



**AVIS DE CONVOCATION**  
**ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES TITULAIRES**  
**D' ACTIONS A DROIT DE VOTE DOUBLE**  
**D'ANF IMMOBILIER**



Les actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double d'ANF Immobilier sont convoqués en  
Assemblée Spéciale le

**Jeudi 28 juin 2018 à 16 heures 30**

Salons Hoche : 9 avenue Hoche, PARIS (8<sup>ème</sup>)

# SOMMAIRE

◆ Comment participer à l'Assemblée Spéciale	p.3
◆ Comment se rendre à l'Assemblée Spéciale	p.5
◆ Comment remplir le formulaire de vote	p.6
◆ Exposé sommaire de la situation de la Société depuis le début de l'exercice 2018	p. 7
◆ Gouvernement d'entreprise	p.8
◆ Ordre du jour	p.10
◆ Projet de résolutions et présentation	p.11
◆ Méthodes d'évaluation utilisées et critères retenus pour la détermination de la parité déchange et du ratio d'échange	p.22
◆ Demande d'envoi de documents	p.25

# COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLÉE SPECIALE

Tout actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double de la Société, quel que soit le nombre d'actions dont il est propriétaire, a le droit de participer à l'Assemblée Spéciale 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 titulaires d'actions à droit de vote double qui auront justifié de cette qualité par l'inscription en compte des actions à droit de vote double à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Spéciale à zéro heure, heure de Paris (soit le **mardi 26 juin 2018** à zéro heure), dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la Société par son mandataire, CACEIS Corporate Trust.

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

adresser à CACEIS Corporate Trust – Service Assemblées Générales Centralisées – 14 rue Rouget de Lisle – 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX – Cedex 9 une demande de carte d'admission ou se présenter le jour de l'Assemblée Générale directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité.

## *Si l'actionnaire ne peut assister à l'Assemblée Spéciale, il pourra néanmoins :*

- soit se faire représenter par toute 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 titulaires d'actions à droit de vote double devra remplir le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui lui sera adressé avec la convocation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, résultant d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance, à l'adresse électronique suivante : [Investorrelations@anf-immobilier.com](mailto:Investorrelations@anf-immobilier.com) en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant CACEIS Corporate Trust pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte titres) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué.

Sous peine de ne pas être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration devront être reçus trois jours au moins avant la date de l'Assemblée Spéciale chez CACEIS Corporate Trust – Service Assemblées Générales Centralisées – 14 rue Rouget de Lisle – 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX – Cedex 9.

L'actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double qui aura déjà envoyé un pouvoir, exprimé son vote par correspondance ou demandé sa carte d'admission pour assister à l'Assemblée Spéciale ne pourra plus choisir un autre mode de participation.

## *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 CACEIS Corporate Trust 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 au moins avant la date de l'Assemblée Spéciale.

La notification de la révocation d'un mandataire (ou la désignation d'un mandataire) peut également s'effectuer par voie électronique par l'envoi d'un e-mail 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 (ou désigné) ;

Afin que les notifications de révocation (ou de désignation) de mandats puissent être prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard trois jours avant la date de tenue de l'Assemblée Spéciale ou dans les délais prévus par l'article R. 225-80 du Code de commerce.

***Si l'actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double souhaite céder ses actions après avoir exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé une carte d'admission et ce, avant l'Assemblée Spéciale :***

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

Dans ce cas :

- si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Spéciale 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. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à CACEIS Corporate Trust et lui transmet les informations nécessaires,
- si le transfert de propriété intervient après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Spéciale à zéro heure, heure de Paris, il n'a pas à être notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par CACEIS Corporate Trust, nonobstant toute convention contraire.

***Si un actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double souhaite poser des questions écrites :***

Conformément à l'article R. 225-84 du Code de commerce, chaque actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double 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, 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX) 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 Spéciale. Pour être prises en compte, ces questions devront impérativement être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

La réponse sera réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figurera sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com), rubrique Finance / Assemblée Spéciale des actionnaires porteurs d'actions à droit de vote double du 28 juin 2018.

***Documents mis à la disposition des actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double :***

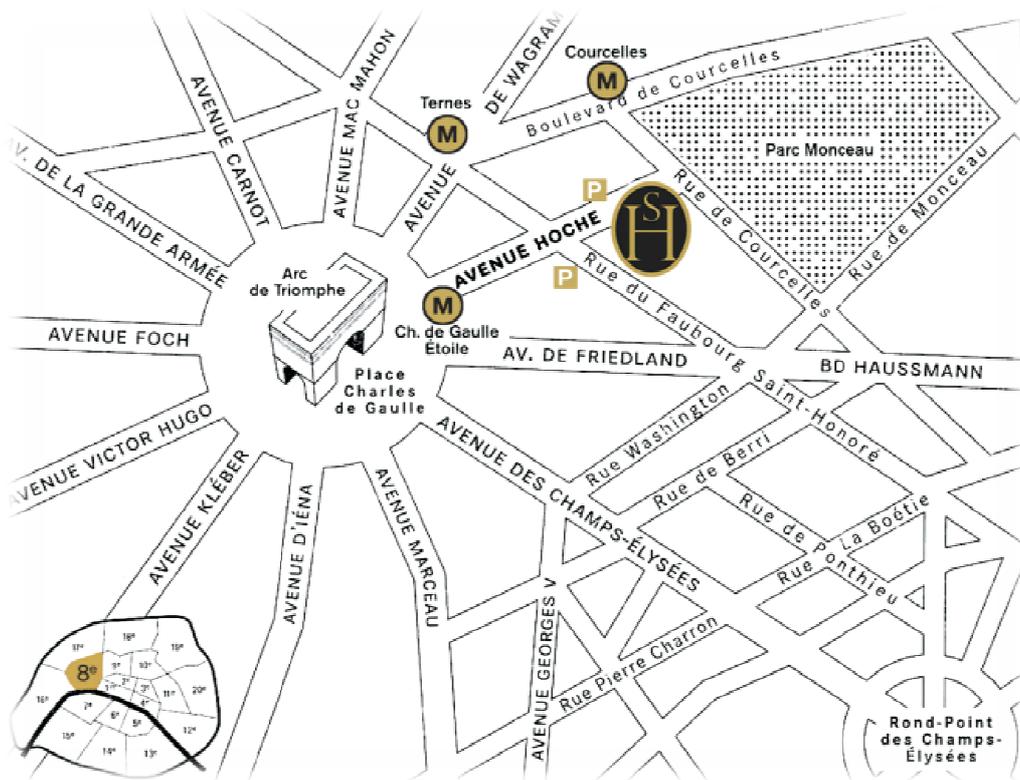
Les documents qui doivent être tenus à la disposition des actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double dans le cadre de cette Assemblée sont disponibles, au siège social de la Société (ANF Immobilier, 27 Camille Desmoulins – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX) dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

En outre, sont publiés sur le site Internet de la Société, [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com), rubrique Finance / Assemblée Spéciale des actionnaires porteurs d'actions à droit de vote double du 28 juin 2018, tous les documents et informations prévus à l'article R. 225-73-1 du Code de commerce.

# COMMENT SE RENDRE A L'ASSEMBLEE GENERALE



9 avenue Hoche, PARIS (8<sup>EME</sup>)  
Salon Vendôme – Salons Hoche



## **PARKING PUBLIC**

Hoche & Saint Honoré

## **METRO**

Charles de Gaulle Etoile (lignes 1/2/6)  
Courcelles (lignes 12)  
Ternes (ligne 2)

## **RER**

Charles de Gaulle Etoile (RER A)

## **BUS**

Arrêt Hoche (bus 31)  
Arrêt Hoche-Saint-Honoré (Bus 43/93)

# COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE DE VOTE

**A** Vous désirez assister physiquement à l'Assemblée : cochez la case A

**B** Vous ne participez pas à l'Assemblée : cochez la case B

**1** Vous désirez voter par correspondance : cochez ici et suivez les instructions

**2** Vous désirez donner le pouvoir au Président de l'Assemblée : cochez ici

**3** Vous désirez donner pouvoir à une personne dénommée qui sera présente à l'Assemblée : cochez ici et suivez les instructions

**NB** : N'oubliez pas de vous exprimer pour les cas où des amendements ou résolutions nouvelles seraient présentées en Assemblée

Quel que soit votre choix, datez et signez ici

Inscrivez vos nom, prénom et adresse ou vérifiez-les s'ils y figurent

**FORMULAIRE DEDIE AUX SOCIÉTÉS FRANÇAISES / FORM RELATED TO FRENCH CO.**

**ANF IMMOBILIER**  
Société anonyme à directeur et conseil de surveillance,  
au capital 19 009 271 €  
Siège social : 27, rue Camille Desmoulins  
92130 Issy-les-Moulineaux  
568 801 377 R.C.S. Nanterre

**Assemblée Spéciale**  
Du 28 juin 2018 à 16 heures 30  
Aux salons Hoche :  
9, avenue Hoche - 75008 PARIS

**CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY**  
Identifiant - Account  
Nombre d'actions / Number of shares  
Nombre de voix - Number of voting rights  
Nominatif / Registered  
Porteur / Bearer  
Vote simple / Single vote  
Vote double / Double vote

**1** JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST  
Cf. au verso (2) - See reverse (2)

**2** JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
Cf. au verso (3)  
I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING  
See reverse (3)

**3** JE DONNE POUVOIR À : Cf. au verso (4)  
I HEREBY APPOINT : See reverse (4)  
M. Mme ou Mlle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name  
Adresse / Address

**ATTENTION** : s'il s'agit de titres au porteur, les présentes instructions ne seront valides que si elles sont directement retournées à votre banque.  
**CAUTION** : if it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf. au verso (1)  
Surname, first name, address of the shareholder (Change regarding this information have to be notified to relevant institution, no change can be made using this proxy form). See reverse (1)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance, à l'EXCEPTION de ceux que je signale en notifiant comme ceci la case correspondante et pour lesquels je vote NON ou Je m'abstiens.									Sur les projets de résolutions non agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance, je vote en notifiant comme ceci la case correspondant à mon choix.			
I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors, EXCEPT those indicated by a shaded box - like this [X], for which I vote NO or I abstain.									On the draft resolutions not approved by the Board of Directors, I cast my vote by shading the box of my choice - like this [X].			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	Oui / Yes	Non/No	Oui / Yes	Non/No
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A	<input type="checkbox"/>	F	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>	G	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	C	<input type="checkbox"/>	H	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D	<input type="checkbox"/>	J	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E	<input type="checkbox"/>	K	<input type="checkbox"/>

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée / In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting:  
- Je donne pouvoir au Président de l'assemblée générale de voter en mon nom. / I appoint the Chairman of the general meeting to vote on my behalf.....  
- Je m'abstiens (l'abstention équivaut à un vote blanc). / I abstain from voting (is equivalent to vote NO)  
- Je donne procuration (cf. au verso renvoi (4)) à M. Mme ou Mlle, Raison Sociale pour voter en mon nom / I appoint (see reverse (4)) Mr, Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf.....

Pour être prise en considération, toute formule doit parvenir au plus tard :  
In order to be considered, this completed form must be returned at the latest:  
sur 1<sup>ère</sup> convocation / on 1st notification      sur 2<sup>ème</sup> convocation / on 2nd notification

à la banque / to the bank      25/06/2018  
à la société / to the company

Date & Signature

## EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE 2018

L'ensemble des informations utiles concernant la marche des affaires de la Société depuis le début de l'exercice en cours figure sur le site Internet de la Société ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)) et notamment dans (i) le chapitre 4, section 5 (« Evénements postérieurs à la clôture ») de son document de référence 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 mars 2018 sous le numéro D.18-0230, (ii) le communiqué de presse diffusé le 27 avril 2018 présentant le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2018 et (iii) l'ensemble des communiqués de presse publiés par la Société depuis le début de l'exercice.

Par ailleurs, les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2017 de la Société ont été audités et certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale annuelle ordinaire de la Société qui s'est tenue le 24 avril 2018.

A la suite de cette assemblée, la Société a procédé à une distribution de dividende d'un montant total de 14.675.280 euros.

# GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

## Membres du Conseil de Surveillance

### **Monsieur Olivier Wigniolle**

Président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Directeur Général d'Icade  
Administrateur d'Icade Management GIE  
Président d'Icade Promotion

### **Monsieur Alain Lemaire\***

Vice-président et membre du Conseil de Surveillance Référent d'ANF Immobilier  
Administrateur de sociétés

### **Madame Victoire Aubry**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Membre du Comité exécutif d'Icade en charge des Finances, du Juridique, des Systèmes d'information et de l'Environnement de Travail  
Administrateur d'Icade Management GIE  
Administrateur indépendant et membre du Comité d'Audit de l'Agence France Locale

### **Madame Nathalie Braud**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Directrice Juridique, Fiscalité et Assurances d'Icade

### **Monsieur Jean-Philippe Carrascosa**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Directeur pilotage corporate et financements d'Icade

### **Monsieur Antoine de Chabannes**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Membre du Comité exécutif en charge du Portfolio Management et du Pôle Logement d'Icade SA  
Membre du Comité de Supervision d'Icade Santé SAS

### **Monsieur Sébastien Didier**

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Membre du Directoire de CEPAC, en charge du Pôle Métropole et des Marchés de l'Economie Régionale

### **Monsieur Sébastien Pezet\***

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Directeur Général de Generali Real Estate French Branch

### **Madame Sabine Roux de Bézieux\***

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Directeur Général de Notus Technologies

### **Madame Isabelle Xoual\***

Membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier  
Associé-Gérant de Lazard Frères et de Compagnie Financière Lazard Frères

(\*) Membres indépendants.

## || Membres du Directoire

### **Madame Emmanuelle Baboulin**

*Président du Directoire*

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

Administrateur d'Icade Management GIE

### **Madame Ghislaine Seguin**

*Directeur Général Adjoint*

Gérant de SNC Les Bassins à Flots

# ORDRE DU JOUR

## Assemblée Spéciale du 28 juin 2018

**Première résolution** - Approbation de la fusion-absorption de la Société par Icade, de la dissolution sans liquidation de la Société en résultant et des modalités de rémunération des actionnaires de la Société.

**Deuxième résolution** - Suppression des droits de vote double.

**Troisième résolution** - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

# PROJET DE RESOLUTIONS

## I. De la compétence de l'Assemblée Spéciale :

**Première résolution** (Approbation de la fusion-absorption de la Société par Icade, de la dissolution sans liquidation de la Société en résultant et des modalités de rémunération des actionnaires de la Société). — L'Assemblée Spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales, connaissance prise :

- du projet de traité de fusion (y compris ses annexes, le « **Traité de Fusion** ») établi par acte sous seing privé en date du 16 mai 2018 entre la Société et la société Icade, société anonyme au capital de EUR 112.966.652,03 dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, identifiée sous le numéro 582 074 944 RCS Nanterre (« **Icade** »), aux termes duquel il est convenu, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énumérées à l'article 5.1 du Traité de Fusion, que la Société apporte à titre de fusion à Icade l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine (la « **Fusion** ») ;
- du rapport du Directoire visé à l'article L. 236-9 du Code de commerce ;
- des rapports sur les modalités de la Fusion et sur la valeur des apports établis par Monsieur Didier Kling et le cabinet Finexsi Audit pris en la personne de Monsieur Olivier Péronnet, commissaires à la fusion désignés par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 14 février 2018 ;
- de l'avis de la délégation unique du personnel de la Société en date du 14 mai 2018 ;
- de l'avis du comité d'entreprise d'Icade en date du 16 mai 2018 ;
- de la décision de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt par Icade d'une offre publique de retrait sur les titres ANF Immobilier sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF ;
- des comptes annuels ainsi que des rapports de gestion des trois derniers exercices approuvés par les assemblées générales de la Société et d'Icade ; et
- des résolutions qui ont été soumises ce jour à l'Assemblée Générale Mixte de la Société ;

sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 5.1 du Traité de Fusion,

### 1. approuve dans toutes ses stipulations le Traité de Fusion et la Fusion, et en particulier :

- la valeur de l'actif net apporté par la Société à Icade qui, sur la base des éléments contenus dans le Traité de Fusion, s'établit à 294.507.257 euros ;
- la rémunération des apports effectués au titre de la Fusion selon un rapport d'échange de trois (3) actions Icade pour onze (11) actions ANF Immobilier ;
- le nombre total d'actions à émettre qui s'établit à 420.242 actions Icade à attribuer (i) aux actionnaires de la Société (à l'exception d'Icade s'agissant des actions ANF Immobilier détenues par Icade et de la Société s'agissant des 200.808 actions auto-détenues par la Société sur les 664.991 actions auto-détenues par ANF (les « **Actions Auto-Détenues ANF** »)), à raison de trois (3) actions Icade pour onze (11) actions de la Société et, (ii) par exception aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, à Icade pour ce qui concerne les Actions Auto-Détenues ANF servant à couvrir les engagements d'ANF au titre des plans

d'actions gratuites et des plans d'options d'achat existants, soit 464.183 actions ANF Immobilier au 15 mai 2018 et sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au 16 mai 2018 ; étant précisé que (i) le nombre définitif d'actions Icade à émettre en rémunération de la Fusion et corrélativement le montant nominal définitif de l'augmentation de capital d'Icade seront ajustés en fonction du nombre exact d'actions ANF Immobilier à rémunérer au titre de la Fusion, et que (ii) le montant définitif du capital social d'Icade avant la réalisation de la Fusion est susceptible de variation en raison de l'exercice éventuel d'options de souscription émises par Icade ;

- le fait que conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera procédé ni à l'échange des actions ANF Immobilier détenues par Icade, soit 17.267.439 actions ANF Immobilier (en ce compris 1.000 actions prêtées à certains membres du Conseil de Surveillance de la Société qui auront été restituées à Icade préalablement à la date de l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire d'Icade (la « **Date de Réalisation** »)) au 15 mai 2018, ni à l'échange des Autres Actions Auto-Détenues ANF, qui seront annulées de plein droit à la Date de Réalisation ;
- le montant nominal de l'augmentation de capital à laquelle Icade doit procéder pour rémunérer les apports effectués par la Société qui s'établit à 640.568,91 euros ;
- le montant de la prime de Fusion, égale à la différence entre la valeur de l'actif net apporté et le montant nominal de l'augmentation de capital, soit 23.489.140,74 euros, qui sera inscrit au passif du bilan d'Icade et sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires d'Icade ; étant précisé que le montant de la prime de Fusion sera ajusté le cas échéant en cas de modification du nombre d'actions d'Icade à émettre en rémunération de la Fusion et du montant définitif de l'augmentation de capital en résultant ;
- la fixation de la date d'effet rétroactif de la Fusion, aux plans comptable et fiscal, au 1er janvier 2018, de sorte que les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société entre le 1er janvier 2018 et la Date de Réalisation seront réputés réalisés, selon le cas, au profit ou à la charge d'Icade depuis le 1er janvier 2018 ;
- le fait que dans la mesure où des actionnaires de la Société ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions ANF Immobilier nécessaire pour obtenir, en application de la parité d'échange de la Fusion, un nombre entier d'actions Icade, les actionnaires concernés feront leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions formant rompus ;
- le fait que si à la Date de Réalisation, des actionnaires d'ANF Immobilier n'étaient pas propriétaires du nombre d'actions ANF Immobilier nécessaire pour obtenir, en application de la parité d'échange de la Fusion, un nombre entier d'actions Icade, les intermédiaires mentionnés aux 2° à 7° de l'article L. 542-1 du Code monétaire et financier (i) cèderont sur le marché Euronext Paris les actions Icade non attribuées correspondant aux droits formant rompus selon les modalités prévues aux articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce et (ii) répartiront les fonds ainsi obtenus entre les titulaires de droits formant rompus et en proportion de leurs droits ;
- le fait que les actions nouvelles Icade porteront jouissance courante et bénéficieront des mêmes droits et seront entièrement assimilées aux actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade. Sous réserve (i) des actions nouvelles Icade, émises en rémunération de la Fusion et échangées contre les actions ANF Immobilier acquises ou susceptibles d'être acquises à raison de l'exercice d'options d'achat attribuées le 12 novembre 2014, et qui seront, en application des stipulations du plan de ces options, incessibles jusqu'au 12 novembre 2018 et (ii) des actions nouvelles Icade émises en rémunération de la Fusion et échangées contre les actions gratuites ANF Immobilier acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites ayant fait l'objet d'une attribution le 16 mars 2015 et qui seront, en application des dispositions de l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, soumises à leur période de conservation résiduelle, les actions nouvelles Icade seront (i) entièrement libérées, (ii) libres de toute

sûreté et (iii) admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris, dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le même numéro d'identification que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade (code ISIN FR0000035081).

2. prend acte qu'il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires d'Icade :

- d'autoriser le conseil d'administration d'Icade, avec faculté de subdélégation, à :
  - imputer sur la prime de Fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion, ainsi que toutes sommes nécessaires (i) à la reconstitution au passif d'Icade de la fraction non encore imposée des subventions d'investissement ainsi que des réserves et provisions réglementées figurant au bilan de la Société et (ii) à la reprise des engagements de la Société par Icade ;
  - prélever sur la prime de Fusion la somme nécessaire pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après réalisation de la Fusion ;
  - prélever sur la prime de Fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés ;
- avec effet à la Date de Réalisation :
  - d'approuver la substitution d'Icade à la Société, par l'effet de la Fusion, dans toutes les obligations résultant des engagements pris par la Société à l'égard des titulaires des 444.509 options d'achat d'actions ANF Immobilier en circulation à la Date de Réalisation (les « **Options ANF** »), de sorte que ces Options ANF seront reportées sur les actions d'Icade selon la parité d'échange de la Fusion et dans les conditions prévues par le Traité de Fusion ;
  - de donner tous pouvoirs au conseil d'administration d'Icade, avec faculté de subdélégation, à l'effet de constater le nombre d'actions Icade acquises par exercice des Options ANF, et plus généralement de faire tout ce qui sera nécessaire par suite de la poursuite des plans d'Options ANF repris par Icade, notamment d'exercer tout pouvoir antérieurement dévolu à ce titre au Directoire de la Société, y compris procéder à tout ajustement qui pourrait s'avérer nécessaire pour préserver les droits des titulaires d'Options ANF à l'occasion d'opérations pouvant modifier la valeur des actions composant le capital de la Société ;
  - d'approuver la substitution d'Icade à la Société, par l'effet de la Fusion, et à la Date de Réalisation dans toutes les obligations résultant des engagements pris par la Société à l'égard des attributaires des 19.674 actions gratuites à acquérir (les « **Actions Gratuites ANF à Acquérir** »), de sorte que les droits des attributaires seront reportés sur les actions Icade selon la parité d'échange de la Fusion et dans les conditions prévues par le Traité de Fusion ; et
  - de donner tous pouvoirs au conseil d'administration d'Icade, avec faculté de subdélégation, à l'effet de constater, à l'issue de la période d'acquisition, la réalisation des conditions donnant droit aux actions Icade et d'attribuer en conséquence le nombre d'actions Icade existantes revenant aux attributaires d'Actions Gratuites ANF à Acquérir, et plus généralement de faire tout ce qui sera nécessaire par suite de la poursuite du plan d'attribution gratuite d'actions ANF Immobilier repris par Icade, notamment d'exercer tout pouvoir antérieurement dévolu à ce titre au Directoire de la Société, y compris procéder à tout ajustement qui pourrait s'avérer nécessaire pour préserver les droits des bénéficiaires des Actions Gratuites ANF à Acquérir à l'occasion d'opérations pouvant modifier la valeur des actions composant le capital d'Icade.

3. prend acte de ce que la Fusion sera réalisée à la Date de Réalisation, laquelle devra intervenir à l'issue de l'expiration du délai d'opposition des créanciers non obligataires et, sauf accord contraire écrit de la Société et

d'Icade, au plus tard le 30 juin 2018 inclus.

4. constate que, conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce, la réalisation de la Fusion, du fait de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 5.1 du Traité de Fusion, entraînera la dissolution sans liquidation de la Société et la transmission universelle de son patrimoine à Icade.

**Deuxième résolution** (*Suppression des droits de vote double*). — L'Assemblée Spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales, conformément aux dispositions des articles L. 225-96, L. 225-99 et L. 236-9 du Code de commerce, en conséquence de la précédente résolution, connaissance prise :

- du Traité de Fusion ;
  - du rapport du Directoire ;
  - des rapports sur les modalités de la Fusion et sur la valeur des apports établis par Monsieur Didier Kling et le cabinet Finexsi Audit pris en la personne de Monsieur Olivier Péronnet, commissaires à la fusion désignés par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 14 février 2018 ;
  - de l'avis de la délégation unique du personnel de la Société en date du 14 mai 2018 ;
  - de l'avis du comité d'entreprise d'Icade en date du 16 mai 2018 ;
  - de la décision de l'AMF constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt par Icade d'une offre publique de retrait sur les titres ANF Immobilier sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF ;
  - des comptes annuels ainsi que des rapports de gestion des trois derniers exercices approuvés par les assemblées générales de la Société et d'Icade ; et
  - des résolutions qui ont été soumises ce jour à l'Assemblée Générale de la Société ;
1. prend acte que l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société de ce jour a approuvé, dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, dans sa quatrième résolution, la suppression, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion et à la Date de Réalisation, des droits de vote double qui seront attachés, à cette date, aux actions de la Société en application de l'article 23 des statuts de la Société ;  
  
prend acte qu'en application des dispositions de l'article L. 225-99 du Code de commerce, cette décision, pour être définitive, nécessite l'approbation de la suppression du droit de vote double attaché aux actions de la Société par la présente Assemblée Spéciale des porteurs d'actions ANF Immobilier à droit de vote double ;
  2. approuve la suppression, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion et à la Date de Réalisation, des droits de vote double qui seront attachés, à cette date, aux actions de la Société en application de l'article 23 des statuts de la Société ;
  3. prend acte qu'en conséquence de la présente résolution et des troisième et quatrième résolutions approuvées ce jour par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société, chaque action de la Société donnera droit à une voix à compter de la Date de Réalisation ;
  4. prend acte qu'il ne sera procédé à aucune modification des statuts de la Société en conséquence de la présente résolution et des troisième et quatrième résolutions présentées ce jour à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société, la Société étant dissoute de plein droit à la Date de Réalisation du fait de la Fusion.

## II. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

**Troisième résolution** (*Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités*). — L'Assemblée Spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Spéciale, aux fins d'accomplir ou faire accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

# PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Spéciale d'actionnaires porteurs d'actions à droit de vote double de la Société, le 28 juin 2018, pour soumettre à votre approbation trois résolutions.

Les projets de résolutions ont pour objet :

- l'approbation du projet de fusion (la « **Fusion** ») par absorption de votre société ANF Immobilier, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de EUR 19.009.271 dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, identifiée sous le numéro 568 801 377 RCS Nanterre (la « **Société** » ou « **ANF Immobilier** ») par la société Icade, société anonyme à Conseil d'Administration au capital de EUR 112.966.652,03 dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, identifiée sous le numéro 582 074 944 RCS Nanterre (« **Icade** ») (1<sup>ère</sup> résolution) ;
- la suppression des droits de vote double (2<sup>ème</sup> résolution) ;
- les pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (3<sup>ème</sup> résolution).

## Résolution 1 – Approbation du projet de Fusion

### Présentation du projet de Fusion

Dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe dont les deux sociétés font partie et dans la continuité des opérations intervenues en 2017 et, notamment :

- (i) l'acquisition par Icade, le 23 octobre 2017, de la participation majoritaire détenue par Eurazeo, société européenne dont le siège social est situé 1, rue Georges Berger, 75017 Paris, identifiée sous le numéro 692 030 992 RCS Paris, dans ANF Immobilier (à savoir 50,48% du capital et 50,23% des droits de vote d'ANF Immobilier) par voie d'acquisition d'un bloc hors marché de 9.596.267 actions, conformément à un protocole de négociations conclu le 22 juillet 2017 et un contrat de cession d'actions conclu le 10 octobre 2017 ;
- (ii) l'acquisition par Icade, le 13 novembre 2017, de la participation détenue par Caisse d'Epargne CEPAC, société anonyme de droit français dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré, BP 108, 13254 Marseille Cedex 06, identifiée sous le numéro 775 559 404 RCS Marseille, dans ANF Immobilier (à savoir 6,42% du capital et 6,39% des droits de vote d'ANF Immobilier) par voie d'acquisition d'un bloc hors marché de 1.219.914 actions, conformément à un contrat de cession d'actions conclu le 10 novembre 2017 ;
- (iii) l'offre publique d'achat consécutive au franchissement par Icade des seuils de 30% et 50% du capital social et des droits de vote d'ANF Immobilier à la suite des opérations visées aux **Erreur ! Source du renvoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et **Erreur ! Source du renvoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-avant, étant précisé que la participation d'Icade dans ANF Immobilier représentait (a) avant ladite offre, 56,90 % du capital et 56,61 % des droits de vote et (b) après l'offre, 84,65 % du capital et au moins 84,28 % des droits de vote d'ANF Immobilier,

le Directoire et le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier et le Conseil d'Administration d'Icade ont approuvé un projet de traité de fusion (le « **Projet de Traité de Fusion** ») le 16 mai 2018, lequel prévoit les termes et conditions de la Fusion et, notamment, la parité de la Fusion de trois (3) actions Icade pour onze (11) actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF Immobilier.

Il est rappelé que dans le cadre de l'offre publique d'achat, Icade avait précisé, dans la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») n°17-587 du 14 novembre 2017, son intention de procéder à la fusion absorbante d'ANF Immobilier.

Vous trouverez ci-après un résumé des principales caractéristiques de la Fusion.

#### **(a) Motifs et buts de la Fusion**

Cette opération de Fusion s'inscrit dans une démarche de rationalisation de la structure du groupe Icade et du mode de détention de ses actifs immobiliers et de simplification de sa structure de foncière tertiaire. La Fusion permettrait également de créer un acteur majeur dédié à l'immobilier tertiaire avec une couverture en Ile-de-France et en régions.

La Délégation Unique du Personnel d'ANF Immobilier et le Comité d'Entreprise d'Icade ont respectivement rendu un avis défavorable et favorable sur la Fusion les 14 mai 2018 et 16 mai 2018.

#### **(b) Régime juridique de la Fusion**

Conformément aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, (i) la Fusion emporterait la transmission universelle du patrimoine d'ANF Immobilier à Icade à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini au paragraphe (d) ci-dessous), y compris les éléments non expressément désignés dans le Projet de Traité de Fusion et (ii) la dissolution d'ANF Immobilier et la transmission de son patrimoine à Icade du fait de la Fusion s'opèreraient de plein droit à la Date de Réalisation, sans qu'il y ait lieu d'effectuer quelconques opérations de liquidation.

#### **(c) Commissaires à la fusion**

Le cabinet Finexsi Audit pris en la personne de Monsieur Olivier Péronnet (14 rue de Bassano, 75116 Paris) et Monsieur Didier Kling (28 avenue Hoche, 75008 Paris) ont été désignés en qualité de commissaires à la fusion par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 14 février 2018 sur requête conjointe d'Icade et d'ANF Immobilier avec pour mission d'examiner les modalités de la Fusion et, plus particulièrement, d'apprécier la valeur des apports en nature et, le cas échéant, des avantages particuliers qui seraient consentis et de vérifier (i) que les valeurs relatives attribuées à Icade et ANF Immobilier sont pertinentes et (ii) que le rapport d'échange est équitable.

Les rapports des commissaires à la fusion en date du 16 mai 2018 sont à la disposition des actionnaires sur le site Internet d'ANF Immobilier ([www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com)).

Les principales conclusions des commissaires à la fusion sont les suivantes :

- « Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 294.507.257 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante majorée de la prime de fusion »,
- « Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 11 actions ANF Immobilier pour 3 actions ICADE, arrêté par les parties, présente un caractère équitable ».

#### **(d) Date de réalisation et date d'effet**

La réalisation de la Fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) décision de l'AMF constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur les actions ANF Immobilier sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF ;
- (ii) approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'ANF Immobilier (y inclus notamment l'approbation de la dissolution sans liquidation d'ANF Immobilier et la transmission universelle de son patrimoine à Icade) ;

- (iii) approbation de la Fusion par l'assemblée générale des porteurs d'actions à droit de vote double d'ANF Immobilier conformément à l'article L. 225-99 du Code de commerce ;
- (iv) approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Icade (y inclus notamment l'approbation de la valeur nette comptable de l'actif net transmis, de la parité d'échange et de l'augmentation de capital d'Icade en rémunération de la Fusion).

La Fusion et la dissolution d'ANF Immobilier qui en résulte seraient définitivement réalisées à la date de l'assemblée générale extraordinaire d'Icade ayant approuvé la Fusion (la « **Date de Réalisation** »), laquelle devra intervenir à l'issue de l'expiration du délai d'opposition des créanciers et, sauf accord contraire écrit des parties, au plus tard le 30 juin 2018 inclus. A défaut d'intervenir au plus tard à cette date, le Projet de Traité de Fusion sera caduc.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de commerce, il est prévu que la Fusion ait, aux plans comptable et fiscal, un effet rétroactif au premier jour de l'exercice social en cours des sociétés concernées, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**(e) Comptes utilisés pour la Fusion, méthode d'évaluation des apports et détermination de l'actif net apporté**

Les stipulations du Projet de Traité de Fusion ont été établies sur la base :

- (i) s'agissant d'Icade, des comptes sociaux au 31 décembre 2017 et des comptes consolidés au 31 décembre 2017 d'Icade, qui figurent dans son document de référence 2017 déposé auprès de l'AMF le 29 mars sous le numéro D.18-0218, tels que ces comptes ont été audités et certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale annuelle ordinaire d'Icade le 25 avril 2018 ; et
- (ii) s'agissant d'ANF Immobilier, des comptes sociaux au 31 décembre 2017 et des comptes consolidés au 31 décembre 2017 d'ANF Immobilier qui figurent dans son document de référence 2017 déposé auprès de l'AMF le 30 mars 2018 sous le numéro D.18-0230, tels que ces comptes ont été audités et certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale annuelle ordinaire d'ANF Immobilier le 24 avril 2018.

Conformément aux articles 710-1 et suivants du plan comptable général en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, Icade contrôlant ANF Immobilier, les actifs et passifs transmis par ANF Immobilier à Icade dans le cadre de la Fusion seraient comptabilisés dans les comptes d'Icade pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2017, date de clôture du dernier exercice.

Sur cette base, la valeur nette comptable de l'actif net transmis par ANF Immobilier s'élèverait à 294.507.257 euros, déterminée comme suit :

- Montant total des actifs apportés :	335.979.678 euros
- Montant total du passif pris en charge :	22.357.276 euros

Soit un actif net apporté, avant distribution par ANF Immobilier d'un dividende de 14.675.280 euros, d'un montant de 313.622.402 euros.

- Déduction de la valeur nette comptable des Autres Actions Auto-Détenues ANF (tel que ce terme est défini ci-après) :	4.439.865 euros au 15 mai 2018
- Déduction du montant de la distribution avant réalisation de la Fusion :	14.675.280 euros

Soit un actif net transmis (après déduction (i) du montant de la distribution de 14.675.280 euros et (ii) de la valeur nette comptable des Autres Actions Auto-Détenues ANF) d'un montant de 294.507.257 euros.

#### (f) Rapport d'échange et augmentation de capital

Il est proposé, sur la base des valeurs réelles d'Icade et d'ANF Immobilier, de retenir un rapport d'échange de trois (3) actions Icade pour onze (11) actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF Immobilier.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne serait procédé ni à l'échange des actions ANF Immobilier détenues par Icade, soit 17.267.439 actions ANF Immobilier (en ce compris 1.000 actions prêtées à certains membres du conseil de surveillance d'ANF Immobilier qui auront été restituées à Icade préalablement à la Date de Réalisation), ni à l'échange des actions ANF Immobilier auto-détenues par ANF Immobilier qui ne servent pas à couvrir les engagements d'ANF Immobilier au titre (i) des plans d'attribution d'actions gratuites 2014 (le « **Plan AGA ANF 2014** ») et 2015 (le « **Plan AGA ANF 2015** », et ensemble avec le Plan AGA ANF 2014, les « **Plans d'Actions Gratuites ANF** ») et (ii) des plans d'options d'achat d'actions mis en place par ANF Immobilier entre 2008 et 2014 (les « **Plans d'Options ANF** ») (ensemble, les « **Autres Actions Auto-Détenues ANF** »), soit 200.808 actions ANF Immobilier au 15 mai 2018, qui seront annulées de plein droit à la Date de Réalisation.

En rémunération de l'apport-fusion reçu d'ANF Immobilier, Icade procéderait à la Date de Réalisation, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 640.568,91 euros pour porter le capital social de 112.966.652,03 euros à 113.607.220,94 euros (hors exercice éventuel des options de souscription d'actions Icade susceptible de donner lieu à l'émission, avant la Date de Réalisation, d'un maximum de 24.800 actions d'Icade), par la création de 420.242 actions nouvelles, attribuées aux actionnaires d'ANF Immobilier à l'exception d'Icade (pour les actions ANF Immobilier détenues par Icade) et d'ANF Immobilier (s'agissant des Autres Actions Auto-Détenues ANF) et, par exception aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, à Icade pour ce qui concerne les actions ANF Immobilier auto-détenues par ANF Immobilier et qui servent à couvrir les engagements d'ANF Immobilier au titre des Plans d'Actions Gratuites ANF et des Plans d'Options ANF, soit 464.183 actions ANF Immobilier au 15 mai 2018 (les « **Actions Auto-Détenues ANF de Couverture** »), et sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF Immobilier au 16 mai 2018 ; étant précisé que (i) le nombre définitif d'actions Icade à émettre en rémunération de la Fusion et corrélativement le montant nominal définitif de l'augmentation de capital d'Icade seront ajustés en fonction du nombre exact d'actions ANF Immobilier à rémunérer au titre de la Fusion, et que (ii) le montant définitif du capital social d'Icade avant la réalisation de la Fusion est susceptible de variation en raison de l'exercice éventuel d'options de souscription émises par Icade.

La description des méthodes d'évaluation utilisées et des critères retenus pour procéder à l'évaluation d'Icade et d'ANF Immobilier aux fins de déterminer la parité d'échange et le ratio d'échange figure en page 21 du présent livret.

#### (g) Prime de fusion

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net transmis correspondant aux actions ANF Immobilier non détenues par Icade et par ANF Immobilier (à l'exclusion des Actions Auto-Détenues ANF de Couverture qui sont donc prises en compte dans la valeur nette comptable de l'actif net transmis) soit 24.129.709,65 euros et (ii) le montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade de 640.568,91 euros, soit 23.489.140,74 euros, constituerait la prime de fusion.

La prime de fusion pourrait recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale des actionnaires d'Icade. Notamment, il vous sera proposé d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder à tout prélèvement sur la prime de fusion en vue (i) d'imputer tout ou partie des charges, frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par la Fusion, (ii) de reconstituer, le cas échéant, au passif d'Icade, la fraction non encore imposée des subventions d'investissement et les réserves et provisions réglementées comptabilisées chez ANF

Immobilier, (iii) de la reprise des engagements d'ANF Immobilier par Icade, notamment ceux visés à la section (h) ci-dessous, (iv) de reconstituer, le cas échéant, toute dotation à la réserve légale et (v) de prélever sur la prime de fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

#### **(h) Effet de la Fusion sur les options ANF Immobilier et les actions gratuites ANF Immobilier**

A la Date de Réalisation, Icade serait subrogée de plein droit dans l'ensemble des engagements contractés par ANF Immobilier au profit (i) des titulaires d'options d'achat d'actions ANF Immobilier au titre Plans d'Options ANF et (ii) des attributaires d'actions gratuites ANF Immobilier au titre des Plans d'Actions Gratuites ANF.

#### **(i) Droit d'opposition des créanciers**

Les créanciers non obligataires d'ANF Immobilier et d'Icade dont les créances sont antérieures à la publication du projet de Fusion pourront faire opposition dans les conditions et délais prévus par les articles L. 236-14 et R. 236-8 du Code de commerce. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.

### **Résolution 2 – Suppression des droits de vote double**

Nous vous proposons, par le vote de la 2<sup>ème</sup> résolution, de :

- prendre acte que l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société qui doit se tenir le 28 juin 2018 a approuvé, la suppression, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion et à la Date de Réalisation, des droits de vote double qui seront attachés, à cette date, aux actions de la Société en application de l'article 23 des statuts de la Société ;
- approuver la suppression, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion et à la Date de Réalisation, des droits de vote double qui seront attachés, à cette date, aux actions de la Société en application de l'article 23 des statuts de la Société ;
- prendre acte qu'en conséquence de la 2<sup>ème</sup> résolution présentées à votre Assemblée et des troisième et quatrième résolutions présentées à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 28 juin 2018, chaque action de la Société donnera droit à une voix à compter de la Date de Réalisation ;
- prendre acte qu'il ne sera procédé à aucune modification des statuts de la Société en conséquence de la 2<sup>ème</sup> résolution soumise à votre approbation et des troisième et quatrième résolutions présentées à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 28 juin 2018, 2018, la Société étant dissoute de plein droit à la Date de Réalisation du fait de la Fusion.
- prendre acte qu'il ne sera procédé à aucune modification des statuts de la Société en conséquence de la 4<sup>ème</sup> résolution présentées à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 28 juin et des résolutions présentées à votre Assemblée, la Société étant dissoute de plein droit à la Date de Réalisation du fait de la Fusion.

### Résolution 3 – Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Dans la 3<sup>ème</sup> et dernière résolution, nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de votre Assemblée, aux fins d'accomplir ou faire accomplir tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

# METHODES D’EVALUATION UTILISEES ET CRITERES RETENUS POUR LA DETERMINATION DE LA PARITE D’ECHANGE ET DU RATIO D’ECHANGE

La parité d’échange retenue de 3 actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier a été déterminée sur la base d’une approche multicritères reposant sur les méthodes de valorisation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières.

## 1. Méthodes de valorisation écartées pour l’appréciation de la Parité d’Echange de la Fusion

**L’analyse des cours de bourse** d’Icade et d’ANF Immobilier avant le 24 juillet 2017. Le 24 juillet 2017 est la date à laquelle Icade et ANF Immobilier ont publié des communiqués de presse annonçant les principaux termes des opérations (i) de cession à Primonial d’un portefeuille d’actifs résidentiels et commerciaux situés principalement à Marseille (y compris le prix de cession des actifs concernés) et (ii) de cession par Eurazeo de sa participation majoritaire en capital et en droits de vote d’ANF Immobilier à Icade.

**La parité des dividendes versés** par Icade et ANF Immobilier, étant donné que la politique de dividende menée par ANF Immobilier pour les exercices 2013 à 2016 consistait à distribuer un dividende supérieur à son *cash-flow* courant (part du groupe), contrairement à la politique de dividende menée par Icade et les principales foncières cotées sur Euronext Paris.

**La parité des cash-flows courant prévisionnels** établis par les analystes financiers des deux sociétés, en raison du manque de couverture d’ANF Immobilier par les analystes financiers.

**La parité des valorisations d’Icade et d’ANF Immobilier induites par les multiples de transactions**, étant donné qu’aucune transaction majoritaire n’a eu lieu sur le capital d’Icade.

**La parité d’objectif de cours** d’Icade et d’ANF Immobilier étant donné le manque de couverture d’ANF Immobilier par les analystes financiers.

## 2. Méthodes de valorisation retenues pour l’appréciation de la parité d’échange de la Fusion

### 2.1. Méthodes retenues à titre principal

**L’analyse des cours de bourse** d’Icade et d’ANF Immobilier depuis le 6 décembre 2017, date de clôture de l’offre publique d’achat simplifiée déposée par Icade sur les actions ANF Immobilier le 25 octobre 2017 (l’« **OPAS** »).

Les actions ANF Immobilier et Icade sont cotées en France sur le marché réglementé d’Euronext Paris respectivement sur le compartiment B, sous le code ISIN FR0000063091 et sur le compartiment A, sous le code ISIN FR0000035081.

**L’analyse de l’ANR triple net EPRA** au 31 décembre 2017 publié par Icade et ANF Immobilier le 12 février 2018. L’approche par l’actif net réévalué (« **ANR** »), qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la société, constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières. Icade et ANF Immobilier suivent les recommandations de l’European Public Real Estate Association (« **EPRA** ») et distinguent l’ANR EPRA et l’ANR triple net EPRA. L’ANR triple net EPRA constitue la valeur de référence pour les sociétés foncières dans la mesure où il intègre, non seulement la juste valeur des actifs (selon une méthode multicritères), mais aussi la juste valeur des instruments de couverture (qui constitue, soit une créance soit une dette réelle à la date d’arrêté des comptes de la société) ainsi que la fiscalité latente éventuelle.

## 2.2. Méthode retenue à titre illustratif

**L'approche par les multiples comparables boursiers** d'Icade et d'ANF Immobilier. La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer à une sélection d'agrégats financiers d'Icade et ANF Immobilier les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées. Aussi, en cohérence avec la note d'information d'Icade préparée dans le cadre de l'OPAS et visée par l'Autorité des marchés financiers le 14 novembre 2017, l'échantillon retenu pour la valorisation d'ANF Immobilier se compose des SIIC suivantes : Foncière des Régions, Société de la Tour Eiffel, Foncière INEA et Affine RE. Pour la valorisation d'Icade, seule Foncière des Régions a été identifiée comme société comparable.

Les multiples de référence dans le secteur immobilier sont principalement (i) le rapport entre le cours de bourse et le dernier ANR triple net EPRA par action publié, (ii) le rapport entre le résultat net récurrent (« **RNR** ») EPRA par action et le cours de bourse et (iii) le rapport entre le dividende au titre de l'exercice et le cours de bourse.

En raison du suivi limité d'ANF Immobilier par les analystes de marché, il n'a pas été possible de dresser un consensus des projections du résultat net récurrent et des dividendes de la société. De ce fait seul le multiple induit par le rapport du cours de bourse et du dernier ANR triple net EPRA publié a été retenu. En cohérence, seul le multiple d'ANR triple net EPRA a également été retenu pour valoriser Icade.

Sociétés	Cours de bourse de référence au 11/05/2018	ANR triple net EPRA par action au 31 décembre 2017	Cours de bourse / ANR triple net EPRA
Foncière des Régions	96.0	86.3	11.2%
Société de la Tour Eiffel	54.2	58.3	(7.0%)
Foncière INEA	41.2	45.8	(10.0%)
Affine RE*	17.3	22.7	(23.6%)
Prime / (Décote) moyenne de l'échantillon			(7.4%)
ANR triple net EPRA ANF		21.8	
Valorisation induite d'ANF avant détachement du dividende**			20.2 €/action
Valorisation induite d'ANF post détachement du dividende**			<b>19.4 €/action</b>

Sources : Sociétés, Factset.

\* Correspond au cours de bourse d'Affine du 11 mai 2018 de 16,3€ par action auquel a été rajouté le coupon 2018 de 1€, afin d'être comparé à l'ANR triple net EPRA du 31 décembre 2017 exprimé avant versement du dividende.

\*\* Dividende ANF de 0,8€ par action détaché le 2 mai 2018.

Sociétés	Cours de bourse de référence au 11/05/2018	ANR triple net EPRA par action au 31 décembre 2017	Cours de bourse / ANR triple net EPRA
Foncière des Régions	96.0	86.3	11.2%
Icade		84.8	-
Valorisation induite d'Icade avant détachement du dividende*			94.3 €/action
Valorisation induite d'Icade post détachement du dividende*			<b>90.0 €/action</b>

Sources : Sociétés, Factset.

\* Dividende Icade de 4,3€ par action détaché le 2 mai 2018.

(en € par action)	ANF	Icade	Ratio d'échange induit
Valorisation induite par les comparables boursiers	19.4	90.0	<b>0.22</b>

### 3. Synthèse des méthodes retenues pour l'appréciation de la parité d'échange de la fusion

<i>(en € par action)</i>	ANF	Icade	Ratio d'échange induit
<b>Méthodes principales</b>			
Cours de clôture au 11 mai 2018	20.7	80.0	<b>0.26</b>
Cours moyen 1-mois pondéré par les volumes	20.2	76.7	<b>0.26</b>
Cours moyen 3-mois pondéré par les volumes	20.9	76.1	<b>0.27</b>
Cours moyen pondéré par les volumes depuis le 6 décembre 2017	21.0	77.3	<b>0.27</b>
ANR triple net EPRA (hors droits) au 31 décembre 2017 avant détachement des dividendes*	21.8	84.8	<b>0.26</b>
ANR triple net EPRA (hors droits) au 31 décembre 2017 après détachement des dividendes*	21.0	80.5	<b>0.26</b>
<b>Méthode illustrative</b>			
Méthode des comparables boursiers	19.4	90.0	<b>0.22</b>

*Note : Données boursières au 11 mai 2018, exprimées après détachement des dividendes Icade et ANF.*

*\* Dividendes Icade de 4,3€ par action et ANF de 0,8€ par action détachés le 2 mai 2018.*

Les méthodes retenues à titre principal conduisent à un ratio d'échange oscillant entre 0,26 et 0,27, en ligne avec la fourchette resserrée communiquée par Icade et ANF Immobilier le 25 avril 2018. Il a ainsi été décidé de retenir une parité de 3 actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange d'environ 0,273.



**ANF Immobilier**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 19 009 271 €  
Siège social : 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux  
568 801 377 R.C.S. NANTERRE

---

**ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES TITULAIRES D’ACTIONS A DROIT DE VOTE DOUBLE D’ANF  
IMMOBILIER DU 28 juin 2018  
DEMANDE D’ENVOI DE DOCUMENTS  
Document Request**

---

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

Adresse : .....  
Address

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 Spéciale du 28 juin 2018, 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 Special Shareholders’ Meeting to be held on June 28, 2018, listed under articles R. 225-81 and R. 225-83 of the French Commercial Code.*

Mode de diffusion souhaité :

par e-mail  
by email

par courrier postal  
by post

Ces documents sont également disponibles sur le site [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com), rubrique Finance / Assemblée Spéciale des actionnaires porteurs d’actions à droit de vote double du 28 juin 2018.

*This documentation is also available from the [www.anf-immobilier.com](http://www.anf-immobilier.com) website, under Finance /June 28, 2018 Special Meeting of Shareholders holding double voting rights.*

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2018  
Made in \_\_\_\_\_ Date

Signature

