

AUTRES INFORMATIONS
RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES,
NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES,
DE LA SOCIÉTÉ



DANS LE CADRE DE
L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ ANF IMMOBILIER
INITIÉE PAR



Le présent document relatif aux autres informations, notamment juridiques, financières et comptables, de la société ANF Immobilier a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 14 novembre 2017 conformément à l'article 231-28 de son règlement général et à l'article 6 de son instruction n° 2006-07 relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité d'ANF Immobilier.

Le présent document complète la note d'information établie par la société ANF Immobilier en réponse à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société ANF Immobilier initiée par la société Icade et visée par l'AMF le 14 novembre 2017 sous le numéro 17-588, en application d'une décision de conformité en date du même jour (la « **Note en Réponse** »).

Le présent document et la Note en Réponse sont disponibles sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com) et sur le site Internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>). Ils sont tenus à la disposition du public sans frais au siège social d'ANF Immobilier (1, rue Georges Berger, 75017 Paris) et peuvent être obtenus sans frais par toute personne qui en fait la demande.

TABLE DES MATIERES

Préambule.....	1
1. Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de la Société	2
2. Communiqués de presse publiés par la Société depuis la publication du Rapport Financier Semestriel	3
3. Composition du Conseil de Surveillance et du Directoire de la Société	3
3.1 Composition du Conseil de Surveillance.....	3
3.2 Composition du Directoire	3
4. Principaux actionnaires de la Société.....	4
5. Facteurs de risque	5
6. Litiges et faits exceptionnels.....	5
7. Attestation de la personne responsable de l'information relative à la Société	6
Annexe	7

PREAMBULE

Il est rappelé qu'en application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1, 2° et 234-2 du règlement général de l'AMF, Icade, société anonyme de droit français dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 582 074 944 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 (« **Icade** » ou l'« **Initiateur** »), offre de manière irrévocable aux actionnaires d'ANF Immobilier, société anonyme de droit français dont le siège social est situé 1, rue Georges Berger, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 568 801 377 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0000063091 (« **ANF Immobilier** » ou la « **Société** »), d'acquérir la totalité des actions de la Société qui ne sont pas déjà détenues par l'Initiateur au prix de 22,15 euros par action (l'« **Offre** »).

Conformément aux dispositions de l'article 231-13, I du règlement général de l'AMF, Rothschild Martin Maurel et Natixis, agissant en qualité de banques présentatrices de l'Offre pour le compte de l'Initiateur, ont déposé le projet d'Offre et le projet de note d'information de l'Initiateur auprès de l'AMF le 25 octobre 2017. Toutefois, seule Natixis garantit le contenu et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'AMF, la Société a déposé le projet de note en réponse de la Société auprès de l'AMF le 25 octobre 2017.

L'Offre a fait l'objet d'une décision de conformité de l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur (la « **Note d'Information** ») et de la Note en Réponse le 14 novembre 2017.

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues par l'Initiateur à la date du dépôt du projet d'Offre, à l'exception des actions auto-détenues (dont le Conseil de Surveillance a décidé, le 23 octobre 2017, qu'elles ne seraient pas apportées à l'Offre) autres que les 831.533 actions auto-détenues¹ susceptibles d'être remises en cas d'exercice des Options d'Achat d'Actions (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 de la Note en Réponse) ou d'acquisition définitive d'Actions Gratuites (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 de la Note en Réponse) attribuées par la Société.

A la date de la Note en Réponse et à la connaissance de la Société, les actions visées par l'Offre représentent un nombre total maximum de 8.158.312 actions de la Société, soit 42,92 % du capital social et 47,20 % des droits de vote de la Société².

¹ Représentant 4,37 % du capital de la Société sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'acquisition par l'Initiateur du bloc d'actions détenu par Eurazeo dans la Société (l'« **Acquisition du Bloc de Contrôle** ») et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

² Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc de Contrôle et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

L'Offre n'est soumise à aucune condition prévoyant la présentation d'un nombre minimum d'actions pour qu'elle ait une suite positive. Par ailleurs, l'Offre n'est pas soumise à une quelconque condition d'obtention d'une autorisation au titre du contrôle des concentrations ou en matière réglementaire.

L'Offre est faite exclusivement en France ainsi que cela est mentionné dans la section 2.7 de la Note d'Information.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée prévue par les dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Elle sera ouverte pendant une période de quinze jours de négociation.

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES, DE LA SOCIETE

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de la Société figurent dans (i) le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF le 12 avril 2017 sous le numéro D. 17-0373 (le « **Document de Référence** ») et (ii) le rapport financier semestriel publié par la Société le 18 septembre 2017 (le « **Rapport Financier Semestriel** »), sous réserve des mises à jour figurant dans le présent document.

Les informations figurant dans le Document de Référence ont fait l'objet d'une attestation du Président du Directoire, M. Renaud Haberkorn³ (page 270 du Document de Référence), à la date du dépôt dudit document et ont donné lieu à l'établissement d'une lettre de fin de travaux des commissaires aux comptes de la Société. Les informations figurant dans le Rapport Financier Semestriel ont fait l'objet d'une attestation du Président du Directoire, M. Renaud Haberkorn³ (page 50 du Rapport Financier Semestriel), à la date de publication dudit rapport.

Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel sont disponibles sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com) ; le Document de Référence est également disponible sur le site Internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>). Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel sont tenus à la disposition du public sans frais au siège social d'ANF Immobilier (1, rue Georges Berger, 75017 Paris) et peuvent être obtenus sans frais par toute personne qui en fait la demande.

Il est rappelé que l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société s'est tenue le 10 mai 2017. Les documents et informations relatifs à cette assemblée générale sont disponibles sur le site Internet de la Société (www.anf-immobilier.com).

Le présent document incorpore par référence le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel.

Les éléments significatifs du Document de Référence et du Rapport Financier Semestriel sont mis à jour par (i) les communiqués de presse publiés par la Société depuis la publication du Rapport Financier

³ Il est rappelé que le 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance a mis fin aux fonctions de M. Renaud Haberkorn en tant que membre et Président du Directoire et nommé Mme Emmanuelle Baboulin en tant que membre et Président du Directoire (voir le communiqué de presse du 24 octobre 2017 reproduit en annexe du présent document).

Semestriel et reproduits dans le présent document, (ii) les informations figurant dans la Note en Réponse et (iii) les informations figurant dans le présent document.

2. COMMUNIQUE DE PRESSE PUBLIES PAR LA SOCIETE DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Les communiqués de presse de la Société sont disponibles sur le site Internet de la Société (www.anf-immobilier.com). La Société a notamment publié les communiqués de presse reproduits en annexe depuis la publication du Rapport Financier Semestriel.

3. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU DIRECTOIRE DE LA SOCIETE

3.1 Composition du Conseil de Surveillance

A la date du présent document, le Conseil de Surveillance est composé de la façon suivante :

Identité	Age	Nationalité	Date de nomination	Expiration du mandat à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice
Olivier Wigniolle	54 ans	Française	23/10/2017**	2019
Victoire Aubry	51 ans	Française	23/10/2017**	2017
Vanessa Bouquillion	33 ans	Française	23/10/2017**	2017
Jean-Philippe Carrascosa	43 ans	Française	23/10/2017**	2018
Antoine de Chabannes	38 ans	Française	23/10/2017**	2017
Sébastien Didier	45 ans	Française	06/05/2013	2020
Alain Lemaire*	67 ans	Française	14/05/2008	2020
Sébastien Pezet*	41 ans	Française	06/11/2015	2019
Sabine Roux de Bézieux*	52 ans	Française	11/05/2012	2019
Isabelle Xoual*	51 ans	Française	17/05/2011	2020

* Membres indépendants.

** Membres cooptés par le Conseil de Surveillance le 23 octobre 2017 en remplacement de membres démissionnaires, sous réserve de la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

3.2 Composition du Directoire

A la date du présent document, le Directoire est composé de la façon suivante :

- Mme Emmanuelle Baboulin, membre et Président du Directoire. Mme Emmanuelle Baboulin a été nommée à ces fonctions par le Conseil de Surveillance le 23 octobre 2017. Elle a renoncé à sa rémunération au titre de ces fonctions ;
- Mme Ghislaine Seguin, membre du Directoire et Directeur Général Adjoint. Mme Ghislaine Seguin a été nommée membre du Directoire par le Conseil de Surveillance le 9 décembre 2008 et

Directeur Général Adjoint par le Conseil de Surveillance le 17 juin 2015. Ses mandats ont été renouvelés par le Conseil de Surveillance le 8 mars 2017.

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a, le 23 octobre 2017, octroyé à Mme Ghislaine Seguin, salariée de la Société et membre du Directoire, une prime exceptionnelle d'un montant de 150.000 € brut à raison du travail fourni au quotidien et de son implication sans faille afin de voir aboutir les opérations. Le paiement de cette prime exceptionnelle reste conditionné (i) au fait que Mme Ghislaine Seguin ne soit pas démissionnaire à la plus proche des deux dates suivantes : (a) le règlement-livraison de l'Offre et (b) le 23 décembre 2017, et (ii) conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), au vote positif « *ex post* » de l'assemblée générale annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, la prime exceptionnelle de Mme Ghislaine Seguin a fait l'objet d'un communiqué de presse en date du 24 octobre 2017 reproduit en annexe du présent document ; elle est également décrite à la section 7.10 de la Note en Réponse.

Il est également rappelé qu'une prime exceptionnelle a été octroyée à tous les salariés de la Société à raison des opérations.

4. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ

A la date du présent document, le capital social de la Société, d'un montant de 19.009.271 euros, est divisé en 19.009.271 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune, toutes entièrement libérées et de même catégorie.

A la suite de l'Acquisition du Bloc de Contrôle intervenue le 23 octobre 2017 et de l'acquisition par l'Initiateur du bloc d'actions détenu par la Caisse d'Epargne CEPAC intervenue le 13 novembre 2017 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société était la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote théoriques ⁴
Icade	10 816 181	56,90 %	10 816 181	56,61 %
Generali Vie	792 891	4,17 %	792 891	4,15 %
CNP Assurances	786 781	4,14 %	786 781	4,12 %
SGC Perpac	772 818	4,07 %	772 818	4,05 %
CARDIF Assurance Vie	373 576	1,97 %	373 576	1,96 %
Principaux actionnaires	13 542 247	71,24 %	13 542 247	70,88 %
Auto-détention	866 311	4,56 %	866 311	4,53 %
Public	4 600 713	24,20 %	4 696 550	24,58 %
Total	19 009 271	100,00 %	19 105 108	100,00 %

⁴ Conformément à l'article 233-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote théorique est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

Il n'existe aucun autre titre de capital ou instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autre que les Actions Gratuites et les Options d'Achat d'Actions (tels que ces termes sont définis à la section 1.2.1 de la Note en Réponse).

Il est rappelé que la convention d'assistance et de prestation de services conclue entre la Société et Eurazeo le 16 mars 2015, décrite au chapitre 9 du Document de Référence, a été résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, en raison du changement de contrôle de la Société causé par l'Acquisition du Bloc de Contrôle.

5. FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque relatifs à la Société sont décrits dans le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel.

En complément, s'agissant des « Risques de taux d'intérêt » (page 42 du Document de Référence), la Société a, le 24 octobre 2017, procédé à la résiliation de l'ensemble des instruments financiers de couverture (hors filiales) liés aux contrats de crédit garantis par des sûretés grevant les actifs immobiliers qui ont vocation à être cédés à Primonial. Cette résiliation a été réalisée avec l'accord de l'ensemble des banques. Ces contrats de crédit seraient remboursés à l'occasion de la réalisation de la cession de ces actifs immobiliers à Primonial, laquelle devrait avoir lieu, sous réserve de la levée des conditions suspensives (notamment, la purge du droit de préemption urbain), avant la fin du mois de décembre 2017.

S'agissant des « Risques liés aux *covenants* et autres engagements de la Société dans certains contrats de financement » (page 43 du Document de Référence), dans le cadre de la cession des actifs à Primonial et de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, la Société a d'ores et déjà obtenu des établissements prêteurs, sans frais, (i) une renonciation expresse à se prévaloir de l'exigibilité anticipée de la dette correspondante au titre du changement de contrôle de la Société causé par l'Acquisition du Bloc de Contrôle et (ii) une lettre confirmant que la Société est en « *good standing* » au regard de ses « *covenants* » et engagements (décrits aux chapitres 5 (note 10 aux comptes consolidés pour 2016) et 9 du Document de Référence) à la suite de la cession des actifs à Primonial et de l'Acquisition du Bloc de Contrôle.

La Société n'a pas connaissance, à la date du présent document, d'autres risques financiers ou opérationnels significatifs concernant la Société. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentés dans le Document de Référence et dans le Rapport Financier Semestriel n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus à la date du présent document et qui sont susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, ses résultats ou le cours de ses actions, peuvent exister.

6. LITIGES ET FAITS EXCEPTIONNELS

A la connaissance de la Société, à la date du présent document, il n'existe ni procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale qui est en suspens ou dont la Société est menacée, ni fait exceptionnel, autres que ceux mentionnés dans le présent document, le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel et le dépôt de l'Offre et les opérations qui y sont liées, susceptible d'avoir eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société ou du groupe ANF Immobilier.

7. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE A LA SOCIETE

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 14 novembre 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'article 6 de l'instruction n° 2006-07 de l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Icade et visant les actions d'ANF Immobilier.

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

Le 14 novembre 2017 2017

Emmanuelle Baboulin
Président du Directoire

ANNEXE
COMMUNIQUE DE PRESSE PUBLIES PAR LA SOCIETE
DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



Paris, le 11 octobre 2017

**ETAPE FRANCHIE : SIGNATURE PAR ICADÉ
DU CONTRAT D'ACQUISITION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
DU BLOC DE CONTROLE DETENU PAR EURAZEO**

Le 24 juillet 2017, ANF Immobilier (« ANF ») a annoncé avoir signé deux protocoles de négociation exclusive :

- l'un avec Icade, concernant le projet d'Icade d'acquérir ANF par l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo suivi d'une offre publique d'achat obligatoire à un prix par action de 22,15 euros (le « Projet d'Offre d'Icade »), Eurazeo et Icade ayant par ailleurs signé un protocole de négociation exclusive pour la cession du bloc majoritaire à ces conditions ;
- l'autre avec Primonial REIM concernant le projet de Primonial REIM d'acquérir en bloc, dans le cadre de la gestion de ses fonds, la quasi-intégralité du portefeuille immobilier « Héritage » d'ANF Immobilier à usage mixte situé principalement à Marseille (le « Patrimoine Héritage ») et un immeuble de commerces situé à Lyon, pour un prix de 400 millions d'euros hors droits (le « Projet de Cession du Patrimoine Héritage »).

Ces négociations viennent de franchir une étape importante vers leur conclusion. En effet, à la suite des avis favorables de leurs institutions représentatives du personnel, Icade et Eurazeo ont signé un accord engageant pour l'acquisition par Icade du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans ANF, représentant 50,48 % du capital et 53,73 % des droits de vote d'ANF*. La cession du bloc serait faite au prix annoncé de 22,15 euros par action, soit une prime de +5,7% par rapport à l'Actif Net Réévalué triple net publié au 30 juin 2017.

Il est rappelé que la cession effective du bloc entraînera le dépôt par Icade d'une offre publique d'acquisition au prix de 22,15 euros par action (« l'Offre Publique »).

La cession effective du bloc reste conditionnée notamment à la signature d'une promesse synallagmatique de vente sur le Patrimoine Héritage.

Le cabinet Finexsi, représenté par Monsieur Perronet, a été désigné en qualité d'expert indépendant par le conseil de surveillance d'ANF afin d'apprécier le caractère équitable des conditions financières de la cession du Patrimoine Héritage, ainsi que de l'offre publique d'achat d'Icade sur le solde du capital d'ANF.

La cession effective du bloc et le dépôt de l'Offre Publique devraient intervenir respectivement fin octobre et courant du mois de novembre 2017.

Agenda financier 2017

Chiffre d'Affaires du 3^{ème} trimestre 2017

10 novembre 2017 (avant bourse)

A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1,1 milliard d'euros en France. Elle est une foncière de transformation, en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, la création de valeur et l'accompagnement des métropoles régionales dynamiques. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse. Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF Immobilier est présente dans l'indice de référence immobilier EPRA.

<http://www.anf-immobilier.com>

**Droits de vote théorique détenus par Eurazeo au 21 juillet 2017 comprenant les actions à droit de vote double*



Paris, le 24 octobre 2017

**SIGNATURE DE PROMESSES DE VENTE
AVEC PRIMONIAL REIM PORTANT SUR
L'ESSENTIEL DES ACTIFS RESIDENTIELS MARSEILLAIS
ET UN ACTIF A LYON**

**REALISATION EFFECTIVE DE L'ACQUISITION PAR ICADÉ
DU BLOC MAJORITAIRE DETENU PAR EURAZEO DANS ANF**

I) Opérations

Le 24 juillet 2017, ANF Immobilier (« **ANF** ») a annoncé avoir signé deux protocoles de négociations exclusives :

- l'un avec la société de gestion de portefeuille Primonial REIM concernant le projet de cette dernière d'acquérir en bloc, dans le cadre de la gestion de ses fonds, la quasi-intégralité du portefeuille immobilier « Héritage » d'ANF à usage mixte situé principalement à Marseille (le « **Patrimoine Héritage** ») et un immeuble de commerces situé à Lyon, pour un prix global de 400 millions d'euros hors droits (ensemble, le « **Patrimoine Cédé** ») ;

- l'autre avec Icade, concernant le projet d'Icade d'acquérir ANF via l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo, suivie du dépôt d'une offre publique d'achat obligatoire à un prix de 22,15 euros par action (le « **Projet d'Offre d'Icade** »), Eurazeo et Icade ayant par ailleurs signé un protocole de négociations exclusives pour la cession du bloc majoritaire à ces conditions.

Le 10 octobre 2017, à la suite notamment de l'avis favorable des instances représentatives du personnel d'ANF et d'Icade, Eurazeo et Icade ont signé un contrat portant sur l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans ANF, représentant environ 50,5 % du capital et 50,2 %¹ des droits de vote de la Société, pour un prix de 22,15 euros par action. Cette acquisition restait soumise à certaines conditions suspensives, et notamment à (i) la signature de la promesse de vente avec Primonial REIM concernant le Patrimoine Cédé et (ii) l'avis motivé favorable du Conseil de Surveillance d'ANF sur le Projet d'Offre d'Icade.

Le 23 octobre 2017, le Conseil de Surveillance d'ANF, connaissance prise du rapport de Finexsi représenté par Monsieur Peronnet, désigné en qualité d'expert indépendant par le Conseil de Surveillance d'ANF, ayant conclu au caractère équitable des conditions financières de la cession du Patrimoine Cédé et des conditions financières du Projet d'Offre d'Icade sur le solde du capital d'ANF, a rendu son avis motivé sur le Projet d'Offre d'Icade.

Le Conseil de Surveillance, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, a considéré que le Projet d'Offre d'Icade est dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires à qui elle offre une liquidité

¹ Sur la base des actions et droits de vote composant le capital d'ANF au 30 septembre 2017 tel que publiée par la Société le 4 octobre 2017. L'écart concernant le pourcentage de droits de vote entre la participation d'Eurazeo avant la cession de bloc (53,7%) et la participation d'Icade (50,2%) post acquisition de ce bloc, provient de la perte des droits de vote double attachés à certaines actions acquises par Icade.



facultative, et de ses salariés, et, en conséquence, a émis un avis favorable sur le Projet d'Offre d'Icade et a recommandé aux actionnaires de la Société d'apporter leurs actions au Projet d'Offre d'Icade.

Le Conseil de Surveillance a décidé que les actions auto-détenues, représentant environ 4,6 % du capital et 4,2 % des droits de vote² et qui ont pour objet de permettre à la Société d'honorer ses engagements au titre de ses plans d'options d'achat d'actions et d'actions gratuites, ne seraient pas apportées.

Préalablement et le même jour, ANF et deux sociétés gérées par Primonial REIM ont signé, à la suite de l'approbation à l'unanimité des membres du Conseil de Surveillance, deux promesses synallagmatiques de vente portant sur le Patrimoine Cédé pour un prix global de 400 millions d'euros hors droits.

Les conditions suspensives ayant été levées, Icade et Eurazeo ont procédé à l'acquisition effective par Icade du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans ANF, au prix annoncé de 22,15 euros par action, soit un prix global d'environ 213 millions d'euros. Ce prix représente une prime de +5,0 % par rapport au cours de clôture du 21 juillet 2017 (précédant l'annonce des négociations), une prime de +10,2 % par rapport à la moyenne pondérée des cours de bourse des trois mois précédant le 21 juillet, et une prime de +5,7 % et -15,2 % par rapport à l'Actif Net Réévalué triple net publié au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016, respectivement (corrigé du dividende détaché le 6 juin 2017).

Le dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers du Projet d'Offre d'Icade au prix de 22,15 euros par action ANF devrait intervenir dans les prochains jours, et l'ouverture de l'offre devrait intervenir courant novembre, sous réserve de l'avis de conformité du collège de l'Autorité des marchés financiers. Le rapport de l'expert indépendant sera joint au projet de note en réponse qui sera déposé par la Société auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cession définitive par la Société du Patrimoine Cédé à deux sociétés gérées par Primonial REIM devrait avoir lieu, sous réserve de la levée des conditions suspensives (notamment, la purge du droit de préemption urbain), avant la fin du mois de décembre 2017.

II) Gouvernance

A la suite de la réalisation de l'acquisition par Icade du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans ANF, la gouvernance d'ANF a été ajustée pour refléter la nouvelle configuration de son capital.

1) Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est à présent composé comme suit :

- M. Olivier Wigniolle, Président du Conseil de Surveillance ;
- Mme Victoire Aubry, membre du Conseil de Surveillance ;
- Mme Vanessa Bouquillion, membre du Conseil de Surveillance ;
- M. Jean-Philippe Carrascosa, membre du Conseil de Surveillance ;
- M. Antoine de Chabannes, membre du Conseil de Surveillance ;
- M. Sébastien Didier, membre du Conseil de Surveillance ;
- M. Alain Lemaire, membre indépendant du Conseil de Surveillance ;
- M. Sébastien Pezet, membre indépendant du Conseil de Surveillance ;
- Mme Sabine Roux de Bézieux, membre indépendant du Conseil de Surveillance ;
- Mme Isabelle Xoual, membre indépendant du Conseil de Surveillance.

² Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques au 30 septembre 2017 publié par la Société le 4 octobre 2017.



Le Conseil de Surveillance restera ainsi composé de plus d'un tiers de membres indépendants conformément aux recommandations du Code Afep-Medef sur le gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société.

Les Comités du Conseil de Surveillance sont désormais composés comme suit :

- Comité d'Audit : M. Alain Lemaire (Président), Mme Victoire Aubry, M. Jean-Philippe Carrascosa et Mme Sabine Roux de Bezieux;
- Comité des Rémunérations et de Sélection : Mme Isabelle Xoual (Présidente), M. Olivier Wigniolle, M. Antoine de Chabannes et M. Sabine Roux de Bezieux;
- Comité du Patrimoine : M. Olivier Wigniolle (Président), M. Alain Lemaire, M. Antoine de Chabannes, M. Sébastien Didier et M. Sébastien Pezet.

2) Directoire

Le Conseil de Surveillance a mis fin aux fonctions de M. Renaud Haberkorn en tant que membre et Président du Directoire.

Il a nommé Mme Emmanuelle Baboulin membre et Présidente du Directoire. Elle est diplômée de l'École supérieure des travaux publics. Elle a débuté sa carrière chez Bateg, groupe SGE, en tant qu'ingénieur commercial, en 1986. En 1990, elle rejoint Sorif, filiale du groupe Vinci comme responsable et directeur de programme. En 2004, elle devient directeur du département immobilier de bureau, membre du comité de direction de Vinci Immobilier. Elle intègre Icade en 2008 en qualité de directeur de la promotion tertiaire Île-de-France, membre du comité de direction du pôle Promotion d'Icade. Depuis le 1er septembre 2015, elle est membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Foncière Tertiaire. Elle est également vice-présidente du Club de l'Immobilier.

Mme Ghislaine Seguin conserve son mandat de membre du Directoire.

III) Rémunération

- Président du Directoire

Le Conseil de Surveillance a mis fin aux fonctions de membre et Président du Directoire de M. Renaud Haberkorn. Ce dernier bénéficiera de l'indemnité de départ dont le principe, autorisé par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2015 à l'occasion de la nomination de M. Renaud Haberkorn, a été confirmé par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017 à l'occasion du renouvellement de ses fonctions et approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de la société du 10 mai 2017 (indemnité de départ égale à 150 % de la rémunération brute annuelle, soit 18 mois de salaire).

Le Conseil de Surveillance, sur la base de l'avis favorable rendu par le Comité des Rémunérations et de Sélection, a :

- constaté que la condition liée au départ de M. Renaud Haberkorn était remplie ;
- constaté l'atteinte des conditions de performance définies par le Conseil de Surveillance du 8 mars 2017;
- entériné le versement d'une indemnité de départ brute, en application de la formule autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de la société du 10 mai 2017, s'élevant à 1.000.950 euros correspondant à 150 % de la rémunération annuelle brute versée à M. Renaud Haberkorn l'année précédant la cessation de ses fonctions.



Le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection et après avoir constaté le niveau de réalisation des conditions de performance applicables, a également approuvé le versement à M. Renaud Haberkorn de sa rémunération variable annuelle au *prorata* de sa présence effective au sein de la Société au cours de cette année, soit un montant brut de 137.275 euros. Le versement effectif, conformément aux dispositions légales applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), demeure toutefois soumis au vote positif « *ex post* » de l'assemblée générale annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.

S'agissant des 11.000 actions gratuites en période d'acquisition de M. Renaud Haberkorn attribuées le 23 mai 2016, conformément aux termes du règlement du plan d'actions gratuites, le Conseil de Surveillance sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a levé la condition de présence et a arrêté le niveau d'atteinte des conditions de performance afin de déterminer le nombre d'actions gratuites qui lui seront définitivement acquises (soit 6.176 actions gratuites) à l'issue de la période d'acquisition applicable (sauf exceptions), soit le 23 mai 2019.

S'agissant des 50.000 options d'achat d'actions en période d'acquisition de M. Renaud Haberkorn attribuées le 12 novembre 2014, le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a constaté l'accélération desdites options à raison du changement de contrôle intervenu le 23 octobre 2017, et a arrêté le niveau d'atteinte de la condition de performance afin de déterminer le nombre d'options définitivement acquises au 23 octobre 2017, soit 37.500 options. Cette accélération est prévue par le règlement du plan d'options d'achat d'actions et profite à tous les bénéficiaires. Les actions sous-jacentes resteront toutefois indisponibles jusqu'au 12 novembre 2018.

Pour rappel, la rémunération brute fixe annuelle *prorata temporis* de M. Renaud Haberkorn est de 323.076 euros.

- Membre du Directoire et Directeur Général Adjoint

Enfin, le Conseil de Surveillance, sur avis favorable du Comité des Rémunérations et de Sélection, a octroyé, le 23 octobre 2017, à Mme Ghislaine Seguin, salariée de la Société et membre du Directoire, une prime exceptionnelle³ d'un montant brut de 150 000 euros à raison de la qualité du travail fourni au quotidien par Mme Ghislaine Seguin et de son implication sans faille afin de voir aboutir les opérations. Le paiement de cette prime exceptionnelle reste conditionné (i) au fait que Mme Ghislaine Seguin ne soit pas démissionnaire à la plus proche des deux dates suivantes : (a) le règlement-livraison de l'Offre, et (b) le 23 décembre 2017, et (ii) conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (en particulier les dispositions issues de la loi dite « Sapin II »), au vote positif « *ex post* » de l'assemblée générale annuelle de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et devant intervenir en 2018.

Pour de plus amples informations sur les rémunérations et les engagements au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, il convient de se référer au Document de référence 2016 de la Société, en particulier les pages 112, 237 et suivantes, et consultables sur le site www.anf-immobilier.com.

³ Les salariés de la Société se sont vus octroyer des primes exceptionnelles à raison de l'opération. Il est précisé qu'en revanche, M. Renaud Haberkorn, Président du Directoire, n'a pas bénéficié de prime exceptionnelle à ce titre.



Aboutissement positif des négociations exclusives

Agenda financier 2017	
Chiffre d'Affaires du 3 ^{ème} trimestre 2017	10 novembre 2017 (avant bourse)
A propos d'ANF Immobilier	
ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant d'1 milliard d'euros en France. Elle est une foncière de transformation, en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, la création de valeur et l'accompagnement des métropoles régionales dynamiques. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse. Cotée sur l'Eurolist B d'Euronext Paris, ANF Immobilier est présente dans l'indice de référence immobilier EPRA. http://www.anf-immobilier.com	

Ce communiqué a une valeur exclusivement informative et ne constitue ni une offre en vue de vendre ou d'acquérir des titres financiers, ni une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays, y compris en France. Ce communiqué de presse ne peut être distribué ni envoyé aux Etats Unis d'Amérique et ne peut être utilisé afin de solliciter l'achat ou la vente des titres d'ANF Immobilier auprès de toute personne aux Etats-Unis d'Amérique. Icade ne sollicite pas l'apport des titres d'ANF Immobilier auprès d'actionnaires d'ANF Immobilier aux Etats-Unis d'Amérique. La diffusion, publication ou distribution de ce communiqué de presse est interdite dans tout pays où une telle diffusion, publication ou distribution constituerait une violation de la loi ou de la réglementation applicable ou soumettrait Icade à une obligation légale quelconque.

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans un quelconque pays autre que la France. L'Offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

**COMMUNIQUÉ DU 25 OCTOBRE 2017 RELATIF AU DÉPÔT DU
PROJET DE NOTE D'INFORMATION ÉTABLI PAR LA SOCIÉTÉ**



EN RÉPONSE À

**L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ ANF IMMOBILIER**

INITIÉE PAR



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent communiqué a été établi et diffusé en application des dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le projet d'offre publique, le projet de note d'information et le projet de note en réponse restent soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers.

Le projet de note en réponse est disponible sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>). Il est tenu à la disposition du public sans frais au siège social d'ANF Immobilier (1 rue Georges Berger, 75017 Paris) et peut être obtenu sans frais par toute personne qui en fait la demande.

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le document « Autres informations » relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, d'ANF Immobilier sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et mis à la disposition du public, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera diffusé afin d'informer le public des modalités de mise à disposition de ce document.

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

1.1 Description de l'Offre

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1, 2° et 234-2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), Icade, société anonyme de droit français dont le siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 582 074 944 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 (« **Icade** » ou l'« **Initiateur** »), offre de manière irrévocable aux actionnaires d'ANF Immobilier, société anonyme de droit français dont le siège social est situé 1 rue Georges Berger, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 568 801 377 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0000063091 (« **ANF** » ou la « **Société** »), d'acquérir la totalité des actions de la Société qui ne sont pas déjà détenues par l'Initiateur au prix de 22,15 euros par action (l'« **Offre** »).

L'Offre est consécutive au franchissement par l'Initiateur des seuils de 30 % et de 50 % du capital social et des droits de vote de la Société, résultant de l'acquisition par l'Initiateur, le 23 octobre 2017, de 9.596.267 actions et autant de droits de vote de la Société¹ (représentant 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote de la Société²) par voie d'acquisition d'un bloc hors marché (l'« **Acquisition du Bloc** ») auprès d'Eurazeo, société européenne dont le siège social est situé 1 rue Georges Berger, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 692 030 992 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0000121121 (« **Eurazeo** »).

A la date du projet de note en réponse (le « **Projet de Note en Réponse** »), l'Initiateur détient, à la connaissance de la Société, 9.596.267 actions et autant de droits de vote de la Société, représentant 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote de la Société².

Conformément aux dispositions de l'article 231-13, I du règlement général de l'AMF, Rothschild Martin Maurel et Natixis, agissant en qualité de banques présentatrices de l'Offre pour le compte de l'Initiateur (les « **Banques Présentatrices** »), ont déposé le projet d'Offre et le projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») auprès de l'AMF le 25 octobre 2017. Toutefois, seule Natixis garantit le contenu et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-26, le Projet de Note en Réponse a été déposé ce jour auprès de l'Autorité des marchés financiers.

En application des dispositions de l'article 261-1, I, 1°, 2° et 4° du règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance de la Société a désigné à l'unanimité, le 17 mai 2017, le cabinet Finexsi, 14 rue de Bassano, 75116 Paris, en qualité d'expert indépendant aux fins d'émettre un avis sur les conditions et modalités financières de l'Offre. Le Conseil de Surveillance a également chargé Finexsi d'émettre un avis sur les conditions et les modalités financières de la cession du Patrimoine Détouré (tel que ce terme est défini ci-après).

¹ A la suite de la perte de 1.436.172 droits de vote causée par la perte des droits de vote double dont Eurazeo bénéficiait.

² Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (i.e., droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

1.2 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues par l'Initiateur à la date du dépôt du projet d'Offre, à l'exception des actions auto-détenues (dont le Conseil de Surveillance a décidé, le 23 octobre 2017, qu'elles ne seraient pas apportées à l'Offre) autres que les 831.533³ actions auto-détenues susceptibles d'être remises en cas d'exercice des Options d'Achat d'Actions (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 du Projet de Note en Réponse) ou d'acquisition définitive d'Actions Gratuites (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 du Projet de Note en Réponse) attribuées par la Société.

A la date du Projet de Note en Réponse et à la connaissance de la Société, les actions visées par l'Offre représentent un nombre total maximum de 9.378.226 actions de la Société, soit 49,34 % du capital social et 49,09 % des droits de vote de la Société⁴.

Il est toutefois précisé que :

- sous réserve des cas d'acquisition anticipée ou de levée des indisponibilités prévus par les dispositions législatives ou réglementaires applicables (tels que le décès ou l'invalidité de l'attributaire), les 39.413 Actions Gratuites Non Acquises ou Non Disponibles (Plans 2014 – 2015) (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 du Projet de Note en Réponse)⁵, ne pourront être apportées à l'Offre dès lors que la période d'acquisition ou de conservation de ces Actions Gratuites expirera après la date de clôture de l'Offre ; et
- sous réserve des cas de levée des indisponibilités en cas de licenciement, mise à la retraite, invalidité de 2ème ou 3ème catégorie et décès, selon les modalités prévues à l'article 91 ter de l'annexe II du Code Général des Impôts, les 102.763 actions acquises ou susceptibles d'être acquises à raison de l'exercice des Options d'Achat d'Actions (Plans 2013 – 2014) (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 du Projet de Note en Réponse) ne pourront être apportées à l'Offre dès lors qu'elles seront encore indisponibles juridiquement ou fiscalement à la date de clôture de l'Offre⁶.

³ Représentant 4,37 % du capital de la Société sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

⁴ Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

⁵ Représentant 0,21 % du capital de la Société sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

⁶ Représentant 0,54 % du capital de la Société sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques..

Situation des titulaires d'Actions Gratuites et d'Options d'Achat d'Actions

La situation des titulaires d'Actions Gratuites et d'Options d'Achat d'Actions (tels que ces termes sont définis dans le Projet de Note en Réponse) est décrite à la section 1.2.1 du Projet de Note en Réponse.

Liquidité des Actions Gratuites et des Options d'Achat d'Actions

L'Initiateur a offert aux attributaires d'Actions Gratuites Non Acquises ou Non Disponibles (Plans 2014 – 2015) et d'Options d'Achat d'Actions (Plans 2013 – 2014) (tels que ces termes sont définis à la section 1.2.1 du Projet de Note en Réponse) le bénéfice d'un mécanisme de liquidité dans la mesure où ces Actions Gratuites et Options d'Achat d'Actions ne pourront pas être apportées à l'Offre, ainsi qu'aux attributaires d'Options d'Achat d'Actions au titre des Plans 2008 et 2011 qui ne pourront apporter leurs titres à l'Offre que dans des conditions de traitement fiscal ou social dégradé. Le contrat de liquidité proposé par l'Initiateur est décrit à la section 1.2.2 du Projet de Note en Réponse.

1.3 Principales caractéristiques de l'Offre

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée prévue par les dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Offre n'est soumise à aucune condition prévoyant la présentation d'un nombre minimum d'actions pour qu'elle ait une suite positive. Par ailleurs, l'Offre n'est pas soumise à une quelconque condition d'obtention d'une autorisation au titre du contrôle des concentrations ou en matière réglementaire.

La procédure d'apport à l'Offre est présentée à la section 2.5 du Projet de Note d'Information.

Le calendrier indicatif de l'Offre est présenté à la section 2.6 du Projet de Note d'Information.

L'Offre est faite exclusivement en France et les documents relatifs à celle-ci ne sont pas destinés à être diffusés dans un quelconque pays autre que la France. Les restrictions pour la participation à l'Offre et les documents relatifs à celle-ci sont décrites en détails à la section 2.7 du Projet de Note d'Information.

L'Offre, le Projet de Note d'Information et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué comportant les principaux éléments de l'Offre a été diffusé le 25 octobre 2017 par l'Initiateur et publié sur le site Internet de l'Initiateur (www.icade.fr). Le Projet de Note d'Information est disponible sur le site Internet de l'Initiateur (www.icade.fr) et sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Il est également tenu à la disposition du public sans frais aux sièges sociaux de l'Initiateur (27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux) et des Banques Présentatrices et peut être obtenu sans frais par toute personne qui en fait la demande.

1.4 Contexte et motifs de l'Offre

La Société a signé le 20 juillet 2017 avec Primonial REIM (« **Primonial** ») un protocole de négociations exclusives (le « **Protocole de Détournage** ») en vue de la cession à Primonial d'un portefeuille d'actifs résidentiels et commerciaux à Marseille et à Lyon (le « **Patrimoine Détourné** »).

La Société a ensuite signé le 22 juillet 2017 un protocole de négociations exclusives avec l'Initiateur (le « **Protocole ANF Immobilier-Icade** ») en vue de l'acquisition par l'Initiateur de la participation majoritaire détenue par Eurazeo correspondant à 50,48 % du capital et 53,73 % des droits de vote de

la Société à cette date. Le même jour, Eurazeo et l'Initiateur ont également signé un protocole de négociations exclusives aux mêmes fins.

La réalisation de l'Acquisition du Bloc était conditionnée notamment à la signature par la Société et Primonial d'une promesse synallagmatique de vente portant sur la cession du Patrimoine Détouré.

La signature de ces protocoles de négociations exclusives a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par l'Initiateur le 24 juillet 2017 précisant les principaux termes de l'opération envisagée, en particulier le prix d'acquisition proposé pour le bloc d'actions détenues par Eurazeo de 22,15 euros par action. L'Initiateur a également annoncé qu'à la suite de l'Acquisition du Bloc, elle déposerait, conformément à la réglementation, une offre publique d'acquisition visant les actions de la Société, au même prix par action que celui payé dans le cadre de l'Acquisition du Bloc.

La Société, l'Initiateur et Eurazeo ont engagé les procédures d'information et de consultation de leurs instances représentatives du personnel (« **IRP** »). Ces procédures ont été achevées le 18 septembre 2017 pour Eurazeo, le 21 septembre 2017 pour la Société et le 26 septembre 2017 pour l'Initiateur. Les IRP ont émis un avis favorable sur le projet d'Acquisition du Bloc.

Le 10 octobre 2017, l'Initiateur et Eurazeo ont conclu un contrat de cession d'actions portant sur l'Acquisition du Bloc (le « **Contrat de Cession d'Actions** »). Eurazeo a pris l'engagement, au titre du Contrat de Cession d'Actions, d'indemniser la Société, sous certaines conditions, des éventuelles pertes qui pourraient être subies par la Société dans le cadre de certains litiges identifiés dans ledit contrat.

Le même jour, la Société et l'Initiateur ont conclu un avenant au Protocole ANF Immobilier-Icade (l'« **Avenant** ») dont l'objet principal était de permettre à la Société de verser une prime exceptionnelle à l'ensemble des salariés de la Société (en ce compris Mme Ghislaine Seguin, salariée de la Société et membre du Directoire) au titre de l'opération, conformément à une demande de la délégation unique du personnel de la Société.

Le 23 octobre 2017, la Société et Primonial ont signé deux promesses synallagmatiques de vente portant sur la cession du Patrimoine Détouré pour un prix global de 400.792.425 € hors droits⁷ (les « **Promesses Synallagmatiques de Vente** »), lesquelles avaient au préalable été autorisées par le Conseil de Surveillance sur la base des conclusions du rapport de Finexsi sur les conditions et les modalités financières de la cession du Patrimoine Détouré en date du 23 octobre 2017, selon lesquelles : « *aux termes de nos travaux, nous considérons que le prix proposé pour les actifs du [Patrimoine Détouré] est équitable pour ANF Immobilier, et les autres modalités de la transaction n'appellent pas de remarque de notre part* ».

Le même jour, les conditions suspensives stipulées dans le Contrat de Cession d'Actions ayant été levées (en ce compris la signature des Promesses Synallagmatiques de Vente), l'Initiateur a acquis auprès d'Eurazeo 9.596.267 actions représentant autant de droits de vote de la Société via une acquisition de bloc d'actions hors marché au prix de 22,15 euros par action et détient au résultat de cette acquisition 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote de la Société⁸.

A la suite de l'Acquisition du Bloc le 23 octobre 2017 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société était la suivante :

⁷ Il est précisé qu'il s'agit d'un prix global comprenant le prix de cession d'un immeuble appartenant à Eurazeo qui percevra à ce titre 367.862 €.

⁸ Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, soit 19.009.271 actions et 19.105.108 droits de vote théoriques.

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote théoriques ⁹
Icade	9 596 267	50,48 %	9 596 267	50,23 %
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	1 219 914	6,42 %	1 219 914	6,39 %
Generali Vie	792 891	4,17 %	792 891	4,15 %
CNP Assurances	786 781	4,14 %	786 781	4,12 %
SGC Perpac	772 818	4,07 %	772 818	4,05 %
CARDIF Assurance Vie	373 576	1,97 %	373 576	1,96 %
Principaux actionnaires	13 542 247	71,24 %	13 542 247	70,88 %
Auto-détention	866 311	4,56%	866 311	4,53%
Public	4 600 713	24,20	4 696 550	24,58 %
Total	19 009 271	100,00 %	19 105 143	100,00 %

La répartition du capital et des droits de vote théoriques de la Société avant l'Acquisition du Bloc est décrite à la section 1.4.2 du Projet de Note en Réponse.

A la suite de l'Acquisition du Bloc, la gouvernance de la Société a, le même jour, été modifiée pour refléter la nouvelle configuration de son capital :

- M. Bruno Keller, M. Patrick Philippe Audouin, M. Patrick Sayer, Mme Marie-Hélène Sartorius et Mme Marie-Pierre Soury ont démissionné de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance ;
- M. Philippe Monnier et M. Jean-Pierre Richardson ont démissionné de leurs fonctions de censeurs ;
- il a été mis fin aux fonctions de Président du Directoire de M. Renaud Haberkorn ;
- M. Olivier Wigniolle (également nommé Président du Conseil de Surveillance), Mme Victoire Aubry, Mme Vanessa Bouquillion, M. Jean-Philippe Carrascosa et M. Antoine de Chabannes ont été cooptés en tant que membres du Conseil de Surveillance ;
- Mme Emmanuelle Baboulin a été nommée Présidente du Directoire.

La modification de la gouvernance de la Société a fait l'objet d'un communiqué de presse en date du 23 octobre 2017 consultable sur le site Internet de la Société (www.anf-immobilier.com).

Dans le cadre de l'Acquisition du Bloc, l'Initiateur a eu accès à un nombre limité d'informations sur la Société et ses filiales dans le cadre d'une procédure dite de *data room*. Il est précisé que (i) les informations communiquées par la Société à l'Initiateur l'ont été conformément aux recommandations de l'AMF sur les procédures de *data room* figurant dans le Guide de l'information permanente et de la gestion de l'information privilégiée (DOC-2016-08) et que (ii) l'Initiateur n'a eu accès à aucune information privilégiée qui n'aurait pas été rendue publique par la Société.

⁹ Conformément à l'article 233-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote théorique est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

2. AVIS MOTIVE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR L'OFFRE

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni le 23 octobre 2017 sous la présidence de M. Bruno Keller, Président du Conseil de Surveillance, afin d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Le Conseil de Surveillance était alors composé de la façon suivante :

- M. Bruno Keller, Président du Conseil de Surveillance ;
- M. Philippe Audouin, membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit ;
- M. Sébastien Didier, membre du Conseil de Surveillance et du Comité du Patrimoine ;
- M. Alain Lemaire, membre indépendant du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Audit et membre du Comité du Patrimoine ;
- M. Sébastien Pezet, membre indépendant du Conseil de Surveillance et du Comité du Patrimoine ;
- Mme Sabine Roux de Bézieux, membre indépendante du Conseil de Surveillance, du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et de Sélection ;
- Mme Marie-Hélène Sartorius, membre indépendante du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit ;
- M. Patrick Sayer, membre du Conseil de Surveillance, Président du Comité du Patrimoine ;
- Mme Marie-Pierre Soury, membre indépendante du Conseil de Surveillance et du Comité des Rémunérations et de Sélection ;
- Mme Isabelle Xoual, membre indépendante du Conseil de Surveillance et Présidente du Comité des Rémunérations et de Sélection ;
- M. Jean-Pierre Richardson, censeur ;
- M. Philippe Monnier, censeur.

L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance étaient présents ou représentés. M. Jean-Pierre Richardson, censeur, était présent ; M. Philippe Monnier, censeur, était absent et excusé.

L'avis motivé suivant a été adopté à l'unanimité des membres du Conseil de Surveillance, en ce compris les membres indépendants :

« *Préalablement à cette réunion, les membres du Conseil de Surveillance ont reçu copie :*

- *de l'avis du comité d'entreprise de la Société du 21 septembre 2017 sur le projet [de cession du Patrimoine Détouré à Primonial et d'Acquisition du Bloc par Icade] ;*
- *du projet de note d'information établi par la société Icade, qui contient notamment les motifs et les caractéristiques de l'Offre Publique, les intentions d'Icade et les éléments d'appréciation du prix de l'Offre Publique établis par Rothschild Martin Maurel et Natixis ;*

- du rapport final sur l'Offre Publique établi par le cabinet Finexsi, représenté par Lucas Robin (l'« **Expert Indépendant** ») ;
- du projet de note en réponse de la Société et du projet de document intitulé « Autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société ».

M. Bruno Keller indique aux membres du Conseil de Surveillance qu'ils sont réunis afin d'examiner le projet d'offre publique devant être déposé par Icade le 25 octobre 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Il est rappelé que conformément aux termes du contrat de cession d'actions conclu le 10 octobre 2017 conclu entre Eurazeo et Icade, il est prévu qu'Icade acquière le bloc de contrôle détenu par Eurazeo dans la Société représentant 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote (sur la base des droits de vote au 30 septembre 2017 et à la suite de la perte des droits de vote doubles attachés aux actions cédées par Eurazeo) de la Société aujourd'hui après la levée des conditions suspensives qui y sont prévues. A raison de l'acquisition de ce bloc de contrôle, Icade franchira les seuils de 30 % et 50 % du capital social et aura par conséquent l'obligation de déposer une offre publique sur le reste du capital de la Société. Le projet qui vous est soumis est donc un projet d'offre publique d'achat obligatoire simplifiée visant les actions de la Société aux prix de 22,15 euros par action.

L'Offre Publique porterait sur la totalité des actions de la Société existantes non détenues par Icade à l'exception des actions auto-détenues autres que les 824.077 actions susceptibles d'être remises en cas d'exercice des options d'achat d'actions ou d'acquisition définitive d'actions gratuites attribuées par la Société. L'Offre Publique porterait donc sur 9.371.470 actions de la Société soit 49,30 % du capital social et 49,05 % des droits de vote de la Société sur la base d'un nombre total d'actions existantes de la Société s'élevant à 19.009.271 et d'un nombre total de droits de vote théoriques de 19.105.143.

Le Président du Conseil de Surveillance expose que :

- le prix par action offert aux actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre Publique est identique à celui payé par Icade à Eurazeo pour l'Acquisition du Bloc ;
- l'Offre Publique permet aux actionnaires de la Société de bénéficier d'une liquidité immédiate en numéraire à un prix considéré comme équitable par l'Expert Indépendant, chaque actionnaire demeurant libre d'apporter ou non ses actions à l'Offre Publique ;
- Icade déclare qu'elle ne mettra pas en œuvre la procédure de retrait obligatoire visant les actions de la Société dans les trois mois qui suivent la clôture de l'Offre Publique. Icade se réserve la possibilité de procéder à des achats d'actions de la Société. Et qu'elle pourrait envisager de procéder à une fusion-absorption d'ANF par Icade dans le courant de l'exercice 2018. Dans une telle hypothèse, le projet de fusion serait soumis le moment venu à l'information consultation préalable des institutions représentatives du personnel concernées, aux assemblées générales d'actionnaires d'Icade et d'ANF ainsi qu'à l'AMF ; et
- le prix de 22,15 euros par action offert aux actionnaires de la Société représente une prime de +5,0% par rapport au cours de clôture le 21 juillet 2017 et de respectivement +6,3% et +10,2% par rapport aux moyennes un mois et trois mois des cours pondérée par les volumes arrêtées au 21 juillet 2017 (corrigé du dividende détaché le 6 juin 2017). Il représente une prime et une décote de respectivement +5,7% et -15,2% par rapport aux actifs nets réévalués triple net publiés au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016 (corrigé du dividende détaché le 6 juin 2017).

M. Bruno Keller indique aux membres du Conseil de Surveillance qu'en application des dispositions de l'article 231-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des stipulations du Protocole ANF Immobilier-Icade, le Conseil de Surveillance doit émettre un avis motivé sur les conséquences de l'Offre Publique pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Le Conseil de Surveillance examine d'abord les conséquences de l'Offre Publique pour la Société.

Il est rappelé que le secteur des foncières a été marqué ces dernières années par un fort mouvement de consolidation, qui témoigne l'importance d'atteindre une taille critique dans ce secteur. Cette taille critique manque à ANF Immobilier et plaide pour un adossement à l'un des grands acteurs du marché, adossement qui est d'ailleurs attendu par les professionnels. Le Conseil de Surveillance constate que l'adossement de la Société à Icade, l'une des principales sociétés foncières françaises cotées, permettrait à la Société de profiter de la capacité financière d'Icade pour accélérer sa stratégie de croissance fondée sur l'investissement en immobilier tertiaire dans les métropoles régionales dynamiques.

Le Conseil de Surveillance examine ensuite les conséquences de l'Offre Publique pour les actionnaires de la Société.

M. Bruno Keller rappelle que lors de la séance du 17 mai 2017, le Conseil de Surveillance a, conformément aux dispositions de l'article 261-1, I, 1°, 2° et 4° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, désigné le cabinet Finexsi, représenté par M. Lucas Robin, en qualité d'Expert Indépendant.

M. Bruno Keller indique que l'Expert Indépendant a remis son rapport à la Société et l'invite à présenter les conclusions de son rapport au Conseil de Surveillance :

« L'Offre est proposée aux actionnaires minoritaires à un prix par action de 22,15€, strictement identique au prix de cession hors marché du bloc majoritaire d'EURAZEO devant intervenir, ce jour, préalablement.

Le prix d'Offre fait ressortir une prime de 5,0% par rapport au dernier cours de bourse précédant l'annonce de l'entrée en négociations exclusives, soit le cours de clôture du 21 juillet 2017, et de 6,2% et 6,8% par rapport aux cours de bourse moyens respectivement 1 mois et 3 mois à cette même date, sans que le cours de bourse n'ait jamais atteint le prix d'Offre au cours des 12 derniers mois précédant l'annonce.

Il présente également une prime de 5,7% par rapport à l'ANR Triple net EPRA publié au 30 juin 2017, étant précisé que cet ANR prend en compte le prix de cession du Patrimoine Cédé, qui fait l'objet d'un rapport distinct de notre part dans lequel nous concluons à son caractère équitable, et étant observé que cette cession participe au processus global permettant d'offrir la liquidité à l'ensemble des actionnaires.

Il s'établit au-dessus des fourchettes de valeurs issues des comparables boursiers et des transactions comparables.

Dans ce contexte et sur ces bases, nous sommes d'avis que le prix d'Offre de 22,15€ par action est équitable, d'un point de vue financier, pour les actionnaires d'ANF IMMOBILIER. »

Le Conseil de Surveillance prend acte des conclusions de l'Expert Indépendant selon lesquelles le prix offert aux actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre Publique présente un caractère équitable.

M. Bruno Keller rappelle que les membres indépendants du Conseil de Surveillance, réunis en collège, ont suivi les travaux de l'Expert Indépendant. Il invite les membres indépendants du Conseil de Surveillance à faire part de leurs observations.

Monsieur Alain Lemaire rappelle que le collège des membres indépendants s'est réuni à plusieurs reprises pour suivre l'évolution de l'opération en s'appuyant notamment sur les travaux du comité d'audit. Il a en outre entendu les experts immobiliers indépendants en charge de l'évaluation périodique du patrimoine de la Société, les commissaires aux comptes de la Société et a pu prendre connaissance des travaux de l'Expert Indépendant qu'il a rencontré à plusieurs reprises.

A l'issue de ces travaux, le collège des membres indépendants a constaté que:

- le prix par action offert aux actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre Publique est identique à celui payé par Icade à Eurazeo pour l'Acquisition du Bloc ;
- l'Expert Indépendant confirme que le prix d'offre de 22,15 € par action offert par ICADE est équitable pour les actionnaires de la Société auxquels elle offre une liquidité facultative immédiate et une prime de 5% par rapport au dernier cours de bourse précédant l'annonce de l'entrée en négociations exclusives, et de respectivement +6,3% et +10,2% par rapport aux moyennes un mois et trois mois des cours pondérée par les volumes arrêtées au 21 juillet 2017 (corrigé du dividende détaché le 6 juin 2017) ;
- Icade a déclaré qu'elle ne procédera pas à un retrait obligatoire à l'issue de l'Offre Publique ;
- compte tenu de la dépréciation du patrimoine marseillais de la Société, due à plusieurs facteurs, notamment le contexte de sur-offre commerciale qui touche en particulier la rue de la République, mais également des facteurs généraux (difficulté du commerce sur le plan national, évolution des taux), il n'existe pas de stratégie alternative qui serait plus créatrice de valeur pour la Société et ses actionnaires minoritaires;
- l'Expert Indépendant est d'avis que le prix de cession du patrimoine marseillais est équitable pour la Société après avoir notamment relevé que les valeurs historiques d'expertise de ce patrimoine ne sont pas pertinentes dès lors qu'elles résultent d'un travail de valorisation normé et récurrent dans le cadre des obligations de publication de la Société et ne constituent pas une évaluation globale du périmètre dont la cession est envisagée.

Au regard de ces éléments, le collège des membres indépendants émet un avis favorable sur l'Offre Publique.

Le Conseil de Surveillance prend acte des observations de ses membres indépendants.

Enfin, le Conseil de Surveillance examine les conséquences de l'Offre Publique pour les salariés de la Société et, dans ce cadre, constate que :

- le projet de note d'information établi par Icade indique que « L'Offre s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et du développement de la Société et sera sans incidence sur le statut individuel et collectif du personnel d'ANF. Icade envisage d'appliquer le statut de l'UES Icade aux personnels d'ANF courant 2018. L'Intégration des équipes d'ANF au sein du groupe de l'Initiateur fera l'objet d'une réflexion menée après la clôture de l'Offre. Les modalités d'intégration organisationnelle et opérationnelle envisagées à l'égard de l'ensemble du personnel d'ANF seront soumises le moment venu à l'information consultation préalable des IRP concernées. » ;

- *le comité d'entreprise de la Société a émis un avis favorable sur l'ensemble de l'opération le 21 septembre 2017 ; et*
- *Icade offrira un mécanisme de liquidité aux bénéficiaires d'options d'achat d'actions et d'actions gratuites satisfaisant à certaines conditions décrites dans le projet de note d'information établi par Icade.*

Le Conseil de Surveillance note enfin que son avis s'inscrit dans le cadre d'une offre publique d'achat obligatoire simplifiée sans retrait obligatoire à l'issue de cette offre.

A l'issue de cet exposé, les débats sont ouverts.

Après débat, au vu des éléments qui précèdent, le Conseil de Surveillance, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, considère que l'Offre Publique est dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires à qui elle offre une liquidité qu'ils sont libres d'accepter, et de ses salariés, et, en conséquence, émet un avis favorable sur l'Offre Publique et recommande aux actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre Publique.

Considérant que les actions auto-détenues ont pour objet de permettre à la Société d'honorer ses engagements au titre de ses plans d'attribution d'options d'achat d'actions et d'actions gratuites, le Conseil de Surveillance décide de ne pas apporter à l'Offre Publique les actions auto-détenues par la Société, soit 865 611 actions représentant 4,55 % du capital et 4,21 % des droits de vote de la Société au 30 septembre 2017 sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques publié par la Société le 4 octobre 2017.

En conséquence de ce qui précède, le Conseil de Surveillance décide, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- *d'approuver le projet de note en réponse de la Société qui lui a été présenté et de donner tous pouvoirs au Président du Directoire qui sera en fonction au moment du dépôt, avec faculté de délégation, pour le finaliser et le déposer auprès de l'Autorité des marchés financiers ;*
- *de donner tous pouvoirs au Président du Directoire, qui sera en fonction au moment du dépôt, avec faculté de délégation, à l'effet (i) de signer tout document relatif au projet de note en réponse et de préparer et déposer auprès de l'Autorité des marchés financiers le document intitulé « Autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société », (ii) de signer toutes attestations requises dans le cadre de l'Offre Publique et (iii) plus généralement, de faire tout ce qui sera nécessaire pour la bonne réalisation de l'Offre Publique. »*

Les membres du Conseil de Surveillance et les censeurs indiquent à titre personnel leur intention d'apporter leurs titres à l'Offre Publique :

- *Bruno Keller a l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique et indique que Philippe Monnier a également l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique ;*
- *Alain Lemaire a l'intention de conserver ses titres compte tenu de ce qu'il est amené à rester membre du Conseil de Surveillance ;*
- *Patrick Sayer a l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique ;*
- *Philippe Audouin a l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique ;*

- Sébastien Pezet a l'intention de conserver ses titres compte tenu de ce qu'il est amené à rester membre du Conseil de Surveillance ;
- Marie-Pierre Soury a l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique ;
- Marie-Hélène Sartorius a l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique ;
- Jean-Pierre Richardson a l'intention d'apporter ses titres à l'Offre Publique ;
- Sébastien Didier a l'intention de conserver ses titres compte tenu de ce qu'il est amené à rester membre du Conseil de Surveillance ;
- Isabelle Xoual a l'intention de conserver ses titres compte tenu de ce qu'elle est amenée à rester membre du Conseil de Surveillance ; et
- Sabine Roux de Bézieux a l'intention de conserver ses titres, compte tenu de ce qu'elle est amenée à rester membre du Conseil de Surveillance. »

3. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT SUR L'OFFRE

Conformément aux dispositions de l'article 261-1, I, 1°, 2° et 4° du règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance de la Société a désigné à l'unanimité, dans une décision adoptée le 17 mai 2017, le cabinet Finexsi en qualité d'expert indépendant aux fins d'émettre un avis sur les conditions et modalités financières de l'Offre.

Les conclusions du rapport du cabinet Finexsi en date du 23 octobre 2017 sont les suivantes :

« L'Offre est proposée aux actionnaires minoritaires à un prix par action de 22,15€, strictement identique au prix de cession hors marché du bloc majoritaire d'EURAZEO devant intervenir, ce jour, préalablement.

Le prix d'Offre fait ressortir une prime de 5,0% par rapport au dernier cours de bourse précédant l'annonce de l'entrée en négociations exclusives, soit le cours de clôture du 21 juillet 2017, et de 6,2% et 6,8% par rapport aux cours de bourse moyens respectivement 1 mois et 3 mois à cette même date, sans que le cours de bourse n'ait jamais atteint le prix d'Offre au cours des 12 derniers mois précédant l'annonce.

Il présente également une prime de 5,7% par rapport à l'ANR Triple net EPRA publié au 30 juin 2017, étant précisé que cet ANR prend en compte le prix de cession du Patrimoine Cédé, qui fait l'objet d'un rapport distinct de notre part dans lequel nous concluons à son caractère équitable, et étant observé que cette cession participe au processus global permettant d'offrir la liquidité à l'ensemble des actionnaires.

Il s'établit au-dessus des fourchettes de valeurs issues des comparables boursiers et des transactions comparables.

Dans ce contexte et sur ces bases, nous sommes d'avis que le prix d'Offre de 22,15€ par action est équitable, d'un point de vue financier, pour les actionnaires d'ANF IMMOBILIER. »

Le rapport du cabinet Finexsi sur l'Offre, en date du 23 octobre 2017, au vu duquel le Conseil de Surveillance a émis son avis motivé sur l'Offre, est reproduit en annexe du Projet de Note en Réponse.

4. INTENTIONS DE LA SOCIETE CONCERNANT LES ACTIONS AUTO-DETENUES

Conformément aux stipulations du Protocole ANF Immobilier-Icade et du Contrat de Cession d'Actions, le Conseil de Surveillance a, lors de sa séance du 23 octobre 2017, décidé que les actions auto-détenues par la Société, soit 866.311 actions représentant 4,56 % du capital et 4,53 % des droits de vote de la Société sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc et de la perte de 1.436.172 droits de vote double attaché à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017, ne seront pas apportées à l'Offre.

5. MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OFFRE

Le projet de note en réponse est disponible sur le site Internet d'ANF Immobilier (www.anf-immobilier.com) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>). Il est tenu à la disposition du public sans frais au siège social d'ANF Immobilier (1 rue Georges Berger, 75017 Paris) et peut être obtenu sans frais par toute personne qui en fait la demande.

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le document « Autres informations » relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, d'ANF Immobilier sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et mis à la disposition du public, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera diffusé afin d'informer le public des modalités de mise à disposition de ce document.

*
* *

Ce communiqué a une valeur exclusivement informative et ne constitue ni une offre en vue de vendre ou d'acquérir des titres financiers, ni une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays, y compris en France. Ce communiqué de presse ne peut être distribué ni envoyé aux Etats Unis d'Amérique et ne peut être utilisé afin de solliciter l'achat ou la vente des titres d'ANF Immobilier auprès de toute personne aux Etats-Unis d'Amérique. Icade ne sollicite pas l'apport des titres d'ANF Immobilier auprès d'actionnaires d'ANF Immobilier aux Etats-Unis d'Amérique. La diffusion, publication ou distribution de ce communiqué de presse est interdite dans tout pays où une telle diffusion, publication ou distribution constituerait une violation de la loi ou de la réglementation applicable ou soumettrait Icade à une obligation légale quelconque.



Paris, le 10 novembre 2017

**Légère baisse des revenus locatifs en part du Groupe de 1 %
sur les 9 premiers mois de l'année 2017 (baisse de 4 % sur une base consolidée IFRS)
issue principalement de la rotation des actifs et du marché immobilier marseillais**

Les revenus locatifs d'ANF Immobilier, sur une base consolidée et selon les normes IFRS, s'établissent à 36,8 millions d'euros au 30 septembre 2017. Cela représente une baisse de 4 % par rapport aux trois premiers trimestres de l'année 2016 issue principalement de la politique de rotation d'actifs de la foncière et d'un marché immobilier marseillais en demi-teinte. A périmètre constant, les revenus locatifs s'élèvent à 33,5 millions d'euros (30,6 millions d'euros en part du Groupe).

Les revenus locatifs du Patrimoine Conservé (à savoir le patrimoine autre que le portefeuille immobilier sous promesse synallagmatique de vente avec Primonial REIM, ce dernier étant nommé le « Patrimoine Cédé ») se répartissent désormais pour 81 % en bureaux, 2 % en commerces, 16 % en hôtels et pour le solde en autres surfaces, principalement des parkings. Les revenus locatifs tertiaires représentent ainsi 99 % des revenus.

Les revenus locatifs issus du Patrimoine Cédé représentent 12,9 millions d'euros selon les normes IFRS (et en part du Groupe). Retraité de ces derniers, les revenus locatifs d'ANF Immobilier « pro forma » (issus du « Patrimoine Conservé »), s'élèvent à 23,9 millions d'euros selon les normes IFRS et à 17,7 millions d'euros en part du Groupe.

Evolution des revenus locatifs à périmètre constant sur l'ensemble du portefeuille : diminution de 5 %

- 1) Patrimoine Cédé :
 - a) A Marseille, les revenus locatifs ont augmenté de +0,2 million d'euros. Cette tendance résulte d'une amélioration du taux d'occupation des logements sur l'année 2017 (+0,5 million d'euros, un solde positif de 54 logements nus loués sur les trois premiers trimestres et un taux de vacance évoluant de 29 % à fin septembre 2016 à 16 % à fin septembre 2017 pour les logements meublés). Elle vient compenser le départ d'enseignes situées rue de la République en raison de la suroffre actuelle de locaux commerciaux;
 - b) A Lyon, les revenus locatifs marquent une nette progression avec l'impact des commerces de l'opération Banque de France à hauteur de +0,4 million d'euros.
- 2) Patrimoine Conservé :
 - a) A Marseille, une baisse des revenus locatifs est constatée et résulte principalement du départ d'un locataire d'un immeuble de bureaux situé dans le quartier Euroméditerranée (-1,2 million d'euros);



- b) A Lyon, les revenus locatifs ont, quant à eux, diminué de -1,2 million d'euros en raison de l'impact mécanique du déménagement du groupe Adecco France de leur ancien siège à leur nouveau siège au Carré de Soie, détenu et développé par ANF Immobilier. Il est à noter que l'immeuble libéré par Adecco France bénéficie d'un permis de construire obtenu fin avril 2017 en vue d'une opération de restructuration d'envergure. A terme, plus de 22 000 m² de bureaux neufs, idéalement situés à proximité immédiate du parc de la Tête d'Or, seront édifiés;
- c) A Bordeaux, les revenus locatifs, issus des immeubles de bureaux situés dans le quartier des Bassins-à-Flot, sont stables.

Evolution des revenus locatifs liée aux changements de périmètre sur l'ensemble du portefeuille : hausse de 1 %

A Marseille, les revenus locatifs ont mécaniquement diminué de -0,8 million d'euros en raison de la vente d'un immeuble de bureaux à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie en fin d'année 2016.

De la même manière, les revenus locatifs provenant des actifs hôteliers ont diminué de -1,2 million d'euros en raison, principalement, de la cession des hôtels MGallery à Lyon et Adagio à Marseille à la même période (-1,6 million d'euros), cession partiellement compensée par la livraison de deux nouveaux hôtels : Allar à Marseille et Bobigny en région parisienne (+0,4 million d'euros).

A Lyon, les revenus locatifs sont en nette progression de +1,3 million d'euros. Cette croissance est issue de la livraison du nouveau siège du groupe Adecco France, plus de 13 000 m² situés au Carré de Soie, intervenue en septembre de l'année 2016 (+1,9 million d'euros) et est atténuée par des cessions éparées de lots de commerces et d'habitation historiques (-0,6 million d'euros).

A Bordeaux, les revenus locatifs seront renforcés, dès le second semestre 2018, par l'opération Quai 8.2, un développement à dominante tertiaire emblématique de 97 millions d'euros à proximité immédiate de la gare LGV.

A Toulouse, l'acquisition en mars 2017, de l'ensemble immobilier tertiaire Centreda de 16 150 m², à proximité immédiate du siège d'Airbus, contribue à une amélioration des revenus locatifs à hauteur de +1,0 million d'euros.

Perspectives

ANF Immobilier confirme son objectif de stabilité du Résultat Net Récurrent ajusté (après retraitement des impacts liés au Patrimoine Cédé et au changement de contrôle de la société), part du Groupe EPRA pour l'année 2017, un objectif cohérent avec son programme de rotation d'actifs et la cadence de ses développements.

Pour Emmanuelle Baboulin, Présidente du Directoire d'ANF Immobilier « ANF Immobilier poursuit son développement et marque un tournant avec la cession de la quasi-totalité de son patrimoine historique qui devrait intervenir au 4^{ème} trimestre. Elle fait le choix d'aller au bout de sa transformation en une foncière purement tertiaire et spécialiste des métropoles régionales. »



Synthèse

IFRS

Revenus locatifs (Données publiées, normes IFRS en M€)	Cumul T3 2017 M€	Variation	Cumul T3 2016 M€
Bureaux	20.9	0%	20.9
Commerces	5.9	-10%	6.5
Logements	5.3	10%	4.8
Hôtels	3.8	-23%	4.9
Autres (parkings)	0.9	-27%	1.2
TOTAL	36.8	-4%	38.3
<i>Part du Groupe</i>	<i>30.6</i>	<i>-1%</i>	<i>31.0</i>

Patrimoine Cédé

Revenus locatifs (Données publiées, normes IFRS en M€)	Cumul T3 2017 M€	Variation	Cumul T3 2016 M€
Bureaux	1.5	-3%	1.5
Commerces	5.4	7%	5.1
Logements	5.2	10%	4.7
Hôtels	-	N/A	-
Autres (parkings)	0.8	-16%	1.0
TOTAL	12.9	5%	12.3
<i>Part du Groupe</i>	<i>12.9</i>	<i>5%</i>	<i>12.3</i>

Patrimoine Conservé

Revenus locatifs (Données publiées, normes IFRS en M€)	Cumul T3 2017 M€	Variation	Cumul T3 2016 M€
Bureaux	19.4	1%	19.3
Commerces	0.5	-68%	1.5
Logements	0.1	-2%	0.1
Hôtels	3.8	-23%	4.9
Autres (parkings)	0.1	-69%	0.3
TOTAL	23.9	-8%	26.0
<i>Part du Groupe</i>	<i>17.7</i>	<i>-6%</i>	<i>18.7</i>



Revenus locatifs *3^{ème} Trimestre 2017*

A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 milliard d'euros en France. Elle est une foncière de transformation, en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, la création de valeur et l'accompagnement des métropoles régionales dynamiques. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse. Cotée sur Euronext Paris, ANF Immobilier est présente dans l'indice de référence immobilier EPRA.

<http://www.anf-immobilier.com>

Contact ANF Immobilier : Laurent Milleron

Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com

Contact Presse : Renaud Large

Tél : +33 1 58 47 96 30 - renaudlarge@havas.com