



SIGNATURE DE PROTOCOLES DE NEGOCIATIONS EXCLUSIVES EN VUE DE L'ACQUISITION DU BLOC DE CONTROLE D'ANF IMMOBILIER

Icade a signé des protocoles de négociations exclusives avec Eurazeo et ANF Immobilier en vue de l'acquisition de la participation majoritaire représentant environ 50,5% du capital et 53,7% des droits de vote¹ d'ANF Immobilier, détenue par Eurazeo dans ANF Immobilier société cotée sur Euronext Paris. Cette acquisition se réaliserait, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, au prix de 22,15€/action ANF Immobilier.

ANF Immobilier a par ailleurs annoncé ce jour avoir signé avec Primonial un protocole de négociations exclusives en vue de la cession à Primonial d'un portefeuille d'actifs résidentiels et commerciaux à Marseille et à Lyon pour un prix de 400 M€ (HD).

L'acquisition du contrôle d'ANF Immobilier par Icade est conditionnée notamment à la signature par ANF Immobilier et Primonial d'une promesse synallagmatique de vente portant sur la cession du portefeuille précité.

Le conseil d'administration d'Icade et les conseils de surveillance d'Eurazeo et d'ANF Immobilier ont approuvé les principes de cette opération qui prendrait la forme de l'acquisition par Icade de la participation majoritaire d'Eurazeo soit 9.596.267 actions. Cette acquisition serait suivie du dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire, au prix de 22,15€/action, sur le solde des actions composant le capital.

Le conseil de surveillance d'ANF Immobilier a également approuvé la signature du protocole avec Primonial.

Le cabinet Finexsi, représenté par M Perronet, a été désigné en qualité d'expert indépendant par le conseil de surveillance d'ANF Immobilier afin d'apprécier le caractère équitable des conditions financières de la cession du portefeuille au profit de Primonial, et de l'offre publique d'Icade sur le solde du capital d'ANF Immobilier.

¹ Sur la base de 19 009 271 actions et 20 529 238 droits de vote composant le capital d'ANF Immobilier et déclarés au 10 juillet 2017

Une opération permettant d'accélérer l'exécution du plan stratégique d'Icade annoncé en novembre 2015

Le patrimoine d'ANF Immobilier, post cession des actifs résidentiels et commerciaux faisant l'objet de l'accord avec Primonial, est d'une valeur au 30 juin 2017 de 457 M€ en part du groupe (614 M€ à 100%) ; il est principalement constitué d'actifs de bureaux situés à Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux. Le rendement sur le patrimoine conservé s'établit à 5,8%².

Cette opération s'inscrit dans le plan stratégique 2016-2019 d'Icade ; elle répond aux objectifs de diversification du portefeuille et de développement dans les principales métropoles régionales (objectif de 5% du patrimoine en région). Le patrimoine d'Icade passerait ainsi de 9,9 Mds€ à 10,3 Mds€ en part du groupe (HD), avec un pôle bureaux de 4,6 Mds€ en part du groupe.

L'opération permet de plus à Icade d'accéder au pipeline de développement d'ANF Immobilier d'une valeur à terme de 194 M€ (en part du groupe). Le rendement des projets de développement³ ressort, sur la base des prévisions établies, à 6,7%.

Termes financiers de l'opération

L'offre d'Icade représente une prime de respectivement, +5,0%, +6,3% et +8,0%, par rapport au cours de clôture du 21 juillet et aux cours moyens pondérés du dernier mois et des 6 derniers mois d'ANF Immobilier⁴. La prime est de +5,7% par rapport à l'ANR Triple net EPRA au 30 juin 2017 publié ce jour par ANF Immobilier, après prise en compte de l'offre de Primonial concernant la cession des actifs résidentiels et commerciaux.

L'acquisition du bloc de contrôle d'ANF Immobilier par Icade représente un montant de 213 M€. Cette opération fait ressortir une valorisation pour 100% de la société de 409 M€⁵.

Financement de l'acquisition pour Icade

Icade financera la transaction par la dette.

La transaction aurait un impact maximum d'environ +3% sur le ratio de dette sur valeur des actifs (LTV) d'Icade, pour mémoire la LTV au 30 juin 2017 est de 39,4%.

Calendrier et conditions de mise en œuvre

Les comités d'entreprise d'Icade, d'Eurazeo et d'ANF Immobilier seront informés et consultés sur le projet d'opération conformément à la réglementation applicable.

Sous réserve des décisions des organes sociaux d'Icade, Eurazeo et ANF Immobilier, l'acquisition par Icade de la participation détenue par Eurazeo devrait intervenir dans le courant du 4^{ème} trimestre 2017, sous condition de la signature par ANF Immobilier et Primonial d'une promesse synallagmatique de vente portant sur le portefeuille précité.

Une fois cette acquisition réalisée, Icade déposera une offre publique obligatoire sur le solde du capital d'ANF Immobilier, en conformité avec la réglementation boursière, dans le courant du 4^{ème} trimestre 2017. Icade n'envisage pas de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre publique.

Une fusion entre Icade et ANF Immobilier pourra être envisagée en 2018.

² Calculé pour les immeubles hors pipeline de projets (Revenus bruts / valeur hors droits au 30/06/2017)

³ Yield on cost estimé par Icade: loyers potentiels / (valeur d'expertise au 31/12/16 + investissements restant à réaliser)

⁴ Prime sur le cours de bourse un mois et 6 mois respectivement de 6,3 % et 12.6% avec le dividende retraité.

⁵ Sur la base d'une estimation Icade du nombre d'actions diluées : environ 18 500 000 actions

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

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 au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 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.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

CONTACTS

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

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