



SOCIETE ANONYME A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE  
AU CAPITAL DE 27 453 778 €  
SIEGE SOCIAL : 32, RUE DE MONCEAU, 75008 PARIS  
568 801 377 RCS PARIS

## **AVIS DE CONVOCATION**

### **ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) DU 17 MAI 2011**

Les actionnaires d'ANF Immobilier sont convoqués  
en Assemblée Générale Mixte le  
**mardi 17 mai 2011, à 10 heures,**  
**au Centre de Conférences - Capital 8, 32, rue de Monceau, Paris (8<sup>ème</sup>)**



### **Conditions de participation à l'Assemblée**

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer à l'Assemblée Générale ou d'y voter par correspondance ou de s'y faire représenter.

Toutefois, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, seuls seront admis à y assister, à s'y faire représenter ou à voter par correspondance, les actionnaires qui auront justifié de cette qualité par l'enregistrement comptable des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris (soit le jeudi 12 mai 2011 à zéro heure, en pratique mercredi 11 mai à minuit) :

– soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la Société par son mandataire, Lazard Frères Banque, pour les actionnaires propriétaires d'actions nominatives ;

– soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire bancaire ou financier habilité, teneur de compte de titres, pour les actionnaires propriétaires d'actions au porteur.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire bancaire ou financier habilité doit être constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier qui apportera ainsi la preuve de sa qualité d'actionnaire.

*Si l'actionnaire souhaite assister physiquement à l'Assemblée Générale, il devra :*

— Pour l'actionnaire au nominatif : adresser à Lazard Frères Banque, 121, boulevard Haussmann, 75008 Paris, ou au siège social de la Société, ANF Immobilier – Direction Juridique, 32, rue de Monceau, 75008 Paris, une demande de carte d'admission. Elle lui sera adressée directement à son domicile dans les jours qui précèdent l'Assemblée Générale.

— Pour l'actionnaire au porteur : trois jours ouvrés au moins avant la date de l'Assemblée Générale, demander à son intermédiaire financier une attestation de participation. L'intermédiaire se chargera alors de transmettre cette attestation à Lazard Frères Banque, qui fera parvenir à l'actionnaire une carte d'admission. Cette attestation sera également transmise à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée Générale et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris.

*Si l'actionnaire ne peut assister personnellement à l'Assemblée Générale, il pourra néanmoins :*

- soit se faire représenter par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ;
- soit donner pouvoir à un autre actionnaire ;
- soit se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix ;
- soit voter par correspondance ;



- soit adresser un pouvoir à la Société sans indication de mandataire et, dans ce cas, il sera émis en son nom un vote favorable à l'adoption du projet des résolutions présentées ou agréées par le Directoire.

— L'actionnaire au nominatif devra remplir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui lui sera adressé avec la convocation.

— L'actionnaire au porteur devra se procurer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, la demande devant être formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et être reçue six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale, chez Lazard Frères Banque, 121, boulevard Haussmann 75008 Paris, ou au siège social de la Société, ANF Immobilier – Direction Juridique, 32, rue de Monceau, 75008 Paris.

Le formulaire de vote ne pourra prendre effet que s'il est accompagné de l'attestation de participation précitée.

Sous peine de ne pas être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration accompagnés, le cas échéant, de l'attestation de participation devront être reçus trois jours ouvrés au moins avant la date de l'Assemblée Générale :

- soit chez Lazard Frères Banque, 121, boulevard Haussmann 75008 Paris,
- soit au siège social de la Société, ANF Immobilier – Direction Juridique, 32, rue de Monceau, 75008 Paris,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com).

Les actionnaires qui auront envoyé un pouvoir, un formulaire de vote par correspondance ou une demande de carte d'admission ne pourront plus changer de mode de participation à l'Assemblée Générale.

*Si l'actionnaire souhaite révoquer son mandataire :*

L'actionnaire peut révoquer son mandataire, étant précisé que la révocation, qui devra être communiquée à la Société, devra être faite dans les mêmes formes que celles requises pour la désignation du mandataire conformément à l'article R. 225-79 alinéa 5 du Code de commerce. Pour désigner un nouveau mandataire après révocation, l'actionnaire devra demander à Lazard Frères Banque (s'il est actionnaire au nominatif) ou à son intermédiaire financier (s'il est actionnaire au porteur) de lui envoyer un nouveau formulaire de vote par procuration portant la mention « Changement de Mandataire », et devra le lui retourner de telle façon que la Société puisse le recevoir trois jours ouvrés au moins avant la date de l'Assemblée Générale.



La notification de la révocation d'un mandataire (ou la désignation d'un mandataire) peut également s'effectuer par voie électronique selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : un e-mail devra être envoyé à l'adresse suivante : [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com). Cet e-mail devra obligatoirement contenir les informations suivantes : les nom, prénom, adresse, numéro d'identifiant nominatif du mandant ainsi que les nom, prénom et adresse du mandataire révoqué ;

- pour les actionnaires au porteur : un e-mail devra être envoyé à l'adresse suivante : [investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:investorrelations@anf-immobilier.com). Cet e-mail devra obligatoirement contenir les informations suivantes : les nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et adresse du mandataire révoqué (ou désigné). L'actionnaire devra ensuite demander à son intermédiaire financier d'envoyer une confirmation au service « Assemblées » de Lazard Frères Banque.

Afin que les notifications de révocation (ou de désignation) de mandats puissent être prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard le lundi 16 mai 2011 à 15 heures, heure de Paris.

*Si l'actionnaire souhaite céder ses actions après avoir exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé une carte d'admission ou une attestation de participation et avant l'Assemblée Générale :*

En application de l'article R. 225-85 du Code de commerce, tout actionnaire peut céder tout ou partie de ses actions, après avoir exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé une carte d'admission ou une attestation de participation et avant l'Assemblée Générale.

Dans ce cas :

- si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote par correspondance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à Lazard Frères Banque et lui transmet les informations nécessaires,

- si la cession intervient après le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, elle n'a pas à être notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.



### **Si un actionnaire souhaite poser des questions écrites**

Conformément à l'article R. 225-84 du Code de commerce, chaque actionnaire a la faculté d'adresser au Directoire les questions écrites de son choix. Les questions doivent être envoyées au siège social de la Société (ANF Immobilier – Direction Juridique, 32, rue de Monceau, 75008 Paris) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressées au Président du Directoire au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale. Pour être prises en compte, ces questions devront impérativement être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les réponses aux questions écrites pourront être consultées directement sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com), rubrique Relations Investisseurs / Assemblée Générale 2011.

### **Documents mis à la disposition des actionnaires**

Les documents qui doivent être tenus à la disposition des actionnaires dans le cadre de cette Assemblée seront disponibles, au siège social de la Société, ANF Immobilier – Direction Juridique, 32, rue de Monceau, 75008 Paris, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

En outre, seront publiés sur le site Internet de la Société, [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com), rubrique Relations Investisseurs / Assemblée Générale 2011, tous les documents et informations prévus à l'article R. 225-73-1 du Code de commerce, à compter du 21<sup>ème</sup> jour précédant l'Assemblée Générale, soit le 26 avril 2011.

*Le Directoire*

---

## **ORDRE DU JOUR**

---

### **Résolutions ordinaires**

1. 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 2010,
2. Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende,
3. 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 2010,
4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
5. Approbation des conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatifs à Monsieur Bruno Keller,
6. Renouvellement du mandat de Monsieur Patrick Sayer en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
7. Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Audouin en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
8. Renouvellement du mandat de Monsieur Sébastien Bazin en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
9. Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Luc Bret en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
10. Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Monnier en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
11. Renouvellement du mandat de Monsieur Théodore Zarifi en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
12. Nomination de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
13. Durée des fonctions des nouveaux membres du Conseil de Surveillance,
14. Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.



### **Résolutions extraordinaires**

15. Modification de la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance – Modification corrélative des statuts,
16. Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions,
17. Autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées,
18. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

---

## PROJET DE RESOLUTIONS

---

### Résolutions ordinaires

*1<sup>ère</sup> 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 2010.*

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 2010, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations exprimées dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

*2<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat de l'exercice et distribution du dividende.*

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 et du rapport général des Commissaires aux comptes, décide :

- |  |                  |
|--|------------------|
| - d'affecter le bénéfice de l'exercice de :  | € 16.715.728,15  |
| - à la dotation de la réserve légale pour un montant de :  | € 7.560,20       |
| - d'affecter au poste autres réserves un montant prélevé sur la prime d'émission de :  | € 7.440.380,32   |
| - les primes d'émission, de fusion et d'apport s'élevant après cette affectation à :   | € 313.502.209,36 |
| - d'affecter le solde du bénéfice de l'exercice après dotation de la réserve légale, soit un montant de :                          | € 16.708.167,95  |
| - majoré du report à nouveau de :  | € 40.802,02      |
| - soit un bénéfice distribuable de :   | € 16.748.969,97  |
| - au paiement du dividende pour un montant de :  | € 16.748.969,97  |
| - majoré d'un prélèvement sur le poste autres réserves tel qu'il résulte après l'affectation mentionnée ci-dessus, de :            | € 7.440.380,32   |
| - majoré d'un prélèvement sur réserves de réévaluation à hauteur des surplus de dotations aux amortissements sur réévaluation de : | € 1.947.445,35   |
| - majoré d'un prélèvement sur réserves de réévaluation au titre des plus-values de :   | € 16.142.022,48  |
| - soit un montant total distribué de :   | € 42.278.818,12  |
| - soit un dividende par action de :  | € 1,54           |



L'assemblée générale décide (i) que le montant total du dividende versé sera ajusté, le cas échéant, en fonction du nombre d'actions émises à la suite de l'exercice de bons de souscription d'actions et ayant droit au dividende de l'exercice 2010 à la date de paiement de ce dividende et (ii) qu'il sera prélevé les sommes nécessaires pour payer ce dividende par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice et, le cas échéant, sur les comptes "Prime d'émission, de fusion et d'apport" en les affectant au poste "autres réserves".

Si au moment du paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, le montant du dividende correspondant à ces actions viendrait automatiquement majorer le report à nouveau.

Sur la base d'un nombre d'actions au 31 décembre 2010, soit 27 453 778 actions, cette distribution est éligible, à hauteur de 1,27 euro par action (et non éligible à hauteur de 0,27 par action), à l'abattement de 40 % mentionné à l'article 158.3.2° du Code général des impôts, pour ceux des actionnaires qui peuvent en bénéficier.

Le dividende sera détaché le 20 mai 2011 et mis en paiement le 25 mai 2011.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents les montants suivants de dividende par action :

<i>En euros</i>	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008	Exercice clos le 31/12/2009
Dividende versé par action	1,30	1,30	1,43
Montant du dividende soumis à l'abattement prévu à l'article 158.3.2 du CGI <sup>(1)</sup>	1,30	0,43	1,31
Montant du dividende non soumis à l'abattement prévu à l'article 158.3.2 du CGI <sup>(1)</sup>	/	0,87	0,12

(1) Dans les conditions et limites légales.

**3<sup>ème</sup> 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 2010.*

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 2010, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.



**4<sup>ème</sup> 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 ce rapport et les conventions dont il fait état, et prend acte de ce que les autres conventions réglementées conclues ou exécutées pendant l'exercice écoulé ont porté sur des opérations courantes et ont été conclues à des conditions normales.

**5<sup>ème</sup> résolution** : *Approbation des conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatifs à Monsieur Bruno Keller.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate qu'il lui a été fait, sur les conventions visées aux articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce conclues avec Monsieur Bruno Keller, le rapport spécial prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Elle approuve ces conventions portant sur des indemnités et avantages dus à Monsieur Bruno Keller en cas de cessation forcée de ses fonctions de membre du Directoire et le rapport qui leur est consacré en application des articles L. 225-86 et L. 225-90-1 du Code de commerce.

**6<sup>ème</sup> résolution** : *Renouvellement du mandat de Monsieur Patrick Sayer 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 Monsieur Patrick Sayer en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

**7<sup>ème</sup> résolution** : *Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Audouin 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 Monsieur Philippe Audouin en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

**8<sup>ème</sup> résolution** : *Renouvellement du mandat de Monsieur Sébastien Bazin 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 Monsieur Sébastien Bazin en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.



**9<sup>ème</sup> résolution** : *Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Luc Bret 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 Monsieur Jean-Luc Bret en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

**10<sup>ème</sup> résolution** : *Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Monnier 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 Monsieur Philippe Monnier en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

**11<sup>ème</sup> résolution** : *Renouvellement du mandat de Monsieur Théodore Zarifi 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 Monsieur Théodore Zarifi en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

**12<sup>ème</sup> résolution** : *Nomination de Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire, nomme Madame Isabelle Xoual en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

**13<sup>ème</sup> résolution** : *Durée des fonctions des nouveaux membres 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, et sous réserve de l'adoption de la 15<sup>ème</sup> résolution, prend acte que le mandat des membres du Conseil de Surveillance nommés au cours de la présente Assemblée Générale sera réduit à une durée de quatre (4) ans.

**14<sup>ème</sup> résolution** : *Autorisation d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, du Titre IV du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003,

- met fin, avec effet immédiat, pour sa partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 6 mai 2010 par le vote de sa 7<sup>ème</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 législatives et réglementaires applicables, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 70 euros (hors frais d'acquisition). En conséquence, le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 192 176 390 euros. 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 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 d'actions gratuites 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,
- 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 ne peut excéder 5 % de son capital.

La présente autorisation est valable 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 dans le respect des dispositions légales et réglementaires, 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.



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, effectuer toutes déclarations et formalités et généralement faire tout le nécessaire.

### **Résolutions extraordinaires**

**15<sup>ème</sup> résolution** : *Modification de la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance – Modification corrélative des statuts.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire, décide de réduire la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance à quatre (4) ans, étant toutefois précisé que cette modification n'affecte pas la durée des mandats en cours des membres du Conseil de Surveillance nommés préalablement à la date de la présente Assemblée Générale, et modifie en conséquence l'article 11 paragraphe 3 des statuts qui est désormais libellé comme suit :

« Article 11 : *Composition du Conseil de Surveillance*

[...]

*3. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de quatre (4) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Toutefois, les fonctions des membres du Conseil de Surveillance en cours de mandat dont la durée a été fixée à 6 ans se poursuivent jusqu'à leur date d'expiration ».*

**16<sup>ème</sup> résolution** : *Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du Rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :



1. autorise le Directoire à réduire, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, le capital social de la Société, par annulation des actions achetées en application de la 14<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée, et/ou de la 9<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale mixte du 6 mai 2010, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
2. décide que l'excédent éventuel du prix d'achat des actions sur leur valeur nominale sera imputé sur les postes de primes d'émission, de fusion ou d'apports ou sur tout poste de réserve disponible, y compris sur la réserve légale dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée ;
3. décide que la présente autorisation est donnée pour une période de 24 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
4. donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président et/ou à l'un de ses membres, avec l'accord du Président, pour réaliser cette (ou ces) réduction(s) de capital, et notamment constater la (ou les) réduction(s) de capital, apporter aux statuts les modifications nécessaires en cas d'utilisation de la présente autorisation ainsi que pour procéder à toutes informations, publications et formalités y afférentes ;
5. décide que cette autorisation annule, pour sa partie non utilisée, toute autorisation précédente ayant le même objet.

**17<sup>ème</sup> résolution :** *Autorisation au Directoire de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés liées.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport du Directoire, de l'autorisation du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, en application des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce :

1. décide d'autoriser le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société (pour ces derniers, au sens de l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce), ou à certains d'entre eux, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce des options d'une durée de dix (10) années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi ;
2. décide que le nombre total des options de souscription consenties au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire un nombre d'actions représentant plus de trois pour cent (3 %) du capital social à la date de la présente Assemblée Générale ;
3. décide que les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de trente huit mois à compter de la présente Assemblée Générale ;



4. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises lors de l'exercice des options ;
5. confère au Directoire tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, la présente autorisation, à l'effet notamment de :
  - fixer, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables, les dates auxquelles seront consenties les options ;
  - fixer les conditions auxquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires des options et le nombre d'options consenties à chacun d'eux ;
  - statuer, s'agissant des mandataires sociaux, conformément aux deux dernières phrases du quatrième alinéa de l'article L. 225-185 du Code de commerce ;
  - fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
  - déterminer le prix de souscription des actions (dans le cas d'options de souscription) et le prix d'achat des actions (dans le cas d'options d'achat d'actions), le jour où les options seront consenties étant précisé que ce prix ne pourra être inférieur à la valeur résultant de l'application de la réglementation en vigueur ;
  - ajuster le prix de souscription et le prix d'achat des actions et/ou le nombre d'actions à souscrire ou à acquérir pour tenir compte des opérations financières éventuelles pouvant intervenir avant la levée des options ;
  - fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties ;
  - prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
  - constater, s'il y a lieu, lors de sa première réunion suivant la clôture de chaque exercice, le nombre et le montant des actions émises pendant la durée de l'exercice à la suite des levées d'options ;
  - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;



- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 par sa 20<sup>ème</sup> résolution.

***18<sup>ème</sup> 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.

\*  
\* \*



## RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE au cours des cinq derniers exercices

(Article R.225-102 du Code de commerce)

(en euros)	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	16 637 784	23 768 262	24 956 675	26 070 846	27 453 778
Nombre d'actions ordinaires existantes	16 637 784	23 768 262	24 956 675	26 070 846	27 453 778
Nombre maximal d'actions à créer par exercice des BSA (et stocks options)	262 886	265 670	283 921	297 061	318 092
<b>Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	24 349 333	30 197 379	58 520 353	65 388 402	69 932 687
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements et provisions	9 908 886	21 501 120	28 642 037	45 590 696	49 650 999
Impôt sur les bénéfices	(87698)	1 000 920	718 675	(15360)	0
Résultat après impôt et dotations aux amortissements et provisions	3 290 207	10 602 338	5 592 038	16 000 307	16 715 728
Résultat distribué	3 290 207	10 602 338	5 592 038	16 000 307	16 715 728
Distribution exceptionnelle	16 675 135	20 204 662	26 851 639	21 281 003	25 563 090
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt et avant dotations aux amortissements et provisions	0,59	0,86	1,18	1,75	1,81
Résultat après impôt et dotations aux amortissements et provisions	0,20	0,45	0,22	0,61	0,61
dividende net global revenant à chaque action	0,20	0,45	0,22	0,61	0,61
Distribution exceptionnelle	1,00	0,85	1,08	0,82	0,93
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	49	56	53	53	54
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 744 826	2 955 826	3 386 517	3 233 279	3 411 307
Montant versé au titre des avantages sociaux de l'exercice	1 489 472	1 717 109	2 118 973	2 185 932	2 222 200



## EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2010

ANF Immobilier est une foncière majeure des centres-villes de Lyon et de Marseille et détient également un important patrimoine de murs d'hôtels en France.

Elle bénéficie du statut SIIC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et est cotée en bourse sur Euronext Paris (compartiment B, ISIN FR0000063091).

Le patrimoine bâti d'ANF Immobilier représente 80 000 m<sup>2</sup> en centre-ville de Lyon, soit 54 immeubles haussmanniens mixtes (54 % commerces, 18 % habitations et 28 % bureaux) et 168 000 m<sup>2</sup> en centre-ville de Marseille, soit 176 immeubles haussmanniens mixtes (39 % commerces, 35 % habitations, 18 % bureaux et autres 8 %), 130 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets et 168 murs d'hôtels loués à B&B et répartis sur toute la France.

La valeur d'expertise globale du patrimoine d'ANF Immobilier au 31 décembre 2010, établie par deux experts indépendants, BNP Real Estate Expertise et Jones Lang LaSalle, ressort à 1 573 millions d'euros en valeur de marché hors droits de mutation contre 1 504 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2009. Les experts ont constaté une baisse globale des taux de capitalisation d'environ 10 à 30 points de base.

Cette appréciation des valeurs a été rendue possible par la hausse des loyers, la qualité intrinsèque du patrimoine haussmannien et la localisation exceptionnelle du patrimoine de centre-ville. La livraison de deux nouveaux projets développés à Marseille (13 000 m<sup>2</sup> de bureaux pour la ville de Marseille et un hôtel de 125 chambres pour B&B) a généré une augmentation de valeur significative.

La solidité du modèle B&B, troisième acteur sur le marché français de l'hôtellerie économique, contribue également à cette valorisation positive.

Le portefeuille de murs d'hôtels, répartis sur l'ensemble de la France, est loué dans le cadre de baux d'une durée de 12 ans fermes (échéance 2019). Les loyers sont fixes et indicés, procurant sécurité et pérennité des revenus.

Le patrimoine d'ANF Immobilier présente ainsi un profil solide et résilient tout en recelant encore un potentiel de valorisation important.

### **LYON : Une rue toujours plus attractive.**

*Surface totale : 80 000 m<sup>2</sup> de bâti et 36 500 m<sup>2</sup> de projets.*

*Valeur d'expertise : 435 M€.*

Les immeubles appartenant à ANF Immobilier sont situés dans la Presqu'île, au cœur du site historique classé « Patrimoine Mondial de l'Humanité » par l'UNESCO, et se trouvent pour l'essentiel, le long de la rue de la République.



ANF Immobilier a restructuré plusieurs locaux commerciaux situés rue de la République à Lyon, entre la place Bellecour et la place de la République, permettant ainsi d'attirer des enseignes dynamiques sur ces emplacements particulièrement attractifs. En particulier, Desigual a loué une surface de 240 m<sup>2</sup> alors qu'Orange a agrandi sa boutique à 300 m<sup>2</sup>. Sur ces deux nouvelles installations, la progression des loyers est de plus de 320 %.

La livraison des appartements du projet mansardes s'est poursuivie. Il s'agit d'appartements neufs, créés dans les combles des immeubles de la rue de la République de Lyon et ouvrant sur une vue très dégagée des toits lyonnais. En 2010, 40 appartements ont été livrés et tous ont été loués à un loyer moyen de 14,50 €/m<sup>2</sup>, supérieur à la moyenne du marché. Pour 2011, une trentaine d'appartements devraient encore être livrés.

### **MARSEILLE : fin de la commercialisation du premier tronçon et livraison des premiers projets.**

*Surface totale : 168 000 m<sup>2</sup> de bâti et 93 000 m<sup>2</sup> de projets.*

*Valeur d'expertise : 646 M€.*

Le patrimoine marseillais d'ANF Immobilier, est situé pour l'essentiel aux alentours de la rue de la République.

Pour des raisons historiques, 25 % des surfaces habitations de Marseille sont vacantes, soit environ 30 000 m<sup>2</sup>. Dans le premier tronçon de la rue de la République, le niveau de maturité aujourd'hui atteint par le patrimoine a permis de résorber plus de 1 700 m<sup>2</sup> de la vacance historique, soit une amélioration de 5 % du taux d'occupation. Dans la deuxième partie de la rue de la République de Marseille, alors que les voisins d'ANF Immobilier débutaient la rénovation de leurs immeubles, ANF Immobilier a restructuré 3 immeubles. Près de 2 000 m<sup>2</sup> d'appartements vacants ont été transformés en plus petits appartements afin d'être proposés meublés à la location pour des étudiants. Ces 80 appartements ont tous été loués en moins de deux mois.

L'enseigne Starbucks Café a ouvert son premier établissement marseillais dans un immeuble d'ANF Immobilier, rue de la République. Il s'agit du troisième Starbucks Café ouvert dans le patrimoine d'ANF Immobilier après les deux premiers ouverts à Lyon. Pour 2011, de nouvelles ouvertures sont annoncées telles que Rip Curl ou La Poste.

Enfin, 2010 a vu la livraison de deux projets à Marseille, un immeuble de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux destinés à la ville de Marseille et un hôtel de 125 chambres exploité par B&B.

### **Accélération des arbitrages d'actifs.**

Depuis le début de l'année 2010, un processus de cessions d'actifs pour environ 75 millions d'euros – dont 67,5 millions d'euros sont aujourd'hui déjà vendus ou sécurisés – est engagé. Le prix de vente global est en ligne avec les dernières valeurs d'expertises. Les actifs vendus concernent des ensembles immobiliers situés soit sur des zones périphériques à la rue de la République ou encore des immeubles dont la valorisation par ANF Immobilier est achevée.



En 2010, 3 immeubles à Lyon et 7 à Marseille ont été vendus pour un montant total de 33,5 millions d'euros.

Afin de répondre à la demande de biens immobiliers en habitations localisés dans des zones prime, ANF Immobilier a accéléré son programme de rotation d'actifs par le lancement d'un programme de cessions de 45 000 m<sup>2</sup> d'habitations dont 30 000 m<sup>2</sup> seront vendus au détail.

Les premières transactions concernent un immeuble à Marseille situé dans l'ensemble Pavillon-Vacon, les valeurs de cessions sont comprises entre 3 700 et 4 200 €/m<sup>2</sup>, actes en main.

### **B&B.**

*168 murs d'hôtels.*

*Valeur d'expertise : 492 M€.*

Les loyers générés par B&B en 2010 s'élèvent à 32,7 millions d'euros hors taxe.

Au cours de l'année 2010, dans le cadre du partenariat initial conclu avec B&B, ANF Immobilier a fait l'acquisition d'un hôtel de 90 chambres en centre-ville de Mulhouse et 6,7 millions d'euros hors taxe ont été investis représentant en base annuelle près de 0,4 million d'euros de loyers hors taxes complémentaires, hors indexation. Les travaux prévus dans le contrat de partenariat initial ont ainsi été intégralement réalisés. De nouveaux projets d'hôtels hors partenariat sont en cours d'étude.

### **Développement durable.**

ANF Immobilier a lancé son projet de développement durable avec la volonté d'en faire un outil concret, qui contribue à valoriser son patrimoine et son savoir-faire.

De nombreux projets et réflexions ont ainsi été lancés, sur la performance environnementale des constructions neuves, les travaux de rénovation de l'existant ou encore l'engagement social du Groupe.

### **Perspectives pour 2011.**

A Lyon, ANF Immobilier poursuivra en 2011 sa stratégie de revalorisation par l'installation de nouveaux locataires et le renouvellement des baux venus à échéance. Les projets de mansardes et TAT seront poursuivis et contribueront à la création de valeur.

A Marseille, ANF Immobilier poursuivra la rénovation et la commercialisation des immeubles situés dans les deuxièmes et troisièmes tronçons de la rue de la République et s'attachera à diversifier l'offre de logements afin de réduire la vacance historique.

La construction du projet Ilot 34 totalisant 26 000 m<sup>2</sup> débutera au deuxième trimestre.

Concernant B&B, de nouveaux projets d'hôtels, hors contrat de partenariat, seront étudiés.

### **Augmentation de la liquidité du titre.**

La société Eurazeo, actionnaire principal d'ANF Immobilier, envisage la réduction de sa participation de 59% à 51%. Eurazeo va proposer à l'assemblée générale, le 18 mai 2011, une distribution exceptionnelle de 1 933 511 titres ANF Immobilier à ses actionnaires. Cette opération augmentera la taille du flottant d'ANF Immobilier et améliorera ainsi la liquidité du titre.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 27 453 778 €  
Siège social : 32, rue de Monceau, 75008 PARIS  
568 801 377 R.C.S. PARIS

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2011**

**DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS**  
*Document Request*

M., Mme, Mlle : .....  
*Mr., Mrs, Miss*

Adresse : .....  
*Adress*

Code Postal : ..... Localité : .....  
*ZIP code Town/Country*

E-mail : .....@ .....

Souhaite recevoir, en application des dispositions de l'article R.225-88 du Code de commerce, les documents et renseignements relatifs à l'Assemblée Générale du 17 mai 2011, énumérés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce.

*Pursuant to article R.225-88 of the French Commercial Code, wishes to receive the documents and information concerning the Annual Shareholders Meeting to be held on May 17, 2011, listed under articles R.225-81 and R.225-83 of the French Commercial Code.*

Mode de diffusion souhaité:

par e-mail  
*by e-mail*

par courrier postal  
*by post*

Ces documents sont également disponibles sur le site [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com), rubrique Relations Investisseurs / Assemblée Générale 2011.

*This documentation is also available from the [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com) website, under Investor Relations / Shareholders' Meeting 2011.*

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_  
*Made in Date*

Signature :



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 27 453 778 €  
Siège social : 32, rue de Monceau, 75008 PARIS

568 801 377 R.C.S. PARIS

---

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2011**

**DEMANDE DE CARTE D'ADMISSION**

---

Je, soussigné (e),

NOM

(M., Mme ou Melle)

ou dénomination sociale

Prénom usuel

Adresse complète

propriétaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives de la société ANF Immobilier

et/ou de \_\_\_\_\_ actions au porteur pour lesquelles il a été justifié d'une attestation de

participation auprès de \_\_\_\_\_ \*

(indiquer l'établissement auprès duquel les titres sont inscrits en compte)

demande à recevoir une carte d'admission.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature :

**\* Les actionnaires dont les titres sont inscrits au porteur doivent renvoyer leur demande de carte d'admission à l'établissement chargé de la gestion de ces titres et non pas à la Société. En effet, la demande de carte d'admission doit être accompagnée d'une attestation de participation établie par cet établissement.**