

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT (OPRA)
portant sur 10.044.224 actions ANF Immobilier en vue de la réduction du capital social

initiée par



présentée par

LAZARD
FRÈRES BANQUE

et

 **NATIXIS**

PRIX DE L'OPRA : 31,1 EUROS PAR ACTION

DUREE DE L'OPRA : 20 JOURS CALENDAIRES

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE ANF IMMOBILIER**



Le présent document relatif aux autres informations de la société ANF Immobilier (« **ANF Immobilier** » ou la « **Société** ») a été établi et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 21 novembre 2012, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et de l'instruction 2006-07. Il complète la note d'information relative à l'offre publique de rachat d'actions de la Société (l'« **Offre** ») ayant reçu le visa AMF n° 12-552 en date du 14 novembre 2012.

Ce document a été établi sous la responsabilité d'ANF Immobilier.

Le présent document intègre par référence (i) le document de référence d'ANF Immobilier pour l'exercice social 2011 déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2012 sous le numéro D.12-0322 et (ii) le rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2012.

Des exemplaires du présent document et de la note d'information sont disponibles sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com) et sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Ils peuvent par ailleurs être obtenus sans frais auprès de :

- ANF Immobilier : 32, rue de Monceau, 75008 Paris ;
- Lazard Frères Banque SA : 121, boulevard Haussmann, 75382 Paris Cedex 08 ;
- Natixis : 47, quai d'Austerlitz, 75013 Paris.

Un communiqué sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition.

TABLE DES MATIERES

1.	INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF.....	3
2.	EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE	3
2.1	Cessions d'actifs.....	3
2.2	Nombre d'actions composant le capital et nombre total de droits de vote	4
2.3	Structure de l'actionnariat.....	5
2.4	Informations financières du premier semestre 2012.....	5
2.5	Evénements récents	13
2.6	Informations relatives à l'Offre	14
2.6.1	Frais et financement de l'Offre	14
2.6.2	Incidence de l'Offre sur l'actionnariat, les comptes et la capitalisation boursière.....	15
3.	INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA	18
3.1	Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières consolidées pro forma.....	18
3.2	Comptes pro forma	19
3.2.1	Bilan actif	20
3.2.2	Bilan passif.....	21
3.2.3	Compte de résultat	22
3.3	Annexe.....	22
3.3.1	Principes et méthodes comptables.....	22
3.3.2	Hypothèses retenues	22
4.	ASSEMBLEES GENERALES D'ANF IMMOBILIER TENUES DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE	24
4.1	Assemblée générale mixte des actionnaires du 21 novembre 2012.....	24
4.2	Assemblée générale mixte des actionnaires du 3 mai 2012.....	24
5.	PERSONNE RESPONSABLE	27
5.1	Nom et fonction de la personne responsable de l'information relative à ANF Immobilier	27
5.2	Attestation de la personne responsable de l'information relative à ANF Immobilier	27

1. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

Le présent document constitue une mise à jour des informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables d'ANF Immobilier figurant (i) dans le document de référence de la Société pour l'exercice social 2011 déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2012 sous le numéro D.12-0322 (le « **Document de Référence** ») et (ii) dans le rapport financier semestriel au 30 juin 2012.

Ces documents sont disponibles au téléchargement sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com) rubrique « investisseurs », puis « information réglementée » et peuvent être obtenus sans frais auprès d'ANF Immobilier (32, rue de Monceau, 75008 Paris).

Les faits nouveaux significatifs intervenus depuis le dépôt du Document de Référence et la publication du rapport financier semestriel au 30 juin 2012 sont inclus dans le présent document.

2. EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE

2.1 Cessions d'actifs

A la suite de la réception par Eurazeo, actionnaire de contrôle de la Société, de diverses marques d'intérêts non sollicitées portant soit sur sa participation dans ANF Immobilier soit sur différents actifs du portefeuille d'ANF Immobilier (*cf.*, communiqué de presse Eurazeo du 23 avril 2012), le Conseil de surveillance de la Société a engagé une réflexion stratégique sur d'éventuels arbitrages à effectuer au sein de son portefeuille d'actifs et, plus généralement, sa stratégie à moyen et long terme.

Le Conseil de surveillance a notamment considéré qu'ANF Immobilier disposait d'actifs matures, en particulier la plupart des actifs haussmanniens du portefeuille de Lyon et le portefeuille B&B, et que tant l'environnement macroéconomique que le cycle immobilier étaient propices à une cession maximisant le retour financier pour l'actionnaire de la Société.

Dans ce cadre, Lazard Frères SAS a été mandatée afin d'organiser un processus de cession concurrentiel.

A l'issue de ce processus, plusieurs offres concernant le portefeuille B&B ou certains actifs du portefeuille lyonnais ont été reçues valorisant ces actifs à un niveau proche de l'actif net réévalué au 31 décembre 2011.

En conséquence, le Conseil de surveillance a autorisé le Directoire d'ANF Immobilier à consentir une exclusivité de négociations :

- (i) concernant le portefeuille B&B, à un consortium mené par la société Foncière des Murs (groupe Foncière des Régions), lors de sa séance du 14 juin 2012 (*cf.*, communiqué de presse ANF Immobilier en date du 20 juin 2012) ;
- (ii) concernant le portefeuille lyonnais, à Grosvenor qui sera le gestionnaire du portefeuille dans le cadre d'une offre concernant uniquement des actifs haussmanniens du portefeuille, c'est-à-dire hors projets de développement et 3 immeubles haussmanniens, lors de sa séance du 27 août 2012 (*cf.*, communiqué de presse ANF Immobilier du 29 août 2012 reproduit au paragraphe 2.4 b) ci-après).

Le 15 octobre 2012, le Conseil de surveillance d'ANF Immobilier, au vu d'offres confirmatoires du consortium mené par Foncière des Murs pour le portefeuille B&B (dont certains hôtels sous promesse unilatérale de vente d'ici 2015) et de Grosvenor pour certains actifs lyonnais et après

avoir entendu le Directoire d'ANF Immobilier sur le plan d'affaires de la Société post-cession, a autorisé le Directoire à finaliser les négociations de chacune des cessions et a statué sur l'utilisation de leur produit (cf., communiqué de presse ANF Immobilier en date du 15 octobre 2012 reproduit au paragraphe 2.4 c) ci-après).

La cession du portefeuille B&B au consortium mené par la société Foncière des Murs est intervenue les 12 et 13 novembre 2012 (cf., communiqué de presse ANF Immobilier en date du 13 novembre 2012 reproduit au paragraphe 2.4 e) ci-après). Concernant la cession des actifs lyonnais, celle-ci est intervenue le 15 novembre 2012 (cf., communiqué de presse ANF Immobilier en date du 15 novembre 2012 reproduit au paragraphe 2.4 f) ci-après).

L'assemblée générale des actionnaires d'ANF Immobilier réunie le 21 novembre 2012 a décidé le versement d'une distribution de réserves de 3,06 euros par action ANF Immobilier et autorisé la réduction de capital de la Société nécessaire à la mise en œuvre de l'Offre. Par ailleurs, le Directoire d'ANF Immobilier a décidé à cette même date le versement d'un acompte sur dividende de 3,58 euros par action ANF Immobilier (cf., communiqué de presse ANF Immobilier en date du 21 novembre 2012 reproduit au paragraphe 2.4 g) ci-après).

2.2 **Nombre d'actions composant le capital et nombre total de droits de vote**

Date	Nombres d'actions composant le capital	Nombre total de droits de vote	
		Théoriques (*)	Exerçables (**)
31 octobre 2012	27.774.794	42.774.095	28.650.680

(*) Conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, nombre calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

(**) Il est rappelé que 13.763.576 actions détenues par la société Immobilière Bingen sont privées de droits de vote double.

2.3 Structure de l'actionariat

Le capital social et les droits de vote de la Société sont, au 31 octobre 2012, répartis comme suit :

Actionnaires	Nb d'actions	% capital	Nb droits de vote exerçables	% droits de vote exerçables
Immobilière Bingen	14.337.178	51,62 %	14.910.780	52,04 %
Generali	1.309.962 ¹	4,72 %	1.309.962	4,57 %
CNP Assurances	1.235.076 ¹	4,45 %	1.235.076	4,31 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	827.418 ¹	2,98 %	827.418	2,89 %
Shy LLC	744.447	2,68 %	744.447	2,60 %
Taube Hodson Stonex	705.588 ¹	2,54 %	705.588	2,46 %
Cardif	586.435 ¹	2,11 %	586.435	2,05 %
BPCE	551.796	1,99 %	1.103.592	3,85 %
Auto-détention	359.839	1,30 %	—	0,00 %
Autres	7.117.055	25,62 %	7.227.382	25,23 %
Total	27.774.794	100,00	28.650.680	100,00 %

2.4 Informations financières du premier semestre 2012

- a) Depuis la date de dépôt du Document de Référence, la Société a publié ses résultats pour le premier semestre de l'exercice 2012.
- b) Le communiqué de presse publié par la Société le 29 août 2012 était le suivant :

« RESULTATS 1^{ER} SEMESTRE 2012

- Négociations exclusives en vue de la cession d'une partie du patrimoine lyonnais
- Poursuite des négociations en vue de la cession de B&B Hôtels
- Résultats du 1^{er} semestre 2012
 - 6 % de hausse des loyers à périmètre constant, +8 % de hausse sur le patrimoine de centre-ville
 - ANR = 41,2 € par action
 - Ratio d'endettement de 32 % - Trésorerie de 15 millions d'euros à fin août

¹ Données établies sur la base du TPI au 31 janvier 2012.

A l'occasion de la publication des résultats, Bruno Keller, président du Directoire d'ANF Immobilier a déclaré :

« Les cessions envisagées s'inscrivent dans la stratégie d'une société foncière qui est de valoriser ses actifs, et de procéder à des arbitrages dans le meilleur intérêt de l'ensemble des actionnaires. Je me réjouis des conditions dans lesquelles ces opérations se réaliseront, et ce grâce au travail des équipes depuis sept ans. ANF Immobilier poursuivra activement son métier et disposera des moyens nécessaires pour assurer son développement. »

Comptes consolidés (IFRS)	2012		Variation 2012/2011		2011	2010
	M€	6 mois	Publié	Périmètre constant	6 mois	6 mois
Loyers		38.5	-14.9%		45.2	34.0
B&B		16.9	2.8%	2.8%	16.5	16.3
Centre-ville		21.5	-25.1%	7.8%	28.8	17.4
Loyers récurrents		38.5	2.9%	5.6%	37.4	34.0
EBITDA		30.6	-20.2%		38.3	27.4
marge		79.5%			84.7%	80.6%
EBITDA récurrent		30.6	0.3%		30.5	27.4
marge		79.5%			81.5%	80.6%
Cash Flow		21.8	-26.4%		29.6	18.9
Cash Flow récurrent		21.8	0.1%		21.7	18.9
CF récurrent (€ par action)		0.8	-0.2%		0.8	0.7
Nb d'actions moyen (M)		27.4			27.3	27.3
Investissements		46.0			29.6	41.8
Variation de juste valeur (1)		-3.1			20.6	9.5
Résultat Net		18.0			50.11	27.56

	Publié		Publié	
	M€	30/06/2012	31/12/2011	31/12/2010
Patrimoine ANF		1,685	1,650	1,573
B&B		512	513	492
Centre-ville		1,173	1,137	1,081
Dette Nette		542	482	460
ANR (€ par action) (2)		41.2	42.2	40.3
ANR Triple Net (€ par action) (2)		39.7	40.8	39.0
Endettement (LTV)		32.2%	29.2%	29.2%

(1) La variation de juste valeur inclut le résultat sur cession d'actifs

(2) Nombre d'actions moyen ajusté de l'attribution gratuite d'actions de 1-pour-20 en 2012

Les comptes semestriels consolidés ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Négociations exclusives en vue de la cession d'une partie du patrimoine lyonnais/Poursuite des négociations en vue de la cession de B&B Hôtels

ANF Immobilier a reçu, postérieurement au 30 juin 2012, deux offres s'élevant au total à 816,6 millions d'euros. La première offre - émise par un consortium composé de Foncière des Murs associée à La Française REM - concerne les murs d'hôtels de B&B finalement valorisés par le consortium à 503,5 millions d'euros. La seconde offre émise par le groupe britannique Grosvenor porte sur une part significative du patrimoine lyonnais et s'élève à 313,1 millions d'euros. Les deux offres prévoient que les investissements engagés par ANF Immobilier en 2012 soient revalorisés dans le prix à l'euro l'euro.

Conjointement, ces offres extérioriseraient dans les comptes du second semestre 2012 une décote limitée à 5,0 % par rapport aux valeurs d'expertise de 859,4 millions d'euros pour le périmètre concerné.

- L'offre sur les murs d'hôtels de B&B consiste en une première tranche de 160 hôtels puis les 7 hôtels restants seraient cédés ultérieurement au consortium, éventuellement ajustée des investissements réalisés. ANF Immobilier remboursera la dette hypothécaire affectée aux actifs au fur et à mesure des cessions des hôtels.
- L'offre sur le patrimoine lyonnais porte sur les immeubles jugés à maturité. Elle concerne ainsi l'ensemble du patrimoine d'ANF Immobilier à Lyon, à l'exception des actifs à potentiel que sont le projet TAT, l'hôtel Carlton, le projet MilkyWay et deux immeubles situés rue de la République à proximité de l'Opéra.

S'agissant d'actifs matures et considérant le niveau des offres, la qualité des acquéreurs ainsi que l'absence de condition de financement pour l'offre sur le patrimoine de Lyon, le Conseil de surveillance a autorisé le Directoire à poursuivre les négociations avec les deux acquéreurs. Ainsi, le consortium et Grosvenor bénéficient chacun d'une exclusivité.

Les deux transactions sont soumises à diverses conditions suspensives, notamment une condition de financement pour le consortium, mais aussi la finalisation des audits.

Les cessions pourraient se réaliser dans le courant du mois de novembre 2012.

Perspectives

Suite à ces cessions, ANF Immobilier gardera des moyens significatifs pour assurer son développement au cours des années à venir. Elle entend se redéployer vers des programmes d'investissement à forte valeur ajoutée. En particulier, la société poursuivra les développements en cours à Marseille et Lyon desquels elle attend une forte revalorisation locative à l'horizon 2016. Par ailleurs, les nouvelles ressources issues des deux ventes permettront à ANF Immobilier d'envisager un plan d'acquisition d'actifs de croissance, notamment pour la poursuite de sa politique de développement à Bordeaux.

A l'horizon 2016, ANF Immobilier a l'ambition de doubler ses loyers par rapport aux loyers 2012 estimés à 30,8 millions d'euros, pro forma des deux cessions.

Résultats du 1^{er} semestre 2012

6 % de hausse des loyers à périmètre constant, +8 % de hausse sur le patrimoine de centre-ville

Les loyers consolidés sont en progression de 5,6 % à périmètre constant et s'élèvent à 38,5 millions d'euros. Ils se composent de 21,5 millions d'euros sur le patrimoine de centre-ville et de 16,9 millions d'euros sur le patrimoine hôtelier. Lors de l'exercice précédant, ANF Immobilier avait perçu un montant de 7,8 millions d'euros de loyer non récurrents liés au rattrapage du bail Printemps. À périmètre constant, et en retraitant l'impact du rappel de loyer facturé au Printemps sur les exercices antérieurs, les loyers du patrimoine de centre-ville progressent de 7,8 %. Les loyers viennent pour 44 % de la location des murs d'hôtels au groupe B&B, pour 27 % des commerces de centre-ville, pour 13 % de l'habitation et pour 13 % des bureaux. 3 % des loyers viennent de la location de parkings et autres types d'activité.

- À Lyon, l'activité locative des commerces est restée très dynamique rue de la République. La demande est restée soutenue à des références prime entre 2000 et 2600 euros/ m² UP. L'activité en bureaux s'est également maintenue avec des références des loyers de l'ordre de 260 euros / m². En habitation, la commercialisation des nouveaux logements issus du projet mansardes a permis de mettre sur le marché une nouvelle offre d'appartements d'exception situés en plein cœur de la rue de la République et au dernier étage des immeubles. A périmètre constant, les loyers perçus par ANF Immobilier à Lyon progressent de 12,2 % pour s'établir à 9,9 millions d'euros, avec une hausse marquée dans le commerce de 12,6 %.
- À Marseille, des nouveaux baux ont été signés en commerces dans la rue de la République, en particulier avec les enseignes Daily Monop, Naturalia, Osiris ou encore Brioches Dorées. Pour ses surfaces de bureaux, de nouveaux loyers prime ont été actés entre 180 et 200 / m² HT HC. A périmètre constant, les loyers perçus par ANF Immobilier à Marseille progressent de 4,5 % à 11,7 millions d'euros, avec une hausse marquée dans les bureaux de 8,9 %.
- Dans le segment de l'hôtellerie, les loyers en provenance de B&B sont en hausse de 3 % à 16,9 millions d'euros.

Actif Net Réévalué de 41,2 € par action²

La valeur du patrimoine de centre-ville d'ANF Immobilier s'élève à 1.685 millions d'euros au 30 juin 2012. Le marché immobilier est resté stable, et marque toujours un intérêt pour les actifs prime, notamment commerciaux. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers sont globalement restés stables pour les immeubles de centre ville et le taux de capitalisation moyen pour les hôtels B&B est de 6,54 %.

L'Actif Net Réévalué au 30 juin 2012 se monte à 41,2 €/action. Il est en diminution par rapport à l'ANR au 31 décembre 2011 de 42,2 €/action compte tenu de la distribution annuelle d'un dividende de 1,69 € par action, intervenue au premier semestre. Au 30 juin 2011, l'ANR était de 40,5 € par action, soit une progression de 2 % en un an.

L'ANR Triple Net s'établit 39,7 €/action (40,8 €/action au 31 décembre 2011).

Ratio d'endettement de 32 % - Trésorerie de 15 millions d'euros à fin août

Avec un ratio d'endettement de 32,2 %, ANF Immobilier reste la foncière la moins endettée du secteur en France. Au 30 juin 2012, la dette nette d'ANF Immobilier se monte à 542,1 millions d'euros comprenant une trésorerie de 15,8 millions d'euros. Le coût moyen de la dette s'élève à 4,09 %, en baisse par rapport à l'an dernier (4,30 %).

En outre à la date de la publication des comptes semestriels, la Société dispose de 126,0 millions d'euros de crédits disponibles non tirés. »

² Actif Net Réévalué, hors droits, hors mise à juste valeur des instruments financiers.

- c) Le communiqué du 29 août 2012 reproduit ci-dessus a été complété, pour ce qui concerne les processus de cession du portefeuille B&B et d'une partie du portefeuille de Lyon et leur impact sur la situation financière de la Société, par le communiqué du 15 octobre 2012 ci-après :

« FINALISATION DES PROCESSUS DE CESSIION DU PORTEFEUILLE B&B ET D'UNE PARTIE DU PORTEFEUILLE DE LYON

1. Point d'étape sur la finalisation des cessions de portefeuille envisagées

Suite à la confirmation des offres indicatives reçues par la Société, ANF Immobilier annonce être en cours de finalisation des cessions, d'une part, de 160 murs d'hôtels compris dans le portefeuille B&B pour un montant net vendeur de 482 millions d'euros au profit d'un consortium mené par Foncière des Murs et, d'autre part, d'une partie du portefeuille de Lyon pour un montant net vendeur de 323 millions d'euros au profit de Grosvenor.

Ces prix de cession traduisent une décote très limitée sur les valeurs d'expertise des portefeuilles cédés au 31 décembre 2011 puisqu'elle ressort à moins de 5 %.

La réalisation de ces projets de cession est notamment soumise à la finalisation des négociations relatives aux actes de cession et à la levée des conditions suspensives usuelles en matière immobilière ainsi qu'à une condition de financement pour le portefeuille B&B et à l'obtention, pour celle des cessions dont la réalisation interviendra en dernier, d'une décision définitive de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle Eurazeo ne sera pas tenue d'initier une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 de son Règlement général.

Il est envisagé que les cessions soient réalisées au cours du mois de novembre 2012.

2. ANF Immobilier renforce son profil de foncière de croissance

Dans leurs séances du 15 octobre 2012, le Conseil de surveillance et le Directoire d'ANF Immobilier ont évoqué la stratégie d'ANF Immobilier et considéré que l'arbitrage réalisé sur les patrimoines hôtelier et lyonnais donnerait à la société les moyens de poursuivre une stratégie de croissance, fondée sur la création de valeur.

La société envisage sa croissance à moyen terme selon trois axes : la réversion locative liée au potentiel du portefeuille restant, la création de valeur venant des projets déjà identifiés et sécurisés et un programme important d'investissement rendu possible par les cessions d'actifs.

A cet égard, la part conservée par ANF Immobilier des produits de cessions ainsi que les financements associés lui donneront une capacité d'investissement pour se déployer sur des projets d'acquisitions à rendement. Par ailleurs, ANF Immobilier poursuivra sa politique régulière d'arbitrage d'actifs.

Avec ses actifs à fort potentiel, aujourd'hui après cessions, près de 700 millions d'euros à Marseille et environ 140 millions d'euros d'actifs lyonnais, bordelais et de murs d'hôtels sous promesse unilatérale de vente, ANF Immobilier adopte un profil de foncière pure orientée vers la croissance. Ainsi, ANF Immobilier prévoit une progression annuelle de ses loyers de plus de 15 % à moyen terme, sur la base de loyers 2012 retraités des cessions en cours d'environ 30 millions d'euros. ANF Immobilier prouve ainsi son dynamisme dans la gestion de la rotation de ses actifs arrivés à maturité de développement.

3. Distributions

En cas de réalisation des deux cessions projetées, le Conseil de surveillance et le Directoire d'ANF Immobilier ont décidé de procéder à une distribution significative du produit des cessions aux actionnaires tout en permettant à la société de conserver les moyens de sa croissance future.

Un montant de l'ordre de 224 millions d'euros d'emprunts devrait être remboursé en raison de la réalisation des cessions, conduisant à un produit net de cession de l'ordre de 568 millions d'euros (après déduction des frais de cession).

La société conservera une trésorerie adaptée à ses besoins de développement futur. Un montant de 60 millions d'euros serait à cet égard conservé sur le produit de la vente. Dans ce cadre, la distribution serait de 497 millions d'euros après prise en compte des taxes liées à cette distribution.

Le Directoire d'ANF Immobilier envisage, sous réserve des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires et du périmètre définitif des opérations de cessions, de combiner plusieurs modalités pour réaliser cette distribution aux actionnaires :

- (i) un acompte sur dividende de 3,58 euros par action ANF Immobilier, soit environ 99 millions d'euros, correspondant à l'obligation légale de distribution imposée par le régime SIIC ;
- (ii) une distribution de réserves de 3,06 euros par action ANF Immobilier, soit environ 85 millions d'euros, correspondant à l'intégralité de la réserve de réévaluation libérée par la transaction sur le patrimoine lyonnais ;

soit une distribution en numéraire totale de 6,64 euros par action ANF Immobilier.

Cette distribution serait suivie pour le solde de 312 millions d'euros :

- (iii) d'une offre publique de rachat d'actions (« OPRA ») portant sur environ 36 % du capital d'ANF. Le prix de rachat offert sera établi sur la base de l'ANR d'ANF Immobilier au 30 juin 2012 retraits des cessions, et ajusté de la période intercalaire, des distributions et des frais et taxes liés à ces opérations. Le prix serait ainsi de 31,1 euros par action. Il est envisagé que le projet d'OPRA soit déposé auprès de l'AMF le 31 octobre 2012. Eurazeo, actionnaire de contrôle d'ANF Immobilier, a d'ores et déjà fait connaître son intention de participer à l'OPRA.

Une assemblée générale des actionnaires de la Société sera convoquée pour le 21 novembre 2012, sous réserve de la réalisation des cessions selon le calendrier prévu, afin de se prononcer sur la distribution de réserves et la mise en œuvre de l'OPRA. La date de détachement des coupons correspondant aux distributions en numéraire interviendrait ainsi le 23 novembre 2012. En conséquence, pour avoir droit à ces distributions, les actionnaires d'ANF Immobilier devraient être inscrits en compte ou avoir acquis leurs actions ANF Immobilier au plus tard le 22 novembre 2012, dernier jour de négociation droits attachés. Sous réserve de la conformité de l'Autorité des marchés financiers sur le projet d'OPRA, l'offre serait ouverte immédiatement après le détachement des coupons. »

- d) Les communiqués reproduits ci-dessus ont été complétés par le communiqué du 9 novembre 2012 ci-après :

« CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3EME TRIMESTRE 2012 : 57,2 MILLIONS D'EUROS, +5 % A PERIMETRE CONSTANT

Le chiffre d'affaires d'ANF Immobilier à la fin du 3^{ème} trimestre 2012 s'élève à 57,2 millions d'euros contre 64,2 millions d'euros en 2011, pour 2011 le chiffre d'affaires intégrait 7,8 millions d'euros d'éléments exceptionnels. A périmètre constant – retraits des cessions réalisées à Lyon et à Marseille ainsi que des éléments exceptionnels à Lyon, les loyers sont en hausse de 5 %.

Les loyers du patrimoine de centre-ville ont progressé de 6 % à périmètre constant. Sur le seul patrimoine de centre-ville, les loyers des commerces représentent 48 % des loyers, puis les loyers

se ventilent en 24 % pour l'habitation, 23 % pour les bureaux et le solde pour les autres surfaces (parkings).

La hausse des loyers de B&B de 3 % est due à l'indexation.

Loyers Bruts (Données publiées, normes IFRS en M€)	2012 (9 mois)	Variation Périmètre constant	2011 (9 mois)	2010 (9 mois)
<i>Lyon</i>	14,8	10 %	21,9	12,0
<i>Marseille</i>	17,4	2 %	17,6	14,4
Loyers Bruts (Données publiées, normes IFRS en M€)	2012 (9 mois)	Variation Périmètre constant	2011 (9 mois)	2010 (9 mois)
<u>Centre-ville</u>	<u>32,3</u>	<u>6 %</u>	<u>39,5</u>	<u>26,4</u>
<u>Hôtels</u>	<u>25,4</u>	<u>3 %</u>	<u>24,7</u>	<u>24,5</u>
TOTAL	57,7	5 %	64,2	50,9

A Bordeaux, la première tranche du projet Nautilus a été livrée selon le calendrier prévu, pour 7.029 m². ANF Immobilier percevra ses premiers loyers à Bordeaux dès le 4^{ème} trimestre 2012.

Les processus de cession du portefeuille B&B et d'une partie du portefeuille de Lyon se poursuivent selon le calendrier prévu. La condition suspensive liée au dépôt d'une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF a été levée suite à la réunion du Collège en date du 30 octobre 2012 (cf., Information et Décision n° 212C1433 en date du 30 octobre 2012). Désormais, les dates de ventes sont prévues avant le 15 novembre 2012 pour l'essentiel de ces cessions. »

- e) Le communiqué de presse publié par la Société le 13 novembre 2012 était le suivant :

« REALISATION DE LA CESSION DU PORTEFEUILLE B&B

ANF Immobilier annonce avoir procédé les 12 et 13 novembre à la cession d'un portefeuille de 158 murs d'hôtels exploités sous l'enseigne B&B à un consortium mené par Foncière des Murs pour un prix global net vendeur de 476,7 millions d'euros. Des options d'achat ont également été consenties pour sept hôtels.

La Société a procédé au remboursement de la dette affectée aux hôtels vendus ».

- f) Le communiqué de presse publié par la Société le 15 novembre 2012 était le suivant :

« REALISATION DE LA CESSION D'UNE PARTIE DU PORTEFEUILLE DE LYON

ANF Immobilier annonce avoir procédé ce jour à la cession d'une partie de son portefeuille lyonnais à des fonds gérés par Grosvenor pour un prix global net vendeur de 309,6 millions d'euros.

Cette cession fait suite à la vente du portefeuille B&B réalisée le 13 novembre dernier et finalise les opérations de désinvestissement annoncées par ANF Immobilier le 15 octobre 2012.

A la suite de la réalisation de ces cessions, il est rappelé que les actionnaires d'ANF Immobilier sont convoqués en assemblée générale mixte le 21 novembre 2012 afin de décider :

- (i) une distribution de réserves de 3,06 euros par action ANF Immobilier ; et

- (ii) la réduction de capital liée à l'offre publique de rachat d'actions (« OPRA »), à un prix unitaire de 31,1 euros, ayant fait l'objet d'une note d'information ayant obtenu le visa de l'Autorité des marchés financiers n° 12-552 en date du 14 novembre 2012.

A cette date, le Directoire d'ANF Immobilier décidera également d'un acompte sur dividende de 3,58 euros par action ANF.

La date de détachement des coupons correspondant à la distribution de réserves et à l'acompte sur dividende, soit un total de 6,64 euros par action ANF Immobilier, interviendra le 23 novembre 2012. En conséquence, pour avoir droit à ces distributions, les actionnaires d'ANF Immobilier devront avoir acquis leurs actions ANF Immobilier au plus tard le 22 novembre 2012, dernier jour de négociation droits attachés. L'OPRA devrait être ouverte immédiatement après le détachement des coupons ».

- g) Le communiqué de presse publié par la Société le 21 novembre 2012 était le suivant :

« ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 NOVEMBRE 2012

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société ANF Immobilier, réunie ce jour à Paris, a approuvé l'ensemble des résolutions et notamment la distribution de sommes prélevées sur les réserves. Cette distribution, ainsi que la distribution d'un acompte sur dividende décidée ce jour par le Directoire, soit un montant total de 6,64€ par action ANF Immobilier, sera mise en paiement le 28 novembre 2012.

L'Assemblée Générale a également approuvé la résolution relative à la réduction de capital d'un montant nominal maximum de 10.044.224 euros par voie de rachat par la Société de ses propres actions suivi de leur annulation.

Le Directoire d'ANF Immobilier a, ce jour, sur autorisation donnée par l'Assemblée Générale, décidé de mettre en œuvre un rachat d'actions de la Société auprès de ses actionnaires dans le cadre d'une offre publique de rachat en vue de leur annulation, en application des articles L.225-204 et L.225-207 du Code de commerce. L'offre publique de rachat sera effectuée au prix de 31,10 euros payables en numéraire et porte sur un maximum de 10.044.224 actions de 1 euro de nominal chacune. Le capital de la Société serait en conséquence réduit d'un montant nominal maximum de 10.044.224 euros.

Un extrait du procès-verbal des résolutions de l'Assemblée Générale du 21 novembre 2012 relatif à l'opération a été déposé au greffe du tribunal de commerce le 22 novembre 2012. Le délai d'opposition des créanciers courant à compter de ce dépôt pour une période de vingt jours calendaires, ceux-ci ont jusqu'au 12 décembre 2012 inclus pour former opposition à la réduction du capital.

L'offre publique de rachat a fait l'objet d'une décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers en date du 14 novembre 2012. Cette décision emporte visa de la note d'information d'ANF Immobilier sous le numéro 12-552 en date du 14 novembre 2012.

L'offre publique de rachat sera ouverte du 23 novembre 2012 au 12 décembre 2012 inclus.

Les actions ANF Immobilier inscrites au nominatif pur dans les registres d'ANF Immobilier devront être converties au nominatif administré pour être apportées à l'offre publique de rachat, à moins que leur titulaire ne demande la conversion au porteur, auquel cas ces actions perdront les avantages attachés à la forme nominative. En conséquence, pour répondre à l'offre publique de rachat, les titulaires d'actions ANF Immobilier inscrites au nominatif pur dans les registres d'ANF Immobilier devront demander dans les meilleurs délais la conversion de leurs actions au nominatif administré ou au porteur. Les actions présentées à l'offre publique de rachat doivent être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit.

Les ordres d'apport à l'offre publique de rachat devront être transmis par les actionnaires à leur intermédiaire financier au plus tard le dernier jour de l'offre publique de rachat, étant précisé que ces ordres d'apport pourront être révoqués à tout moment jusqu'à la clôture de l'offre publique de rachat, date au-delà de laquelle ils deviendront irrévocables.

Dans le cas où le nombre d'actions apportées par les actionnaires à l'offre publique de rachat serait supérieur au nombre d'actions visées par l'offre publique de rachat, il sera fait application des mécanismes de réduction usuels dans le cadre de ce type d'opération. Ainsi, il sera procédé, pour chaque actionnaire vendeur, à une réduction proportionnelle au nombre d'actions dont il justifie être propriétaire ou titulaire, conformément aux dispositions de l'article R. 225-155 du Code de commerce.

Le paiement du prix de 31,10 euros par action interviendra à l'issue de la centralisation et de la publication des résultats de l'offre publique de rachat selon le calendrier publié par NYSE Euronext Paris.

Lazard Frères Banque et Natixis agissent en tant qu'établissements présentateurs de l'offre publique de rachat portant sur les actions ANF Immobilier (étant précisé que seule Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocables des engagements d'ANF Immobilier au titre de l'offre publique de rachat). La centralisation de l'opération sera assurée par NYSE Euronext Paris.

La note d'information relative à l'offre publique de rachat et le document contenant les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables d'ANF Immobilier sont disponibles sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com), et peuvent être obtenus sur simple demande auprès de :

- ANF Immobilier : 32, rue de Monceau – 75008 Paris
- Lazard Frères Banque : 121, boulevard Haussmann – 75382 Paris Cedex 08
- Natixis : 47, quai d'Austerlitz – 75013 Paris. »

2.5 Evénements récents

Plusieurs événements ont marqué la période récente.

a) Cession du portefeuille d'hôtels B&B et d'une partie du portefeuille de Lyon

Les éléments relatifs à ces cessions sont reproduits dans les communiqués de presse présentés aux paragraphes 2.4 b) à 2.4.g) de la présente note.

b) Investissements et cessions

Les travaux et investissements réalisés sur le patrimoine de centre ville s'élevaient à 9,1 millions d'euros à Lyon et à 28,4 millions à Marseille au 30 juin 2012.

En 2011, un immeuble de bureaux de 4.366 m² a été acheté en état futur d'achèvement à Lyon pour un montant hors taxe de 16,8 millions d'euros. Sa livraison est prévue en décembre 2012. 1,4 million d'euros ont été dépensés au premier semestre 2012 pour ce projet.

En 2011, ANF Immobilier a acquis à Bordeaux un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 13.000 m², pour un prix hors taxe de 27,4 millions d'euros. Cet immeuble sera livré en plusieurs tranches, la première tranche devant être livrée en septembre 2012. Au premier semestre 2012, 6,4 millions d'euros ont été dépensés au titre de cet investissement.

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

Trois immeubles, ainsi que plusieurs appartements ont été vendus à Marseille, pour un montant total de 5,8 millions d'euros. À Lyon, plusieurs appartements ont été cédés pour un montant total de 2,7 millions d'euros.

Ces cessions ont été réalisées à des prix supérieurs aux dernières valeurs d'expertise, dégagant une plus-value de 0,4 million d'euros.

c) Exploitation

Les loyers s'élevaient à 38,5 millions d'euros au 30 juin 2012.

À périmètre constant et en retraitant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps en 2011, les loyers progressaient au 30 juin 2012 de 5,6 % par rapport à juin 2011, dont 7,8 % sur le patrimoine de centre ville.

Au 30 juin 2012, l'EBITDA s'élevait à 30,6 millions d'euros. Après déduction des frais financiers nets, le cash-flow courant était de 21,8 millions d'euros.

En retraitant l'impact du rappel de loyer sur les exercices antérieurs facturé au Printemps en juin 2011, l'EBITDA du 1^{er} semestre 2011 s'établissait à 30,5 millions d'euros et le cash-flow courant du 1^{er} semestre 2011 à 21,7 millions d'euros.

d) Évaluation du patrimoine

Le marché immobilier est resté stable, on constate toujours un intérêt marqué pour les actifs *prime*, notamment en commerces. Le patrimoine d'ANF Immobilier a profité de cette tendance, les taux de rendement estimés par les experts immobiliers n'ont pas évolué. La variation de juste valeur des immeubles est légèrement négative, à - 3,5 millions d'euros.

e) Financement

Le montant des lignes de crédit non tirées s'élevait au 30 juin 2012 à 123 millions d'euros. Le coût moyen de la dette était de 4,09 %. L'endettement brut s'élevait à 558 millions d'euros, sans échéance de remboursement significative avant juin 2014. Le ratio de LTV restait contenu à 32,2 %.

2.6 Informations relatives à l'Offre

Les informations relatives à l'Offre figurent dans la note d'information ayant reçu le visa AMF n° 12-552 en date du 14 novembre 2012. Les informations relatives aux frais et modes de financement de l'Offre et à l'incidence de l'Offre sur l'actionnariat, les comptes et la capitalisation boursière d'ANF Immobilier sont présentées ci-dessous.

2.6.1 Frais et financement de l'Offre

a) Frais de l'Offre

Le montant global des frais supportés par la Société dans le cadre de l'Offre y compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques, commissaires aux comptes, ainsi que les frais de publicité et de courtage, est estimé à environ 450.000 euros (hors taxes).

b) Mode de financement de l'Offre

Le coût de l'acquisition (hors commissions et frais annexes) de 100 % des titres visés par l'Offre (voir paragraphe 1.3.10 « Titres visés par l'Offre » de la note d'information ayant reçu le visa de l'AMF n° 12-552 en date du 14 novembre 2012) s'élèverait à un montant maximum de 312.375.366 euros. Ce montant sera financé par les ressources dégagées par les cessions du

portefeuille B&B et d'une partie du portefeuille de Lyon visées dans les communiqués reproduits à la section 2.4 ci-dessus.

2.6.2 Incidence de l'Offre sur l'actionnariat, les comptes et la capitalisation boursière

a) Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote

Au 31 octobre 2012, le capital d'ANF Immobilier était divisé en 27.774.794 actions. La répartition du capital et des droits de vote à la date du présent document, sur la base des seules déclarations reçues par ANF Immobilier de franchissements des seuils légaux visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce, figure à la Section 2.3 ci-avant. En tenant compte d'un apport par Immobilière Bingen de 100 % de ses actions à l'Offre, l'actionnariat de la Société évoluerait comme indiqué ci-dessous, après annulation des actions apportées à l'Offre, dans les hypothèses d'un taux d'apport à l'Offre de 0 %, de 50 % et de 100 % par les actionnaires minoritaires.

Il est précisé que les tableaux ci-dessous présentent l'actionnariat d'ANF en tenant compte de la perte des droits de vote double dont dispose actuellement Immobilière Bingen. En effet, Eurazeo envisage de procéder immédiatement après le règlement/livraison de l'Offre à une simplification de sa structure de détention dans ANF Immobilier qui prendra la forme d'une dissolution sans liquidation d'Immobilière Bingen et de la transmission universelle de son patrimoine à Eurazeo (« TUP »), associé unique, dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil qui entraînera la perte des droits de vote double d'Immobilière Bingen.

Hypothèse d'un taux d'apport à l'Offre de 0 % par les actionnaires autres qu'Immobilière Bingen / Eurazeo

Actionnaires	Nb actions	% capital	Nb droits de vote exerçables	% droits de vote exerçables
Eurazeo	4.292.954	24,21 %	4.292.954	23,81 %
Generali	1.309.962	7,39 %	1.309.962	7,26 %
CNP Assurances	1.235.076	6,97 %	1.235.076	6,85 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	827.418	4,67 %	827.418	4,59 %
Shy LLC	744.447	4,20 %	744.447	4,13 %
Taube Hodson Stonex	705.588	3,98 %	705.588	3,91 %
Cardif	586.435	3,31 %	586.435	3,25 %
BPCE	551.796	3,11 %	1.103.592	6,12 %
Auto-détention	359.839	2,03 %	—	0,00 %
Autres	7.117.055	40,14 %	7.227.382	40,08 %
Total	17.730.570	100,00 %	18.032.854	100,00 %

Hypothèse d'un taux d'apport à l'Offre de 50 % de leur quote-part par l'ensemble des actionnaires autres qu'Immobilière Bingen / Eurazeo

Actionnaires	Nb actions	% capital	Nb droits de vote exerçables	% droits de vote exerçables
Eurazeo	6.657.618	37,55 %	6.657.618	37,17 %
Generali	1.073.101	6,05 %	1.073.101	5,99 %
CNP Assurances	1.011.755	5,71 %	1.011.755	5,65 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	677.808	3,82 %	677.808	3,78 %
Shy LLC	609.839	3,44 %	609.839	3,40 %
Taube Hodson Stonex	578.007	3,26 %	578.007	3,23 %
Cardif	480.398	2,71 %	480.398	2,68 %
BPCE	452.023	2,55 %	904.046	5,05 %
Auto-détention	359.839	2,03 %	—	0,00 %
Autres	5.830.181	32,88 %	5.920.560	33,05 %
Total	17.730.570	100,00 %	17.913.132	100,00 %

Hypothèse d'un taux d'apport à l'Offre de 100 % de leur quote-part par l'ensemble des actionnaires autres qu'Immobilière Bingen / Eurazeo

Actionnaires	Nb actions	% capital	Nb droits de vote exerçables	% droits de vote exerçables
Eurazeo	9.092.786	51,28 %	9.092.786	51,11 %
Generali	830.793	4,69 %	830.793	4,67 %
CNP Assurances	783.298	4,42 %	783.298	4,40 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	524.758	2,96 %	524.758	2,95 %
Shy LLC	472.137	2,66 %	472.137	2,65 %
Taube Hodson Stonex	447.493	2,52 %	447.493	2,52 %
Cardif	371.924	2,10 %	371.924	2,09 %
BPCE	349.956	1,97 %	699.912	3,93 %
Auto-détention	359.839	2,03 %	—	0,00 %

Actionnaires	Nb actions	% capital	Nb droits de vote exerçables	% droits de vote exerçables
Autres	4.497.586	25,37 %	4.567.307	25,67 %
Total	17.730.570	100,00 %	17.790.408	100,00 %

b) Incidence sur les comptes d'ANF Immobilier

Les calculs de l'incidence de l'Offre sur les capitaux propres et les résultats consolidés d'ANF Immobilier, qui figurent dans le tableau ci-après, ont été effectués à partir des comptes consolidés semestriels d'ANF Immobilier au 30 juin 2012, sur la base des hypothèses suivantes :

- rachat de 10.044.224 actions (soit l'intégralité des actions visées par l'Offre) au prix de 31,10 euros par action, soit un montant de 312.375.366 euros (hors frais), puis annulation des actions rachetées ;
- taux de placement de la trésorerie à un taux moyen de 1 % par an avant impôt ;
- nombre d'actions de 17.730.570 post-annulation ;
- réalisation des cessions au 1^{er} janvier 2012 ;
- prise d'effet du rachat d'actions au 1^{er} janvier 2012.

Données consolidées au 30 juin 2012 (en milliers d'euros)	Avant cessions et avant rachat et annulation	Retraité des cessions, avant rachat et annulation	Retraité des cessions, après rachat et annulation
Capitaux propres part du groupe	1.087.290	1.031.978	523.498
Endettement financier net	542.122	(221.445)	287.034
Résultat net part du groupe	17.958	187	187
Nombre d'actions (hors auto-contrôle)	27.415.255	27.415.255	17.371.031
Capitaux propres par action	39,7	37,6	30,1
Résultat net par action	0,65	0,01	0,01

c) Incidence sur la capitalisation boursière

Sur la base du cours de clôture de l'action ANF Immobilier au 12 octobre 2012 (dernier jour de bourse avant l'annonce de l'Offre) de 31,65 euros, la capitalisation boursière s'élevait à 879.072.230 euros, le capital d'ANF Immobilier étant représenté par 27.774.794 actions.

A l'issue de l'Offre, dans l'hypothèse où la totalité des actions visées serait apportée à l'Offre puis annulée, le nombre d'actions d'ANF Immobilier serait de 17.730.570 et la capitalisation boursière d'ANF Immobilier s'élèverait à 435.994.716 euros, sur la base du cours de clôture au 12 octobre 2012 (dernier jour de bourse avant l'annonce de l'Offre), ajusté de la distribution de 6,64 euros, soit 24,59 euros.

3. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

3.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières consolidées pro forma

« Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaires aux comptes et dans le cadre du document « Autres informations » préparé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'instruction 2006-07 du 25 juillet 2006, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières consolidées pro forma de la société ANF Immobilier relatives à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 incluses dans la partie 3 des informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société ANF Immobilier, datées du 21 novembre 2012 et établies à l'occasion de l'offre publique de rachat portant sur un nombre maximum de 10.044.224 actions ANF Immobilier en vue de la réduction du capital social.

Ces informations financières consolidées pro forma ont été préparées aux seuls fins d'illustrer l'effet que les cessions d'un portefeuille de murs d'hôtels et d'un portefeuille d'actifs immobiliers situés à Lyon auraient pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de la société ANF Immobilier au 30 juin 2012 si l'opération avait pris effet au 1^{er} janvier 2012. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations financières consolidées pro forma ont été établies sous votre responsabilité. Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations financières consolidées pro forma.

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 qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières consolidées pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations financières consolidées pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans les notes annexes explicatives à l'information financière pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société ANF Immobilier pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

A notre avis :

- les informations financières consolidées pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'AMF des informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société ANF Immobilier établies à l'occasion de l'offre publique de rachat mentionnée au premier paragraphe de ce rapport et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Neuilly sur Seine et Courbevoie, le 20 novembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
MAZARS**

Rémi Didier
Guillaume Potel »

3.2 Comptes pro forma

Les comptes pro forma ont été établis afin de permettre la comparabilité future des informations financières du fait de la cession de l'essentiel des portefeuilles B&B et Lyon en novembre 2012 et des distributions et rachats d'actions prévus en novembre et décembre 2012.

Les cessions d'immeubles comprennent 158 hôtels B&B vendus à un prix net vendeur de 477 millions d'euros et 35 immeubles situés à Lyon vendus à un prix net vendeur de 311 millions d'euros.

Les distributions comprennent un acompte sur dividende de 99 millions d'euros, une distribution exceptionnelle de réserves de 85 millions d'euros et une Offre Publique de Rachat d'actions pour un montant maximum de 312 millions d'euros.

Les informations financières pro forma, constituées d'un bilan pro forma au 30 juin 2012 et d'un compte de résultat pro forma couvrant la période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012, ont été établies dans le cadre du document « Autres informations » préparé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et de l'instruction 2006-07.

Les informations financières pro forma sont présentées à titre d'illustration et ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs du groupe ANF Immobilier. Elles ne sont pas non plus représentatives des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du groupe ANF Immobilier.

Le bilan pro forma a été préparé comme si les cessions et les distributions avaient pris effet au 1^{er} janvier 2012.

Le compte de résultat pro forma couvre la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012.

Les informations financières pro forma ont été établies à partir :

- des états financiers consolidés du groupe ANF Immobilier au 30 juin 2012, qui ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes et d'un rapport en date du 28 août 2012 incorporé dans le rapport financier semestriel au 30 juin 2012 ;
- des actes de cession ;
- des informations issues de la comptabilité par immeuble de la Société.

3.2.1 Bilan actif

En milliers d'euros	30/06/2012	Retraitement des cessions	30/06/12 retraité des cessions	Retraitement des distributions	30/06/12 proforma
ACTIFS NON COURANTS					
Immeubles de placement	1 667 748	-825 453	842 295		842 295
Immeubles d'exploitation	2 475	-742	1 733		1 733
Immobilisations incorporelles	353	0	353		353
Immobilisations corporelles	1 425	-313	1 112		1 112
Actifs financiers non courants	8 981	-5	8 976		8 976
Titres mis en équivalence	259	0	259		259
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 681 241	-826 513	854 728	0	854 728
ACTIFS COURANTS					
Stocks et encours					
Clients et comptes rattachés	2 238	-1 209	1 029		1 029
Autres créances	3 181	-295	2 886		2 886
Charges constatées d'avance	323	-59	264		264
Instruments financiers dérivés	0	0	0		0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 787	548 776	564 563	-508 481	56 082
TOTAL ACTIFS COURANTS	21 529	547 213	568 741	-508 481	60 261
Immeubles destinés à la vente	13 971	0	13 971		13 971
TOTAL ACTIFS	1 716 742	-279 300	1 437 441	-508 481	928 961

3.2.2 Bilan passif

En milliers d'euros	30/06/2012	Retraitements des cessions	30/06/12 retraité des cessions	Retraitement des distributions	30/06/12 proforma
CAPITAUX PROPRES					
Capital	27 775	0	27 775	-10 044	17 731
Primes d'émission, de fusion, d'apport	314 818	0	314 818	-302 331	12 487
Actions propres	-11 978	0	-11 978		-11 978
Réserve de couverture sur instruments financiers	-40 581	18 168	-22 413		-22 413
Réserves sociales	272 567	0	272 567	-184 425	88 142
Réserves consolidées	506 731	-55 709	451 022	-11 681	439 342
Résultat de l'exercice	17 958	-17 771	187	0	187
TOTAL CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	1 087 290	-55 311	1 031 978	-508 481	523 498
Intérêts minoritaires	0	0	0		0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 087 290	-55 311	1 031 978	-508 481	523 498
PASSIFS NON COURANTS					
Dettes financières	549 793	-211 726	338 067	0	338 067
Provisions pour engagements de retraite	57	0	57		57
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	549 850	-211 726	338 124	0	338 124
PASSIFS COURANTS					
Fournisseurs et comptes rattachés	19 226	-5 031	14 195		14 195
Part à court terme des dettes financières	8 116	-3 066	5 051		5 051
Instruments financiers dérivés	40 509	0	40 509		40 509
Dépôts de garantie	4 251	-1 886	2 365		2 365
Provisions à court terme	177	-77	100		100
Dettes fiscales et sociales	6 322	-2 011	4 311		4 311
Autres dettes	684	-99	585		585
Produits constatés d'avance	315	-93	223		223
TOTAL PASSIFS COURANTS	79 602	-12 262	67 339	0	67 339
Passifs sur immeubles destinés à la vente	0	0	0		0
TOTAL PASSIFS	1 716 742	-279 300	1 437 441	-508 481	928 961

3.2.3 Compte de résultat

En milliers d'euros	30/06/2012	Retraitements des cessions	30/06/12 retraité des cessions	Retraitements des distributions	30/06/12 proforma
Chiffre d'affaires : loyers	38 491	-23 959	14 532		14 532
Autres produits d'exploitation	3 643	-1 825	1 818		1 818
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	42 134	-25 784	16 350	0	16 350
Charges sur immeubles	-5 060	1 961	-3 099		-3 099
Autres charges d'exploitation	-321	55	-266		-266
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-5 381	2 016	-3 365	0	-3 365
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	36 753	-23 768	12 985	0	12 985
Résultat de cession des actifs	453	170	623		623
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES APRES CESSIONS	37 206	-23 598	13 608	0	13 608
Charges de personnel	-5 018	700	-4 318		-4 318
Autres frais de gestion	-1 933	868	-1 065		-1 065
Autres produits et transferts de charges	885	0	885		885
Autres charges	-267	0	-267		-267
Amortissements	-227	0	-227		-227
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	-80	28	-52		-52
RESULTAT OPERATIONNEL (AVANT VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)	30 567	-22 002	8 565	0	8 565
Variation de valeur des immeubles	-3 550	-1 250	-4 800		-4 800
RESULTAT OPERATIONNEL (APRES VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES)	27 017	-23 252	3 765	0	3 765
Frais financiers nets	-8 841	5 481	-3 359		-3 359
Amortissements et provisions à caractère financier	1	0	1		1
Variation de valeur des instruments financiers	-111	0	-111		-111
Quote part des sociétés mises en équivalence	19	0	19		19
RESULTAT AVANT IMPOT	18 085	-17 771	314	0	314
Impôts courants	-127	0	-127		-127
RESULTAT PROFORMA		-17 771	187	0	187
			0	-11 681	
RESULTAT NET CONSOLIDE	17 958	-17 771	187	-11 681	187
Dont intérêts minoritaires	0	0	0		0
Dont résultat net part du groupe	17 958	-17 771	187	-11 681	187
Résultat net consolidé part du groupe par action	0,65		0,01		0,01
Résultat net consolidé dilué part du groupe par action	0,65		0,01		0,01

3.3 Annexe

3.3.1 Principes et méthodes comptables

Les comptes pro forma ont été établis selon les mêmes principes et méthodes comptables que les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2012.

Ils ont été établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

3.3.2 Hypothèses retenues

Pour apprécier l'incidence des cessions évoquées plus haut sur les comptes pro forma, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- les cessions d'immeubles décrites plus haut ont été réputées réalisées au 1^{er} janvier 2012 ;
- la valeur des immeubles de placement au 30 juin 2012 a été retraitée de 825,5 millions d'euros, afin de tenir compte des immeubles réputés cédés au 1^{er} janvier 2012. La valeur des immeubles figurant au bilan pro forma a été déterminée sur la base de valeurs d'expertise au 30 juin 2012, à l'exception de 7 immeubles ayant fait l'objet d'une promesse de vente, pour lesquels le prix de la promesse a été retenu ;
- la trésorerie a été retraitée du produit des cessions, soit 788 millions d'euros, diminué des frais et charges directement associés à ces cessions, soit 13 millions d'euros, et des remboursements de dettes consécutifs aux cessions, soit 227 millions d'euros ;

- les dettes financières relatives aux immeubles cédés ont été réputées remboursées au 1^{er} janvier 2012. Les dettes financières ont ainsi été retraitées des dettes remboursées à la suite des cessions (227 millions d'euros) et des ajustements du besoin en fonds de roulement évoqués ci-dessous, soit au total 211,7 millions d'euros ;
- Conformément à la norme IAS 39, les instruments financiers non débouclés couvrant la dette remboursée ont été reclassés en instruments de trading. Leur juste valeur, qui avait été constatée en capitaux propres est constatée en résultat. Ce reclassement en résultat étant réputé réalisé au 1^{er} janvier 2012, il est retraité contre le poste « réserves consolidées ». La variation de valeur et les flux futurs liés à ces instruments étant difficilement prévisibles, aucun impact n'a été repris dans le résultat pro forma au titre de ces instruments financiers ;
- les postes du besoin en fonds de roulement affectables à l'activité B&B et Lyon ont été retraités en totalité ;
- le résultat imputable aux cessions, y compris les frais associés et la juste valeur des instruments financiers couvrant la dette remboursée, estimé sur la base des valorisations au 30 juin 2012 est négatif de 73,5 millions d'euros, il a été réputé constaté au 1^{er} janvier et a impacté les capitaux propres ;
- les réserves consolidées ont été retraitées de 55,7 millions d'euros. Ce montant comprend, d'une part le résultat des cessions réputées réalisées au 1^{er} janvier, qui est négatif de 73,5 millions d'euros, et d'autre part le résultat pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 relatif aux immeubles cédés, qui a été retraité du résultat pro forma, soit 17,8 millions d'euros.

Pour apprécier l'incidence des distributions sur les comptes pro forma, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- les distributions d'acompte sur dividende (99,4 millions d'euros), de réserves (85 millions d'euros) et les rachats d'actions (312,4 millions d'euros), ainsi que les frais et taxes y afférent (11,7 millions d'euros), soit un total de 508,5 millions d'euros ont été réputés réalisés au 1^{er} janvier 2012 et retraités des capitaux propres ;
- les frais et taxes associés aux distributions, soit 11,7 millions d'euros, qui comprennent des frais d'intervenants divers de 0,5 millions d'euros et la taxe de 3 % sur les distributions pour 11,2 millions d'euros, ont été réputés constatés au 1^{er} janvier et ont impacté les capitaux propres.

Le résultat pro forma a été établi sur la base des hypothèses suivantes :

- les postes constituant l'Excédent Brut d'Exploitation des Immeubles ont été retraités afin d'éliminer les montants directement imputables aux immeubles cédés ;
- une quote-part d'économie de charges de personnel et de frais de gestion affectable aux immeubles cédés a fait l'objet d'une estimation et a été constatée en diminution des postes correspondants ;
- La variation de valeur positive constatée dans les comptes semestriels et relative aux immeubles cédés s'élève à 1,2 millions d'euros. La cession de ces immeubles étant réputée réalisée au 1^{er} janvier 2012 dans les comptes pro forma, cette variation de valeur a été retraitée ;
- les frais financiers afférents à la dette remboursée à la suite des cessions ont été éliminés ;

- un taux d'intérêt de 1 %, correspondant à une rémunération moyenne de placements sans risque à court et moyen terme, a été retenu pour rémunérer la trésorerie nette disponible à la suite des cessions et des opérations de distribution ;
- au total, le résultat du premier semestre afférent aux immeubles dont la cession a été réputée intervenir le 1^{er} janvier 2012 s'élève à 17,8 millions d'euros. Ce montant a été retraité du résultat pro forma et a impacté les réserves consolidées au 1^{er} janvier 2012.

Les autres postes du bilan et du compte de résultat n'ont pas fait l'objet d'un retraitement du fait de l'incidence non significative ou difficilement quantifiable des cessions et des distributions.

4. ASSEMBLEES GENERALES D'ANF IMMOBILIER TENUES DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE

4.1 Assemblée générale mixte des actionnaires du 21 novembre 2012

L'assemblée générale mixte des actionnaires qui s'est tenue le 21 novembre 2012 s'est prononcée sur les résolutions suivantes :

A titre ordinaire :

- *1^{ère} résolution* : Affectation de l'écart de réévaluation et distribution de sommes prélevées sur les réserves ;

A titre extraordinaire :

- *2^{ème} résolution* : Réduction de capital d'un montant nominal maximum de 10.044.224 euros (dix millions quarante quatre mille deux cent vingt quatre euros) par voie de rachat par la Société de ses propres actions suivie de l'annulation des actions rachetées, et autorisation donnée au Directoire à l'effet de formuler une offre publique de rachat auprès de tous les actionnaires, de mettre en œuvre la réduction de capital puis d'en arrêter le montant définitif ;
- *3^{ème} résolution* : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

4.2 Assemblée générale mixte des actionnaires du 3 mai 2012

L'assemblée générale mixte des actionnaires qui s'est tenue le 3 mai 2012 s'est prononcée sur les résolutions suivantes :

A titre ordinaire :

- *1^{ère} résolution* : Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011;
- *2^{ème} résolution* : Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende ;
- *3^{ème} résolution* : Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- *4^{ème} résolution* : Approbation des conventions et engagements réglementés ;
- *5^{ème} résolution* : Renouvellement du mandat de Monsieur Eric Le Gentil en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- *6^{ème} résolution* : Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Monnier en qualité de membre du Conseil de surveillance ;

- *7^{ème} résolution* : Renouvellement du mandat de Monsieur Théodore Zarifi en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- *8^{ème} résolution* : Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes titulaire ;
- *9^{ème} résolution* : Renouvellement du mandat d'un commissaire aux comptes suppléant ;
- *10^{ème} résolution* : Nomination de Madame Sabine Roux de Bezieux en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- *11^{ème} résolution* : Détermination du montant global des jetons de présence annuels ;
- *12^{ème} résolution* : Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions ;

A titre extraordinaire :

- *13^{ème} résolution* : Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions ;
- *14^{ème} résolution* : Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport ;
- *15^{ème} résolution* : Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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 ;
- *16^{ème} résolution* : Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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 ;
- *17^{ème} résolution* : Délégation de compétence au Directoire à l'effet 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 ;
- *18^{ème} résolution* : Autorisation au Directoire, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital, sans droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital social ;
- *19^{ème} résolution* : 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 ;
- *20^{ème} résolution* : Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société ;
- *21^{ème} résolution* : Limitations globales du montant des émissions effectuées en vertu des 15^{ème} à 20^{ème} résolutions ;

- *22^{ème} résolution* : Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme au capital, réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- *23^{ème} résolution* : Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées ;
- *24^{ème} résolution* : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

5. PERSONNE RESPONSABLE

5.1 Nom et fonction de la personne responsable de l'information relative à ANF Immobilier

M. Bruno Keller, président du Directoire d'ANF Immobilier.

5.2 Attestation de la personne responsable de l'information relative à ANF Immobilier

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 21 novembre 2012 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé le 22 novembre 2012, soit au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et par l'instruction n° 2006-07, dans le cadre de l'offre publique de rachat initiée par ANF Immobilier sur ses propres actions.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Les informations financières pro forma présentées dans la présente note ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 18. »

M. Bruno Keller
Président du Directoire