5,29)	(0,86)	0,48
Résultat net pondéré par action	(5,06)	(0,85)	0,48
Résultat dilué pondéré par action	(5,06)	(0,85)	0,48

Le nombre d'actions ne tient pas compte des actions d'autocontrôle.

**Note 17**    **Preuve d'impôt**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Impôts courants	6 486	(1 006)	(598)
Impôts différés	(147)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 338</b>	<b>(1 006)</b>	<b>(598)</b>
Résultat net part du Groupe	(96 125)	(3 691)	18 556
Correction IS antérieur/CVAE et impôt distribution	(6 338)	1 006	598
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(102 463)</b>	<b>(2 685)</b>	<b>19 154</b>
Résultat du secteur SIIC (exonéré)	(107 940)	8 024	1 003
Résultat juste valeur sur secteur SIIC	23 383	(10 710)	18 151
Plus-values taxées à taux normal	0	0	0
Résultat secteur taxable	769	3 149	0
<b>BASE ASSUJETTIE</b>	<b>769</b>	<b>3 149</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	368	(44)	598
<b>Impôt théorique attendu</b>	<b>625</b>	<b>1 006</b>	<b>598</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT DE L'EXERCICE</b>	<b>625</b>	<b>1 006</b>	<b>598</b>

À noter que la société a constaté au 31 décembre 2017, un dégrèvement à recevoir sur la taxe 3 % sur les dividendes faisant ressortir un produit d'impôts courant de 6,486 milliers d'euros.

**Note 18** Exposition au risque de taux

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2017	Remboursements < 1 an	Solde 31/12/2016	Remboursements 1 à 5 ans	Solde 31/12/2020	Remboursements au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>25 340</b>	<b>0</b>	<b>25 340</b>	<b>(13 400)</b>	<b>11 940</b>	<b>(11 940)</b>
Emprunts bancaires	25 340	0	25 340	(13 400)	11 940	(11 940)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>249 224</b>	<b>(6 571)</b>	<b>242 653</b>	<b>(134 583)</b>	<b>108 071</b>	<b>(108 071)</b>
Emprunts à taux variables et révisables	249 012	(6 359)	242 653	(134 583)	108 071	(108 071)
Crédits-baux	0	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus	212	(212)	0	0	0	0
<b>Dettes brutes</b>	<b>274 564</b>	<b>(6 571)</b>	<b>267 993</b>	<b>(147 983)</b>	<b>120 011</b>	<b>(120 011)</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>66 410</b>	<b>(66 410)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sicav et placements	0	0	0	0	0	0
Disponibilités	66 410	(66 410)	0	0	0	0
<b>DETTES NETTES</b>	<b>208 155</b>	<b>59 839</b>	<b>267 993</b>	<b>(147 983)</b>	<b>120 011</b>	<b>(120 011)</b>
À taux fixe	25 340	0	25 340	(13 400)	11 940	(11 940)
À taux variable	182 815	59 839	242 653	(134 583)	108 071	(108 071)
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2016</b>	<b>289 150</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	93 575					
Caps et corridors	195 575					
<b>Portefeuille des dérivés à effet différé</b>	<b>43 036</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	0					
Caps et corridors	43 036					
<b>TOTAL PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS</b>	<b>332 186</b>					
Swaps taux fixes contre taux variables	93 575					
Caps et corridors	238 611					

Le coût moyen comptable de la dette est de 2,93 %.

**Note 19** Risque de crédit

Contrepartie <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré	Limite de crédit	Solde tiré
Groupe Crédit Mutuel CIC BECM	12	12	15	12	15	-
Groupe Crédit Agricole	13	13	37	37	42	41
Groupe CFF	60	60	63	63	70	66
Autres banques (CDC)	0	0	6	6	6	6
Natixis, CACIB, BNPP, BECM	0	0	317	258	346	288
CEPAC, BPI, CIC	34	34	34	34	50	35
HSBC	44	44	46	46	48	48
LCL & CACE	17	17	17	18	19	7
CEPAC	4	2	60	14		
CEPAC & CFF	56	27				

**Note 20** Personnel

Effectifs au 31 décembre 2017	Hommes	Femmes	Total
Cadres	15	9	24
Non cadres	4	5	9
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>33</b>

Aucune des sociétés consolidées par le Groupe ne porte de personnel au 31 décembre 2017.

**Note 21** Honoraires des Commissaires aux comptes

	Mazars		PricewaterhouseCoopers Audit	
	Montant (HT) <i>(en euros)</i>		Montant (HT) <i>(en euros)</i>	
	2017	2016	2017	2016
<b>Audit</b>				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	175 300	158 800	166 100	149 200
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>175 300</b>	<b>158 800</b>	<b>166 100</b>	<b>149 200</b>
Autres prestations (RSE)	-	-	6 750	7 500
Autres prestations (Mission Entrée de périmètre ICADE)	24 000	-	24 000	-
<b>Sous-total</b>	<b>24 000</b>	<b>-</b>	<b>30 750</b>	<b>7 500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>199 300</b>	<b>158 800</b>	<b>196 850</b>	<b>156 700</b>

## 3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

ANF Immobilier

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée Générale de la société ANF Immobilier,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation

de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### Évaluation des immeubles de placement

##### Risque identifié

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier est principalement composé d'immeubles de bureaux générant des loyers et

d'immeubles en développement dans de grandes métropoles en France (Lyon, Bordeaux et Marseille).

Conformément à la norme IAS 40 sur les immeubles de placement, le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et enregistre les variations de juste valeur dans le résultat de l'exercice. Au 31 décembre 2017, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 645,2 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente 23,4 millions d'euros sur l'exercice.

La note « Patrimoine immobilier » de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment celles relatives aux taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des montants en jeu, du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la valeur actuelle hors droits des actifs immobiliers à ces hypothèses.

### Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'objectivité des experts indépendants mandatés par la société, notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en comparant les règles de leur nomination, de leur rotation et leurs modes de rémunération avec les pratiques de marché ;
- Prendre connaissance des lettres de mission entre la société et les experts immobiliers afin d'apprécier l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ;
- Apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations, sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, projet en développement), en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux), des données de marché observables ;
- Échanger avec les experts en présence des représentants de la société afin de discuter des hypothèses retenues et apprécier les hypothèses de valorisation en fonction de benchmarks et de notre connaissance du marché pour les principaux paramètres utilisés : valeurs locatives de marché, taux de rendement et d'actualisation ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes ;
- Vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, des informations fournies dans les notes annexes à ce titre, et de leur correcte application.

## Prise de contrôle d'ANF Immobilier par Icade accompagnée d'une cession d'un portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial

### Risque identifié

Comme indiqué dans la note « évènements significatifs de l'exercice » des comptes consolidés, le groupe Primonial a acquis le 30 novembre 2017 un portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais représentant 482,7 millions d'euros suivant les expertises au 30 juin 2017.

Concomitamment à cette opération, le groupe Icade s'est porté acquéreur du bloc d'actions détenu par la société Eurazeo dans ANF Immobilier. Les deux opérations ainsi réalisées ne pouvaient se faire l'une sans l'autre.

La transaction réalisée avec le groupe Primonial a été réalisée avec une décote d'environ 66,5 millions d'euros par rapport à la valeur des expertises au 30 juin 2017, et inclut une indemnité de rendement séquestrée de 15,4 millions d'euros et des frais sur vente de 1,1 millions d'euros. Cette indemnité de rendement ne comporte pas de clause de retour à meilleure fortune.

La réalisation de cette opération au cours du dernier trimestre 2017 impose à la société d'allouer le chiffre d'affaires et les charges afférentes à ces actifs au cédant et au cessionnaire sur leur période de jouissance alors que les systèmes d'information ne sont pas conçus pour effectuer cette opération.

Nous avons considéré cette opération comme un point clé de l'audit en raison principalement de son caractère inhabituel, de son impact significatif et du risque d'anomalie significative lié au processus de détournement dans les comptes des immeubles cédés et de l'information financière afférente.

### Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour identifier les actifs et les passifs concernés par la cession du portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial ;
- Examiner les écritures comptables liées à la cession du portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial à partir du contrat de cession conclu avec le groupe Primonial, et en particulier du périmètre des immobilisations qui ont fait l'objet d'un détournement ;
- Vérifier la correcte imputation du chiffre d'affaires et des charges afférentes au patrimoine cédé au cessionnaire à partir de la date prévue dans l'acte de cession ;
- Examiner la conformité du traitement comptable de l'indemnité de rendement incorporée au prix de cession dans les comptes consolidés avec les normes comptables en vigueur ;
- Vérifier le caractère approprié des informations relatives d'une part à la prise de contrôle d'ANF Immobilier par Icade et d'autre à la cession du portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial dans les annexes aux comptes consolidés.

## Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévues par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

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

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier par votre assemblée générale du 25 mai 1994 pour le cabinet MAZARS et du 21 juin 1991 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet MAZARS était dans la vingt-quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la vingt-septième année.

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

#### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des

éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### **Rapport au comité d'audit**

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 13 mars 2018

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Isabelle Massa



# 6

## COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

*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 2015 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 6 aux pages 174 à 195 et 196 à 197 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 avril 2016 sous le n° D. 16-0362 ainsi que les comptes annuels d'ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, qui sont inclus dans le chapitre 6 aux pages 192 à 212 et 213 à 214 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2017 sous le n° D. 17-0373.*

<b>1. États financiers annuels au 31 décembre 2017</b>	<b>184</b>	<b>3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b>	<b>207</b>
Bilan actif au 31 décembre 2017	184		
Bilan passif au 31 décembre 2017	185	<b>4. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices</b>	<b>211</b>
Compte de résultat	186		
<b>2. Notes annexes aux comptes annuels</b>	<b>187</b>	<b>5. Délais de règlement des fournisseurs et des clients</b>	<b>212</b>
Événements significatifs de l'exercice	188		
Changement de méthodes comptables	189		
Événements postérieurs à la clôture	189		
Principes et méthodes comptables	189		
Informations complémentaires	192		

# 1. États financiers annuels au 31 décembre 2017

## Bilan actif au 31 décembre 2017

Actif (En euros)	note	Montant brut	Amortissements ou Provisions	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits similaires	1	1 470 285	1 320 860	149 425	145 205
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	1	29 684 817	0	29 684 817	119 919 219
Constructions & agencements	1	102 265 220	22 909 902	79 355 318	254 220 044
Autres immobilisations corporelles	1	166 563	143 145	23 418	33 643
Immobilisations en cours	1	19 527 707		19 527 707	50 103 624
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations	1 et 19	3 101 940	21 275	3 080 665	302 947
Autres immobilisations financières	1	129 529 054	963 928	128 565 127	121 558 879
<b>TOTAL I</b>		<b>285 745 587</b>	<b>25 359 109</b>	<b>260 386 478</b>	<b>546 283 562</b>
<b>Actif circulant</b>					
Avances et acomptes sur commandes	2, 3 et 4	12 734	0	12 734	32 139
Créances clients et comptes rattachés	2, 3 et 4	5 633 328	2 086 046	3 547 283	4 634 313
Autres créances	2, 3 et 4	8 446 319	69 553	8 376 766	7 513 120
Valeurs mobilières de placement	5	21 208 621	3 545 204	17 663 416	17 317 797
Disponibilités		45 942 831	0	45 942 831	1 244 288
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	6	50 169		50 169	88 531
<b>TOTAL II</b>		<b>81 294 002</b>	<b>5 700 803</b>	<b>75 593 200</b>	<b>30 830 189</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>6</b>	<b>1 270 039</b>	<b>1 270 039</b>	<b>-</b>	<b>5 087 480</b>
<b>TOTAL III</b>		<b>1 270 039</b>	<b>1 270 039</b>	<b>0</b>	<b>5 087 480</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>		<b>368 309 629</b>	<b>32 329 951</b>	<b>335 979 678</b>	<b>582 201 230</b>

## Bilan passif au 31 décembre 2017

Passif (En euros)	note	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	7 et 8	19 009 271	19 009 271
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8	37 768 676	37 768 676
Réserve légale	8	2 777 479	2 777 479
Réserves réglementées	8	163 356 875	164 017 390
Autres réserves		15 998 615	15 998 615
Report à nouveau	8	3 588 666	21 113 051
Résultat de l'exercice	8	71 122 819	3 338 695
Acompte sur dividendes		0	0
Subventions d'investissement	8	0	783 884
<b>TOTAL I</b>		<b>313 622 402</b>	<b>264 807 063</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>9</b>	<b>769 484</b>	<b>765 484</b>
<b>TOTAL II</b>		<b>769 484</b>	<b>765 484</b>
<b>Dettes</b>			
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 et 11	11 966 886	299 363 070
Intérêts courus et dettes rattachées à des participations	10 et 11	1 114	1 114
Emprunts et dettes financières diverses	10 et 11	1 779 128	2 738 032
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Avances locataires	10 et 11	47 289	504 885
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 et 11	202 315	1 948 922
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 et 11	3 268 756	2 439 714
Dettes fiscales et sociales	10 et 11	3 612 752	8 954 830
Dettes diverses	10 et 11	650 718	532 706
<b>TOTAL III</b>		<b>21 528 958</b>	<b>316 483 273</b>
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance	12	58 834	145 411
<b>TOTAL IV</b>		<b>58 834</b>	<b>145 411</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I A IV)</b>		<b>335 979 678</b>	<b>582 201 230</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat (En euros)	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'Affaires (loyers facturés)	22 438 382	23 874 278
Autres Produits (charges facturées, subventions...)	8 041 660	8 310 031
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>30 480 043</b>	<b>32 184 309</b>
Achats et charges externes	(9 075 007)	(8 229 012)
Impôts et taxes	(4 411 790)	(3 527 536)
Frais de personnel	(5 372 938)	(5 905 763)
Autres charges d'exploitation	(1 599 980)	(481 160)
Amortissements sur immobilisations	(14 460 767)	(16 559 617)
Provisions sur actif circulant	1 292 346	(434 204)
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total II : charges d'exploitation</b>	<b>(33 628 138)</b>	<b>(35 137 292)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(3 148 095)</b>	<b>(2 952 984)</b>
Produits financiers	6 867 304	6 070 960
Frais financiers	(9 689 546)	(15 147 310)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(2 822 242)</b>	<b>(9 076 350)</b>
Produits exceptionnels	403 354 220	49 288 041
Charges exceptionnelles	(332 882 484)	(33 238 952)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>70 471 736</b>	<b>16 049 089</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>6 621 421</b>	<b>(681 060)</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>71 122 819</b>	<b>3 338 695</b>

## 2. Notes annexes aux comptes annuels

### Sommaire détaillé des notes

<b>Événements significatifs de l'exercice</b>	<b>188</b>	<b>Note 8</b>	Variation des capitaux propres	195	
<b>Changement de méthodes comptables</b>	<b>189</b>	<b>Note 9</b>	Provisions pour risques et charges	195	
<b>Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>189</b>	<b>Note 10</b>	Échéances des dettes	196	
<b>Principes et méthodes comptables</b>	<b>189</b>	<b>Note 11</b>	Charges à payer	196	
<b>Informations complémentaires</b>	<b>192</b>	<b>Note 12</b>	Comptes de régularisation passifs	196	
<b>Note 1</b>	Immobilisations	192	<b>Note 13</b>	Engagements hors bilan	196
<b>Note 2</b>	Échéances des créances	193	<b>Note 14</b>	Clauses de défaut (« <i>Covenants</i> »)	199
<b>Note 3</b>	Produits à recevoir	194	<b>Note 15</b>	Risque de taux	200
<b>Note 4</b>	Provisions sur actifs	194	<b>Note 16</b>	Effectif	202
<b>Note 5</b>	Valeurs mobilières de placement	194	<b>Note 17</b>	Rémunérations des dirigeants	202
<b>Note 6</b>	Comptes de régularisation actif	194	<b>Note 18</b>	Paiements fondés sur des actions	202
<b>Note 7</b>	Capital social	194	<b>Note 19</b>	Tableau des filiales et participations	204
			<b>Note 20</b>	Tableau des entreprises liées	205
			<b>Note 21</b>	Chiffre d'affaires	205
			<b>Note 22</b>	Résultat exceptionnel	205
			<b>Note 23</b>	Tableau de Financement	206

## Événements significatifs de l'exercice

### Cession exceptionnelle de patrimoine et changement de contrôle

Le 20 juillet 2017, ANF Immobilier (« ANF ») a annoncé avoir signé deux protocoles de négociation exclusive :

- l'un avec Icade, concernant le projet d'Icade d'acquérir ANF par l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo suivi d'une offre publique d'achat obligatoire à un prix par action de 22,15 euros (le « Projet d'Offre d'Icade »), Eurazeo et Icade ayant par ailleurs signé un protocole de négociation exclusive pour la cession du bloc majoritaire à ces conditions ;
- l'autre avec Primonial, concernant le projet de Primonial d'acquérir la quasi-intégralité du portefeuille immobilier « Héritage » d'ANF Immobilier à usage mixte situé principalement à Marseille (le « Patrimoine Héritage »), pour un prix de 416.192.429 euros (le « Projet de Cession du Patrimoine Héritage »).

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

La signature de la promesse ne devant intervenir qu'après la signature du contrat d'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo.

Le 23 octobre 2017, ANF Immobilier ayant signé la promesse de vente sécurisée sur le patrimoine, Icade a racheté le bloc de contrôle d'Eurazeo et lancé, à la suite, une Offre Publique Obligatoire sur le reste du capital d'ANF Immobilier. Cette offre publique s'est clôturée le 6 décembre 2017.

En conséquence, au 31 décembre 2017, le groupe ANF Immobilier est détenu à 85,17 % du capital (représentant 84,91 % des droits de vote) par le groupe Icade.

Le 30 novembre 2017, ANF Immobilier et le groupe Primonial ont réitéré l'acte de cession de 139 immeubles Haussmanniens mixtes, situés Rue de la République à Marseille, et d'un actif tertiaire, situé Rue de la République à Lyon. Ce portefeuille de 135 700 m<sup>2</sup> a été cédé pour un prix de 400 millions d'euros.

Ces deux opérations conjointes de cession de patrimoine et de cession du bloc de contrôle ont eu plusieurs incidences sur les comptes consolidés d'ANF Immobilier :

- la moins value de cession sur le portefeuille cédé à Primonial ressort à - 105 millions d'euros incluant : 22,1 millions de baisse de valeur du portefeuille sur les expertises au 30 juin 2017 dont la valeur s'établissait à 482,7 millions d'euros, une décote de portefeuille appliquée par Primonial pour 66,5 millions d'euros, une indemnité de rendement séquestrée de 15,4 millions d'euros et des frais sur vente de 1,1 million d'euros. Cette indemnité ne comporte pas de clause de retour à meilleur fortune ;
- le résultat opérationnel (non récurrent) a été impacté par 3,8 millions d'euros de frais de structure liés aux deux opérations (avocats, conseils, indemnité de départ et primes au personnel) ;
- la société ANF Immobilier a remboursé la quasi intégralité de ses dettes (hors filiales) pour un montant de 282,2 millions d'euros

et soldé un titre de créance négociable de 51 millions d'euros. En parallèle, les instruments financiers couvrant ces dettes ont été débouclés pour 12,8 millions d'euros. En conséquence, le résultat financier (non récurrent) a été impacté par 7,1 millions d'euros constitués par les indemnités de remboursement anticipé, les mains levées d'hypothèques et l'amortissement des frais d'émissions d'emprunts. De même, la société a passé, en résultat sur instruments financiers, l'intégralité de la juste valeur négative des instruments débouclés et précédemment stockée en capitaux propres, pour un montant de 16,4 millions d'euros.

Les deux opérations, de détournement et de changement de contrôle, ont fait l'objet d'attestations d'équité, sur les conditions de réalisation, par un expert indépendant, nommé à la demande des membres indépendants du Conseil de Surveillance.

Le résultat exceptionnel a aussi été impacté de 5,3M€ de mise au rebut, sur le patrimoine conservé marseillais, suite à l'abandon d'un projet et à un projet de réhabilitation lourde impliquant une destruction partielle du bâtiment existant.

### Investissements sur patrimoine conservé

#### Patrimoine tertiaire à Lyon :

ANF Immobilier par l'intermédiaire de ses filiales a investi 8,3 millions d'euros dans leurs patrimoines à Lyon, principalement sur les immeubles occupés par Areva à La Part Dieu (avec notamment l'acquisition des deux derniers lots d'un des bâtiments de l'îlot) et sur son nouveau développement dans l'ancien siège d'Adecco dans le quartier de la Tête d'or.

#### Nouveaux développements à Marseille :

Sur le quatrième trimestre 2017, ANF Immobilier a signé, après levée des conditions suspensives, la VEFA sur un nouvel investissement d'environ 6 000 m<sup>2</sup> en bureaux sur le front de mer, proche de la place de la Joliette, à Marseille. Les premières échéances de cet investissement ont représenté un investissement de 3,3 millions d'euros.

De même, en décembre 2017, ANF Immobilier a démarré son nouveau développement d'un immeuble de bureau sur le Vieux Port avec le démarrage des travaux suite à la signature d'un bail en état futur d'achèvement sur la quasi-totalité des surfaces. Ce projet a représenté un investissement de 0,3 million d'euros.

#### Patrimoine hôtelier :

ANF Immobilier a poursuivi son investissement, en partenariat dans la SCI ANF Immobilier Hôtel, dans un des deux hôtels du projet Quai 8.2 à Bordeaux pour un montant de 2,9 millions d'euros. Ce projet est une co-promotion ANF Immobilier et Vinci Immobilier.

#### Nouveaux développements à Toulouse :

À la fin du premier trimestre, ANF Immobilier a acquis, un ensemble immobilier, composé de deux immeubles, à Toulouse Blagnac, pour

un montant d'un peu moins de 19 millions d'euros. Cet immeuble multi locataire génère environ 2 millions d'euros de loyers annuels.

### Nouveaux développements à Bordeaux :

ANF Immobilier, par le biais de ses partenariats, a poursuivi son investissement dans son projet Quai 8.2, dans le cadre du redéveloppement de la zone de la gare LGV de Bordeaux. Dans ce projet, ANF Immobilier, par le biais de ses filiales (3 SCCV et 2 SCI), est à la fois co-promoteur avec Vinci Immobilier, et co-investisseur avec Foncière des Régions. L'investissement de la période représente 26 millions d'euros.

En tant que co-promoteur, ANF Immobilier et Vinci Immobilier ont cédé le deuxième hôtel du projet à un investisseur externe, par le biais de leur filiale la SCCV Hôtels A1-A2.

### Cessions courantes de patrimoine

ANF Immobilier a procédé, sur l'exercice, à la cession de quelques lots diffus (hors cession à Primonial), pour un montant de 2,3 millions d'euros, avec une plus-value de cession de 0,3 million d'euros.

### Exploitation

Les loyers s'élevaient à 22,4 millions d'euros.

Les loyers du patrimoine baissent de 6 %. Cette baisse provient principalement de l'impact de départ et renégociation de loyers sur le patrimoine marseillais ayant été cédé au groupe Primonial, ainsi que de l'impact de la dite cession sur le mois de décembre 2017.

### Évaluation du patrimoine

Le patrimoine du groupe ANF Immobilier a encore bénéficié d'une forte appétence du marché pour les produits tertiaires, notamment à Lyon, à Toulouse et Bordeaux, se traduisant par une légère compression des taux sur ces actifs.

Cependant, à Marseille, le patrimoine a été impacté par une revue à la baisse des valeurs locatives moyennes se traduisant par une baisse des valeurs des actifs.

Au 31 décembre 2017, la variation de juste valeur des immeubles conservés ressort, donc, positive, à 23,4 millions d'euros.

### Financement

Après le remboursement anticipé réalisé en 2017, l'endettement brut s'élève à 12 millions d'euros. Il correspond au financement partiel de l'acquisition des bâtiments de Toulouse. Le remboursement de ce prêt est positionné en 2024.

Il n'y a plus de lignes de crédit non tirées sur ANF Immobilier.

Le ratio consolidé de LTV ressort à 22,14 %, et l'ICR consolidé à 2,35.

Le Groupe a continué à tirer sur les lignes de crédits spécifiques liées au projet Quai 8.2 en développement et a procédé aux remboursements liés à l'amortissement normal des lignes de crédit.

En complément de ses dettes bancaires, le Groupe finance ses développements par le biais d'apports en comptes courants des associés représentant un montant de 64,7 millions d'euros, au 31 décembre 2017.

## Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Événements postérieurs à la clôture

Le 12 février 2017, ANF Immobilier a annoncé concomitamment au groupe Icade, leur intention de fusionner. Cette opération fait suite à la prise de contrôle de la société par l'acquisition, par le groupe Icade, du bloc de contrôle détenu précédemment par le groupe Eurazeo et l'offre publique obligatoire intervenue à la suite.

## Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2017 sont présentés conformément au plan comptable 2014 et aux principes généralement admis en France.

L'exercice comptable a une durée de douze mois du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017.

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.

Les durées d'amortissement suivantes ont ainsi été retenues :

Concessions, brevets & droits : de 1 à 10 ans

## Immobilisations corporelles

ANF Immobilier a adopté le règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

Ceci a conduit à appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles « décomposables », à l'exception des dispositions prévues dans celui-ci en matière de dépréciation ; en particulier, l'élément d'une immobilisation corporelle remplaçable ou correspondant aux dépenses de gros entretien ou grandes révisions, inscrit en tant que tel à l'actif, est amorti selon les critères propres à son utilisation.

Les postes concernés par l'application de ces dispositions sont les constructions ainsi que les agencements des constructions.

### Patrimoine haussmannien :

L'approche par composants a donc été appliquée dans les comptes de la Société. Ainsi, six composants ont été définis, pour lesquels des durées d'amortissement ont été retenues sur la base d'études internes à la Société et sur la base d'études réalisées par les différents organismes reconnus sur le marché immobilier :

Composant	Durée d'amortissement
● Gros œuvre :	50 à 75 ans,
● Façades, étanchéité :	20 ans,
● Installations générales techniques (dont ascenseurs) :	15 à 20 ans,
● Agencements :	10 ans,
● Diagnostic amiante, plomb et énergétique :	5 à 9 ans,
● Mobilier, matériel de bureau et informatique :	3 à 10 ans.

ANF Immobilier ne détient plus que deux immeubles Haussmannien au 31.12.2017.

### Patrimoine hôtelier :

Pour les hôtels B&B, cinq composants ont été définis :

Composant	Durée d'amortissement
● Gros œuvre :	40 ans,
● Façades Toitures :	20 ans,
● Installations techniques :	25 ans,
● Agencements intérieurs :	10 ans.

ANF Immobilier ne détient plus qu'un Hôtel en direct au 31.12.2017.

Le poste du bilan Construction, installations et agencements reprend les composants gros-œuvre, façades toitures, installations techniques, agencements et diagnostics.

Le terrain a été présenté sur une ligne distincte du bilan.

Conformément à la législation en vigueur, la Société enregistre les immobilisations au coût de revient historique, incluant les coûts annexes liés aux acquisitions, augmenté de la quote-part éventuelle de TVA non récupérable. Le coût d'un immeuble acheté comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables (les honoraires juridiques, droits de mutation et autres coûts de transaction).

Les frais financiers liés aux opérations de construction, et les honoraires de commercialisation sont immobilisés et intégrés dans le coût de revient des installations générales et techniques.

Les coûts internes directement imputables à la production des projets en cours ont été capitalisés dans le prix de revient de ces projets.

Les indemnités d'éviction sont également immobilisées, lorsqu'elles permettent d'envisager une création de valeur, par une augmentation des loyers notamment.

Les indemnités d'éviction et honoraires de commercialisation sont amortis sur une durée de douze ans.

À l'exception des immeubles sous promesse de vente, le patrimoine de la société a été valorisé, pour les besoins de la publication de ses comptes consolidés, par des experts immobiliers indépendants (les cabinets Jones Lang LaSalle, CBRE 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.

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.

Si un écart apparaît entre la valeur nette comptable d'un actif et sa valeur d'expertise, le Groupe ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

## Réévaluation libre

Dans le cadre du passage au régime SIIC au 1<sup>er</sup> Janvier 2006, la société ANF Immobilier a procédé à la réévaluation comptable des actifs pour lesquels l'option a été réalisée. Cette réévaluation a été réalisée sur la base des expertises du cabinet Jones Lang LaSalle et a donné lieu à la constatation d'un écart de réévaluation de 409,6 millions d'euros du patrimoine de la société ANF Immobilier.

Au 31 décembre 2017, la réserve de réévaluation s'établit à 163 millions d'euros et est positionnée au niveau des réserves réglementées dans les capitaux propres de la Société.

Cet écart a également été constaté dans les capitaux propres. Il a été imputé sur ce montant l'*exit tax* de 16,50 % correspondant, soit 68,8 millions d'euros.

La réévaluation a été affectée aux composants terrain et gros œuvres. Le bâti réévalué est amorti sur 75 ans.



## Variation de valeur des immeubles

La variation de valeur des immeubles sur une période donnée est égale à la différence entre la juste valeur des immeubles détenus par la Société à la fin de la période considérée et la valeur nette comptable.

Si la valeur expertisée hors droits est notablement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée lorsque la diminution est jugée durable et significative après une étude au cas par cas.

Aucune dépréciation n'a été constatée à la clôture de l'exercice 2017.

## Titres de participation

Au 31 décembre 2017, ANF Immobilier détient :

- 99 % de la SNC Bassins à Flots, cette Société exploite un immeuble de bureaux à Bordeaux.
- 45 % de la SCCV 1-3 rue d'Hozier, Société créée pour développer un programme de logements à Marseille.
- 65 % de la SCI Silky Way, Société créée pour développer un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon.
- 50,6 % de la SCI Future Way, Société créée pour acquérir et redévelopper un immeuble de bureaux à Lyon.
- 50,3 % de la SCI New Way, Société créée pour développer un immeuble de bureaux dans le Carré de Soie à Lyon.
- 77 % 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 biens du Groupe. Cette Société détient, elle-même, 50 % de 3 SCCV sur un projet de développement à Bordeaux.
- 54 % des SCI Lafayette et SCI Stratège, Sociétés créées pour accueillir un co-investissement sur deux immeubles de bureaux à La Part-Dieu à Lyon.
- 20 % de la SAS Financière des Brotteaux, Société portant un programme de rénovation-vente de logement dans le quartier de la Part Dieu à Lyon.
- 65,3 % des SCI Orianz et Factor E, Société créée dans l'exercice pour porter le co-investissement avec Foncière des Régions dans des immeubles de bureaux développés dans la nouvelle zone autour de la future gare LGV à Bordeaux.

Début janvier 2017, ANF Immobilier a réinvesti les montants dégagés par la cession des hôtels Carlton et Adagio afin de racheter, concomitamment avec la CEPAC, les parts d'Eurazeo au sein de son

partenariat hôtelier ANF Immobilier Hôtel. Suite à cette opération, ANF Immobilier détient 77 % des parts de la SCI ANF Immobilier Hôtel.

ANF Immobilier a cédé sa filiale ANF République (locations meublées) en même temps que la quasi-totalité du patrimoine Haussmannien Marseillais auquel elle était liée en Novembre 2017, au groupe Primonial.

En Janvier 2018, ANF Immobilier a soldé sa participation dans Financière des Brotteaux.

Au 31 décembre 2017, ANF Immobilier a établi des comptes consolidés en normes IFRS intégrant les sociétés ANF Immobilier Développement, ANF Immobilier Hôtels, Silky Way, Future Way, New Way, Lafayette, Stratège, Orianz, Factor E et Bassins à Flots selon la méthode de l'intégration globale et la SCCV 1-3 rue d'Hozier, et les SCCV Hôtels A1-A2, Bureaux B-C et mixte D-E, selon la méthode de la mise en équivalence.

Lorsque la situation nette (avant réévaluation) d'une filiale de la société est négative, ANF Immobilier procède à la dépréciation des titres et de ses comptes courants dans la filiale à hauteur de sa quote-part.

## 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 2017 ont été comptabilisés en produits constatés d'avance.

Les droits d'entrée sur les baux commerciaux sont pris en compte sur la durée ferme du bail, soit généralement trois ans.

La Société revoit les créances individuellement lors de chaque clôture, estime le risque de non-recouvrement éventuel et comptabilise une provision pour couvrir ce risque.

## Société consolidante

Au 31 décembre 2017, ANF Immobilier est contrôlée à 85,17 % par le groupe Icade dont le siège social est situé au 27 rue Camille Desmoulin 92445 Issy les Moulineaux et immatriculée 582 074 944 au RCS de Paris.

En conséquence, à la même date, ANF Immobilier est intégrée globalement dans les comptes consolidés du groupe Icade.

## Informations complémentaires

### Note 1 Immobilisations

#### Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2017
Concessions, brevets et droits similaires	1 408	0	(5)	67	1 470
Terrains	119 919	0	(105 029)	14 795	29 685
Constructions & Agencements	374 700	0	(309 302)	36 867	102 265
Autres	322	0	(195)	39	167
Immobilisations en cours	50 104	21 193	0	(51 769)	19 528
<b>TOTAL</b>	<b>546 452</b>	<b>21 193</b>	<b>(414 531)</b>	<b>0</b>	<b>153 115</b>

Amortissements (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2017
Concessions, brevets et droits similaires	1 263	63	(5)	0	1 321
Terrains	0	0	0	0	0
Constructions, Installations & Agencements	120 480	14 381	(111 951)	0	22 910
Autres	288	17	(162)	0	143
En-cours	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>122 031</b>	<b>14 461</b>	<b>(112 117)</b>	<b>0</b>	<b>24 374</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 par l'acquisition d'immeubles de bureaux à Toulouse (dans la zone de Blagnac).

Les en-cours regroupent les projets et les rénovations non encore achevés au 31 décembre 2017. Ils sont évalués selon les coûts supportés.

Le détail par composants du patrimoine immobilier (terrains et constructions, installations et agencements) est le suivant :

Valeurs brutes par composants (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Mises en service et autres mouvements	Solde au 31/12/2017
Terrains	119 913	0	(105 030)	14 795	29 676
Gros œuvre	179 428	0	(150 617)	22 770	51 583
Façades et étanchéité	49 140	0	(41 054)	7 137	15 223
Agencements	49 832	0	(37 837)	2 817	14 811
Diagnostics	2 113	0	(2 063)	50	99
Installations générales diverses	94 193	0	(77 729)	4 093	20 558
<b>TOTAL</b>	<b>494 619</b>	<b>0</b>	<b>(414 331)</b>	<b>51 662</b>	<b>131 950</b>

Amortissements par composants <i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Solde au 31/12/2017
Gros œuvre	18 660	3 361	(20 630)	0	1 392
Façades et étanchéité	14 421	2 617	(13 761)	0	3 277
Agencements	39 172	2 278	(31 427)	0	10 023
Diagnostics	1 664	123	(1 716)	0	72
Installations générales diverses	46 562	6 001	(44 417)	0	8 146
<b>TOTAL</b>	<b>120 480</b>	<b>14 381</b>	<b>(111 951)</b>	<b>0</b>	<b>22 910</b>

## Immobilisations financières

Valeurs brutes <i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	Solde au 31/12/2017
Filiales et participations	324	2 788	(10)		3 102
Actions propres, contrat de liquidité	462	2 084	(2 268)		279
Créances rattachées à des participations	121 353	24 661	(17 109)		128 905
Prêts	230		(18)		212
Dépôts et cautionnements	129	5			134
<b>TOTAL</b>	<b>122 499</b>	<b>29 538</b>	<b>(19 405)</b>	<b>0</b>	<b>132 632</b>

La SNC Bassins à Flots a été acquise en décembre 2011, les titres sont valorisés 155 433 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 23,8 millions d'euros.

La SCI Silky Way a été créée en mai 2013, les titres sont valorisés 21 274 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 25,1 millions d'euros.

La SCI Future Way a été créée en novembre 2013, les titres sont valorisés 920 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 3 millions d'euros.

La SCI New Way a été créée en novembre 2013, les titres sont valorisés 950 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 7,6 millions d'euros.

La SCI ANF Immobilier Hôtels a été créée en juillet 2013, les titres sont valorisés 2 788 229 euros après rachat en 2017 d'un bloc complémentaire, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 26,8 millions d'euros.

La SCI ANF Immobilier Développement a été créée en février 2014, les titres sont valorisés 100 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 0,7 million d'euros.

La SCI Stratège a été créée en septembre 2014, les titres sont valorisés 982 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 8,5 millions d'euros.

La SCI Lafayette a été créée en septembre 2014, les titres sont valorisés 982 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 15,6 millions d'euros.

La SCI Orianz a été créée en juillet 2016, les titres sont valorisés 65 310 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 11,8 millions d'euros.

La SCI Factor E a été créée en juillet 2016, les titres sont valorisés 65 310 euros, une avance en compte courant a été consentie d'un montant de 5,7 millions d'euros.

Il a été mis en place en 2005 un contrat de liquidité sur le titre ANF Immobilier. Ce contrat était géré depuis 2008 par Rothschild, qui a été remplacé par la Société Kepler mi-novembre 2017. Ce contrat est en suspend depuis la prise de contrôle d'Icade fin Octobre 2017.

6

## Note 2 Échéances des créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2017	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres immobilisations financières	129 250	15	129 017	219
<b>Créances d'exploitation</b>				
Avances et acomptes sur commandes	13	13		
Créances clients et comptes rattachés	5 633	5 633		
Autres créances	8 446	8 446		
<b>TOTAL</b>	<b>143 343</b>	<b>14 107</b>	<b>129 017</b>	<b>219</b>

**Note 3 Produits à recevoir***(en milliers d'euros)*

	<b>Solde au 31/12/2017</b>
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	1 159
Autres créances	7 118
<b>Disponibilités et valeurs mobilières de placement</b>	0
<b>TOTAL</b>	<b>8 277</b>

La Société a reconnu en créance sur l'état la demande de dégrèvement faite auprès du Trésor Public suite à l'inconstitutionnalité de la taxe 3 % sur les dividendes versés. Cette créance représente 7 110 milliers d'euros, incluant les intérêts moratoires.

**Note 4 Provisions sur actifs**

<b>Provisions/dépréciation</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Solde au 31/12/2017</b>
<b>Actifs immobilisés</b>					
Filiales et participations	21				21
Actions propres, contrat de liquidité	608	349			956
Dépôts et cautionnements	7				7
<b>Actifs circulants</b>					
Autres créances	0	70			70
Clients	3 378	257	(1 550)		2 086
Valeurs mobilières de placement	5 392	709	(2 556)		3 545
<b>TOTAL</b>	<b>9 407</b>	<b>1 385</b>	<b>(4 106)</b>	<b>0</b>	<b>6 686</b>

Une provision de 3 545 milliers d'euros est constatée, consécutive à l'évolution de la valeur de marché des actions propres.

L'évolution des provisions clients est consécutive à la cession des actifs marseillais et lyonnais.

La situation nette de SCI Silky Way étant négative, la société a passé une dépréciation de ses titres et comptes courants dans la société à hauteur de 349 milliers d'euros.

**Note 5 Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement comprennent 808 671 actions propres de la Société acquises à un cours moyen de 26,23 euros soit un prix de revient de 21 209 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2017, le cours moyen du dernier mois de bourse est de 22,11 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 3 545 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

**Note 6 Comptes de régularisation actif**

Les charges constatées d'avance enregistrent pour 50,2 milliers d'euros des abonnements, des honoraires et diverses charges se rapportant aux exercices futurs.

**Note 7 Capital social**

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

**Note 8** Variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont évolué comme suit au cours de la période :

(en milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Acomptes sur dividendes	Subventions d'investissement	Total
À nouveau	19 009	37 769	2 777	164 017	15 999	21 113	3 339	0	784	264 807
Diminution de capital										0
Affectation du résultat						(17 524)	(3 339)			(20 863)
Distribution exceptionnelle						0				0
Acompte sur dividende										0
Subventions				(661)					(784)	(1 444)
Réaffectation en réserves libres				0	0					0
Résultat de l'exercice							71 123			71 123
<b>TOTAL</b>	<b>19 009</b>	<b>37 769</b>	<b>2 777</b>	<b>163 357</b>	<b>15 999</b>	<b>3 589</b>	<b>71 123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>313 622</b>

Au 31 décembre 2017, la Société détenait 821 931 actions propres.

**Note 9** Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	solde au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
Provision pour médaille du travail	12			12
Provision pour retraites	45			45
Autres provisions pour risques	709	104	(100)	713
<b>TOTAL</b>	<b>766</b>	<b>104</b>	<b>(100)</b>	<b>770</b>

Les reprises de provisions correspondent à des provisions consommées ou devenues sans objet. Le solde de la provision correspond à des litiges commerciaux sur des immeubles vendus antérieurement à Lyon et à un litige sur Marseille lié au patrimoine cédé en 2017.

**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.

**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.

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

Ces litiges n'ont pas fait l'objet de provisions dans les comptes de la Société. En effet, dans le cadre des négociations sur la cession de son bloc de contrôle au groupe Icade, le groupe Eurazeo s'est

engagé à prendre en charge ce litige et l'ensemble de ses éventuelles conséquences.

Sur l'exercice 2016, des provisions de 550 milliers d'euros ont été constatées sur des litiges commerciaux liés à des immeubles vendus antérieurement à Lyon.

Sur l'exercice 2017, la Société a provisionné 104 milliers d'euros au titre d'un nouveau litige avec un ancien locataire du fait d'un premier jugement en sa défaveur. La Société a fait appel de ce jugement.

Enfin, la Société a contesté, auprès du tribunal administratif, un montant de 7,1 millions d'euros de taxe 3 % sur les dividendes (dont 1,3 million d'euros d'intérêts moratoires), versés en 2013, au titre de l'OPRA réalisée en 2012. La Société bénéficiant de deux jugements favorables au Conseil Constitutionnel (un sur la déqualification du flux en tant que dividende et un récent sur l'anti constitutionnalité de la taxe en elle-même), une créance sur l'état a été constatée au 31 décembre 2017 pour ce montant.

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

**Note 10 Échéances des dettes**

Échéance des dettes (en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	11 968	177	690	11 101
Emprunts et dettes financières diverses	1 779	1 779		
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Avances locataires	47	47		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	202	202		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 269	3 269		
Dettes fiscales et sociales	3 613	3 613		
<b>Dettes diverses</b>	651	651		
<b>TOTAL</b>	<b>21 529</b>	<b>9 738</b>	<b>690</b>	11 101

**Note 11 Charges à payer**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	27
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 847
Dettes fiscales et sociales	2 307
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	48
Autres dettes	557
<b>TOTAL</b>	<b>5 785</b>

**Note 12 Comptes de régularisation passifs**

Les produits constatés d'avance enregistrent pour 59 milliers d'euros des loyers et charges facturés d'avance.

**Note 13 Engagements hors bilan****11-1 Engagements sur loyers**

(en millions d'euros)	31/12/2017
<b>Locations simples et financières</b>	
Revenus locatifs de location simple	19,5
Revenus locatifs financiers	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>19,5</b>
<i>dont loyers conditionnels</i>	
Charges locatives nettes de refacturations	(1,5)
<b>Loyers nets</b>	<b>18,0</b>
À moins d'un an	8,0
De un à cinq ans	9,7
Au-delà de cinq ans	0,3
<b>LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES</b>	<b>18,0</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2017
<b>Locations simples</b>	
<b>Charges de loyers</b>	
<b>Revenus de sous-location</b>	
À moins d'un an	(48,8)
De un à cinq ans	(23,3)
Au-delà de cinq ans	
<b>LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIALES</b>	<b>(72,1)</b>

Les engagements de loyers correspondent principalement aux flux de loyers attendus sur les périodes, fermes, futures, des baux en cours.

## 11-2 Engagements reçus

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

(en millions d'euros)		31/12/2017	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>					
	Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
	Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	Options de vente de titres reçues	-	-	-	-
	Options d'achat de titres reçues	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	-	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT</b>					
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	-	-	-	-
Avals et cautions reçues en garantie de financement	Avals et cautions reçues en garantie de financement	-	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					
	Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	-	-	-	-
	Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	-	-	-	-
	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	-	-	-	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Engagements résiduels sur marchés de travaux	7,1	5,3	1,8	-
	BEFA	5,8	-	2,3	3,6
	Garanties bancaires reçues	0,4	0,2	0,2	-
	GAPD	-	-	-	-
	Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	-	-	-	-
	Autres engagements reçus	-	-	-	-

Les engagements reçus concernent les garanties et engagements donnés par la Société sur ses développements en cours (VEFA, marché de travaux, Baux en État Futur d'Achèvement).

### 11-3 Engagements donnés

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

<i>(en millions d'euros)</i>		<b>31/12/2017</b>	<b>Part à moins d'un an</b>	<b>Part à plus d'un an et moins de cinq ans</b>	<b>Part à plus de cinq ans</b>	
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>						
	Promesses d'achat de titres	-	-	-	-	
Engagements de prises de participations	Compléments de prix sur achat	-	-	-	-	
	Options de vente de titres données	-	-	-	-	
	Options d'achat de titres données	-	-	-	-	
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de chiffre d'affaires données	-	-	-	-	
	Garanties de passif données	-	-	-	-	
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT</b>						
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques	-	-	-	-	
	Privilèges de prêteurs de deniers	11,94	-	11,9	-	
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	-	-	-	-	
	Crédits-bails	-	-	-	-	
Nantissements de titres	Dettes crédits-bails	-	-	-	-	
	Nantissements des titres consolidés	-	-	-	-	
Avals et cautions données pour garantie de la dette financière	Nantissements des titres non consolidés	-	-	-	-	
	Avals et cautions données en garantie de financement	-	-	-	-	
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>						
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Engagements résiduels sur marchés de travaux	7,1	5,3	1,8	-	
	BEFA	5,8	-	2,3	3,6	
	Garanties d'éviction données	-	-	-	-	
	Promesses de vente données	Promesses de vente données – Foncière	1,0	1,0	-	-
		– Immos Corp	-	-	-	-
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données – Foncière	-	-	-	-
		– Immos Corp	-	-	-	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	-	-	-	-	
	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	-	-	-	-	
	Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-	
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	-	-	-	-	
	Garanties à première demande données	7,1	5,3	1,8	-	
	Avals et cautions données dans le cadre de contrats d'exploitation	-	-	-	-	
	Autres engagements donnés	-	-	-	-	

Les engagements donnés par la Société sont constitués du pendant des garanties et engagements donnés par la Société sur ses développements en cours (VEFA, marché de travaux, Baux

en État Futur d'Achèvement), ainsi que par 11,9 millions d'euros d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers sur ses lignes de dettes en cours.



**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 restera dû au titre du Contrat.

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

30 septembre de chaque année, sur la base d'un arrêté comptable trimestriel provisoire.

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

**Ratio LTV**

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

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

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

	<b>Norme de référence</b>	<b>Fréquence de test</b>	<b>Ratios au 31/12/2017</b>	<b>Ratios au 31/12/2016</b>
Ratio ICR (EBE/frais financiers nets)	Minimum 2	Trimestrielle	2,35	2,80
Ratio LTV (dettes financières nettes/valeur d'expertise du patrimoine)	Maximum 50 %	Semestrielle	22,1 %	41,9 %

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

**Note 15** **Risque de taux**

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

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

La société ANF Immobilier s'était engagée à respecter les engagements minimums de couverture à taux sans risques :

- Refinancement : 80 % de la dette couverte à taux fixe.

<b>Emprunt couvert</b>	<b>Date d'effet</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>Taux fixe payé</b>	<b>(en milliers d'euros)</b>
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,1300 %	Swap Euribor 3 mois/1,130 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	30-juin-2014	14-mai-2021	1,3500 %	Swap Euribor 3 mois/1,350 %
<b>Swaps de Trading</b>				
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31-déc.-2015	29-juin-2018	CAP 1.5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31-déc.-2015	29-juin-2018	CAP 1.5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31-déc.-2015	29-juin-2018	CAP 1.5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
Natixis, BECM, BNPP, CACIB	31-déc.-2015	29-juin-2018	CAP 1.5000 %	CAP Euribor 3 mois/1,500 %
<b>Couverture - CAP</b>				
<b>Total des instruments financiers</b>				

À cet effet, ANF Immobilier avait conclu des contrats de couverture de taux d'intérêt (*swaps*) ayant pour objet d'échanger un taux variable Euribor 3 mois, contre un taux fixe, et des contrats d'option de taux (Cap).

Le coût ou le gain net des *swaps* était enregistré tous les trimestres au compte de résultat de la Société. Les primes de CAP payées à la mise en place de l'instrument étaient étalées sur la maturité de l'instrument.

Suite à la cession de son patrimoine au groupe Primonial, la Société a remboursé la quasi-intégralité des dettes assises sur ce patrimoine, et débouclé, en parallèle, l'intégralité des instruments financiers liés.

La Société n'a conservé qu'une ligne de crédit à taux fixe ne nécessitant pas le recours à de nouveaux instruments. Le tableau, ci-après, détaille ces anciens contrats :

Nominal	Nominal variable	Justes valeurs		Variations de justes valeurs sur exercice	Impact résultat financier sur exercice	Impact capitaux propres sur exercice	Entrée en Périètre	Sortie de périmètre	Justes valeurs		
		actifs 31/12/2017	passifs 31/12/2017						actif 31/12/2016	passif 31/12/2016	
15 851	Oui	-	-	-	-	-	-	732,4	-	-	732,4
15 851	Oui	-	-	-	-	-	-	732,4	-	-	732,4
12 969	Oui	-	-	-	-	-	-	599,2	-	-	599,2
12 969	Oui	-	-	-	-	-	-	599,2	-	-	599,2
24 465	Oui	-	-	-	-	-	-	3 483,1	-	-	3 483,1
24 465	Oui	-	-	-	-	-	-	3 483,1	-	-	3 483,1
20 017	Oui	-	-	-	-	-	-	2 849,8	-	-	2 849,8
20 017	Oui	-	-	-	-	-	-	2 849,8	-	-	2 849,8
<b>146 604</b>		-	-	-	-	-	-	<b>15 329,3</b>	-	-	<b>15 329,3</b>
37 280	Non	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
37 280	Non	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
30 502	Non	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
30 502	Non	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
<b>135 564</b>		-	-	-	-	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-
<b>282 168</b>		-	-	-	-	-	-	<b>15 328,5</b>	<b>0,7</b>		<b>15 329,3</b>

**Note 16** Effectif

L'effectif d'ANF Immobilier au 31 décembre 2017 se répartit de la manière suivante :

	Effectifs au 31 décembre 2017	Hommes	Femmes	Total
Cadres		15	9	24
Non-cadres		4	5	9
<b>TOTAL</b>		<b>19</b>	<b>14</b>	<b>33</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 2016 et 2017 sont les suivantes :

Rémunérations versées aux membres du Directoire (€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Renaud Haberkorn</b>		
Rémunération fixe	299 644	400 000
Rémunération variable	207 480	267 300
Indemnité de révocation	1 000 950	
Avantages en nature	26 184	15 764
<b>Ghislaine Seguin</b>		
Rémunération fixe	200 000	200 000
Rémunération variable	105 740	121 860
Prime exceptionnelle	0	0
Avantages en nature	2 543	2 171
<b>Emmanuelle Baboulin</b>		
Rémunération fixe	0	0
Rémunération variable	0	0
Prime exceptionnelle	0	0
Indemnité de rupture	0	0
Avantages en nature	0	0

Une indemnité de 18 mois de salaires a été versée à Monsieur Renaud Haberkorn le 24 octobre 2017 suite à sa révocation par le Conseil de Surveillance de son mandat de Président du Directoire et de

mandataire social d'ANF Immobilier, et conformément à la politique de rémunération validée et en vigueur au sein de la Société.

**Note 18** Paiements fondés sur des actions**Plans d'options d'achat d'action**

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

Afin de tenir compte de la distribution de réserves intervenue en application de la 2<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012, le Directoire, en sa séance du 21 mai 2012, a procédé à un ajustement des modalités d'exercice des plans d'options d'achat d'actions 2007 à 2011.

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

Il n'a pas été procédé à des ajustements sur les exercices 2013, 2014, 2015 et 2016.

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

Caractéristiques des plans d'options	Plan 2007 Stocks Options	Plan 2008 Stocks Options	Plan 2009 Stocks Options	Plan 2010 Stocks Options	Plan 2011 Stocks Options	Plan 2012 Stocks Options	Plan 2013 Stocks Options	Plan 2014 Stocks Options	Plan 2015 Actions Gratuites	Plan 2014 Actions Gratuites	Plan 2012 Actions Gratuites	
Date de l'Assemblée Générale												
Extraordinaire	04/05/2005	14/05/2008	14/05/2008	14/05/2008	17/05/2011	17/05/2011	06/05/2014	06/05/2014	11/05/2016	06/05/2014	17/05/2011	
Date de décision du Directoire	17/12/2007	19/12/2008	14/12/2009	15/12/2010	22/12/2011	02/04/2013	23/06/2014	12/11/2014	23/05/2016	12/11/2014	02/04/2013	
<b>Nombre total d'options attribuées initialement</b>	<b>100 564</b>	<b>128 353</b>	<b>158 500</b>	<b>166 920</b>	<b>168 872</b>	<b>105 850</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>17 818</b>	
• dont mandataires sociaux	79 424	101 083	131 000	137 475	135 542	86 525	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023	
• dont salariés	21 140	27 270	27 500	29 445	33 330	19 325	20 050	0	17 000	10 000	1 795	
<b>Nombre d'actions pouvant être achetées après ajustements</b>	<b>159 159</b>	<b>179 839</b>	<b>224 659</b>	<b>219 323</b>	<b>216 075</b>	<b>52 915</b>	<b>106 575</b>	<b>50 000</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>	<b>19 605</b>	
• dont mandataires sociaux	125 560	143 613	185 642	180 610	173 412	43 263	86 525	50 000	17 000	24 000	16 023	
• dont salariés	33 599	36 226	39 017	38 713	42 663	9 652	20 050	0	17 000	10 000	3 582	
Point de départ d'exercice des options	Les options sont exerçables dès leur attribution définitive											
Date d'expiration	17/12/2017	19/12/2018	14/12/2019	15/12/2020	22/12/2021	02/04/2023	23/03/2024	12/11/2024	23/05/2026	12/11/2024	02/04/2023	
<b>Prix d'achat par action</b>	<b>29,73</b>	<b>19,42</b>	<b>22,55</b>	<b>23,72</b>	<b>21,53</b>	<b>21,81</b>	<b>23,88</b>	<b>21,83</b>				
Modalités d'exercices	Acquisition définitive des options par tranches :											
1° tiers à l'issue d'une période de 2 ans, soit	17/12/2009	19/12/2010	14/12/2011	15/12/2012	22/12/2013	31/03/2015	23/06/2016	12/11/2016			31/03/2015	
2° tiers à l'issue d'une période de 3 ans, soit	17/12/2010	19/12/2011	14/12/2012	15/12/2013	22/12/2014	31/03/2016	23/06/2017	12/11/2017			31/03/2016	
3° tiers à l'issue d'une période de 4 ans, soit	17/11/2011	19/12/2012	14/12/2013	15/12/2014	22/12/2015	31/03/2017	23/06/2018	12/11/2018			31/03/2017	
Attribution définitive après 2 ans, soit										15/03/2017		
Conservation obligatoire durant 2 ans, soit										15/03/2019		
Attribution définitive après 3 ans, soit									22/05/2019			
Exercice soumis à des conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	
Nombre d'actions achetées		98 945	59 234	12 432	51 430	10 462	0	0	0	0	0	
Nombre d'options annulées		Plan caduque au 17/12/2017	30 157	33 293	44 002	43 353	10 817	41 312	12 500	14 326	21 132	9 798
<b>Nombre total d'options restant à lever</b>	<b>17/12/2017</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>121 292</b>	<b>31 636</b>	<b>65 263</b>	<b>37 500</b>	<b>19 674</b>	<b>12 868</b>	<b>9 807</b>	

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

où ledit bénéficiaire justifiera de quatre années d'ancienneté au sein de la Société. Cette règle ne s'appliquant pas aux 50 000 options accordées à l'ancien Président du Directoire lors de son arrivée au sein de la Société.

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

	Plan 2007 Stocks Options	Plan 2008 Stocks Options	Plan 2009 Stocks Options	Plan 2010 Stocks Options	Plan 2011 Stocks Options	Plan 2012 Stocks Options	Plan 2013 Stocks Options	Plan 2014 Stocks Options	Plan 2015 Actions Gratuites	Plan 2014 Actions Gratuites	Plan 2012 Actions Gratuites
Bruno Keller		50 737	93 034	83 044	81 819	20 412	40 825	0	0	4 584	5 040
Renaud Haberkorn		0	0	0	0	0	0	37 500	6 176	3 056	
Ghislaine Seguin	Plan caduque au 17/12/2017	0	1 855	8 928	0	2 193	0	0	3 369	1 528	542
Xavier de Lacoste				27 604	0	0	4 388	0	0	0	2 430
Lareymondie		0	4 654	4 600	0	0	0	0	0	0	
Brigitte Perinetti											
<b>Mandataires sociaux</b>	<b>0</b>	<b>50 737</b>	<b>99 543</b>	<b>124 176</b>	<b>81 819</b>	<b>22 605</b>	<b>45 213</b>	<b>37 500</b>	<b>9 545</b>	<b>9 168</b>	<b>8 012</b>
Personnel		0	32 589	38 713	39 473	9 031	20 050	0	10 129	3 700	1 795
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>50 737</b>	<b>132 132</b>	<b>162 889</b>	<b>121 292</b>	<b>31 636</b>	<b>65 263</b>	<b>37 500</b>	<b>19 674</b>	<b>12 868</b>	<b>9 807</b>

## Note 19 Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)	Valeur des titres	% de détenation	Capital social	Capitaux propres	Résultat net	Chiffre d'affaires
SNC des Bassins à Flots	155	99,0 %	0	350	350	2 360
JDML						
SCCV 1-3 rue d'Hozier	0	45,0 %	1	1	0	0
SCI Silky Way	21	65,0 %	1	(1 504)	(536)	6 712
SCI Future Way	1	50,6 %	2	(442)	(1 212)	0
SCI New Way	1	50,3 %	2	502	500	2 494
SCI ANF Immobilier Hôtels	2 788	77,0 %	1	8 248	(384)	4 878
SAS ANF Immobilier Développement	0	100 %	0	489	(125)	0
SCI Lafayette	1	54 %	2	2 090	1 754	4 181
SCI Stratège	1	54 %	2	1 720	1 499	3 622
SAS Financière des Brotteaux	2	20 %	10	0	0	0
SCI Orianz	65	65 %	10	896	(42)	0
SCI Factor E	65	65 %	10	517	(21)	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 102</b>		<b>40</b>	<b>12 868</b>	<b>1 781</b>	<b>24 248</b>

Lorsque la situation nette d'une filiale de la Société est négative, ANF Immobilier procède à la dépréciation des titres et de ses comptes courants dans la filiale à hauteur de sa quote-part.

Ainsi, au 31 décembre 2017, ANF Immobilier a conservé une dépréciation des titres de 21,3 milliers d'euros et a augmenté la

dépréciation de son compte courant de 956,2 milliers d'euros, correspondant à sa quote-part de situation nette négative dans sa filiale la SCI Silky Way.

**Note 20** Tableau des entreprises liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilisations financières	Autres créances	Créances clients	Autres dettes	Produits financiers	Autres produits d'exploitation	Charges financières
SNC des Bassins à Flots	23 835				803		
SCCV 1-3 rue d'Hozier		40			8		
SCI Silky Way	25 128		171		228	506	
SCI Future Way	2 994		28		26	113	
SCI ANF Immobilier Développement	722						
SCI ANF Immobilier Hôtels	26 839		272		738	339	
SCI Lafayette	15 655		89		1 058	226	
SCI Stratège	8 535		67		884	185	
SAS Financière des Brotteaux							
SCI Orianz	11 846		49		154	23	
SCI Factor E	5 746		22		67	10	
SCI New Way	7 609		87		318	290	
<b>TOTAL</b>	<b>128 908</b>	<b>40</b>	<b>785</b>	<b>0</b>	<b>4 282</b>	<b>1 693</b>	<b>0</b>

**Note 21** Chiffre d'affaires

## Ventilation des loyers :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Lyon	2 462	2 091
Marseille	19 782	21 589
<b>Total du patrimoine de centre-ville</b>	<b>22 244</b>	<b>23 680</b>
Hôtels B&B	194	194
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>22 438</b>	<b>23 874</b>

**Note 22** Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Plus-values de cession d'immeubles	99 621	15 742
dotations aux amortissements et provisions	(5 318)	(410)
Frais de structure exceptionnels sur cession de patrimoine et changement de contrôle	(3 761)	0
Frais de financiers exceptionnels sur cession de patrimoine (IRA, soultes sur instruments financiers, amortissement accéléré des frais d'émission d'emprunt)	(20 381)	
autres produits et charges exceptionnels	312	717
<b>TOTAL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>70 472</b>	<b>16 049</b>

6

**Note 23** **Tableau de Financement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Emplois		
Dividendes payés	20 863	22 498
Distributions exceptionnelles	0	0
Rachat d'actions	0	0
Impôt et frais de distribution	192	44
Investissements en immobilisations corporelles et incorporelles	21 193	6 717
Investissements en immobilisations financières	29 538	31 119
Remboursement d'emprunts et instruments financiers	305 260	43 113
Augmentation des disponibilités et valeurs mobilières de placement	48 589	(8 727)
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>425 635</b>	<b>94 763</b>
<b>Ressources</b>		
Augmentation des capitaux propres	0	0
Capacité d'autofinancement	11 146	6 055
Produit de cession des immobilisations corporelles et incorporelles	400 889	47 037
Cessions ou réduction d'immobilisations financières	19 672	30 158
Augmentation des dettes financières	0	20 000
Subventions d'investissement reçues	0	0
Variation de l'excédent de fonds de roulement	(6 071)	(8 487)
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>425 635</b>	<b>94 763</b>



## 3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

**ANF Immobilier**

**Exercice clos le 31 décembre 2017**

À l'Assemblée Générale de la société ANF Immobilier,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ANF Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### Évaluation du patrimoine immobilier

Notes « Immobilisations corporelles » et « Variation de valeur des immeubles » de l'annexe.

**Risque identifié**

Le patrimoine immobilier de la société représente au 31 décembre 2017 une valeur nette à l'actif de 128,6 M€, soit 38% du bilan de la société. Il est comptabilisé au bilan en immobilisations corporelles au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

La direction de la société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer la valeur actuelle de ce patrimoine. Si la valeur expertisée hors droits est notablement inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

L'évaluation du patrimoine immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l'évaluation du patrimoine immobilier comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des montants en jeu, du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la valeur d'expertise hors droits des actifs immobiliers à ces hypothèses.

**Notre réponse**

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'objectivité des experts indépendants mandatés par la société, notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en comparant les règles de leur nomination, de leur rotation et leurs modes de rémunération avec les pratiques de marché ;
- prendre connaissance des lettres de mission entre la société et les experts immobiliers afin d'apprécier l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle de leur part des informations fournies par la société ;
- apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations, sur une sélection d'immeubles dont la valorisation a été affectée ou est susceptible d'être affectée par une dépréciation dans les comptes annuels ;
- vérifier que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs comptables retenues dans les comptes ;
- contrôler la conformité des durées d'amortissement définies par composant avec les règles et méthodes comptables de l'annexe ;
- vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

**Prise de contrôle d'ANF Immobilier par Icade accompagnée d'une cession d'un portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial**

Note « Evénements significatifs de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels

**Risque identifié**

Comme indiqué dans la note « événements significatifs de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels, le groupe Primonial a acquis le 30 novembre 2017 un portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais représentant 482,7 millions d'euros suivant les expertises au 30 juin 2017.

Concomitamment à cette opération, le groupe Icade s'est porté acquéreur du bloc d'actions détenu par la société Eurazeo dans ANF Immobilier. Les deux opérations ainsi réalisées ne pouvaient se faire l'une sans l'autre.

La transaction réalisée avec le groupe Primonial a été réalisée avec une décote d'environ 66,5 millions d'euros par rapport à la valeur des expertises au 30 juin 2017, et inclut une indemnité de rendement séquestrée de 15,4 millions d'euros et des frais sur vente de 1,1 millions d'euros. Cette indemnité de rendement ne comporte pas de clause de retour à meilleure fortune.

La réalisation de cette opération au cours du dernier trimestre 2017 impose à la société d'allouer le chiffre d'affaires et les charges afférentes à ces actifs au cédant et au cessionnaire sur leur période de jouissance alors que les systèmes d'information ne sont pas conçus pour effectuer cette opération.

Nous avons considéré cette opération comme un point clé de l'audit en raison principalement de son caractère inhabituel, de son impact significatif et du risque d'anomalie significative lié au processus de détournage dans les comptes des immeubles cédés et de l'information financière afférente.

**Notre réponse**

Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour identifier les actifs et les passifs concernés par la cession du portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial ;
- examiner les écritures comptables liées à la cession du portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial à partir du contrat de cession conclu avec le groupe Primonial, et en particulier du périmètre des immobilisations qui ont fait l'objet d'un détournage ;
- vérifier la correcte imputation du chiffre d'affaires et des charges afférentes au patrimoine cédé au cessionnaire à partir de la date prévue dans l'acte de cession ;
- examiner la conformité du traitement comptable de l'indemnité de rendement incorporée au prix de cession dans les comptes annuels avec les normes comptables en vigueur ;
- vérifier le caractère approprié des informations relatives d'une part à la prise de contrôle d'ANF Immobilier par Icade et d'autre à la cession du portefeuille d'actifs marseillais et lyonnais au groupe Primonial dans les annexes aux comptes annuels.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ANF Immobilier par votre assemblée générale du 25 mai 1994 pour le cabinet MAZARS et du 21 juin 1991 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Mazars était dans la vingt-quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la vingt-septième année.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations

nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 13 mars 2018

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Pierre Clavié

**Mazars**

Isabelle Massa

## 4. Tableaux des résultats des cinq derniers exercices

(En euros)	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	17 730 570	18 351 093	19 009 271	19 009 271	19 009 271
Nombre d'actions ordinaires existantes	17 730 570	18 351 093	19 009 271	19 009 271	19 009 271
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA					
<b>Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	33 200 831	32 194 220	28 743 825	23 874 278	22 438 382
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	2 944 943	8 934 836	70 617 976	22 874 320	83 026 636
Impôt sur les bénéfices	(423 136)	(2 615 891)	(130 895)	(681 060)	6 621 421
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	(813 129)	(2 714 508)	42 629 703	3 338 695	71 122 819
Résultat distribué	18 617 099	20 186 202	23 571 496	21 860 662	15 207 417
Distribution prélevée sur des postes de primes et réserves		4 174 951			
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, avant dotations aux amortissements et provisions	0,14	0,34	3,71	1,16	4,71
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	(0,05)	(0,15)	2,24	1,18	3,74
Dividende net global revenant à chaque action	1,05	1,10	1,24	1,15	0,80
Dont distribution prélevée sur des postes de primes et réserves		0,23	0,23		
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	42	44	37	35	33
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 941 602	3 035 366	3 401 291	3 541 843	3 353 148
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	3 072 836	3 595 864	2 859 277	1 916 543	1 983 373

## 5. Délais de règlement des fournisseurs et des clients

## Art. D441 I.-2 : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>Tranches de retard de paiement</b>					
Montant total des factures concernées	68 616,45	553 258,98	320 505,88	2 104 877,22	3 047 258,52
Pourcentage du Chiffre d'Affaires de l'exercice	0,14 %	1,14 %	0,66 %	4,32 %	6,26 %
<b>Délais de paiement de référence utilisés</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : le 10 du mois en cours pour les termes d'avance et le 10 du mois suivant pour les termes échus.				
CA Consolidé de la période					48 700 621,31
	Loyers				46 649 669,99
	Autres facturations (hors charges locatives)				2 050 951,32

## Art. D441 I.-2 : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>Tranches de retard de paiement</b>					
Montant total des factures concernées	30 349,21	574 521,93	-	-	604 871,14
Pourcentage du volume d'achat de l'exercice	0,05 %	0,91 %	0,00 %	0,00 %	0,96 %
<b>Délais de paiement de référence utilisés</b>					
Nombre de factures exclues			1		
Montant total des factures exclues			28 448,54		
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : le délai de règlement est fixé au 30 <sup>e</sup> jour suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée				

# 7

## ANF IMMOBILIER ET SES ACTIONNAIRES

<b>1. Capital social</b>	<b>214</b>	<b>5. Opérations afférentes aux titres de la Société</b>	<b>220</b>
1.1 Nombre d'actions	214	5.1 Programme de rachat d'actions 2017	220
1.2 Titres donnant accès au capital	214	5.2 Description du programme de rachat 2018 qui sera soumis à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	221
1.3 Titres non représentatifs du capital	214		
1.4 Acquisition par la Société de ses propres actions	214		
1.5 Capital social autorisé, mais non émis	214		
1.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	215		
<b>2. Actionariat du Groupe</b>	<b>215</b>	<b>6. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat</b>	<b>222</b>
2.1 Identité des principaux actionnaires	215		
2.2 Déclarations de franchissement de seuils	216		
2.3 Évolution du capital	217		
2.4 Droit de vote des principaux actionnaires	217		
2.5 Contrôle de la Société	217		
<b>3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</b>	<b>218</b>	<b>7. Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité</b>	<b>223</b>
3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société	218		
3.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	218		
<b>4. Pactes d'actionnaires</b>	<b>219</b>	<b>8. Carnet de l'actionnaire</b>	<b>225</b>
4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF	219	8.1 Marché des actions ANF Immobilier	225
4.2 Pactes conclus par ANF Immobilier	219	8.2 Cours de bourse 2017	225
4.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société	219		

# 1. Capital social

## 1.1 Nombre d'actions

---

Au 31 décembre 2017, le capital social d'ANF Immobilier s'élevait à 19 009 271 euros divisé en 19 009 271 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

## 1.2 Titres donnant accès au capital

---

Se reporter à la section 5.2 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre 3 du Document de Référence.

## 1.3 Titres non représentatifs du capital

---

Néant.

## 1.4 Acquisition par la Société de ses propres actions

---

Voir à la section 5 « Opérations afférentes aux titres de la Société » du chapitre 7 du Document de Référence.

Un contrat de liquidité avait été conclu le 16 juin 2008 avec l'établissement de crédit Rothschild & Cie Banque. Ce contrat de liquidité a été résilié avec effet au 31 octobre 2016 et ANF Immobilier

a confié à Kepler Cheuvreux, à compter du 1er novembre 2016 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 20 550 titres et 664 381,03 euros ont été affectés au compte de liquidité.

## 1.5 Capital social autorisé, mais non émis

---

Se reporter au tableau récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital qui se

trouve à la section 7 « Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité » du chapitre 7 du Document de Référence.



## 1.6 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

À la date de dépôt du Document de Référence, à la connaissance d'ANF Immobilier, aucune personne autre que les personnes visées à la section 5.2 « Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social » du chapitre 3 du Document de Référence n'est titulaire d'options d'acquisition ou de souscription d'actions d'ANF Immobilier.

# 2. / Actionnariat du Groupe

## 2.1 Identité des principaux actionnaires

À la connaissance d'ANF Immobilier, le capital social était réparti aux 31 décembre 2017, 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015 comme suit <sup>(1)</sup> :

	Au 31 décembre 2017				
	Droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote *	Actions	% du capital
Icade	16 190 546	88,73 %	84,91 %	16 190 546	85,17 %
SGC Percap	772 818	4,24 %	4,05 %	772 818	4,07 %
Autodétention	-	-	4,31 %	821 931	4,32 %
Autres	1 282 667	7,03 %	6,73 %	1 223 976	6,44 %
<b>TOTAL</b>	<b>19 067 962</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>19 009 271</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 2016				
	Droits de vote	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Actions	% du capital
Eurazeo	10 551 095	55,07 %	52,63 %	9 596 267	50,48 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	1 219 914	6,37 %	6,08 %	1 219 914	6,42 %
Generali	792 891	4,14 %	3,95 %	792 891	4,17 %
CNP Assurances	786 781	4,11 %	3,92 %	786 781	4,14 %
SGC Percap	772 818	4,03 %	3,85 %	772 818	4,07 %
Cardif Assurance Vie	373 576	1,95 %	1,86 %	373 576	1,97 %
Autodétention	-	-	4,43 %	888 926	4,68 %
Autres	4 578 098	24,08 %	23,26 %	4 662 492	24,08 %
<b>TOTAL</b>	<b>19 159 567</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>19 009 271</b>	<b>100 %</b>

(1) Il est rappelé qu'en vertu de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, les droits de vote théoriques sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions détenues par le Groupe qui sont privées de droit de vote. Les droits de vote réels sont calculés sur la base des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, hors actions détenues par le Groupe et privées de droits de vote.

Au 31 décembre 2015

	Droits de vote	% des droits de vote réels	% des droits de vote théoriques	Actions	% du capital
Eurazeo	9 596 267	52,76 %	50,26 %	9 596 267	50,48 %
Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse	1 219 914	6,71 %	6,39 %	1 219 914	6,42 %
Generali	792 891	4,36 %	4,15 %	792 891	4,17 %
CNP Assurances	786 781	4,33 %	4,12 %	786 781	4,14 %
SGC Percap	772 818	4,25 %	4,05 %	772 818	4,07 %
Cardif Assurance Vie	373 576	2,05 %	1,96 %	373 576	1,97 %
Autodétention	-	-	4,74 %	904 387	4,76 %
Autres	4 645 243	25,54 %	24,33 %	4 562 637	24 %
<b>TOTAL</b>	<b>18 187 490</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19 009 271</b>	<b>100,00 %</b>

La Société n'a pas, à sa connaissance, de nantissement sur son capital.

## 2.2 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2017, la Société a été informée des franchissements de seuils suivants :

- par courrier en date du 25 octobre 2017, la Caisse des Dépôts a déclaré que suite à la cession hors marché par la société Eurazeo à la société Icade d'un bloc de contrôle composé de 9 596 267 actions et droits de vote de la Société, la société Icade a franchi à la hausse, le 23 octobre 2017 (i) le seuil statutaire de 1 % et tout multiple de ce seuil jusqu'à 50 % (inclus) en capital et en droits de vote de la Société et (ii) les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3 et 50 % du capital et des droits de vote de la Société. À l'issue de cette opération, la société Icade déclarait détenir 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote de la Société ;
- par courrier en date du 16 novembre 2017, la Caisse des Dépôts a déclaré que suite à l'acquisition de 1 219 914 actions et droits de vote représentant 6,42 % du capital et 6,39 % des droits de vote de la Société auprès de la Société Caisse d'Épargne CEPAC, la société Icade a franchi à la hausse, le 13 novembre 2017, le seuil statutaire de 51 % et tout multiple du seuil de 1 % jusqu'à 56 % (inclus) en capital et en droits de vote de la Société. À l'issue de cette acquisition, la société Icade déclarait détenir 10 816 181 actions et droits de vote représentant 56,90 % du capital et 56,61 % des droits de vote de la Société ;
- par courrier en date du 21 novembre 2017, la Caisse des Dépôts a déclaré que suite à l'acquisition de 1 873 777 actions de la Société, dans le cadre d'une offre publique déposée sur les titres de la Société, la société Icade a franchi à la hausse, depuis l'ouverture de l'offre publique et jusqu'au 20 novembre 2017 (inclus), le seuil statutaire de 57 % du capital et des droits de vote de la Société et tout multiple du seuil de 1 % jusqu'à 66 % inclus du capital et des droits de vote de la Société. Suite à cette opération, la société Icade déclarait détenir 12 689 958 actions et droits de vote représentant 66,76 % du capital et 66,42 % des droits de vote de la Société ;
- par courrier en date du 21 novembre 2017, suite à une vente de titres de la Société, la société CNP Assurances a déclaré avoir franchi à la baisse, le 21 novembre 2017, les seuils statutaires de 4 %, 3 %, 2 % et 1 % du capital et des droits de vote de la Société. La société CNP Assurances a déclaré, suite à cette opération, ne plus détenir de titres ni de droits de vote de la Société ;
- par courrier en date du 30 novembre 2017, la société Generali Vie a déclaré, suite à l'opération d'apport par celle-ci à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société initiée par la société Icade, avoir franchi à la baisse, le 30 novembre 2017, par tranches successives de 1 %, les seuils statutaires de 4 % à 1 % du capital et des droits de vote de la Société. À l'issue de cette opération, la société Generali Vie a déclaré ne plus détenir d'action ni de droit de vote de la Société ;
- par courrier en date du 8 décembre 2017, la Caisse des Dépôts a déclaré que suite à l'acquisition de 878 767 actions de la Société, dans le cadre de l'offre publique déposée sur les titres de la Société, la société Icade a franchi à la hausse, au 6 décembre 2017, les seuils statutaires de 81 % du capital et 80 % des droits de vote de la Société et tout multiple du seuil de 1 % jusqu'à 84 % (inclus) du capital et des droits de vote de la Société. À l'issue de cette opération, la société Icade déclarait détenir 16 091 464 actions et droits de vote représentant 84,65 % du capital et 84,28 % des droits de vote de la Société ;
- par courrier en date du 12 décembre 2017, la Caisse des Dépôts a déclaré à la Société que suite à l'acquisition de 69 087 actions de la Société dans le cadre d'une opération hors marché, la Société Icade a franchi à la hausse, le 8 décembre 2017, le seuil statutaire de 85 % du capital de la Société. À l'issue de cette opération, la société Icade déclarait détenir 16 160 551 actions et droits de vote représentant 85,01 % du capital et 84,64 % des droits de vote de la Société.

## 2.3 Évolution du capital

Ci-dessous figure le tableau d'évolution du capital d'ANF Immobilier au cours des trois derniers exercices :

Date	Opérations	Montant de la variation de capital en euros	Nombre cumulé d'actions	Montant cumulé du capital social en euros
31/12/2013	-	-	17 730 570	17 730 570
10/06/2014	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions.	620 523	18 351 093	18 351 093
31/12/2014	-	-	18 351 093	18 351 093
07/07/2015	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles suite à la mise en paiement du dividende en actions	658 178	19 009 271	19 009 271
31/12/2015	-	-	19 009 271	19 009 271
31/12/2016	-	-	19 009 271	19 009 271
31/12/2017	-	-	19 009 271	19 009 271

## 2.4 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.

## 2.5 Contrôle de la Société

À la date du 31 décembre 2017, ANF Immobilier est contrôlée par Icade qui détient directement 85,17 % du capital social et 84,91 % des droits de vote de la Société <sup>(1)</sup>.

Dans le cadre de sa politique de gouvernance, la Société a mis en place des Comités spécialisés, émanant du Conseil de Surveillance, comportant des membres indépendants (voir la section 1 « Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise » du chapitre 3 du Document de Référence).

### Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

À la connaissance d'ANF Immobilier, il n'existe, à la date de dépôt du Document de Référence, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.



(1) Icade détient 88,73 % 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.

## 3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

### 3.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

ANF Immobilier entend poursuivre sa politique de distribution régulière de dividendes en conformité avec son statut SIIC.

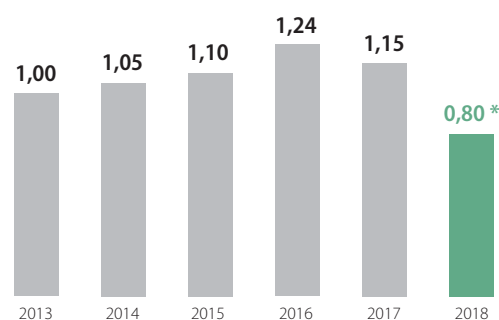
ANF Immobilier entend fidéliser ses actionnaires avec une politique de distribution attractive. Depuis la mise en place de sa nouvelle stratégie en 2005, le dividende versé par ANF Immobilier à ses actionnaires a toujours suivi une progression régulière, cohérente avec l'amélioration du cash-flow de la Société. Ainsi, depuis 2006 et jusqu'en 2011, le dividende a progressé de 41 % en cinq années.

En 2012, la Société a procédé au versement d'un dividende de 6,64 euros par action relatif à la vente des actifs matures de Lyon et des hôtels B&B, intervenue dans des conditions favorables. ANF Immobilier conçoit l'activité d'une foncière cotée comme l'acquisition puis la valorisation d'ensembles immobiliers suivie de la cession de ces derniers à maturité afin d'en partager les produits avec ses actionnaires et de permettre le réinvestissement dans de nouveaux ensembles immobiliers. Ces cessions constituent pour ANF Immobilier la phase d'un cycle qui précède celui de nouveaux investissements à travers une nouvelle stratégie.

Depuis 2013, la Société a engagé cette nouvelle stratégie, une transformation profonde de son patrimoine. Elle envisage le doublement de ses loyers à moyen terme et une augmentation

significative de son cash-flow récurrent permettant une couverture du dividende et une distribution attractive. Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale, qui se tiendra le 10 mai 2017, est de 1,15 euro par action. Ce montant est cohérent avec nos obligations de distribution relatives à notre résultat et nos cessions. Il représente un rendement de 5,6 % par rapport au cours du 31 décembre 2016.

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale, qui se tiendra le 24 avril 2018, est de 0,80 euro par action.



\* Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 avril 2018

### 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 2015	11 mai 2016	23 571 496,04	1,24
Exercice clos le 31 décembre 2016	10 mai 2017	21 860 661,65	1,15
Exercice clos le 31 décembre 2017	24 avril 2018*	15 207 416,80	0,80

\* Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 24 avril 2018 de distribuer un dividende de 0,80 euro par action.

## 4. Pactes d'actionnaires

### 4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

---

Néant.

### 4.2 Pactes conclus par ANF Immobilier

---

ANF Immobilier a procédé, fin juin 2014, au transfert de six hôtels, au profit de sa nouvelle filiale ANF Immobilier Hôtels. Cette filiale, en partenariat avec Eurazeo et la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, a elle-même investi dans un hôtel B & B à Perpignan, un hôtel B & B à Bègles, ainsi que dans les deux hôtels du Stade Vélodrome à Marseille. C'est dans le cadre de ce partenariat que les associés de la société ANF Immobilier Hôtels ont conclu, le 25 juin 2014, un pacte entre associés.

Un pacte d'associés a également été conclu le 1er septembre 2016 par ANF Immobilier concernant ses nouvelles filiales les SCI Factor E et Oriantz avec Foncière des Régions dans le cadre d'une opération de promotion immobilière ayant pour terrain d'assiette l'îlot 8.2 de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, au nord du quartier Armagnac.

### 4.3 Dispositions restreignant le changement de contrôle de la Société

---

Néant.

## 5. Opérations afférentes aux titres de la Société

L'Assemblée Générale du 10 mai 2017 (17<sup>e</sup> résolution) a autorisé le Directoire à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions (le « Programme de rachat »), conforme aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché. Au

cours de l'exercice 2017, ce programme de rachat a été mis en œuvre par le Directoire d'ANF Immobilier, qui a réalisé des achats dont les modalités sont décrites ci-dessous (5.1).

Enfin, le programme de rachat 2018 qui sera soumis à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018 est décrit ci-après (5.2).

### 5.1 Programme de rachat d'actions 2017

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 9 novembre 2018. En vertu de cette autorisation, le prix maximal d'achat a été fixé à 40 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 10 mai 2017 (18<sup>e</sup> résolution) a autorisé le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de vingt-quatre mois, le capital social

de la Société, par annulation des actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat.

#### 5.1.1 Rachats d'actions réalisés par ANF Immobilier au cours de l'exercice 2017 et jusqu'au 15 février 2018

ANF Immobilier a acheté 101 611 actions au cours de l'exercice 2017 au cours moyen (frais inclus) de 20,55 euros, soit un coût total de 2 087 910,94 euros.

##### 5.1.1.1 Rachats effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017, Kepler a acheté, pour le compte d'ANF Immobilier, 101 611 actions au cours moyen de 20,55 euros, soit un coût total de 2 087 910,94 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 2018 au 15 février 2018, Kepler n'a pas acheté d'actions, pour le compte d'ANF Immobilier, en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité.

##### 5.1.1.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Au cours de l'exercice 2017, jusqu'au 15 février 2018 ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur annulation.

##### 5.1.1.3 Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 février 2018, ANF Immobilier n'a pas acheté d'actions en vue de leur attribution à des bénéficiaires d'options d'achat, au titre de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

#### 5.1.1.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance

Au cours de l'exercice 2017, et jusqu'au 15 février ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance.

#### 5.1.1.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de l'exercice 2017, ANF Immobilier n'a pas racheté d'actions en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe.

### 5.1.2 Cessions d'actions réalisées au cours de l'exercice 2017 et jusqu'au 15 février 2018

ANF Immobilier a cédé 155 538 actions au cours de l'exercice 2017 au cours moyen de 21,00 euros, soit un coût total de 3 265 747,62 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 février 2018, ANF Immobilier a cédé 2 216 actions au cours moyen de 21,61 euros, soit un coût total de 47 884,36 euros.

#### 5.1.2.1 Cessions d'actions effectuées en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017, Kepler a cédé, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 111 158 actions au prix moyen de 20,76 euros par action, pour un coût total de 2 307 316,86 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 février 2018, Kepler n'a pas cédé d'actions, pour le compte d'ANF Immobilier dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché.

#### 5.1.2.2 Cessions d'actions effectuées en vue de leur remise lors de l'exercice d'options d'achat

Au cours de l'exercice 2017, ANF Immobilier a cédé d'actions, 44 380 actions dans le cadre de l'exercice d'options d'achat au prix moyen de 21,60 euros par action, pour un coût total de 958 430,76 euros.

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 février 2018, ANF Immobilier a cédé 2 216 actions dans le cadre de l'exercice d'options d'achat au prix moyen de 21,61 euros par action, pour un coût total de 47 884,36 euros.

### 5.1.3 Modalités des rachats d'actions

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 15 février 2018, ANF Immobilier a racheté des actions uniquement dans le cadre d'un contrat de liquidité en vue de l'animation du marché.

Au cours de cette période, ANF Immobilier n'a pas eu recours à des produits dérivés pour réaliser ses achats.

#### 5.1.4 Annulations d'actions par ANF Immobilier

ANF Immobilier n'a procédé à aucune annulation d'actions au cours des vingt-quatre derniers mois conformément à l'article L. 225-209 al. 4 du Code de commerce, qui énonce que les actions ne peuvent être annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par périodes de vingt-quatre mois.

#### 5.1.5 Réallocations éventuelles

Les actions achetées par ANF Immobilier dans le cadre de l'autorisation conférée par la 17<sup>e</sup> résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 ou dans le cadre de toute autre autorisation antérieure n'ont pas été réallouées à d'autres objectifs que les objectifs initiaux qui leur avaient été assignés lors de leurs rachats.

## 5.2 Description du programme de rachat 2018 qui sera soumis à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018 en application des articles 241-2 et 241-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

L'Assemblée Générale convoquée pour le 24 avril 2018 est appelée, dans sa 20<sup>e</sup> résolution, à adopter un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché.

Les différents objectifs de ce programme de rachat d'actions, énoncés dans la 20<sup>e</sup> résolution qui sera soumise à l'Assemblée Générale de la Société du 24 avril 2018 sont les suivants :

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;

- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- attribution ou cession d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, notamment au titre de l'exercice d'options d'achat d'actions, de l'attribution gratuite d'actions ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'actions de la Société ;
- conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation de rachat à conférer au Directoire dans le cadre du programme de rachat porte sur un maximum de 10 % du capital à la date de réalisation de ces achats. Sur la base d'un nombre total de 19 009 271 actions composant le capital au 15 février 2018, ce maximum serait de 1 900 927 actions.

Le prix de rachat maximal prévu par le programme de rachat d'actions est de 40 euros par action. Le montant pécuniaire maximal alloué au programme est de 76 037 080 euros.

Le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix-huit mois à compter de la date de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018 qui est appelée à l'adopter, soit jusqu'au 24 octobre 2019.

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 2017 AU 15 FÉVRIER 2018 DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

	Positions ouvertes au 15 février 2018					
	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	101 611	157 754	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (en euros)	20,55	21,01	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen (en euros)	-	-	-	-	-	-
Montants (en euros)	2 626 542	3 313 632	-	-	-	-

À la date du 15 février 2018, ANF Immobilier détient 819 715 de ses propres actions dont :

- 13 259 affectées à l'objectif d'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité ; et
- 618 907 affectées à la couverture des attributions d'actions gratuites et d'options d'achat d'actions.

## 6. 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 9 du Document de Référence, s'agissant des contrats de prêt comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle.



## 7. Récapitulatif des délégations de compétences et des autorisations en cours de validité

Nature de la délégation	Date de l'AGM (n° de la résolution)	Durée (date d'expiration)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital	Montant nominal maximum en cas d'émissions de titres de créance	Utilisation en 2017
<b>Augmentation du capital social</b>					
Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport.	11 mai 2016 (résolution 15)	26 mois (9 juillet 2018)	25 millions d'euros <sup>(1)</sup>	-	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.	11 mai 2016 (résolution 16)	26 mois (9 juillet 2018)	9,5 millions d'euros <sup>(2)</sup>	100 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange.	11 mai 2016 (résolution 17)	26 mois (9 juillet 2018)	3,8 millions d'euros <sup>(2)</sup>	100 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	11 mai 2016 (résolution 18)	26 mois (9 juillet 2018)	10 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois <sup>(2)</sup>	70 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation de fixer librement le prix d'émission en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, sans droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital social.	11 mai 2016 (résolution 19)	26 mois (9 juillet 2018)	10 % du capital de la Société tel qu'existant à la date de l'opération par période de 12 mois (avec une décote maximale de 5 %) <sup>(2)</sup>	-	Néant
Augmentation du nombre d'actions, titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.	11 mai 2016 (résolution 20)	26 mois (9 juillet 2018)	15 % de l'émission initiale <sup>(2)</sup>	15 % de l'émission initiale <sup>(3)</sup>	Néant
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société.	11 mai 2016 (résolution 21)	26 mois (9 juillet 2018)	10 % du capital social au moment de l'émission <sup>(1)</sup>	70 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Néant

(1) Plafond autonome.

(2) Avec un plafond nominal global d'augmentation de capital de 25 millions d'euros pour les émissions d'actions autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

(3) Avec un plafond nominal global de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

Nature de la délégation	Date de l'AGM (n° de la résolution)	Durée (date d'expiration)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital	Montant nominal maximum en cas d'émissions de titres de créance	Utilisation en 2017
<b>Stock-options, Attributions gratuites d'actions et Epargne salariale</b>					
Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital réservé aux adhérents d'un PEE.	11 mai 2016 (résolution 23)	26 mois (9 juillet 2018)	100 000 euros	20 millions d'euros	Néant
Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées.	11 mai 2016 (résolution 24)	38 mois (9 juillet 2019)	2 % du capital de la Société au jour de la décision du Directoire		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		Néant
<b>Réduction du capital par annulation d'actions</b>					
Réduction de capital par annulation d'actions.	10 mai 2017 (résolution 18)	26 mois (9 juillet 2019)	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> .	10 mai 2017 (résolution 17)	18 mois (10 novembre 2018)	10 % du capital à la date de réalisation des achats Montant maximum de 76 037 080 euros Prix maximum de rachat : 40 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 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

(3) Avec un plafond nominal global de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances autorisées par les 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> résolutions (22<sup>e</sup> résolution).

(4) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 avril 2018.

## 8. / Carnet de l'actionnaire

### 8.1 Marché des actions ANF Immobilier

L'action ANF Immobilier est cotée en France sur Euronext Paris, compartiment B.

### 8.2 Cours de bourse 2017

Au 31 décembre 2017, le cours de clôture de l'action ANF Immobilier s'établissait à 21,85 euros et la capitalisation boursière atteignait 415 352 571,35 euros.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du cours de bourse d'ANF Immobilier de fin décembre 2016 à fin décembre 2017 :



Marché Compartiment B

Indices principaux : EPRA, CAC All Shares

ISIN : FR0000063091

BLOOMBERG : ANF IMMOBILIER : FP

REUTERS : ACNF.PA

Éligibilité : SRD

Nb. Titres : 19 009 271





# 8

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 24 AVRIL 2018

<b>1. Ordre du jour</b>	<b>228</b>	<b>3. Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018</b>	<b>233</b>
1.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	228		
<b>2. Projet de résolutions</b>	<b>229</b>	<b>4. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés</b>	<b>247</b>
2.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	229		

# 1. / Ordre du jour

## 1.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

*Première résolution* — Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

*Deuxième résolution* — Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

*Troisième résolution* — Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende.

*Quatrième résolution* — Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions.

*Cinquième résolution* — Ratification de la cooptation de M. Olivier Wigniolle en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Sixième résolution* — Ratification de la cooptation de Mme Victoire Aubry en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Septième résolution* — Ratification de la cooptation de M. Antoine de Chabannes en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Huitième résolution* — Ratification de la cooptation de Mme Vanessa Bouquillion en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Neuvième résolution* — Ratification de la cooptation de M. Jean-Philippe Carrascosa en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Dixième résolution* — Renouvellement du mandat de Mme Victoire Aubry en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Onzième résolution* — Renouvellement du mandat de M. Antoine de Chabannes en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

*Douzième résolution* — Nomination de Mme Nathalie Braud comme membre du Conseil de Surveillance.

*Treizième résolution* — Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire.

*Quatorzième résolution* — Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance.

*Quinzième résolution* — Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017.

*Seizième résolution* — Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Mme Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire.

*Dix-septième résolution* — Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017.

*Dix-huitième résolution* — Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance.

*Dix-neuvième résolution* — Ratification du transfert du siège social.

*Vingtième résolution* — Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

*Vingt-et-unième résolution* — Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

## 2. / Projet de résolutions

### 2.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

**(Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017).**

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 2017, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

**(Rapports du Directoire, observations du Conseil de Surveillance et rapports des Commissaires aux comptes ; approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017).**

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 2017, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

**(Affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, des observations du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017, qui s'élève à 71 122 819,82 euros de la manière suivante, étant précisé qu'il n'y

a pas lieu de doter la réserve légale qui atteint déjà le dixième du capital social :

Bénéfice de l'exercice :	71 122 819,82 €
Report à nouveau antérieur :	3 588 665,64 €
<b>Soit un bénéfice distribuable de :</b>	<b>74 711 485,46 €</b>
À titre de Dividende 2017 :	15 207 416,80 €
Prélevé sur le bénéfice distribuable à hauteur de :	15 207 416,80 €
Solde affecté en report à nouveau :	59 504 068,66 €

Le dividende pour l'exercice 2017 d'un montant de 15 207 416,80 euros représente un dividende de 0,80 euro par action.

Il est précisé que les modalités d'imposition du dividende ont été modifiées par la loi de finances pour 2018. Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende 2017 sera imposé de la manière suivante :

##### En 2018, année du versement :

- à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8 % (article 117 quater du Code général des impôts), ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (soit un taux global de 30 %), ces prélèvements étant effectués lors du paiement du revenu.

##### En 2019, année du paiement de l'impôt sur le revenu sur le dividende 2017 :

- à l'impôt sur le revenu sous la forme d'un prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») de 12,8 % (article 200 A 1. du Code général des impôts) sur lequel sera imputé le PFNL payé en 2018 ; en ce cas, aucun impôt supplémentaire ne sera dû ; ou
- sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus, le dividende sera soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif (article 200 A 2. du Code général des impôts) après un abattement de 40 %, sur le montant duquel sera imputé le PFNL payé en 2018. S'il excède l'impôt dû, l'excédent du PFNL sera restitué.

Le dividende sera détaché le 2 mai 2018 et mis en paiement le 4 mai 2018. Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement sera porté en report à nouveau.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents et les revenus éligibles à l'abattement visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, ont été, par action, les suivants :

(En euros)	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2015	Exercice clos le 31/12/2016
Montant du dividende versé par action.	1,10	1,24	1,15
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %.	0,23	0	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	0,87	1,24	1,15

## 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.

## Cinquième résolution

**(Ratification de la cooptation de M. Olivier Wigniolle 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, ratifie la décision du Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, de coopter M. Olivier Wigniolle en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 23 octobre 2017, en remplacement de Mme Marie-Hélène Sartorius, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## Sixième résolution

**(Ratification de la cooptation de Mme Victoire Aubry 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, ratifie la décision du Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, de coopter Mme Victoire Aubry en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 23 octobre 2017, en remplacement de M. Patrick Sayer, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée Générale.

## Septième résolution

**(Ratification de la cooptation de M. Antoine de Chabannes 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, ratifie la décision du Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, de coopter M. Antoine de Chabannes en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 23 octobre 2017, en remplacement de M. Philippe Audouin, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée Générale.

## Huitième résolution

**(Ratification de la cooptation de Mme Vanessa Bouquillion 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, ratifie la décision du Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, de coopter Mme Vanessa Bouquillion en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 23 octobre 2017, en remplacement de Mme Marie-Pierre Soury, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée Générale.

## Neuvième résolution

**(Ratification de la cooptation de M. Jean-Philippe Carrascosa 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, ratifie la décision du Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017, de coopter M. Jean-Philippe Carrascosa en qualité de membre du Conseil de Surveillance avec effet au 23 octobre 2017, en remplacement de M. Bruno Keller, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## Dixième résolution

**(Renouvellement du mandat de Mme Victoire Aubry en qualité de membre du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Mme Victoire Aubry en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Onzième résolution

**(Renouvellement du mandat de M. Antoine de Chabannes en qualité de membre du Conseil de Surveillance).**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de M. Antoine de Chabannes en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.



## Douzième résolution

### (Nomination de Mme Nathalie Braud en qualité de membre du Conseil de Surveillance).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de nommer Mme Nathalie Braud en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Treizième 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 Mazars expire à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Quatorzième résolution

### (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance).

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport visé à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat, tels que présentés dans ce rapport.

## Quinquième résolution

### (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017).

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Renaud Haberkorn, en sa qualité de Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017, tels que présentés à la section 3 du chapitre 8 du Document de Référence 2017 de la Société.

## Seizième résolution

### (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Mme Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire).

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Mme Ghislaine Seguin, en sa qualité de membre du Directoire, tels que présentés à la section 3 du chapitre 8 du Document de Référence 2017 de la Société.

## Dix-septième résolution

### (Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017).

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Bruno Keller, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017, tels que présentés à la section 3 du chapitre 8 du Document de Référence 2017 de la Société.

## Dix-huitième résolution

### (Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide d'augmenter d'un montant de 54 000 euros l'enveloppe globale annuelle des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017 pour la porter à 274 000 euros.

L'enveloppe globale annuelle des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices postérieurs à 2017 reste fixée à 220 000 euros, jusqu'à nouvelle décision.

## Dix-neuvième résolution

### (Ratification du transfert du siège social).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la décision prise par le Conseil de Surveillance en date du 13 décembre 2017 de transférer le siège social du 1, rue Georges Berger (75017) Paris au 27 rue Camille Desmoulins (92130) Issy-les-Moulineaux et ce, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Vingtième résolution

### (Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché :

- met fin, avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 par le vote de sa 17<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à acheter des actions de la Société ;
- autorise le Directoire à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital de la Société.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 40 euros (hors frais d'acquisition), soit un montant maximum global affecté au programme de rachat d'actions de 76 037 080 euros sur la base d'un nombre total de 19 009 271 actions composant le capital au 31 décembre 2017. 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.

## Vingt-et-unième résolution

### (Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités).

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Président du Directoire, à son ou ses mandataires, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

### 3. Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018

## Rapport du Directoire sur la présentation des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018 intégrant le rapport relatif à la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance de la société ANF Immobilier visé à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, le 24 avril 2018, pour soumettre à votre approbation vingt-et-une résolutions. Ces résolutions sont toutes de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les projets de résolutions ont pour objet :

- l'approbation des comptes sociaux et consolidés de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions) ;
- l'affectation du résultat pour l'exercice 2017 et la distribution du dividende (3<sup>e</sup> résolution) ;
- l'approbation de conventions réglementées (4<sup>e</sup> résolution) ;
- la ratification de la cooptation en qualité membres du Conseil de Surveillance de M. Olivier Wigniolle, de Mme Victoire Aubry, M. Antoine de Chabannes, Mme Vanessa Bouquillion et de M. Jean-Philippe Carrascosa (5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions) ;
- le renouvellement en tant que membres du Conseil de Surveillance de Mme Victoire Aubry, et de M. Antoine de Chabannes (10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> résolutions) ;
- la nomination de Mme Nathalie Braud comme membre du Conseil de Surveillance (12<sup>e</sup> résolution) ;
- le renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de Mazars (13<sup>e</sup> résolution) ;
- l'approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions législatives applicables (14<sup>e</sup> résolution) ;
- l'approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017, à Mme Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire et à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017 conformément

aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce (15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> résolutions) ;

- la fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance (18<sup>e</sup> résolution) ;
- la ratification du transfert du siège social (19<sup>e</sup> résolution) ;
- le renouvellement de l'autorisation relative au rachat par la Société de ses propres actions (20<sup>e</sup> résolution) ;
- les pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (21<sup>e</sup> résolution).

### Approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés et affectation du résultat de l'exercice 2017

Nous vous proposons, par le vote des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions, d'approuver :

- les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- l'affectation du résultat de l'exercice 2017 et la distribution du dividende.

Le bénéfice de l'exercice 2017 qui s'élève à 71 122 819,82 euros serait affecté de la manière suivante, étant précisé qu'il n'y a pas lieu de doter la réserve légale qui atteint déjà le dixième du capital social :

Bénéfice de l'exercice :	71 122 819,82 €
Report à nouveau antérieur :	3 588 665,64 €
<b>Soit un bénéfice distribuable de :</b>	<b>74 711 485,46 €</b>
À titre de Dividende 2017 :	15 207 416,80 €
Prélevé sur le bénéfice distribuable à hauteur de :	15 207 416,80 €
Solde affecté en report à nouveau :	59 504 068,66 €

Le dividende pour l'exercice 2017 d'un montant de 15 207 416,80 euros représente un dividende de 0,80 euro par action.

Il est précisé que les modalités d'imposition du dividende ont été modifiées par la loi de finances pour 2018. Lorsqu'il est versé à des

personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende 2017 sera imposé de la manière suivante :

**En 2018, année du versement :**

- à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8 % (article 117 *quater* du code général des impôts), ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (soit un taux global de 30 %), ces prélèvements étant effectués lors du paiement du revenu.

**En 2019, année du paiement de l'impôt sur le revenu sur le dividende 2017 :**

- à l'impôt sur le revenu sous la forme d'un prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») de 12,8 % (article 200 A 1. du code général des

impôts) sur lequel sera imputé le PNFL payé en 2018 ; en ce cas, aucun impôt supplémentaire ne sera dû ; ou

- sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus, le dividende sera soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif (article 200 A 2. du code général des impôts) après un abattement de 40 % , sur le montant duquel sera imputé le PNFL payé en 2018. S'il excède l'impôt dû, l'excédent du PFNL sera restitué.

Le dividende serait détaché le 2 mai 2018 et mis en paiement le 4 mai 2018. Le montant des dividendes attaché aux actions autodétenues à la date de mise en paiement sera porté en report à nouveau.

Pour les trois derniers exercices, il a été mis en distribution les montants suivants de dividende par action :

(En euros)

	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2015	Exercice clos le 31/12/2016
Montant du dividende versé par action	1,10	1,24	1,15
Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	0,23	0	0
Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %	0,87	1,24	1,15

## Approbation de conventions réglementées

Nous vous proposons également, par le vote de la 4<sup>e</sup> résolution d'approuver les conventions mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

## Ratification de la cooptation de membres du Conseil de Surveillance, renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance et nomination d'un nouveau membre au Conseil de Surveillance

Par le vote des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions, il vous est proposé de ratifier les cooptations en qualité de membres du Conseil de Surveillance décidées par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2017 avec effet au 23 octobre 2017 des personnes suivantes :

- M. Olivier Wigniolle, en remplacement de Mme Marie-Hélène Sartorius, démissionnaire avec effet au 23 octobre 2017, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Mme Victoire Aubry, en remplacement de M. Patrick Sayer, démissionnaire avec effet au 23 octobre 2017, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire ;
- M. Antoine de Chabannes, en remplacement de M. Philippe Audouin, démissionnaire avec effet au 23 octobre 2017, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire ;
- Mme Vanessa Bouquillion, en remplacement de Mme Marie-Pierre Soury, démissionnaire avec effet au 23 octobre 2017, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire ;

- M. Jean-Philippe Carrascosa, en remplacement de M. Bruno Keller, démissionnaire avec effet au 23 octobre 2017, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Par le vote des 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> résolutions, il vous est proposé de renouveler les mandats de membre du Conseil de Surveillance, pour la durée statutaire de quatre ans, de Mme Victoire Aubry, et de M. Antoine de Chabannes. Leur mandat viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Par le vote de la 12<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de nommer Mme Nathalie Braud en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est précisé que Madame Nathalie Braud a déclaré par avance renoncer à la perception de tout jeton de présence dans le cas où elle serait nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

L'ensemble des informations relatives à M. Olivier Wigniolle, à Mme Victoire Aubry, à M. Antoine de Chabannes, à Mme Vanessa Bouquillion, à M. Jean-Philippe Carrascosa et à Mme Nathalie Braud sera publié dans le Document de Référence 2017 de la Société dans le chapitre 3 « Gouvernement d'entreprise ».

## Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire

Par le vote de la 13<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de Mazars qui expirera à l'issue de la présente Assemblée. Le mandat serait renouvelé pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat

En application de l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, par le vote de la 14<sup>e</sup> résolution, il vous est demandé d'approuver les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leurs mandats pour l'exercice 2018 tels que présentés ci-après. Cette section est établie pour les besoins du rapport visé à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce.

Nous vous rappelons en outre, conformément à la loi, que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels, prévus par ces principes et critères, est conditionné à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 225-100.

### Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Directoire à raison de leur mandat

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

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

La rémunération des membres du Directoire est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable, d'avantages en nature liés à leur fonction et, le cas échéant, de rémunérations exceptionnelles.

### Principes généraux de rémunération

La politique de rémunération des dirigeants de la société ANF Immobilier repose sur les principes exposés ci-après.

L'exhaustivité : la rémunération des membres du Directoire ci-après, fait l'objet d'une approche globale. La politique de rémunération adoptée est explicitée et les critères retenus sont précisés.

La reconnaissance de la performance : la rémunération des membres du Directoire se compose d'une partie fixe et d'une partie variable, dont les montants sont proportionnés aux responsabilités exercées et également, pour la partie variable, au niveau d'atteinte de critères de performance prédéfinis.

Le choix de ces critères, qui reposent à la fois sur les performances individuelles et sur celles des équipes de travail, s'opère en fonction des éléments essentiels à la réussite de l'entreprise. Le montant de la rémunération variable évolue également selon les performances actuelles et futures de l'entreprise, liant ainsi l'intérêt du dirigeant à l'intérêt social de l'entreprise.

La mesure : la détermination de la rémunération des membres du Directoire est caractérisée par une recherche d'équilibre.

Elle tient compte de l'intérêt social de l'entreprise, des performances des dirigeants, des pratiques de rémunération au sein de la Société et de celles du marché. La valorisation de la performance se couple avec un objectif de fidélisation servant ainsi les intérêts de l'entreprise. Une révision annuelle permet d'adapter le montant des rémunérations aux exigences de la société ANF Immobilier.

La cohérence : la rémunération des membres du Directoire est en cohérence avec celles des autres mandataires sociaux et des salariés de la société ANF Immobilier ainsi qu'avec les objectifs de développement et les valeurs de l'entreprise. Dans une perspective d'équité et d'harmonisation, chaque élément de la rémunération est motivé et se trouve en rapport avec le travail accompli et les performances réalisées.

L'adaptation au marché : la rémunération des membres du Directoire reflète la position de la Société sur le marché. Le système de rémunération évolue notamment selon les pratiques extérieures de référence, par comparaison avec des sociétés similaires à ANF Immobilier en termes de secteur d'activité, d'ampleur et d'objectifs.

## Principes particuliers de rémunération

Conformément aux principes généraux de rémunération exposés dans le présent rapport, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection, a adopté une structure de rémunération spécifique pour les membres du Directoire de la Société, composée de :

1. une rémunération fixe ;
2. une rémunération variable ;
3. une rémunération exceptionnelle ;
4. une indemnité de départ ;
5. des avantages en nature.

## Rémunération fixe

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection.

Il est précisé que Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017, a déclaré renoncer à la rémunération prévue à ce titre dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote *ex ante* lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

La rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Général Adjoint, s'élève, pour l'exercice 2018, à 200 000 euros. Elle a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 9 mars 2018 sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 8 mars 2018. La rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin avait été revalorisée pour l'exercice 2016 et était passée de 180 000 euros à 200 000 euros, suite à sa nomination en tant que Directeur Général Adjoint. Celle-ci reste donc inchangée par rapport à 2017.

## Rémunération variable annuelle

La rémunération variable de Mme Ghislaine Seguin a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 9 mars 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 8 mars 2018.

Compte tenu du niveau pratiqué par un échantillon de référence composé de sociétés comparables à ANF Immobilier, la part de la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération annuelle fixe.

Le paiement pourra varier de 0 % à 150 % de cette rémunération variable annuelle cible en fonction du niveau d'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs énumérés ci-après.

Conformément au Code AFEP/MEDEF, les critères quantitatifs sont prépondérants dans le calcul de la rémunération variable annuelle au titre de 2018.

Les critères quantitatifs, qui représentent 60 % de la rémunération variable annuelle cible, sont les suivants :

- le respect du budget 2018 arrêté et retraité des coûts liés au projet de fusion entre Icade et la Société qui n'avaient pas été intégrés (15 % de la rémunération variable) ;
- la réduction du taux de vacance EPRA du portefeuille bureaux d'ANF Immobilier d'au moins 0,50 % : (15 % de la rémunération variable), étant précisé que si la réduction est supérieure, 10 % supplémentaires sont prévus par tranche de réduction de 0,20 % ;
- l'avancement satisfaisant de l'opération Quai 8.2 (15 % de la rémunération variable) ;
- l'avancement satisfaisant de l'opération Future Way à Lyon (15 % de la rémunération variable).

La rémunération variable annuelle réelle basée sur les critères quantitatifs est comprise entre 0 % et 110 % de la rémunération variable annuelle cible selon que les objectifs ont été manqués, atteints ou dépassés.

Les critères qualitatifs représentent au total 40 % de la rémunération variable annuelle cible.

Pour Mme Ghislaine Seguin, les critères sont les suivants :

- accompagnement des collaborateurs d'ANF Immobilier pour l'intégration au sein de Icade (15 % de la rémunération variable) ;
- participation aux appels d'offres *Property Management/Facility Management* et à l'intégration des actifs d'ANF Immobilier dans les lignes de Icade ; transmission des informations (15 % de la rémunération variable) ;
- respect des engagements RSE et fixation d'objectifs pour le patrimoine de la Société (bas carbone, énergies renouvelables, biodiversité) (10 % de la rémunération variable).

Le versement de cette rémunération variable est soumis à un vote favorable de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article L. 225-100, II du Code de commerce.

## Rémunérations exceptionnelles

Il n'est actuellement pas prévu de rémunération exceptionnelle pour les membres du Directoire.

Toutefois, le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, se réserve la possibilité de décider l'attribution aux mandataires sociaux de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

Le versement de telles rémunérations exceptionnelles est soumis à un vote favorable de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article L. 225-100, II du Code de commerce.

## Indemnité de départ

Une indemnité de départ est prévue en cas de révocation du mandat de membre du Directoire Directeur Général Adjoint.

L'attribution de cette indemnité de départ est soumise à des conditions de performance et ne peut excéder 18 mois de rémunération fixe et variable.

### Avantages en nature

Dans le cadre de l'exercice de ses fonctions de Directeur Général Adjoint membre du Directoire de la société ANF Immobilier, Mme Ghislaine Seguin bénéficie d'une voiture de fonction.

### Jetons de présence

Les membres du Directoire ne bénéficient pas de jetons de présence.

### Indemnités relatives à une clause de non-concurrence

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'indemnités relatives à une clause de non-concurrence.

### Régime de retraite supplémentaire

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'un régime de retraite supplémentaire.

### Attribution d'options d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

Le Directoire peut être amené à décider l'attribution d'options d'achat d'actions et/ou l'attribution gratuite d'actions sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

### Attribution d'options d'achat d'actions

Les attributions d'option d'achat d'actions sont effectuées sans décote et sans recours aux instruments de couverture.

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

Aucune attribution d'options d'achat n'a été effectuée en 2017.

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance n'a pas décidé d'attribuer d'options d'achat au titre de l'exercice 2018.

### Attribution gratuite d'actions sous conditions de performance

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance n'a pas décidé d'attribuer d'actions gratuites au titre de l'exercice 2018.

## Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation de jetons de présence.

### Jetons de présence

L'Assemblée Générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette Assemblée détermine sans être liée par des dispositions statutaires ou des décisions antérieures.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées à ceux-ci par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et en tenant compte notamment de la participation effective des membres aux réunions du Conseil de Surveillance et des comités.

Le Conseil de Surveillance peut autoriser le remboursement des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la Société.

Certains membres du Conseil de Surveillance (à la date du présent rapport, M. Olivier Wigniolle, Mme Victoire Aubry, M. Antoine de Chabannes, Mme Vanessa Bouquillion, et M. Jean-Philippe Carrascosa) ne reçoivent pas de jetons de présence.

### Rémunération fixe

M. Olivier Wigniolle, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017 a renoncé à la perception d'une rémunération au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance.

### Rémunérations exceptionnelles

Conformément à l'article 15 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

### Autres avantages de toute nature

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule de fonction.

## Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 aux membres du Directoire et au Président du Conseil de Surveillance

Pour rappel, l'Assemblée Générale d'ANF Immobilier du 10 mai 2017 a, dans sa 13<sup>e</sup> résolution (vote *ex ante*), approuvé les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, doivent être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments suivants de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social et au Président du Conseil de Surveillance de la Société :

- la part fixe ;
- la part variable annuelle avec les critères de performance destinés à déterminer son montant ;
- les rémunérations exceptionnelles ;
- les options d'actions, les actions de performance ainsi que les plans de rémunérations variables pluriannuelles avec les critères de performance destinés à déterminer ces éléments de rémunération ;
- les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions ;
- le régime de retraite supplémentaire ;
- les avantages de toute nature.



En conséquence, il vous est proposé dans les 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> résolutions d'approuver les éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et figurant dans les tableaux ci-dessous :

## 1. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire jusqu'au 23 octobre 2017 (15<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	299 644 € ( <i>prorata temporis</i> )	La rémunération fixe annuelle, d'un montant de 400 000 € a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 30 novembre 2016, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 22 novembre 2016 (la rémunération fixe accordée à M. Renaud Haberkorn lors de sa prise de fonctions le 12 novembre 2014 n'a pas été modifiée et a continué à s'appliquer pour les exercices 2015, 2016 et 2017). Pour l'année 2017, cette rémunération fixe annuelle a fait l'objet d'un calcul <i>prorata temporis</i> (42/52 <sup>e</sup> ) pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier au 23 octobre 2017 correspondant à la période d'exercice des fonctions de M. Renaud Haberkorn dans la Société.
B. Rémunération variable annuelle	137 275 € <sup>(1)</sup> ( <i>prorata temporis</i> ) (207 480 € versés) <sup>(2)</sup>	Pour l'année 2017, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 €. Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2017, calculée en fonction des deux éléments suivants (les « Critères de la Rémunération Variable ») : <ul style="list-style-type: none"> <li>● critères quantitatifs représentant 60 % de la rémunération variable annuelle cible et pouvant aller jusqu'à 100 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus sont directement liés au <i>business plan</i> et au budget 2017 : <ul style="list-style-type: none"> <li>● ANR EPRA (15 %),</li> <li>● résultat net récurrent EPRA (25 %), et</li> <li>● taux de vacance normalisé (20 %) ;</li> </ul> </li> <li>● critères qualitatifs représentant 40 % de la rémunération variable annuelle cible liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques.</li> </ul> Au cours de la réunion du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection et après avoir constaté le niveau de réalisation des conditions de performance applicables, a approuvé le versement de sa rémunération variable annuelle <i>au prorata</i> de sa présence effective au sein de la Société au cours de cette année soit un montant brut de 137 275 €. Compte tenu des critères quantitatifs et qualitatifs tels que vus ci-dessus et des réalisations constatées au 23 octobre 2017, le montant de la part variable a été évalué ainsi : <ul style="list-style-type: none"> <li>● au titre des critères quantitatifs, le Conseil de Surveillance a constaté une performance au titre des critères quantitatifs impliquant le versement de 51,98 % de la rémunération variable annuelle cible ; et</li> <li>● au titre des critères qualitatifs 33 % de la rémunération variable annuelle cible.</li> </ul> Le Conseil de Surveillance a décidé que les conditions de performance de la rémunération variable de M. Renaud Haberkorn sont atteintes à 84,98 %, correspondant à 169 960 € bruts sur une base annuelle. Par conséquent, la rémunération variable <i>prorata temporis</i> (42/52 <sup>e</sup> ) de M. Renaud Haberkorn s'élève à 137 275 € bruts. Le versement effectif de la rémunération variable, conformément aux dispositions légales applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure toutefois soumis au vote positif <i>ex post</i> de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.

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

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

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	26 184 €	Le Conseil de Surveillance du 26 septembre 2014 a également autorisé le bénéfice des avantages suivants à M. Renaud Haberkorn : <ul style="list-style-type: none"> <li>● couverture de type Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ;</li> <li>● assurance responsabilité civile des Mandataires Sociaux ;</li> <li>● véhicule de fonction.</li> </ul>
J. Indemnité de départ	1 000 950 €	<p>Lors de sa séance du 3 mars 2015, le Conseil de Surveillance avait mis en œuvre une indemnité de départ au profit de Renaud Haberkorn, cette indemnité devait faire l'objet d'une nouvelle délibération de l'Assemblée Générale dans le cadre du renouvellement du mandat de Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire.</p> <p>Dans sa séance du 8 mars 2017, le Conseil de Surveillance avait décidé le renouvellement du mandat de M. Renaud Haberkorn en qualité de Président du Directoire et à cette occasion avait autorisé l'attribution d'une indemnité de départ soumise à conditions de performance à M. Renaud Haberkorn en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier.</p> <p>Le montant brut de l'indemnité de départ s'élevait à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions (soit, en pratique 18 mois de salaire). L'indemnité de départ devait être versée en cas de cessation, pour quelque motif que ce soit, des fonctions de Président du Directoire sauf démission de l'intéressé.</p> <p>L'attribution de l'indemnité de départ était soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● années 2015 et 2016 : augmentation de l'EBITDA à un rythme de 10 % en moyenne par an sur la période considérée (conformément à la délibération du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015) ;</li> <li>● à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 : réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.</li> </ul> <p>M. Renaud Haberkorn bénéficiait également d'une assurance perte d'emploi du dirigeant mandataire social de type GSC.</p> <p>Au cours de la réunion du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance, sur la base de l'avis favorable rendu par le Comité des Rémunérations et de Sélection, a :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● constaté que la condition liée au départ de M. Renaud Haberkorn était remplie ;</li> <li>● constaté l'atteinte des conditions de performance définies par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 ;</li> <li>● entériné le versement d'une indemnité de départ brute, en application de la formule autorisée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 10 mai 2017, s'élevant à 1 000 950 € correspondant à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions.</li> </ul>
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire.
M. Régimes collectifs		<p>M. Renaud Haberkorn bénéficiait, au même titre que les autres salariés, dans les mêmes conditions de cotisations et de prestations, des régimes collectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● contrat de retraite à cotisations définies (2,50 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;</li> <li>● contrat de prévoyance ;</li> <li>● contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle) ;</li> <li>● contrat d'assurance accident.</li> </ul>

## 2. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Mme Ghislaine Seguin en qualité de membre du Directoire (16<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	200 000 €	La rémunération fixe a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 16 décembre 2015, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 1 <sup>er</sup> décembre 2015. La rémunération fixe de Mme Ghislaine Seguin a été revalorisée pour l'exercice 2016 et est passée de 180 000 € à 200 000 €. Elle reste inchangée pour l'exercice 2017.
B. Rémunération variable annuelle	105 438 € <sup>(1)</sup> (105 740 € versés) <sup>(2)</sup>	<p>Pour l'année 2017, la rémunération variable annuelle cible représente 50 % de la rémunération fixe, soit 200 000 €.</p> <p>Selon le niveau d'atteinte de chacun des critères de fixation de la rémunération variable, le paiement peut varier de 0 % à 150 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères (Conseil de Surveillance des 3 mars 2015 et 14 mars 2016).</p> <p>Le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection, que la rémunération variable serait, pour l'exercice 2017, calculée en fonction des deux éléments suivants (les « Critères de la Rémunération Variable ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● de critères quantitatifs représentant 60 % de la rémunération variable annuelle et pouvant aller jusqu'à 100 % de la rémunération variable annuelle cible en cas de dépassement des critères. Les 3 critères retenus ont directement liés au business plan et au budget 2016 : <ul style="list-style-type: none"> <li>● ANR EPRA (15 %),</li> <li>● résultat net EPRA (25 %), et</li> <li>● taux de vacance EPRA (20 %) ;</li> </ul> </li> <li>● de critères qualitatifs représentant 40 % de la partie variable liés à l'atteinte de critères qualitatifs spécifiques.</li> </ul> <p>Au cours de la réunion du 8 février 2018, le Conseil de Surveillance, sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection et après validation par le Comité d'Audit des éléments financiers, a évalué le montant de la rémunération variable de Mme Ghislaine Seguin au titre de l'exercice 2017.</p> <p>Compte tenu des critères quantitatifs et qualitatifs tels que vus ci-dessus et des réalisations constatées au 31 décembre 2017, le montant de la part variable a été évalué ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● au titre des critères quantitatifs : 69,48 % d'atteinte des critères quantitatifs ;</li> <li>● au titre des critères qualitatifs : au cours de la réunion du 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance sur recommandation du Comité des Rémunérations et de Sélection du 12 octobre 2017 avait arrêté le niveau d'atteinte au 23 octobre 2017 des critères qualitatifs des conditions de performance de la rémunération variable à 35 %. Après revue, le Comité des Rémunérations et de Sélection du 7 février 2018 arrêté le niveau d'atteinte du critère qualitatif pour la période du 23 octobre au 31 décembre 2017 à 40 %.</li> </ul> <p>Le montant de la rémunération variable de Mme Ghislaine Seguin au titre de 2017 a, en conséquence, été arrêtée à 105 438 €, soit 105,43 % de sa rémunération variable annuelle cible. Le versement effectif de la rémunération variable, conformément aux dispositions légales applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure toutefois soumis au vote positif <i>ex post</i> de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.</p>
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.

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

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

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
<b>E.</b> Rémunérations exceptionnelles	150 000 €	Le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a octroyé, le 23 octobre 2017, à Mme Ghislaine Seguin, salariée de la Société et membre du Directoire, une prime exceptionnelle d'un montant brut de 150 000 € à raison de la qualité du travail fourni au quotidien par Mme Ghislaine Seguin et de son implication sans faille afin de voir aboutir les opérations de cession par la Société de la quasi-totalité du portefeuille immobilier « Héritage » et d'acquisition par Icade du contrôle de la Société. Le Conseil de Surveillance a décidé que le paiement de cette prime exceptionnelle restait conditionné (i) au fait que Mme Ghislaine Seguin ne soit pas démissionnaire à la plus proche des deux dates suivantes : (a) le règlement-livraison de l'offre publique d'achat d'Icade sur les titres de la Société, et (b) le 23 décembre 2017, et (ii) conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), au vote positif <i>ex post</i> de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.
<b>F.</b> Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
<b>G.</b> Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
<b>H.</b> Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
<b>I.</b> Valorisation des avantages de toute nature	2 543 €	Véhicule de fonction.
<b>J.</b> Indemnité de départ	NA	Dans sa séance du 27 mars 2017, le Conseil de Surveillance a autorisé l'attribution d'une indemnité de départ soumise à conditions de performance à Mme Ghislaine Seguin en cas de cessation de ses fonctions au sein d'ANF Immobilier. Le montant de l'indemnité de départ s'élèvera à 150 % de la rémunération annuelle brute perçue par l'intéressée l'année précédant la notification de son licenciement (soit en pratique 18 mois de salaire). L'indemnité de départ sera versée en cas de rupture de contrat à l'initiative de la Société, sauf faute grave ou lourde. L'attribution de l'indemnité de départ est soumise à des conditions de performance déterminées de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>● réalisation d'au moins 80 % des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclenchant le versement de sa rémunération variable.</li> </ul>
<b>K.</b> Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnités de non-concurrence.
<b>L.</b> Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire.
<b>M.</b> Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif.

### 3. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Bruno Keller en qualité de Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 23 octobre 2017 (17<sup>e</sup> résolution)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	122 083 €	La rémunération annuelle fixe d'un montant de 150 000 € a été arrêtée lors du Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 sur proposition du Comité des Rémunérations et de Sélection du 13 février 2015. Pour l'année 2017, cette rémunération fixe annuelle a fait l'objet d'un calcul <i>pro rata temporis</i> pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier au 23 octobre 2017 correspondant à la période d'exercice des fonctions de M. Bruno Keller dans la Société.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle.
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
H. Jetons de présence	21 751 €	Chaque membre du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe et un montant variable de jetons de présence versés <i>au prorata</i> de sa présence effective aux réunions du Conseil de Surveillance.
I. Valorisation des avantages de toute nature	2 837,45 €	Véhicule de fonction
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ.
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	-	M. Bruno Keller bénéficiait, en contrepartie des services rendus dans l'exercice de ses fonctions, d'un régime de retraite supplémentaire à prestations définies, de type additif, destiné à lui procurer un complément de retraite, respectant les dispositions des articles L. 911-1 et suivants du Code de la sécurité sociale. L'accès à ce régime a été définitivement fermé à tout nouveau bénéficiaire depuis le 30 juin 2011. Le montant global du complément de retraite attribué au bénéficiaire, réunissant l'ensemble des conditions du règlement de retraite, est égal à 2,5 % de la rémunération de référence par année d'ancienneté (avec un maximum de 24 ans). Le montant maximum de la rente est ainsi plafonné à 60 % de la rémunération de référence. L'ancienneté, au sens du règlement de retraite, correspond aux années d'activité professionnelle effectuées au sein des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo. M. Bruno Keller bénéficie, au 23 octobre 2017, d'une ancienneté totale au niveau des sociétés ANF Immobilier et Eurazeo de 26 ans et 11 mois. La rémunération de référence retenue pour le calcul de l'assiette des droits comprend les éléments suivants à l'exclusion de tout autre : la rémunération moyenne perçue au cours des 36 derniers mois précédant le départ de l'entreprise dans la limite d'un plafond égal à deux fois la rémunération fixe. Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que l'octroi de cet avantage est conditionné à l'achèvement de la carrière du bénéficiaire dans l'entreprise. Cependant, les membres du Directoire licenciés après l'âge de 55 ans, pourront continuer à bénéficier de ce régime à condition qu'ils ne reprennent aucune activité professionnelle avant la liquidation de leur retraite.
M. Régimes collectifs	NA	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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>● contrat de retraite à cotisations définies (2,50 % sur la Tranche A et 11 % sur la Tranche C) ;</li> <li>● contrat de prévoyance ;</li> <li>● contrat de remboursement de frais de santé (mutuelle) ;</li> <li>● contrat d'assurance accident.</li> </ul>

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

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

#### 4. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Mme Emmanuelle Baboulin en qualité de Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017

Il est précisé qu'aucune rémunération de toute nature n'a été versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Mme Emmanuelle Baboulin en qualité de Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017 (voir tableaux ci-dessous).

En conséquence, aucune résolution n'est soumise à votre approbation conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	NA	Il est précisé que Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017, a déclaré renoncer à la rémunération prévue à ce titre dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote <i>ex ante</i> lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Il est précisé que Mme Emmanuelle Baboulin, Président du Directoire à compter du 23 octobre 2017, a déclaré renoncer à la rémunération prévue à ce titre dans le cadre de la politique de rémunération ayant fait l'objet d'un vote <i>ex ante</i> lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ayant statué en 2017 sur les comptes de l'exercice clos en 2016.
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantages de toute nature.
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ.
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire.
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif.

## 5. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Olivier Wigniolle en qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017

Il est précisé qu'aucune rémunération de toute nature n'a été versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Olivier Wigniolle en qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017 (voir tableaux ci-dessous).

En conséquence, aucune résolution n'est soumise à votre approbation conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	NA	M. Olivier Wigniolle, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017 a renoncé à la perception d'une rémunération au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle.
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée.
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle.
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle.
F. Options d'achat ANF Immobilier	NA	Absence d'option d'achat.
G. Attribution gratuite d'actions ANF Immobilier soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions.
H. Jetons de présence	NA	M. Olivier Wigniolle, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 23 octobre 2017 a renoncé à la perception de tout jeton de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantages en nature.
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ.
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence.
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire.
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régimes collectifs.

## Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance

Compte tenu des travaux supplémentaires significatifs réalisés par le Conseil de Surveillance, et notamment par ses membres indépendants, au cours de l'exercice 2017 en raison des opérations exceptionnelles de détournement (cession du portefeuille immobilier « Héritage ») et de prise de contrôle d'ANF Immobilier par Icade, nous vous proposons, par le vote de la 18<sup>e</sup> résolution, d'augmenter d'un

montant de 54 000 euros l'enveloppe globale annuelle des jetons de présence au titre de l'exercice 2017 pour la porter à 274 000 euros.

Il est précisé que l'enveloppe globale annuelle des jetons de présence au titre des exercices postérieurs à 2017 resterait fixée à 220 000 euros, jusqu'à nouvelle décision.

8

## Ratification du transfert du siège social

Nous vous proposons, par le vote de la 19<sup>e</sup> résolution de ratifier la décision prise par le Conseil de Surveillance en date du 13 décembre 2017 de transférer le siège social du 1, rue Georges Berger (75017)

Paris au 27 rue Camille Desmoulins (92130) Issy-les-Moulineaux et ce, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Acquisition par la Société de ses propres actions

Nous vous proposons dans la 20<sup>e</sup> résolution :

- de mettre fin, avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 par le vote de sa 17<sup>e</sup> résolution, autorisant le Directoire à acheter des actions de la Société ;
- d'autoriser le Directoire à opérer sur les actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats tel que calculé conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital de la Société.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 40 euros (hors frais d'acquisition), soit un montant maximum global affecté au programme de rachat d'actions de 76 037 080 euros sur la base d'un nombre total de 19 009 271 actions composant le capital au 31 décembre 2017. 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.

## Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Dans la 21<sup>e</sup> et dernière résolution, nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au Président, à son ou ses mandataires, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale, aux fins d'accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

Enfin, nous vous rappelons que la marche des affaires sociales de la Société, au cours de l'exercice 2017 ainsi que depuis le début de l'exercice 2018, vous sera présentée dans le Document de Référence 2017 qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.



## 4. Rapport spécial du Directoire sur les options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

ANF Immobilier

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 19 009 271 euros

27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux

568 801 377 RCS Nanterre

### Exercice clos le 31 décembre 2017

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, votre Directoire vous informe, par son rapport spécial, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 et suivants du même Code concernant les options de souscription et d'achat d'actions.

### Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées pendant l'exercice par la Société

Néant.

### AUTRES INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties à chaque mandataire social et options levées par ces derniers	Nombre d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix	Date d'échéance	Plan
Options consenties durant l'exercice 2017 par la Société et par toutes sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société.	N/A	N/A	N/A	N/A
Options consenties durant l'exercice 2017 par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-18 du Code de commerce à chaque mandataire social (liste nominative) à raison des mandats et fonctions exercés dans lesdites sociétés contrôlées.	N/A	N/A	N/A	N/A
Options levées durant l'exercice par chaque mandataire social (liste nominative).	Xavier de Lacoste Lareymondie : 39 444	21,53 €	22/12/2021	Plan ANF Immobilier 2011
	Xavier de Lacoste Lareymondie : 9 841	21,81 €	02/04/2023	Plan ANF Immobilier 2013

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 2017 par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce, aux dix salariés de la Société non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale).	N/A	N/A	N/A	N/A
Options détenues sur la Société et les sociétés visées ci-dessus, levées, durant l'exercice 2017, par les dix salariés de la Société non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale).	621	21,81	23/06/2024	Plan ANF Immobilier 2013

**Options consenties par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce aux différentes catégories de salariés bénéficiaires de la Société durant l'exercice 2017 : NA.**



# 9

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<b>1. Informations relatives à la Société</b>	<b>250</b>	<b>9. Responsable de l'information financière</b>	<b>268</b>
1.1 Renseignements sur la Société	250		
1.2 Statuts	250		
<b>2. Environnement réglementaire</b>	<b>256</b>	<b>10. Calendrier de la communication financière</b>	<b>269</b>
2.1 Régime fiscal	256		
2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	257	<b>11. Documents accessibles au public</b>	<b>269</b>
<b>3. Contrats importants</b>	<b>260</b>	<b>Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil</b>	<b>270</b>
3.1 Contrats de financement	260		
3.2 Contrat de prestation de services	260		
<b>4. Dépendance à l'égard des brevets ou licences</b>	<b>261</b>	<b>Table de concordance du Document de Référence avec le rapport financier annuel prévu à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers</b>	<b>273</b>
<b>5. Expertises</b>	<b>261</b>		
<b>6. Procédures judiciaires et d'arbitrage</b>	<b>267</b>	<b>Table de concordance RSE</b>	<b>274</b>
<b>7. Déclaration du responsable du Document de Référence</b>	<b>267</b>		
<b>8. Responsables du contrôle des comptes</b>	<b>268</b>		
8.1 Commissaires aux comptes titulaires	268		
8.2 Commissaires aux comptes suppléants	268		

# 1. Informations relatives à la Société

## 1.1 Renseignements sur la Société

### 1.1.1 Dénomination sociale

ANF Immobilier

### 1.1.2 Siège social

27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux.

Téléphone : + 33 (1) 44 15 01 11

### 1.1.3 Forme et Constitution

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français, ANF Immobilier est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur dont le Code de commerce et est

immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 568 801 377. Le numéro Siret d'ANF Immobilier est le 568 801 377 00157 et son code d'activité est le 7010Z – activités des sièges sociaux.

ANF Immobilier a été constituée le 25 juin 1882. Elle a été prorogée jusqu'au 23 juin 2081, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires.

### 1.1.4 Documents sociaux

Les documents relatifs à la Société, en particulier ses statuts, comptes et rapports présentés à ses Assemblées par le Directoire, le Conseil de Surveillance ou les Commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social.

## 1.2 Statuts

Les statuts en vigueur à la date du Document de Référence sont reproduits ci-après.

### 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 Issy-les-Moulineaux (92130), 27, rue Camille Desmoulins<sup>(1)</sup>.

Le déplacement du siège social sur le territoire français peut être décidé par le Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

## Article 5 – Durée de la Société

La Société qui devait expirer le 24 juin 1982 a été prorogée pour 99 ans, soit jusqu'au 23 juin 2081.

Sauf en cas de dissolution anticipée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, elle pourra être prorogée.

## Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à dix-neuf millions neuf mille deux cent soixante et onze (19 009 271) euros. Il est divisé en dix-neuf millions neuf mille deux cent soixante et onze (19 009 271) actions, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

## Article 7 – Forme des actions

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Par exception à ce qui précède, les actions de tout actionnaire autre qu'une personne physique, détenant plus de 10 % des droits à dividendes de la Société seront mises sous la forme nominative pure. Elles peuvent toutefois être converties au porteur, soit pour permettre leur transfert subséquent dans un délai maximum de sept (7) jours de bourse, soit temporairement pour une durée n'excédant pas sept (7) jours de bourse.

Elles sont inscrites en compte dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

La Société peut à tout moment demander à tout organisme ou intermédiaire, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, sous les sanctions qu'elles prévoient, le nom ou la dénomination sociale, la nationalité, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme des droits de vote dans les Assemblées Générales de la Société, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et le cas échéant les restrictions dont ces titres sont frappés.

## Article 8 – Information sur la détention du capital social

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à un pour cent (1 %) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil ou chaque fois qu'elle augmente sa participation, en capital ou en droits de vote, d'un pour cent (1 %) au moins du capital ou du total des droits de vote, porter à la connaissance de la Société les informations prévues au I de l'article L. 233-7 du Code de commerce, notamment le nombre total d'actions, de droits de vote, de titres donnant accès à terme aux

actions à émettre et les droits de vote qui y seront attachés quelle détiennent. Cette information est adressée à la Société au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la Société, les actions ou droits de vote non déclarés dans le délai prescrit sont privés du droit de vote dans toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable de la même façon à tout franchissement à la baisse d'un seuil de un pour cent (1 %).

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % des droits à dividendes de la Société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

## Article 9 – Droits attachés à chaque action

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

## Article 10 – Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil de Surveillance.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé au taux légal majoré de deux (2) points, jour après jour, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcées prévues par la loi.

(1) Le transfert du siège social, intervenu suite à la décision du Conseil de Surveillance du 13 décembre 2017, est soumis à la ratification de l'Assemblée Générale convoquée le 24 avril 2018 (19<sup>e</sup> résolution).

## 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 six 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, 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 pour un montant d'investissement par la Société supérieur à vingt millions d'euros (20 000 000 euros),
- tout accord d'endettement, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (20 000 000 euros),
- toute cession d'immeubles par nature, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (20 000 000 euros),
- toute cession totale ou partielle de participations, dès que le montant de l'opération, en une ou plusieurs fois, dépasse vingt millions d'euros (20 000 000 euros).

Pour l'appréciation du seuil de vingt millions d'euros (20 000 000 euros), sont pris en compte :

- le montant de l'investissement effectué par la Société tel qu'il apparaîtra dans ses comptes sociaux, que ce soit sous forme de capital, ou instruments assimilés, ou de prêts d'actionnaires ou instruments assimilés,
  - les dettes et instruments assimilés dès lors que la Société accorde une garantie ou caution expresse pour ce financement. Les autres dettes, souscrites au niveau de la filiale ou participation concernée ou d'une société d'acquisition *ad hoc*, et pour lesquelles la Société n'a pas donné de garantie ou de caution expresse ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de ce seuil.
- c) Toute convention soumise à l'article L. 225-86 du Code de commerce.
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 prévues par la loi.

## Article 16 – Censeurs

1. L'Assemblée Générale peut nommer des censeurs aux fins d'assister le Conseil de Surveillance. Les censeurs sont choisis ou non parmi les actionnaires, sont au maximum au nombre de quatre et sont nommés pour une durée maximale de six ans. Le Conseil de Surveillance fixe leurs attributions et détermine leur rémunération.
2. La limite d'âge pour exercer les fonctions de censeur est fixée à quatre-vingts (80) ans. Tout censeur qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.
3. Les censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, et prennent part à ses délibérations, avec voix consultative seulement. Ils ne peuvent se substituer aux membres du Conseil de Surveillance et émettent seulement des avis.

## Article 17 – Composition du Directoire

1. La Société est dirigée par un Directoire, composé de deux à sept membres, nommés par le Conseil de Surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance, conformément à la loi et aux présents statuts.
2. Les membres du Directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires. Ils sont obligatoirement des personnes physiques. Ils sont toujours rééligibles. Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire.

La limite d'âge pour exercer la fonction de membre du Directoire est fixée à soixante-huit (68) ans. Tout membre du Directoire qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.

Chaque membre du Directoire peut être lié à la Société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions, et après leur expiration.

3. Le Directoire est nommé pour une durée de quatre (4) ans. En cas de vacance d'un siège, le Conseil de Surveillance, conformément à la loi, nomme le remplaçant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.
4. Tout membre du Directoire est révocable, soit par le Conseil de Surveillance, soit par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil de Surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. La révocation d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail.

## Article 18 – Présidence du Directoire. Direction générale

1. Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président. Il exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Directoire. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.
2. Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général.
3. Les fonctions de Président et, le cas échéant, de Directeur Général, attribuées à des membres du Directoire, peuvent leur être retirées à tout moment par le Conseil de Surveillance.

4. Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou par un Directeur Général.

### Article 19 – Délibérations du Directoire

1. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le Président du Directoire ou, en son absence, le Directeur Général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du Directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les membres du Directoire peuvent participer aux réunions du Directoire *via* des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions autorisées par la réglementation en vigueur applicable aux réunions du Conseil de Surveillance. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.
5. Le Directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au Conseil de Surveillance.

### Article 20 – Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

2. Les membres du Directoire peuvent, avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de Direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du Directoire, et de chacun de ses membres.
3. Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

4. Le Directoire établit, et présente au Conseil de Surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par le paragraphe 1 de l'article 14 ci-dessus.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

5. Les membres du Directoire sont responsables envers la Société ou envers les tiers, individuellement ou solidairement selon le cas, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

### Article 21 – Rémunération des membres du Directoire

Le Conseil de Surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire, et fixe les nombres et conditions des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement attribuées.

### Article 22 – Commissaires aux comptes

Des Commissaires aux comptes sont nommés et exercent leur mission conformément à la loi.

### Article 23 – Assemblées d'actionnaires

1. Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'avis de convocation des Assemblées Générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 8 des statuts.

2. Chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux (2) ans, au nom d'un même actionnaire. En outre, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, 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.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales de la Société par l'inscription en compte des actions au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (dans les conditions prévues par la loi) au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- pour les actionnaires nominatifs : dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société ;
- pour les actionnaires au porteur : dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut participer aux Assemblées personnellement ou par mandataire. Il peut également participer à toute Assemblée en votant par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la Société trois (3) jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du quatrième alinéa de l'article 8 des statuts, au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'Assemblée.

4. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.
5. Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

## Article 24 – Comptes sociaux – Distributions

L'exercice social commence le premier (1<sup>er</sup>) janvier et se termine le trente et un (31) décembre de chaque année.

Si le résultat de l'exercice le permet, après le prélèvement destiné à constituer ou parfaire la réserve légale, l'Assemblée, sur proposition du Directoire, peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserve généraux ou spéciaux, soit pour être réparties entre les actionnaires.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire ou en actions, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de sa décision.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ; et
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes, rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à

l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (le « prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution, d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'article 8, ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'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.

## 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.

Cette contribution a été annulée par une décision du Conseil Constitutionnel (Décision n° 2017-660 QPC, 6 octobre 2017) (cf. Chapitre 6. Comptes Sociaux au 31 décembre 2017, note 3 sur les Produits à recevoir).

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice par la Société à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à son objet principal telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est donc pas susceptible de lui faire perdre le bénéfice du régime.

#### 2.1.3 Détention du capital des SIIC

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le capital ou les droits de vote de la Société ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Ce plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations limitativement énumérées (OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), à condition que le taux de détention soit de nouveau ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice.

Le non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, une seule fois au cours d'une période de dix ans, n'entraînerait qu'une suspension du régime SIIC à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté à la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu. Durant la période de suspension, la Société serait imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (sous réserve d'une règle particulière pour les plus-values de cession d'immeubles), mais ne perdrait pas son statut SIIC. Le retour dans le régime SIIC entraînerait l'imposition au taux de 19 % des plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

Le non-respect du plafond de détention après la clôture de l'exercice de dépassement, ou un nouveau dépassement du plafond au titre d'un autre exercice dans les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes (pour un motif autre qu'une OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), entraîneraient une sortie du régime SIIC.

#### 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.

(1) Correspondant à 16,5 % de la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers détenus à la date de l'option pour le régime SIIC (soit 395,1 millions d'euros).

En cas de distributions donnant lieu au paiement de ce prélèvement de 20 %, l'article 24 des statuts de la Société prévoit toutefois un mécanisme de reversement à la Société faisant peser *in fine* la charge de ces éventuels prélèvements sur les actionnaires ayant bénéficié des distributions qui ont donné lieu au prélèvement de 20 % (voir les droits attachés aux actions à la section 1.2 « Statuts » du chapitre 9 du Document de Référence).

### 2.1.5 Perte du bénéfice du régime SIIC

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime ou, dans certains cas, du plafond de détention de 60 %, entraînerait la sortie de la Société du régime SIIC, et en conséquence des filiales qui ont opté.

La Société étant entrée dans le régime SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006, son éventuelle sortie de ce régime interviendrait nécessairement plus de dix ans après son option pour ce régime. De ce fait, bien que les termes de l'article 208 C IV du Code général des impôts semblent prévoir que la Société n'encourt pas elle-même de sanction en cas de sortie du régime SIIC non précédée d'une période de suspension, la doctrine administrative publiée ne paraît pas exclure que cette sortie, même après une période de dix années révolues dans le régime d'exonération, donne lieu à la réintégration dans le résultat fiscal de l'exercice de sortie des sommes exonérées

pendant le régime SIIC qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective consécutivement à une période de suspension serait, en plus de l'éventuelle sanction évoquée ci-dessus, redevable de l'imposition au taux de 19 % sur les plus-values latentes acquises sur les actifs du secteur exonéré durant la période de suspension.

### 2.1.6 Cessions à une SIIC ou une filiale de SIIC

L'article 210 E du Code général des impôts permettait jusqu'au 31 décembre 2011 de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les plus-values de cession d'immeubles, de certains droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière lorsque la cession était effectuée notamment au profit d'une société bénéficiant du régime SIIC ou une filiale détenue à 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ayant opté pour le régime SIIC.

L'application du régime prévu à l'article 210 E du Code général des impôts était soumise notamment à la souscription d'un engagement de conservation par l'acquéreur des biens ainsi acquis pendant cinq ans. En cas de non-respect de cet engagement de conservation, le taux réduit appliqué chez le cédant n'est pas remis en cause, mais la société cessionnaire devient redevable d'une amende égale à 25 % de la valeur d'acquisition des biens.

## 2.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

#### ● droit de la santé publique :

- la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique,
- la Société est tenue, en cas de vente ou de mise en location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant 1949 dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet de département, d'annexer au contrat de vente un constat de risque d'exposition au plomb (articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique) ;

#### ● droit de l'environnement :

- dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique ou dans une zone à potentiel radon, la Société serait tenue, aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques naturels

et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet,

- certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

#### ● traitement des eaux :

- certaines constructions, installations ou terrains peuvent être soumis aux réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,
- les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L. 2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

- **respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur** : les immeubles dont la Société est propriétaire ou exploitant et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants

du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R. 111-19 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. Conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, codifiées aux articles L. 111-7-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répondait pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité était tenu d'élaborer, au 30 septembre 2015, un « agenda d'accessibilité programmée » qui doit être exécuté dans un délai de trois ans à compter de son approbation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, les immeubles de grande hauteur dont la Société est propriétaire doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 122-1 et suivants du Code de la construction ;

- **diagnostic performance énergétique** : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique est produit tel qu'il est prévu aux articles R. 134-1 à R. 134-5-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité** : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 à R. 134-9 (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 à R. 134-13 (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
- **état relatif à la présence de termites** : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
- **lutte contre la mэрule** : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 dudit Code ;
- **droit des baux commerciaux** : la Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce ; à ce titre, il est à noter que la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014-1317 du 5 novembre 2014 ont modifié de manière conséquente les règles applicables en matière de baux commerciaux, et notamment en

termes de durée (encadrement de la possibilité de convenir de durées fermes de six ou neuf ans), de loyer de renouvellement, et de refacturation de charges aux locataires ;

- **droit des baux d'habitation** : les locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ainsi que les locations de garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, sont soumises pour la grande majorité à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- **droit des contrats de crédit-bail immobilier** : le crédit-bail immobilier est notamment régi par les articles L. 313-7 et suivants et R. 313-3 et suivants du Code monétaire et financier et constitue essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail ;
- **respect des exigences issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 », modifiées par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 de Transition Énergétique pour la Croissance verte** : la Société est soumise à une obligation de réalisation de travaux pour les bâtiments existants afin d'améliorer leur performance énergétique (article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation) de telle sorte que les consommations d'énergie finale soient réduites d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010 sur le parc global concerné. L'exécution du Décret d'application n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire déterminant, la nature de ces obligations et notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter a été suspendue par le juge des référés du Conseil d'État par une ordonnance n° 411578 du 11 juillet 2017. Le Conseil d'État sera prochainement amené à se prononcer sur la légalité dudit décret d'application, instituant notamment les articles R. 131-38 à R. 131-50 du Code de la construction et de l'habitation et nécessitant un arrêté interministériel précisant ses modalités d'application (conformément aux dispositions de l'article R. 131-50 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans le cadre d'une vente d'un immeuble, l'ensemble des informations et documents à fournir exigés par les prescriptions mentionnées ci-dessus, à l'exception du respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public, sont regroupées dans le dossier de diagnostic technique défini aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et fourni par le vendeur en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Dans le cadre de la location de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, la majorité des informations et documents à fournir exigés par les prescriptions mentionnées ci-dessus, à l'exception notamment du respect des normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et de l'état relatif à la présence de termites, sont regroupées dans le dossier de diagnostic technique défini à l'article 3-3 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et fourni par le bailleur en annexe au contrat de location lors de la signature ou du renouvellement de celui-ci.

Les baux portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerce conclus ou renouvelés à compter

du 1<sup>er</sup> janvier 2012 doivent comporter une annexe environnementale conformément à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement. À compter du 14 juillet 2013, cette obligation s'applique également aux baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Par ailleurs, les articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'annexe environnementale doit contenir, notamment, les éléments suivants :

- **éléments fournis par le bailleur** : liste, descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;

- **éléments fournis par le preneur** : liste, descriptif complet, caractéristiques énergétiques et consommation annuelle des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

L'article R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit également l'établissement par le preneur et le bailleur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et leur engagement, sur la base de ce bilan, sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

## 3. Contrats importants

### 3.1 Contrats de financement

ANF Immobilier a négocié et conclu le 13 avril 2015, dans le cadre de l'opération d'acquisition de l'immeuble « New Way », par l'intermédiaire de sa filiale New Way, un emprunt hypothécaire auprès de Crédit Lyonnais et Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre-Est, pour un montant total de 19 millions d'euros, pour une durée de sept ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 60 %, de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 55 % et de « DSCR » (ou *Debt Servicing Coverage Ratio*) supérieur ou égal à 1,2.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 15 décembre 2014, dans le cadre de l'opération de développement de son pôle hôtelier, par l'intermédiaire de sa filiale ANF Immobilier Hôtels, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, de 6 millions d'euros, pour une durée de sept ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 50 % et d'« ICR » supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 6 octobre 2014, dans le cadre de l'opération d'acquisition « Lyon-Areva », par l'intermédiaire de ses filiales SCI Lafayette et SCI Stratège, deux emprunts hypothécaires auprès d'HSBC France, pour un montant total de 50 millions d'euros, pour une durée de cinq ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) inférieur ou égal à 60 %, de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 50 % et d'« ICR consolidé » (EBITDA sur résultat financier) supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 27 juin 2014, dans le cadre de l'opération de développement de son pôle hôtelier, par

l'intermédiaire de sa filiale ANF Immobilier Hôtels, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, de BPI France et de CIC, de 42 millions d'euros, divisé en deux tranches (hôtels existants/hôtels en développement), pour une durée de sept ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 50 % et d'« ICR » supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 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 sept ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV consolidé » inférieur ou égal à 50 %, et d'« ICR consolidé » supérieur ou égal à 2,0.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 1<sup>er</sup> septembre 2016, dans le cadre de l'opération de développement « Quai 8.2 », par l'intermédiaire de ses filiales SCI Factor E et SCI Orianz, un emprunt hypothécaire auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, de 56 millions d'euros pour une durée de sept ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 57,5 %, et d'« ICR » supérieur ou égal à 2,0 sous conditions.

ANF Immobilier a négocié et conclu le 24 mars 2017, dans le cadre de l'opération d'acquisition « Centreda », un emprunt hypothécaire auprès de la Banque européenne du Crédit Mutuel, pour un montant de 12 millions d'euros pour une durée de sept ans. Le contrat prévoit le respect des ratios de « LTV » inférieur ou égal à 60 %, et de « DSCR » (*Debt Servicing Coverage Ratio*) supérieur ou égal à 2,0.

### 3.2 Contrat de prestation de services

Le 20 décembre 2005, ANF Immobilier a conclu un contrat de prestations de services avec Eurazeo aux termes duquel Eurazeo s'est engagée à apporter une mission d'assistance générale à ANF Immobilier afin de lui permettre d'atteindre les objectifs définis et arrêtés par le Conseil de Surveillance et le Directoire. Ce contrat était conclu pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

La rémunération d'Eurazeo correspondait à l'ensemble des coûts et frais engagés par Eurazeo dans le cadre de la réalisation des prestations fournies à ANF Immobilier.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, le montant pris en charge par ANF Immobilier au titre de ce contrat de prestation de services s'est élevé à 303 900 euros hors taxes (versés en 2015).

Le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 a autorisé la conclusion d'une nouvelle convention de prestations de services entre ANF Immobilier et Eurazeo prévoyant la fourniture de prestations

réiproques entre les deux sociétés pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Aux termes de cette convention, signée le 16 mars 2015, (i) Eurazeo assure des prestations en matière administrative au bénéfice d'ANF Immobilier et (ii) ANF Immobilier assure un service d'assistance en matière immobilière à Eurazeo. En contrepartie des prestations fournies, Eurazeo a perçu au titre des exercices 2015, 2016 et 2017 une rémunération de respectivement 375 000 euros HT, 342 000 euros HT et 53 068 euros HT. ANF Immobilier a perçu une rémunération en fonction du temps passé égale à 34 854 euros HT au titre de l'exercice 2015, aucune rémunération au titre de l'exercice 2016 et de 13 265 euros HT au titre de l'exercice 2017. Cette convention de prestation de service a été résiliée le 31 décembre 2017.

## 4. Dépendance à l'égard des brevets ou licences

ANF Immobilier ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

## 5. Expertises



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

### Rapport condensé – Portefeuille de la société ANF Immobilier – Campagne d'expertise au 31 décembre 2017

#### 1. Contexte général de la mission d'expertise

##### 1.1 Cadre général

La société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée d'une année (pour les sessions du 30/06/2017 et 31/12/2017) en date du 03/03/2017, à la signature de M. Renaud Haberkorn, représentant en sa qualité de Président du Directoire, la société ANF Immobilier.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, société par actions simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention susmentionnée.

Cette mission représente 0,07 % du CA annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêts concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

##### 1.2 Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles :

- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite, de 13 actifs immobiliers ;
- estimer la valeur vénale d'un actif immobilier (bâtiment E de l'ensemble Lafayette à Lyon),

dépendant du patrimoine de la société ANF Immobilier, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2017.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimés 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 14 biens immobiliers, dont 13 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	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	11	Bureaux	5	Rhône-Alpes (Lyon)	4
Copropriété	0	Commerces	0	Sud-Est (Marseille)	6
Indivision	0	Habitation	0	Sud-Ouest (Bordeaux)	4
Bail à construction	0	Bureaux + Commerces	6		
Autres (AOT – Nautilus à Bordeaux ; emphytéose à Lyon sur Lafayette et Massena)	3	Habitation + Commerces	1		
		Bureaux + Habitation	0		
		Immeubles de rapport (Hab + Bur + Com)	0		
		Terrain	1		
		Parkings	1		

## 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 correspondant à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale des immeubles.

### 2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,
  - les principes posés par le code de déontologie 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 2017

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

---

**325 672 500 euros Hors Frais et Droits de Mutation**

---

**339 488 500 euros Frais et Droits de Mutation Inclus**

---

Répartie comme suit :

Mode détention	% de valeur	Classe d'actifs	% de valeur	Situation géographique	% de valeur
Toute propriété	73,2 %	Bureaux	40,82 %	Rhône-Alpes (Lyon)	37,96 %
Copropriété		Commerces		Sud-Est (Marseille)	15,26 %
Indivision		Habitation		Sud-Ouest (Bordeaux)	46,78 %
Bail à construction		Bureaux + Commerces	54,90 %		
AOT et emphytéose	26,9 %	Habitation + Commerces	0,32 %		
		Bureaux + Habitation			
		Immeubles de rapport (Hab + Bur + Com)			
		Terrain	3,83 %		
		Parkings	0,13 %		

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 29 janvier 2018.

**Jean-Claude DUBOIS**

Président





## Rapport condensé – Expertises & actualisations sur pièces – Date de valeur 31 décembre 2017

### 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 14 février 2017 et ses avenants, signés par M. Renaud Haberkorn de la société ANF Immobilier pour une durée de un an avec option, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises SAS d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille immobilier composé de huit immeubles situés à Lyon, Toulouse 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 2017.

Plus particulièrement notre mission s'inscrit dans le cadre de la norme IFRS 13, qui régit la détermination de la Juste Valeur pour tout exercice financier à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

##### 1.1.2 Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert indépendant pour estimer la juste valeur de ces biens immobiliers.

**Nous n'agissons pas en tant qu'expert externe en évaluation au sens de la directive AIFM, ni en tant qu'expert de la Société elle-même. Cette fonction d'évaluation de la valeur actuelle nette de la Société n'est pas de notre responsabilité. Notre rapport est destiné à la Société à des fins internes et les tierces parties ne peuvent s'en prévaloir. Notre responsabilité globale pour cette instruction est limitée à 5 000 000 euros.**

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part d'ANF Immobilier représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du second semestre 2017.

##### 1.1.3 Conflit d'intérêts

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 ou plusieurs visites (pour les actifs en développement) au cours des deux dernières années (2017 et 2016).

Un certificat d'expertise sur chaque immeuble a été rédigé lors de cette campagne.

Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2017, aucun immeuble n'a été visité.

#### 1.2.2 Valeur déterminée

Notre expertise est conforme aux normes d'évaluation de la RICS, à la Charte de l'expertise immobilière (5<sup>e</sup> édition, mars 2017) 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 (5<sup>e</sup> édition, parue au mois de mars 2017), « 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 2017. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 20 décembre 2017 et par conséquent, ces valeurs ont été arrêtées avant le 31 décembre 2017.

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 2017 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2017.

### 1.2.4 Périmètre

Il s'agit de biens situés à Lyon (deux immeubles) ; Marseille (quatre immeubles) et Toulouse (deux immeubles) à usage principal de bureaux.

Tous ces immeubles sont détenus en tant qu'immeubles de placement par ANF Immobilier.

## 2. Conditions de réalisation

### 2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- étudier les informations fournies par notre mandant ;
- 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 (5<sup>e</sup> édition, mars 2017),
  - 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 principales, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue dans la presque majorité des cas correspond à la méthode par capitalisation.

## 3. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif

Valeur vénale : 226 922 000 euros (arrondis) hors frais et droits de mutation. (Deux cent vingt-six millions neuf cent vingt-deux mille euros (arrondis), hors frais et hors droits de mutation.)

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur (*cf.* section 1.2.3.).

## 4. Observations

Le portefeuille ANF Immobilier étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement ou à la location stables ou positives (notamment pour les immeubles non obsolètes, et notamment pour les locaux tertiaires, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés).

**À Marseille**, nos travaux portent principalement sur un actif tertiaire récent loué à la ville de Marseille situé près de la place de La Joliette et sur un projet de redéveloppement tertiaire sur le Vieux Port avec un BEFA pour un acteur de CoWorking. Ces actifs sont aujourd'hui dans le cœur de cible des investisseurs. Deux actifs de moindre importance (des lots de parkings et un petit local tertiaire) complètent le patrimoine marseillais.

**À Lyon**, nos travaux portent sur deux actifs tertiaires récents loués à des locataires de renom : Adecco et Alstom Transport et situés sur un secteur tertiaire bien identifié de Lyon, Carré de Soie. Dans un contexte de sous offre à l'investissement et eu égard à l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actif, ces deux immeubles peuvent être qualifiés de primes sur leur secteur.

**À Toulouse**, il s'agit de deux immeubles anciens de bureaux voisins. Bien qu'anciens, ces deux immeubles correspondent à une demande existante. Les taux d'occupation étant de 100 % pour l'un (loué à Rockwell Collins, équipementier de premier rang d'Airbus) et de 7 % pour le second. Notons également que l'emplacement est de premier ordre pour le marché toulousain, à proximité immédiate de l'aéroport de Toulouse Blagnac.

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 8 février 2018



Christophe Adam, Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

# CBRE

## Rapport condensé – Définissant le cadre de l'actualisation de la valeur vénale d'immeubles – Date de valeur 31 décembre 2017

### 1. Contexte général de la mission

#### 1.1 Cadre général

CBRE Valuation a été missionné par la société ANF Immobilier afin de procéder au 31 décembre 2017 à l'actualisation des valeurs vénale et locative de l'immeuble sis 4, place Sadi Carnot à Marseille, compte tenu de son état d'occupation ou location et dans le cadre de la poursuite de son usage au moment de l'étude.

Nous avons considéré ce patrimoine dans le cadre de la comptabilité de votre Société selon les normes IFRS à la date du 31 décembre 2017.

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.

#### Indépendance et compétence de la société d'expertise

Cette mission représente moins de 0,12 % du CA annuel de CBRE Valuation. Les honoraires sont établis sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié et en aucun cas d'un montant proportionnel à la valeur de l'immeuble.

#### Conflit d'intérêts

Nous vous confirmons que CBRE Valuation n'a pas de conflit d'intérêts : ni avec le client, ni concernant le bien immobilier.

#### 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

##### Type de mission

L'immeuble valorisé par CBRE Valuation a fait l'objet d'une visite (l'extérieur, certains lots et les parties communes) en avril 2017, lors de la première expertise.

Un rapport de synthèse a été rédigé.

Pour réaliser cette actualisation, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le client, dont notamment :

- baux ;
- partie descriptive des actes d'acquisition.

##### Valeur déterminée

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5<sup>e</sup> édition, mars 2017) ;
- 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.

La juste valeur des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par le revenu.

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 objet du présent rapport et la date de valeur.

#### Date des valeurs

Il s'agit de valeurs en date du 31 décembre 2017.

#### Périmètre

Il s'agit d'un bien situé à Marseille, à usage principal de commerce, bureau et habitation. Cet immeuble, mixte et de style « haussmannien », est loué à plusieurs locataires. Il est détenu en tant qu'immeuble de placement par ANF Immobilier.

### 2. Conditions de réalisation

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués par ANF Immobilier, notamment les états locatifs transmis, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

La mission de CBRE Valuation a consisté à :

- étudier les informations fournies par notre client ;
- visiter les biens immobiliers (réalisée lors de la mission d'expertise en avril 2017) ;
- collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné ;
- préparer nos estimations de valeur et les communiquer à notre client sous la forme d'un rapport.

#### 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*).

#### Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue 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.

#### Valeur vénale globale

Valeur vénale : 19 062 000 euros (arrondis) hors frais et 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.

Fait à Marseille le 29 janvier 2018



Pascale FAIVRET-FASQUELLE

Directeur région Méditerranée, MRICS, REV

## 6. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Les litiges en cours sont présentés à la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés et à la note 9 de l'annexe aux comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale, y compris toute procédure dont la Société a connaissance,

qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe ANF Immobilier.

## 7. Déclaration du responsable du Document de Référence

« Issy-les-Moulineaux, le 30 mars 2018

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant dans le présent Document de Référence comme mentionné à la table de concordance figurant au chapitre 9 du Document de Référence, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats

et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de Référence. »

**Emmanuelle Baboulin**

Président du Directoire d'ANF Immobilier

## 8. Responsables du contrôle des comptes

### 8.1 Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, représenté par M. Pierre Clavié.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 21 juin 1991.

Date de renouvellement de son mandat : Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

- Mazars domicilié au 61, rue Henri-Regnault – 92075 La Défense Cedex, représenté par Mme Isabelle Massa.

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.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 24 avril 2018 de renouveler le mandat de la société Mazars pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### 8.2 Commissaires aux comptes suppléants

- M. Jean-Christophe Georghiou domicilié au 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2015.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

- M. Jean-Louis Simon, domicilié au 61, rue Henri Regnault – 92075 La Défense Cedex.

Date du premier mandat : Nomination par l'Assemblée Générale du 4 juin 2004.

Date de renouvellement du mandat : Assemblée Générale Mixte du 3 mai 2012.

Mandat en cours expirant à l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 9. Responsable de l'information financière

### Mme Emmanuelle Baboulin – Président du Directoire

Adresse : 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux Cedex

E-mail : ebaboulin@anf-immobilier.com

## 10. / Calendrier de la communication financière

### Agenda financier ANF Immobilier 2018

Résultats annuels 2017 et présentation des résultats	12 février 2018 (avant bourse)
Chiffre d'affaires 1er trimestre 2018	27 avril 2018 (avant bourse)
Assemblée Générale	24 avril 2018

## 11. / Documents accessibles au public

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

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à ANF Immobilier et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social d'ANF Immobilier.

# Table de concordance du Document de Référence avec l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil

Afin de faciliter la lecture du présent Document de Référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil.

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
1 Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables de l'information	Section 9 – chapitre 9 (p. 268)
1.2 Attestation du responsable	Section 7 – chapitre 9 (p. 267)
2 Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Section 8 – chapitre 9 (p. 268)
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	Section 8 – chapitre 9 (p. 268)
3 Informations financières sélectionnées	
	p. 3 à 4
3.1 Présentation des informations financières historiques	Section 4 – chapitre 6 (p. 211)
3.2 Présentation des informations financières intermédiaires	N/A
4 Facteurs de risques	Section 7 – chapitre 1 (p. 34 à 41)
5 Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la Société	Section 1.1 – chapitre 1 (p. 13 à 14)
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	Section 1.1 – chapitre 9 (p. 250)
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	Section 1.1.3 – chapitre 9 (p. 250)
	Section 1.1.3 – chapitre 9 (p. 250)
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	– section 1.2 chapitre 9 (p. 251)
	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 250 à 251)
5.1.4 Siège social, forme juridique et réglementation s'appliquant à la Société	Section 2 – chapitre 1 (p. 16 à 17)
5.1.5 Événements ayant affecté le développement de la Société	Section 1.1 – chapitre 1 (p. 13 à 14)
5.2 Investissements	
	Sections 4 et 5 – chapitre 1 (p. 22 à 29)
5.2.1 Description des principaux investissements ayant été réalisés par la Société	Sections 3.3.3 et 5 – chapitre 1 (p. 21 à 29)
5.2.2 Description des investissements de la Société en cours de réalisation et leur localisation géographique	Sections 3.3.3 et 5 – chapitre 1 (p. 21 à 29)
5.2.3 Informations relatives aux investissements que la Société projette de réaliser	
6 Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	
6.1.1 Description des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	Sections 1 à 6 – chapitre 1 (p. 12 à 33)
6.1.2 Présentation des nouveaux produits/services lancés sur le marché	Section 4 – chapitre 1 (p. 22 à 25)
6.2 Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur	Section 5 – chapitre 1 (p. 26 à 29)
6.3 Événements exceptionnels	N/A
	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
6.4	Section 4 – chapitre 9 (p. 261)
6.5 Éléments fondant la déclaration de l'émetteur s'agissant de sa position concurrentielle	N/A



Informations	Chapitre/paragraphe/pages
7 Organigramme	
7.1 Description du Groupe	Section 1.2 – chapitre 1 (p. 14) Section 1.2 – chapitre 1 (p. 14) et section 1.3 – chapitre 1 (p. 15)
7.2 Liste des filiales importantes	
8 Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	Sections 4 à 5 – chapitre 1 (p. 22 à 23)
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Section 2.2 – chapitre 9 (p. 257 à 259)
9 Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	Sections 1 à 3 – chapitre 4 (p. 134 à 142)
9.2 Résultat d'exploitation	
9.2.1 Événements ayant impactés le revenu d'exploitation de l'émetteur	Sections 1 à 3 – chapitre 4 (p. 134 à 142)
9.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net et/ou des produits nets	Sections 1 à 3 – chapitre 4 (p. 134 à 142)
9.2.3 Présentation des facteurs et stratégies économique, gouvernementale, budgétaire ou politique ayant eu un impact ou pouvant avoir un impact sur les opérations de l'émetteur	Section 3 – chapitre 1 (p. 17 à 22)
10 Trésorerie et capitaux	
10.1 Informations portant sur les capitaux de la Société	Section 4.1 – chapitre 4 (p. 142)
10.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Section 4.2 – chapitre 4 (p. 142) Section 4.3 – chapitre 4 (p. 142) et Section 3.1 – chapitre 9 (p. 260)
10.3 Informations portant sur les conditions d'emprunt et la structure financière de l'émetteur	
10.4 Informations relatives à l'existence d'éventuelles restrictions affectant l'utilisation des capitaux et pouvant avoir un impact sur l'émetteur	Section 7.4 – chapitre 1 (p. 39 à 40)
10.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour que la Société puisse respecter ses engagements	Sections 4.2 à 4.3 – chapitre 4 (p. 142)
11 Recherche et développement, brevets et licences	Sections 4 – chapitre 9 (p. 261)
12 Informations sur les tendances	
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice	Chapitre 1 (p. 2 et 7 à 9) Chapitre 1 (p. 2 et 7 à 9)
12.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Section 3 – chapitre 1 (p. 17 à 22) Section 5 – chapitre 1 (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 2 à 3 – chapitre 3 (p. 91 à 101)
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale	Section 1 - chapitre 3 (p. 82 à 90) Section 4 – chapitre 3 (p. 101)
15 Rémunération et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Section 5 – chapitre 3 (p. 102 à 120) Section 1 – chapitre 3 (p. 82 à 90)
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Sections 5.1.4 et 5.1.5 – chapitre 3 (p. 109 à 110)
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Section 2 – chapitre 3 (p. 91 à 100) Sections 4 – chapitre 3 (p. 101)
16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Section 1 - chapitre 3 (p. 82 à 90) Section 1 – chapitre 3 (p. 82 à 90) Sections 7.2 et 7.3 chapitre 3 (p. 125 à 128)
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Section 1 – chapitre 3 (p. 82 à 83)
17 Salariés	
17.1 Nombre de salariés	Note 20 – chapitre 5 (p. 178)
17.2 Participations et stock-options	Section 5.2 – chapitre 3 (p. 117 à 120)
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 5.2 – chapitre 3 (p. 117 à 120)
18 Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Section 2.1 – chapitre 7 (p. 215 à 216)

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
18.2 Existence de droits de vote différents	Section 2.4 – chapitre 7 (p. 217)
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	Section 2.5 – chapitre 7 (p. 217)
18.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Section 2.5 – chapitre 7 (p. 217) p. 81 + Section 9 – chapitre 3 (p. 130 à 132) Note 14 – chapitre 5 (p. 174) Note 20 – chapitre 6 (p. 205)
19 Opérations avec des apparentés	Note 14 – chapitre 5 (p. 174) Note 20 – chapitre 6 (p. 205)
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Chapitre 5 (p. 143 à 178) et Chapitre 6 (p. 183 à 206)
20.1 Informations financières historiques	Chapitre 5 (p. 143 à 178) et Chapitre 6 (p. 183 à 206)
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	N/A
20.3 États financiers	Chapitre 5 (p. 143 à 178) et Chapitre 6 (p. 183 à 206)
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	Section 3 – chapitre 5 (p. 188 à 189) et section 3 – chapitre 6 (p. 207 à 210)
20.4.1 Déclaration attestant de la vérification des informations financières historiques	N/A
20.4.2 Autres informations financières ayant fait l'objet d'une vérification	N/A
20.4.3 Informations financières non tirées des états financiers de l'émetteur et n'ayant pas fait l'objet d'une vérification	N/A
20.5 Date de clôture du dernier exercice comptable : 31 décembre 2017	Chapitre 6 (p. 184 à 206)
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	
20.6.1 Informations financières trimestrielles et semestrielles	N/A
20.6.2 Informations financières intermédiaires couvrant les six premiers mois de l'exercice	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	Section 3.1 – chapitre 7 (p. 218)
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Section 6 – chapitre 9 (p. 267)
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Section 5 – chapitre 4 (p. 142)
21 Informations complémentaires	
21.1 Capital social	
21.1.1 Montant du capital souscrit et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Sections 1 à 3 – chapitre 7 (p. 214 à 218)
21.1.2 Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital	N/A
21.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom ou par ses filiales	Section 1 – chapitre 7 (p. 214 à 215) et section 5.2 – chapitre 7 (p. 221 à 222)
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Section 5.1.6 – chapitre 3 (p. 111 à 116) et section 7 – chapitre 7 (p. 223 à 224)
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	Section 5.1.6 – chapitre 3 (p. 111 à 116) et section 4 chapitre 8 (p. 247)
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Section 2.3 – chapitre 7 (p. 217)
21.2 Actes constitutifs et statuts	
21.2.1 Objet social	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 250)
21.2.2 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 252 à 254)
21.2.3 Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 251) Section 1.2 – chapitre 9 (p. 254 à 255)
21.2.4 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 254 à 255)
21.2.5 Conditions régissant la convocation des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires	Section 4 – chapitre 7 (p. 219) et section 6 – chapitre 7 (p. 222)
21.2.6 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement du contrôle de l'émetteur	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 222)
21.2.7 Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Section 1.2 – chapitre 9 (p. 254 à 255)
21.2.8 Conditions régissant les modifications du capital	Section 3 – chapitre 9 (p. 260)
22 Contrats importants	
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	
23.1 Déclaration émanant d'un expert	Section 5 – chapitre 9 (p. 261 à 266)
23.2 Déclaration émanant d'un tiers	N/A
24 Documents accessibles au public	Section 11 – chapitre 9 (p. 269)
25 Informations sur les participations	Note 19 – chapitre 6 (p. 204)

# 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 30 mars 2018. 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 2017, 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, 27, rue Camille Desmoulines 92130 Issy-les-Moulineaux ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet d'ANF Immobilier ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)).

Informations	Chapitre/paragraphe/pages
Comptes annuels	Chapitre 6 (p. 184 à 206)
Comptes consolidés	Chapitre 5 (p. 144 à 178)
Éléments du rapport de gestion	Sections 1 à 3 – chapitre 4 (p. 134 à 142) Section 4 – chapitre 4 (p. 142) Section 7 – chapitre 1 (p. 34 à 41) Section 5 – chapitre 6 (p. 212)
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité	Sections 1 à 2 – chapitre 8 (p. 228 à 232) Section 6 – chapitre 7 (p. 222)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Section 8 - chapitre 1 (p. 42 à 47)
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Section 1 - chapitre 3 (p. 82 à 90) Section 8 - chapitre 3 (p. 129) Section 7 – chapitre 9 (p. 267)
	Section 3 – chapitre 6 (p. 207 à 210)
	Section 3 – chapitre 5 (p. 179 à 182)

## Table de concordance RSE

Se référer à la table de correspondance « Global Reporting Initiative G4 Niveau Essentiel » du chapitre 2 du Document de Référence aux pages 76 à 77.





Ce document de référence a été imprimé en France – Imprimeur détenteur de la marque Imprim'Vert – sur un site certifié PEFC  
Le papier recyclable utilisé est exempt de chlore élémentaire et à base de pâtes provenant de forêts durablement  
sur un plan environnemental – économique et social.

