



Société anonyme à conseil d'administration au capital de 112.966.652,03 euros  
Siège social : 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux  
582 074 944 RCS Nanterre

---

## RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE D'ICADE DU 29 JUIN 2018

---

Chers actionnaires,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale extraordinaire à l'effet de vous soumettre un projet de fusion (la "**Fusion**") par absorption de la 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 ("**ANF Immobilier**") par votre 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**").

Conformément à l'article R. 236-5 du Code de commerce, ce rapport a pour objectif de vous expliquer et justifier le projet de manière détaillée, du point de vue juridique et économique.

Des indications utiles sur la marche des affaires d'Icade depuis le début de l'exercice 2018 figurent en Annexe 1 au présent rapport.

Ce rapport ainsi que le communiqué de presse établi en cas de dispense de document E sont mis à la disposition des actionnaires au siège de la Société et sur le site Internet d'Icade ([www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)), dans les conditions et les délais visés à l'article R. 236-3 du Code de commerce.

### **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 ("**Eurazeo**"), 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 (i) et (ii) 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 conseil d'administration d'Icade et le directoire et le conseil de surveillance d'ANF Immobilier 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 absorption d'ANF Immobilier par Icade.

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.

**(b) Régime juridique de la Fusion**

Conformément aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, (i) la Fusion emporterait transmission de l'universalité 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'opèrerait 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, 75008 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 associés sur le site Internet d'Icade ([www.icade.fr](http://www.icade.fr)).

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

- la valeur des apports n'est pas surévaluée et que l'actif net transmis par ANF Immobilier est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de Icade majorée de la prime de fusion ; et

- la parité d'échange 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 spéciale 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 le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

Les valeurs d'apport visées dans le 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 de la Fusion.

En rémunération de l'apport-fusion reçu d'ANF Immobilier, Icade procéderait à la date de réalisation de la Fusion, 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 de la Fusion, 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 de la Société à émettre en rémunération de la Fusion et corrélativement le montant nominal définitif de l'augmentation de capital de la Société seront ajustés en fonction du nombre exact d'actions ANF à rémunérer au titre de la Fusion, et que (ii) le montant définitif du capital social de la Société avant la réalisation de la Fusion est susceptible de variation en raison de l'exercice éventuel d'options de souscription émises par la Société.

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 Annexe 2 au présent rapport.

**(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 par la Société, 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 de la Fusion, 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**

Conformément aux articles L. 236-14 et R. 236-2-1 du Code de commerce, 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 le délai de trente (30) jours à compter de la publication de ce projet 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.

**(j) Communiqué établi en application de l'article 17 de l'instruction AMF n°2016-04**

Un communiqué de presse d'Icade et d'ANF Immobilier, prévu en cas de dispense de document E en application de l'article 17 de l'instruction AMF n° 2016-04, et portant sur le nombre et la nature des titres financiers devant être émis par Icade ainsi que sur les motifs et les modalités de l'opération de Fusion, a été établi et déposé auprès de l'AMF préalablement à sa diffusion selon les modalités fixées à l'article 221-5 et publié selon les modalités prévues à l'article 221-3 du règlement général de l'AMF.

Ce communiqué figure en Annexe 3 au présent rapport.

Le communiqué contient notamment (i) une description des principales caractéristiques de l'opération de Fusion, (ii) une section relative à la désignation des éléments d'actif et de passif transmis par ANF Immobilier à Icade, (iii) une section relative au rapport d'échange et à la rémunération de la Fusion, et (iv) une section relative aux effets de la Fusion sur les options et actions gratuites ANF Immobilier.

\* \* \*

Les projets de résolutions qui vous sont présentés reprennent les principaux points de ce rapport. Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous vous soumettons.

Nous restons à votre disposition pour répondre à vos questions et vous apporter toutes précisions complémentaires.

**Pour le conseil d'administration**  
**Le Président**

## **Annexe 1**

### **Rappel de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice**

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.icade.fr](http://www.icade.fr)) et notamment dans (i) la section 11.2 (Evènements postérieurs à la clôture) des comptes consolidés de la Société figurant dans son document de référence 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 mars sous le numéro D.18-0218, (ii) le communiqué de presse diffusé le 27 avril 2018 présentant les résultats au 31 mars 2018 et (iii) l'ensemble des communiqués de presse publiés par la Société depuis le début de l'exercice.

Par ailleurs, les comptes sociaux au 31 décembre 2017 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 d'Icade, laquelle a eu lieu le 25 avril 2018.

A la suite de cette assemblée, la Société a procédé à une distribution de dividende d'un montant de 318.678.099,80 euros.

## Annexe 2

### Méthodes d'évaluation

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			<b>(7.4%)</b>
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.

**Annexe 3**

**Communiqué de presse**



## FUSION-ABSORPTION D'ANF IMMOBILIER PAR ICADE

*Ce communiqué (de dispense de document E) est établi conformément à l'article 17 de l'instruction de l'Autorité des marchés financiers DOC-2016-04 du 21 octobre 2016 telle que modifiée*

### 1. CONTEXTE ET MOTIFS DE LA FUSION

Icade détient à la date des présentes 17.267.439 actions d'ANF Immobilier, représentant 90,84 % du capital et 90,56 % des droits de vote de celle-ci (en ce compris 1.000 actions prêtées à certains membres du conseil de surveillance d'ANF Immobilier qui seront restituées à Icade préalablement à la date de réalisation de la Fusion).

A la suite de l'annonce du 12 février 2018 relative à un projet de fusion-absorption d'ANF Immobilier par Icade (la « **Fusion** ») et à celle du 25 avril 2018 relative au resserrement de la fourchette indicative de rapport d'échange, le Conseil d'Administration d'Icade ainsi que le Conseil de Surveillance et le Directoire d'ANF Immobilier du 16 mai 2018 ont approuvé à l'unanimité les modalités définitives de ce projet de Fusion et ont autorisé la conclusion d'un traité de Fusion.

Le traité de Fusion a été signé le 16 mai 2018. Le traité de fusion et l'avis de Fusion ont été, conformément aux dispositions des articles R. 236-2 et R. 236-2-1 du Code de commerce, mis en ligne sur les sites Internet des sociétés Icade et ANF Immobilier le 17 mai 2018. L'avis de fusion fera en outre l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la simplification des structures du groupe Icade et dans la continuité des opérations intervenues en 2017, à savoir, l'acquisition par Icade du bloc de contrôle détenu par Eurazeo dans ANF Immobilier intervenue le 23 octobre 2017 et l'offre publique d'achat subséquente initiée par Icade sur ANF Immobilier et clôturée le 6 décembre 2017.

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

Le projet de Fusion sera soumis à l'approbation des assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'ANF Immobilier (y compris l'assemblée spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double) et d'Icade qui se réuniront le 28 juin 2018 et le 29 juin 2018 respectivement. L'ordre du jour ainsi que les projets de résolutions de l'assemblée d'Icade seront publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires prochainement.

Les principales caractéristiques de la Fusion, son évaluation et sa rémunération sont résumées ci-après.

### 2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA FUSION

<b>Société absorbante</b>	<b>ICADE</b> , 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.  Les actions Icade sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081.
---------------------------	--

<b>Société absorbée</b>	<p><b>ANF Immobilier</b>, 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.</p> <p>Les actions ANF Immobilier sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000063091.</p>						
<b>Liens capitalistiques entre les sociétés</b>	<p>Icade détient à la date des présentes 17.267.439 actions d'ANF Immobilier, représentant 90,84 % du capital et 90,56 % des droits de vote de celle-ci.</p> <p>Parmi les 17.267.439 actions d'ANF Immobilier détenues par Icade, 1.000 actions ont été prêtées par Icade à certains membres du conseil de surveillance d'ANF Immobilier en vertu de prêts de consommation qui seront résiliés préalablement à la Date de Réalisation.</p>						
<b>Dirigeants communs</b>	<p>Monsieur Olivier Wigniolle est directeur général d'Icade et président du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier.</p> <p>Madame Emmanuelle Baboulin, président du Directoire d'ANF Immobilier, est également membre du comité exécutif d'Icade.</p> <p>Madame Victoire Aubry, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, est également membre du comité exécutif d'Icade.</p> <p>Monsieur Antoine de Chabannes, membre du Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier, est également membre du comité exécutif d'Icade.</p>						
<b>DESIGNATION ET EVALUATION DES ELEMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF TRANSMIS</b>							
<b>Éléments transférés</b>	Transfert à Icade, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées ci-après, de l'intégralité du patrimoine d'ANF Immobilier dans l'état dans lequel il se trouverait à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-dessous).						
<b>Comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion</b>	Les comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion sont les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2017 d'ANF Immobilier et d'Icade, qui figurent dans leur document de référence 2017 déposé respectivement auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« <b>AMF</b> ») le 30 mars 2018 sous le numéro D.18-0230 et le 29 mars 2018 sous le numéro D.18-0218, tels que ces comptes ont été audités et certifiés par les commissaires aux comptes de chacune des sociétés et approuvés par les assemblées générales annuelles ordinaires d'ANF Immobilier et d'Icade tenues, respectivement, le 24 avril 2018 et le 25 avril 2018.						
<b>Méthode d'évaluation</b>	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 seront comptabilisés dans les comptes d'Icade pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2017, date de clôture du dernier exercice.						
<b>Montant total des éléments d'actif transférés</b>	<table> <tr> <td>Valeur brute</td> <td>368.309.629 euros</td> </tr> <tr> <td>Amortissements et dépréciations</td> <td>32.329.951 euros</td> </tr> <tr> <td>Valeur nette</td> <td>335.979.678 euros</td> </tr> </table>	Valeur brute	368.309.629 euros	Amortissements et dépréciations	32.329.951 euros	Valeur nette	335.979.678 euros
Valeur brute	368.309.629 euros						
Amortissements et dépréciations	32.329.951 euros						
Valeur nette	335.979.678 euros						
<b>Montant total des éléments de passif pris en charge</b>	22.357.276 euros						
<b>Valeur de l'actif net transmis</b>	La valeur nette comptable de l'actif net transmis par ANF Immobilier à Icade dans le cadre de la Fusion à la Date de Réalisation (l'« <b>Actif Net Transmis</b> ») s'élève à :						

	<b>VALEUR NETTE (EN EUROS)</b>
Montant total des actifs apportés	335.979.678
Montant total du passif pris en charge	22.357.276
<b>Actif Net Apporté avant la distribution par ANF Immobilier de dividendes d'un montant de 14.675.280 euros (la « Distribution »)</b>	313.622.402
Déduction de la valeur nette comptable des 200.808 actions ANF Immobilier auto-détenues par ANF Immobilier qui ne servent pas à couvrir les engagements d'ANF Immobilier au titre des Plans d'Actions Gratuites ANF et des Plans d'Options ANF (tels que définis ci-dessous) – ensemble les « <b>Autres Actions Auto-Détenues ANF</b> »	4.439.865
Déduction du montant de la Distribution avant réalisation de la Fusion	14.675.280
<b>Actif Net Transmis (après déduction (i) du montant de la Distribution et (ii) de la valeur nette comptable des Autres Actions Auto-Détenues ANF)</b>	294.507.257

#### **RAPPORT D'ÉCHANGE ET REMUNERATION DE LA FUSION**

##### **Rapport d'échange**

3 actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier (la « **Parité d'Échange** »), soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF Immobilier (le « **Ratio d'Échange** »).

La Parité d'Échange a été arrêtée le 16 mai 2018 et déterminée sur la base d'une approche multicritères reposant sur des méthodes de valorisation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières :

##### **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 ; et
- l'analyse de l'ANR triple net EPRA d'Icade et d'ANF Immobilier au 31 décembre 2017 publié par Icade et ANF le 12 février 2018.

##### **Méthode retenue à titre illustratif**

- l'approche par les multiples comparables boursiers d'Icade et d'ANF Immobilier.

#### **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.*

<p><b>Rémunération de la Fusion</b></p>	<p>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, ni à l'échange des 200.808 Autres Actions Auto-Détenues ANF qui seront annulées de plein droit à la Date de Réalisation.</p> <p>En rémunération de l'apport-fusion reçu d'ANF Immobilier, Icade procéderait à la Date de Réalisation, en application de la Parité d'Echange, 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 de la Fusion, 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 Immobilier et des Plans d'Options ANF au 15 mai 2018, sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF Immobilier au 16 mai 2018. Cette augmentation de capital représenterait une dilution d'environ 0,57% du capital d'Icade.</p> <p>L'émission des actions nouvelles Icade en rémunération de la Fusion serait décidée par l'assemblée générale extraordinaire d'Icade qui se tiendrait le 29 juin 2018. Sous réserve (i) de la période de conservation résiduelle applicable aux Actions Gratuites ANF Acquises (telles que définies ci-après) et (ii) de la période d'incessibilité applicable aux actions ANF Immobilier acquises ou susceptibles d'être acquises au titre des Options ANF (telles que définies ci-après) attribuées le 12 novembre 2014, ces 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. Elles 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 (i.e., début juillet), sous le même numéro d'identification que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade (code ISIN FRO000035081).</p> <p>En cas de modification du nombre d'actions ANF Immobilier détenues par Icade et/ou du nombre d'actions composant le capital social d'Icade, le nombre d'actions Icade à émettre en rémunération de la Fusion et corrélativement le montant nominal de l'augmentation de capital en résultant seront ajustés de plein droit en conséquence.</p>
<p><b>Traitement des rompus</b></p>	<p>Dans la mesure où des actionnaires d'ANF Immobilier ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions ANF Immobilier nécessaire pour obtenir, en application de la Parité d'Echange, un nombre entier d'actions d'Icade, les actionnaires concernés feraient leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions formant rompus.</p> <p>Toutefois, 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'Echange, un nombre entier d'actions d'Icade, les intermédiaires mentionnés aux 2° à 7° de l'article L. 542-1 du Code monétaire et financier (i) céderont 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.</p>
<p><b>Prime de Fusion</b></p>	<p>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 Immobilier qui servent à couvrir les engagements d'ANF Immobilier au titre des Plans d'Actions Gratuites ANF Immobilier et des Plans d'Options ANF (tels que définis ci-dessous) et qui sont donc prises en compte dans la valeur nette comptable de l'Actif Net Transmis) et (ii) le montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade constitue</p>

	<p>une prime de fusion (la « <b>Prime de Fusion</b> »).</p> <p>Le montant de la Prime de Fusion s'élève à 23.489.140,74 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF Immobilier hors Autres Actions Auto-Détenues ANF au 15 mai 2018, à savoir :</p> <table border="1" data-bbox="619 324 1343 689"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">VALEUR NETTE (EN EUROS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis par ANF Immobilier à Icade correspondant aux actions ANF Immobilier non détenues par Icade et par ANF Immobilier</td> <td style="text-align: right;">24.129.709,65</td> </tr> <tr> <td>Montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade</td> <td style="text-align: right;">640.568,91</td> </tr> <tr> <td><b>= Montant de la Prime de Fusion</b></td> <td style="text-align: right;"><b>23.489.140,74</b></td> </tr> </tbody> </table>		VALEUR NETTE (EN EUROS)	Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis par ANF Immobilier à Icade correspondant aux actions ANF Immobilier non détenues par Icade et par ANF Immobilier	24.129.709,65	Montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade	640.568,91	<b>= Montant de la Prime de Fusion</b>	<b>23.489.140,74</b>
	VALEUR NETTE (EN EUROS)								
Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis par ANF Immobilier à Icade correspondant aux actions ANF Immobilier non détenues par Icade et par ANF Immobilier	24.129.709,65								
Montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade	640.568,91								
<b>= Montant de la Prime de Fusion</b>	<b>23.489.140,74</b>								
<p><b>Mali de Fusion</b></p>	<p>La différence entre la valeur nette comptable des actions ANF Immobilier détenues par Icade et le montant de l'Actif Net Transmis par ANF Immobilier correspondant aux actions ANF Immobilier détenues par Icade constitue un mali de fusion (le « <b>Mali de Fusion</b> »).</p> <p>Le montant du Mali de Fusion s'élève à 111.866.106,55 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF Immobilier hors Autres Actions Auto-Détenues ANF au 15 mai 2018, à savoir :</p> <table border="1" data-bbox="619 1032 1343 1339"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">VALEUR NETTE (EN EUROS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valeur nette comptable des actions ANF Immobilier détenues par Icade</td> <td style="text-align: right;">382.243.654,09</td> </tr> <tr> <td>Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis correspondant aux actions ANF Immobilier détenues par Icade</td> <td style="text-align: right;">270.377.547,54</td> </tr> <tr> <td><b>= Montant du Mali de Fusion</b></td> <td style="text-align: right;"><b>111.866.106,55</b></td> </tr> </tbody> </table>		VALEUR NETTE (EN EUROS)	Valeur nette comptable des actions ANF Immobilier détenues par Icade	382.243.654,09	Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis correspondant aux actions ANF Immobilier détenues par Icade	270.377.547,54	<b>= Montant du Mali de Fusion</b>	<b>111.866.106,55</b>
	VALEUR NETTE (EN EUROS)								
Valeur nette comptable des actions ANF Immobilier détenues par Icade	382.243.654,09								
Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis correspondant aux actions ANF Immobilier détenues par Icade	270.377.547,54								
<b>= Montant du Mali de Fusion</b>	<b>111.866.106,55</b>								
<b>EFFET DE LA FUSION SUR LES OPTIONS ANF IMMOBILIER ET LES ACTIONS GRATUITES ANF IMMOBILIER</b>									
<p><b>Principe</b></p>	<p>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 (les « <b>Options ANF</b> ») au titre des plans d'options d'achat d'actions mis en place par ANF Immobilier entre 2009 et 2014 (les « <b>Plans d'Options ANF</b> ») et (ii) des attributaires d'actions gratuites ANF Immobilier au titre des plans d'attribution d'actions gratuites attribuées en 2015 (le « <b>Plan AGA ANF 2014</b> ») et 2016 (le « <b>Plan AGA ANF 2015</b> », et ensemble avec le Plan AGA ANF 2014, les « <b>Plans d'Actions Gratuites ANF</b> »).</p>								
<p><b>Effet de la Fusion sur les options d'achat d'actions ANF Immobilier</b></p>	<p>Les Options ANF seraient reportées sur les actions Icade, le nombre total d'actions sous Options ANF et le prix d'exercice de ces dernières étant ajustés, selon les modalités suivantes, pour tenir compte de la Parité d'Echange :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le nombre d'actions Icade que chaque porteur d'Options ANF pourrait acquérir correspondrait au nombre d'actions ANF Immobilier qu'il aurait pu acquérir au titre des Plans d'Options ANF, multiplié par le Ratio d'Echange, le nombre ainsi obtenu étant arrondi au nombre entier inférieur le plus proche ;</li> <li>– le prix d'acquisition par action Icade serait égal au prix d'acquisition par action ANF Immobilier divisé par le Ratio d'Echange, étant précisé (i) que le prix d'acquisition ainsi obtenu serait arrondi au centime d'euro le plus proche et (ii) que les autres termes des Plans d'Options ANF demeuraient inchangés.</li> </ul>								



<p><b>Effet de la Fusion sur les actions gratuites ANF Immobilier à acquérir</b></p>	<p>En application des dispositions de l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, Icade serait, à compter de la Date de Réalisation, substituée de plein droit à ANF Immobilier dans ses obligations envers les attributaires d'actions gratuites ANF Immobilier à acquérir conformément au Plan AGA ANF 2015 (les « <b>Actions Gratuites ANF à Acquérir</b> »).</p> <p>Ainsi, les droits des bénéficiaires d'Actions Gratuites ANF à Acquérir seraient reportés sur des actions Icade selon la Parité d'Echange. En conséquence, le nombre d'actions Icade auquel chaque attributaire d'Actions Gratuites ANF à Acquérir aurait droit dans le cadre du Plan AGA ANF 2015, correspondrait au nombre d'actions ANF Immobilier auquel il aurait pu prétendre au titre de ces plans multiplié par le Ratio d'Echange, étant précisé (i) que le nombre ainsi obtenu serait arrondi au nombre entier inférieur le plus proche et (ii) que les autres termes du Plan AGA ANF 2015 demeurerait inchangés, sous réserve des critères d'analyse de la condition de performance boursière à laquelle est soumise l'attribution définitive des actions gratuites pour certains attributaires, qui feront l'objet d'une adaptation par Icade, à raison de la Fusion, dans le cadre de la reprise du Plan AGA ANF 2015.</p>
<p><b>Effet de la Fusion sur les actions gratuites ANF Immobilier acquises</b></p>	<p>Les actions nouvelles Icade émises en rémunération de la Fusion et échangées contre les actions gratuites ANF Immobilier acquises au titre du Plan AGA ANF 2014 mais encore soumises à une période d'indisponibilité fiscale et sociale à la Date de Réalisation (les « <b>Actions Gratuites ANF Acquises</b> », et ensemble avec les Actions Gratuites ANF à Acquérir, les « <b>Actions Gratuites ANF</b> ») seraient, en application des dispositions de l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, soumises à leur période de conservation résiduelle, soit jusqu'au 16 mars 2019.</p>
<p><b>CONDITIONS SUSPENSIVES A LA REALISATION DE LA FUSION</b></p>	
	<p>La réalisation de la Fusion et de l'augmentation de capital d'Icade en résultant est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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 ;</li> <li>– 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) ;</li> <li>– approbation de la Fusion par l'assemblée spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double d'ANF Immobilier conformément à l'article L. 225-99 du Code de commerce ; et</li> <li>– 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'Echange et de l'augmentation de capital d'Icade en rémunération de la Fusion).</li> </ul>
<p><b>DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION</b></p>	
<p><b>Date de réalisation et date d'effet de la Fusion</b></p>	<p>La Fusion et la dissolution d'ANF Immobilier qui en résultera sera définitivement réalisées au jour de l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire d'Icade, laquelle est prévue le 29 juin 2018 (la « <b>Date de Réalisation</b> »).</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de Commerce, la Fusion aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au premier jour de l'exercice social en cours des sociétés concernées, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2018.</p>
<p><b>CONTROLE DE LA FUSION</b></p>	
<p><b>Commissaires à la fusion</b></p>	<p>La Fusion a fait l'objet de deux rapports en date du 16 mai 2018 de Monsieur Didier Kling et du cabinet Finexsi Audit pris en la personne de Monsieur Olivier Péronnet, désignés commissaires à la fusion par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 14 février 2018. Il ressort de ces rapports que :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– la valeur des apports n'est pas surévaluée et que l'Actif Net Transmis par ANF Immobilier est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de Icade majorée de la Prime de Fusion ; et</li> <li>– la Parité d'Echange présente un caractère équitable.</li> </ul> <p>Les rapports des commissaires à la fusion sont mis à la disposition des actionnaires d'Icade au siège social et chez BNP Paribas Securities Services, 9 rue du Débarcadère, 93761 Pantin. Ils sont disponibles sur le site Internet d'Icade (<a href="http://www.icade.fr">www.icade.fr</a>). Le rapport sur la valeur des apports sera déposé au greffe du Tribunal de commerce de Nanterre dans les délais légaux.</p>
<b>DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DES ACTIONNAIRES</b>	
	<p>Le traité de Fusion, le rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale des actionnaires d'Icade du 29 juin 2018, les rapports des commissaires à la fusion en date 16 mai 2018, les comptes annuels approuvés par les assemblées générales ainsi que les rapports de gestion des trois derniers exercices des sociétés participant à la Fusion, et l'ensemble des documents à produire dans le cadre du droit de communication permanent des actionnaires seront mis à la disposition des actionnaires au siège social d'Icade et chez BNP Paribas Securities Services, 9 rue du Débarcadère, 93761 Pantin.</p> <p>Par ailleurs, le traité de Fusion ainsi que les rapports des commissaires à la fusion sont disponibles sur le site Internet d'Icade (<a href="http://www.icade.fr">www.icade.fr</a>) et sur le site Internet d'ANF Immobilier (<a href="http://www.anf-immobilier.com">www.anf-immobilier.com</a>).</p> <p>Les documents destinés aux actionnaires d'ANF Immobilier pour les besoins de la Fusion seront également mis à leur disposition dans les délais et selon les modalités prévus par la réglementation applicable.</p>

#### **Avertissement**

*Ce communiqué a une valeur exclusivement informative et ne constitue pas, ni ne doit être interprété comme, une offre de vente ou de souscription ou une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription (ou toute annonce d'une telle offre ou sollicitation à venir) de titres financiers en France, aux États-Unis d'Amérique (les "États-Unis") ou dans toute autre juridiction. Aucune offre de vente ou de souscription de titres ou de sollicitation d'offre d'achat ou de souscription de titres ne sera faite en France, aux États-Unis ou dans toute juridiction où une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale avant enregistrement, dispense d'enregistrement ou d'inscription ou qualification appropriée en vertu des lois sur les titres financiers de cette juridiction, et, de la même manière, la distribution de ce communiqué dans ces juridictions peut faire l'objet de restrictions. Les personnes en possession de ce communiqué doivent s'informer à propos de, et observer, ces restrictions. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois sur les titres financiers de ces juridictions.*

*Les titres financiers auxquels il est fait référence dans ce communiqué n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le "US Securities Act") et ne peuvent être offerts, vendus, transférés ou aliénés autrement aux États-Unis en l'absence d'enregistrement ou d'obtention d'une exemption, ou dans le cadre d'une transaction non soumise, aux exigences d'enregistrement en vertu de la loi américaine sur les titres financiers et en conformité avec les lois étatiques applicables aux titres financiers. Icade n'a pas enregistré et n'a pas l'intention d'enregistrer une quelconque partie d'une offre aux États-Unis ni de procéder à une offre au public de titres en France, aux États-Unis ou dans tout autre pays.*

---

## À PROPOS D'ICADE

### L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine pdg au 31/12/17 : de 10,8 Md€) à la promotion (CA économique 2017 de 1 209 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

### CONTACTS

Guillaume Tessler,  
directeur communication financière  
et relations investisseurs  
+33(0)1 41 57 71 61  
[guillaume.tessler@icade.fr](mailto:guillaume.tessler@icade.fr)

Charlotte Pajaud-Blanchard,  
responsable relations presse  
+33(0)1 41 57 71 19  
[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade :

[www.icade.fr](http://www.icade.fr)