

RAPPORT DU DIRECTOIRE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
CONVOQUEE EN DATE DU 21 NOVEMBRE 2012

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réuni en assemblée générale ordinaire et extraordinaire afin de soumettre à votre vote les résolutions portant sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

A titre ordinaire

- Affectation de l'écart de réévaluation et distribution de sommes prélevées sur les réserves ;

A titre extraordinaire

- Réduction de capital d'un montant nominal maximum de 10.044.224 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 ;
- Pouvoirs.

1 AFFECTATION DE L'ECART DE REEVALUATION ET DISTRIBUTION DE SOMMES PRELEVEES SUR LES RESERVES

Il est envisagé que la Société distribue à ses actionnaires, pour chaque action ayant droit à la distribution, la somme brute de 3,06 euros à titre de distribution de sommes issues des réserves de réévaluation libres, devenues disponibles et transférées sur un poste de réserves distribuables.

Nous vous rappelons en effet que, du fait de la réalisation de la cession à la société Grosvenor, d'une partie du portefeuille lyonnais de la Société (le « **Portefeuille de Lyon** »), les plus-values dégagées lors de la réévaluation des immeubles cédés deviendraient disponibles, rendant ainsi possible la distribution de la fraction de l'écart de réévaluation correspondant à ces plus-values.

Nous vous précisons que dans la mesure où la somme de 14.283.748,53 euros a d'ores et déjà été prélevée sur les réserves de réévaluation au titre du dividende annuel décidé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 3 mai 2012, les réserves de réévaluation s'élèvent à 271.034.000 euros et que du fait de cette cession, les plus-values comptabilisées lors de la réévaluations des immeubles cédés sont devenues définitives et que la fraction des écarts de réévaluation correspondant à ces plus-values, soit la somme globale de 85.242.295 euros, est devenue disponible à la distribution.

Après que la réalisation effective de la cession du Portefeuille de Lyon ait été constatée, une somme de 84.990.869,64 euros pourrait ainsi être transférée des réserves de réévaluation à un poste de réserves distribuables, à savoir le poste « Autres réserves », en vue de sa distribution aux actionnaires de la Société. Le poste « Autres réserves » serait ainsi ramené à zéro après distribution.

La distribution qui vous est alors proposée, d'un montant de 3,06 euros par action, correspond à un montant global maximum de 84.990.869,64 euros sur la base d'un nombre maximum de 27.774.794 actions.

Il est proposé que la date de détachement du coupon soit fixée au 23 novembre 2012 et la date de mise en paiement de la distribution au 28 novembre 2012.

Tous pouvoirs pourraient être conférés au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre une telle distribution et notamment pour :

- affecter au poste « Autres réserves », la fraction éventuellement non distribuée en cas de variation du nombre d'actions éligibles à la distribution, en particulier pour ce qui concerne les actions détenues en propre par la Société, avant la date de mise en paiement ;
- prendre toute mesure nécessaire ou utile à la réalisation de la distribution ;
- plus généralement, procéder à toutes constatations, communications, actes confirmatifs ou supplétifs et formalités qui s'avèreraient nécessaires.

Nous vous précisons que les droits des titulaires d'options de souscription d'actions de la Société seront protégés au titre de la distribution conformément aux articles L. 225-181 et L. 228-99 du Code de commerce.

La distribution exceptionnelle est conditionnée à la réalisation préalable de la cession (i) des immeubles loués à l'opérateur B&B (le « **Portefeuille B&B** ») au consortium mené par la société Foncière des Murs et (ii) du Portefeuille de Lyon à la société Grosvenor.

Nous vous demandons de décider la distribution exceptionnelle selon les modalités décrites ci-dessus.

2 REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR VOIE D'OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT

Il vous est proposé d'autoriser l'offre publique de rachat par la Société de ses propres actions en vue d'une réduction de capital décidée par le Directoire, sous réserve de votre décision, en date du 15 octobre 2012.

Nous pensons cette opération souhaitable dans la mesure où (i) elle permettrait aux actionnaires qui le souhaitent de trouver une liquidité immédiate et ce, à un prix incluant une prime significative et (ii) elle permettrait d'extérioriser la juste valeur de la Société dans un contexte de décote du titre sur le marché boursier par rapport aux valeurs d'expertise de ses actifs en portefeuille. Par ailleurs, l'offre publique de rachat respecte l'intérêt des actionnaires qui souhaiteraient accompagner la société dans la poursuite de son développement.

Nous vous précisons à cet égard que la société Immobilière Bingen, actionnaire majoritaire de la Société, a d'ores et déjà fait connaître sa décision d'apporter ses titres à l'offre.

Cette réduction de capital intervenant en l'absence de pertes, les créanciers sociaux disposeraient du droit d'y former opposition dans un délai de vingt (20) jours à compter du dépôt au greffe du procès-verbal de vos décisions décidant ou autorisant l'opération.

L'offre publique de rachat porterait sur un maximum de 10.044.224 actions ANF Immobilier, au prix de 31,1 euros par action, soit un montant total maximum de 312.375.366 euros.

L'offre de rachat est conditionnée à la réalisation préalable des cessions du Portefeuille B&B au consortium mené par la société Foncière des Murs et du Portefeuille de Lyon à la société Grosvenor.

Les actions rachetées seraient ensuite annulées, l'autorisation qui vous est demandée comportant pouvoir au Directoire en vue de réaliser la réduction du capital social résultant de cette annulation.

Le Conseil de surveillance a, dans sa séance du 15 octobre 2012, considéré que l'offre était conforme aux intérêts de la Société, de ses actionnaires et de ses salariés, et recommandé aux actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à l'offre.

Nous vous précisons que vous entendrez lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation qui vous est demandée.

Nous vous précisons également que les droits des titulaires d'options de souscription d'actions de la Société seront protégés au titre de la réduction de capital conformément aux articles L. 225-181 et L. 228-99 du Code de commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir :

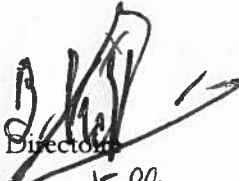
- approuver le projet de réduction de capital faisant l'objet des décisions du Directoire en date du 15 octobre 2012 et décrit ci-dessus ;
- autoriser le Directoire à mettre en œuvre cette opération et à formuler auprès de tous les actionnaires une offre de rachat par la Société d'un nombre maximum de 10.044.224 de ses propres actions dans le cadre d'une offre publique de rachat effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- approuver le prix de rachat unitaire des actions à proposer dans le cadre de l'offre publique fixé à 31,1 euros, soit un montant de 312.375.366 euros maximum pour l'opération ;
- décider que dans le cas où les actions qui seraient présentées à l'offre excèderaient le nombre maximum d'actions offertes à l'achat, il sera procédé, pour chaque actionnaire vendeur, à une réduction proportionnelle au nombre d'actions dont il justifiera être propriétaire, et que, dans le cas où les actions présentées à l'offre n'atteindraient pas le nombre maximum d'actions précité, la réduction du capital social sera limitée au nombre d'actions dont le rachat aura été demandé ;
- décider que les actions rachetées seront annulées avec tous les droits qui leur sont attachés, y compris le droit au bénéfice de l'exercice en cours, au jour du rachat ;
- conférer tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, en vue de réaliser les opérations susvisées et notamment pour :
 - mettre en œuvre l'offre publique de rachat d'actions selon les modalités décrites ci-dessus ;
 - arrêter le montant définitif de la réduction de capital au vu des résultats de l'offre publique de rachat et arrêter le nombre d'actions à annuler dans les limites qui viennent d'être fixées ;
 - imputer la différence entre la valeur de rachat des actions acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions et la valeur nominale des actions annulées sur le poste « Autres Réserves » ou, de manière générale, sur tout poste de primes ou réserves dont la Société a la libre disposition ;
 - en cas d'opposition des créanciers, prendre toute mesure appropriée, constituer toute sûreté ou exécuter toute décision de justice ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances ;
 - procéder à la modification corrélative des statuts ;

- procéder à toutes formalités corrélatives aux opérations d'offre publique, de rachat et de réduction de capital ; et
- d'une façon générale, faire tout ce qui sera nécessaire, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités utiles à la réalisation de l'autorisation conférée par la présente résolution.

3 POUVOIRS

Nous vous demandons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de votre assemblée en vue de réaliser les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

Fait à Paris
le 31 octobre 2012.


Le Directeur
Bruno Keller
Président du Directoire