

TABLE DES MATIÈRES

Article

Partie I

1. PRESENTATION DES SOCIÉTÉS **16 mai 2018**

1.1 Présentation de la Société Absorbante

1.2 Présentation de la Société Absorbée

2. LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION DE FUSION **Entre**

2.1 Liens en capital

2.2 Dirigeants et administrateurs communs

2.3 Evénements devant intervenir avant l'opération de la Fusion **ICADE**

2.4 Expert-Indépendant

3. PROCÉDURE **Société Absorbante**

3.1 Critères relatifs à la fusion et aux apports

3.2 Consultation des instances représentatives du personnel

3.3 Evénements importants intervenus depuis la clôture au 31 décembre 2017 **et**

3.4 Autorisation de la signature du Traité de Fusion

Partie II

1. PROFIL DE FUSION **ANF IMMOBILIER**

1.1 Fusion envisagée

1.2 Motifs relatifs à la fusion **Société Absorbée**

2. COMPTES FINANCIERS ET ÉTABLISSEMENT DES CONDITIONS DE LA FUSION

3. DESIGNATION ET ÉVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF À TRANSMETTRE PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

3.1 Méthodes d'évaluation

3.2 Modifications intervenues depuis le 31 décembre 2017 ou ultérieurement

3.3 Désignation et évaluation de l'actif et du passif français

4. RAPPORT D'ÉCHANGE ET REMUNÉRATION DE LA FUSION

4.1 Rapport d'échange - méthodes d'évaluation

4.2 Remunération de la Fusion

4.3 Traitement des rattachés

4.4 Prime de fusion

4.5 Mise de fusion

5. DATE DE RÉALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION

5.1 Conditions suspensives - Réintégration d'activités de la Fusion

5.2 Date d'effet de la Fusion

6. SINOCCUPATION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE À L'ÉLÉVATION

7. PRÉFÉRENTE-JOISSANCE

8. CONDITIONS SYMBOLES

9. EFFET DE LA FUSION SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET LES ACTIONS GRATUITES ANF

9.1 Principes

9.2 Effet de la Fusion sur les options ANF

9.3 Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites ANF

10. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

TABLE DES MATIERES

Article	Page
Partie I.....	1
1. PRESENTATION DES SOCIETES	1
1.1 Présentation de la Société Absorbante.....	1
1.2 Présentation de la Société Absorbée.....	3
2. LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION DE FUSION	5
2.1 Liens en capital.....	5
2.2 Dirigeants et administrateurs communs.....	5
2.3 Evolutions devant intervenir avant la réalisation de la Fusion	5
2.4 Expert Indépendant.....	5
3. PROCEDURE	6
3.1 Commissaires à la fusion et aux apports.....	6
3.2 Consultation des instances représentatives du personnel	6
3.3 Evénements importants intervenus depuis la clôture au 31 décembre 2017.....	6
3.4 Autorisation de la signature du Traité de Fusion.....	7
Partie II	7
1. PROJET DE FUSION	7
1.1 Fusion envisagée.....	7
1.2 Motifs et buts de la Fusion.....	7
2. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION.....	8
3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE PAR LA SOCIETE ABSORBEE.....	9
3.1 Méthodes d'évaluation	9
3.2 Modifications intervenues depuis le 31 décembre 2017 ou à intervenir	9
3.3 Désignation et évaluation de l'actif et du passif transmis	9
4. RAPPORT D'ECHANGE ET REMUNERATION DE LA FUSION.....	12
4.1 Rapport d'échange - méthodes d'évaluation.....	12
4.2 Rémunération de la Fusion	12
4.3 Traitement des rompus	13
4.4 Prime de fusion.....	13
4.5 Mali de fusion.....	13
5. DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION	14
5.1 Conditions suspensives - Réalisation définitive de la Fusion.....	14
5.2 Date d'Effet de la Fusion	14
6. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE SANS LIQUIDATION.....	15
7. PROPRIETE – JOUISSANCE	15
8. CONDITIONS ET CHARGES	16
9. EFFET DE LA FUSION SUR LES OPTIONS ANF et LES ACTIONS GRATUITES ANF ...	18
9.1 Principe.....	18
9.2 Effet de la Fusion sur les Options ANF.....	18
9.3 Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites ANF	18
10. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS.....	19

11.	REGIME FISCAL	19
11.1	Droits d'enregistrement.....	19
11.2	Impôts sur les sociétés	20
11.3	Taxe sur la valeur ajoutée	22
11.4	Régimes fiscaux de faveur.....	22
11.5	Effort de construction	22
11.6	Autres dispositions fiscales.....	23
12.	STIPULATIONS DIVERSES	23
12.1	Annexes	23
12.2	Remise de pièces	23
12.3	Frais	23
12.4	Election de domicile	23
12.5	Formalités	23
12.6	Pouvoirs	23
12.7	Affirmation de sincérité.....	24
12.8	Loi applicable - Attribution de juridiction.....	24

TRAITE DE FUSION ABSORPTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **ICADE**, société anonyme à conseil d'administration au capital de EUR 112.966.652,03 dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, identifiée sous le numéro 582 074 944 RCS Nanterre, représentée par Monsieur Olivier Wigniolle en sa qualité de directeur général ("**Icade**" ou la "**Société Absorbante**") ;

ET :

- (2) **ANF IMMOBILIER**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de EUR 19.009.271 dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, identifiée sous le numéro 568 801 377 RCS Nanterre, représentée par Madame Emmanuelle Baboulin en sa qualité de président du directoire ("**ANF**" ou la "**Société Absorbée**").

Icade et ANF sont ci-après désignées ensemble les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**".

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

PARTIE I

Dans le présent Traité de Fusion, les termes commençant par une majuscule ont le sens qui leur est attribué à l'Annexe 1.

1. PRESENTATION DES SOCIETES

1.1 Présentation de la Société Absorbante

Icade est une société anonyme à conseil d'administration dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081. Icade a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées ("**SIIC**") visé aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts.

(a) Objet social

Icade a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger, et notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;
- la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
- toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;

- toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;
- l'activité d'agent immobilier, et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire ; à cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier ;
- l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
- toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
- la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
- et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

(b) Durée et exercice social

La durée de la société Icade expirera le 31 décembre 2098, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée. La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

(c) Capital social, valeurs mobilières et autres droits donnant accès au capital

Le capital social de la Société Absorbante est composé d'actions ordinaires, les statuts de la Société Absorbante ne mentionnant pas la valeur nominale de ces actions. La Société Absorbante a également attribué gratuitement des actions conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et consenti des options de souscription d'actions conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce.

- Le capital social d'Icade s'élève à la date des présentes à 112.966.652,03 euros. Il est divisé en 74.111.186 actions intégralement libérées et toutes de même catégorie dont 206.644 actions auto-détenues hors contrat de liquidité.
- 72.613 actions gratuites Icade seront en période d'acquisition à la Date de Réalisation.
- La Société Absorbante a également consenti des options de souscription d'actions Icade (les "**Options Icade**"). A la date des présentes, 24.800

Options Icade attribuées le 3 mars 2011 au titre du plan₁₋₂₀₁₁ et qui sont exerçables depuis le 4 mars 2015, restaient en circulation.

Afin de faciliter l'opération de Fusion, le Conseil d'Administration d'Icade en date du 16 mai 2018 a décidé, (i) à compter du 25 mai 2018 (inclus) et jusqu'au 30 juin 2018 (inclus), de suspendre le droit pour les bénéficiaires concernés d'exercer les Options Icade et (ii) à compter du 16 mai 2018 et jusqu'au 30 juin 2018 (inclus), de ne pas annuler d'actions auto-détenues par Icade.

1.2 Présentation de la Société Absorbée

ANF est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000063091. ANF a opté pour le régime fiscal des SIIC visé aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts.

(a) Objet social

ANF a pour objet directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, ainsi que la prise à bail ou en emphytéose, de tous immeubles, bâtis ou non bâtis ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- l'exploitation, par location ou autrement, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers par voie de vente, échange, apport ou autre ;
- la fourniture de toutes prestations de service à tout organisme ou société du groupe auquel elle appartient ;
- l'acquisition, la gestion et la cession, par tous moyens, de toutes participations minoritaires ou de contrôle, et plus généralement de tous titres, cotés ou non, et de tous droits mobiliers ou immobiliers, français et étrangers, dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social ;
- l'octroi de cautions, avals et garanties afin de faciliter le financement de filiales ou de sociétés dans lesquelles la société détient une participation ;
- et plus généralement toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles ou commerciales, se rattachant directement ou indirectement à l'un de ces objets ou à tout objet similaire ou connexe et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

(b) Durée et exercice social

La durée de la société ANF expirera le 23 juin 2081, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée. La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

(c) Capital social, valeurs mobilières et autres droits donnant accès au capital

Le capital social de la Société Absorbée est composé d'actions ordinaires, les statuts de la Société Absorbée ne mentionnant pas la valeur nominale de ces actions. La Société Absorbée a également attribué gratuitement des actions conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et consenti des options d'achat d'actions conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce.

- Le capital social d'ANF s'élève à la date des présentes à 19.009.271 euros. Il est composé de 19.009.271 actions, intégralement libérées et toutes de même catégorie, dont 664.991 actions auto-détenues au 15 mai 2018 (les "**Actions Auto-Détenues ANF**") et 12.868 actions gratuites ANF acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites ayant fait l'objet d'une attribution le 16 mars 2015 (le "**Plan AGA ANF 2014**") mais encore soumises à une période d'indisponibilité fiscale et sociale à la Date de Réalisation (telle que définie à l'Article 5.1 ci-dessous) (les "**Actions Gratuites ANF Acquisées**").
- Outre les Actions Gratuites ANF Acquisées, 19.674 actions gratuites ANF attribuées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites ayant fait l'objet d'une attribution le 23 mai 2016 (le "**Plan AGA ANF 2015**", et ensemble avec le Plan AGA ANF 2014, les "**Plans d'Actions Gratuites ANF**") seront en période d'acquisition à la Date de Réalisation (les "**Actions Gratuites ANF à Acquérir**", et collectivement avec les Actions Gratuites ANF Acquisées, les "**Actions Gratuites ANF**").
- La Société Absorbée a également consenti des options d'achat d'actions ANF (les "**Options ANF**"). A la date des présentes, 444.509 Options ANF sont encore en circulation dont :
 - 132.132 options d'achat attribuées le 14 décembre 2009 et dont la période d'exercice s'étend du 14 décembre 2011 au 14 décembre 2019 au titre du plan 2009 ;
 - 162.889 options d'achat attribuées le 15 décembre 2010 et dont la période d'exercice s'étend du 15 décembre 2012 au 15 décembre 2020 au titre du plan 2010 ;
 - 15.710 options d'achat attribuées le 22 décembre 2011 et dont la période d'exercice s'étend du 22 décembre 2013 au 22 décembre 2021 au titre du plan 2011 ;
 - 31.015 options d'achat attribuées le 2 avril 2013 et dont la période d'exercice s'étend du 2 avril 2017 au 2 avril 2023 au titre du plan 2012 ;
 - 65.263 options d'achat attribuées le 23 juin 2014 et dont la période d'exercice s'étend du 23 juin 2018 au 23 juin 2024 au titre du plan 2013 ;
 - 37.500 options d'achat attribuées le 12 novembre 2014 et dont la période d'exercice s'étend du 23 octobre 2017 au 12 novembre 2024 au titre du plan 2014 ;

l'ensemble des plans d'options d'achat d'actions ANF susvisés étant définis ci-après les "**Plans d'Options ANF**".

Parmi les 664.991 Actions Auto-Détenues ANF, au 15 mai 2018, 464.183 servent à couvrir les engagements d'ANF au titre des plans d'Actions Gratuites ANF et d'Options ANF (les "**Actions Auto-Détenues ANF de Couverture**"), le solde s'élevant à 200.808 Actions Auto-Détenues ANF (les "**Autres Actions Auto-Détenues ANF**").

Afin de faciliter l'opération de Fusion, le Directoire d'ANF en date du 16 mai 2018 a décidé, à compter de la date des présentes et jusqu'à la Date de Réalisation (inclusive), de ne pas utiliser le programme de rachat par ANF de ses propres actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 avril 2018 et de ne pas annuler des Actions Auto-Détenues ANF.

2. **LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION DE FUSION**

2.1 Liens en capital

La Société Absorbante détient à la date des présentes 17.267.439 actions de la Société Absorbée, représentant environ 90,84 % du capital et 90,56% des droits de vote de celle-ci.

Parmi les 17.267.439 actions de la Société Absorbée détenues par la Société Absorbante, 1.000 actions ont été prêtées par la Société Absorbante à certains membres du conseil de surveillance de la Société Absorbée en vertu de prêts de consommation qui seront résiliés préalablement à la Date de Réalisation.

2.2 Dirigeants et administrateurs communs

Monsieur Olivier Wigniolle est directeur général d'Icade et président du conseil de surveillance d'ANF.

Madame Emmanuelle Baboulin, président du directoire d'ANF, est également membre du comité exécutif d'Icade.

Madame Victoire Aubry, membre du conseil de surveillance d'ANF, est également membre du comité exécutif d'Icade.

Monsieur Antoine de Chabannes, membre du conseil de surveillance d'ANF, est également membre du comité exécutif d'Icade.

2.3 Evolutions devant intervenir avant la réalisation de la Fusion

Il n'est pas envisagé d'évolution significative des liens existants entre Icade et ANF.

2.4 Expert Indépendant

Etant donnés les liens capitalistiques et de gouvernance entre Icade et ANF, le conseil de surveillance d'ANF du 8 février 2018 a nommé le cabinet JPA, en la personne de Jacques Potdevin, en tant qu'expert indépendant ("**Expert Indépendant**") avec pour mission d'apprécier le caractère équitable des conditions financières offertes aux actionnaires d'ANF dans le cadre du projet de Fusion.

Une copie des conclusions de l'Expert Indépendant remises au conseil de surveillance d'ANF figure en Annexe 2 au présent Traité de Fusion.

3. PROCEDURE

3.1 Commissaires à la fusion et aux apports

Conformément aux dispositions des articles L. 236-10 et R. 236-6 du Code de commerce, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a, par ordonnance du 14 février 2018, désigné en qualité de co-commissaires à la fusion :

- Monsieur Didier Kling
28 avenue Hoche, 75008 Paris, et
- Le cabinet Finexsi Audit pris en la personne de Monsieur Olivier Péronnet
14 rue de Bassano, 75116 Paris.

En application des dispositions susvisées, Messieurs Péronnet et Kling ont pour mission :

- d'examiner les modalités de la Fusion ;
- d'apprécier la valeur des apports en nature et, le cas échéant, des avantages particuliers qui seraient consentis et de vérifier (i) que les valeurs relatives attribuées à Icade et ANF sont pertinentes et (ii) que le rapport d'échange est équitable ; et
- d'établir les rapports, contenant les mentions prévues par la réglementation applicable, qui seront mis à la disposition des actionnaires d'Icade et d'ANF dans les conditions définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3.2 Consultation des instances représentatives du personnel

Conformément aux dispositions de l'article L. 2323-2 du Code du travail, le comité d'entreprise d'Icade a, préalablement à la signature du présent traité de fusion (le "**Traité de Fusion**"), été informé et consulté sur l'opération de Fusion. Le comité d'entreprise d'Icade a rendu le 16 mai 2018 un avis favorable sur l'opération de Fusion.

La délégation unique du personnel d'ANF a également été informée et consultée sur l'opération de Fusion préalablement à la signature du Traité de Fusion. Elle a rendu le 14 mai 2018 un avis défavorable sur l'opération de Fusion.

3.3 Evénements importants intervenus depuis la clôture au 31 décembre 2017

Préalablement à la réalisation de la Fusion, Icade a procédé à une distribution de dividendes d'un montant de 318.678.099,80 euros et ANF a procédé :

- à une distribution de dividendes d'un montant de 14.675.280 euros. En application de l'article 752-4 du plan comptable général, la distribution de la somme de 14.675.280 euros (la "**Distribution**") doit être prise en compte dans le passif pris en charge ;
- à l'acquisition :
 - des 18 parts sociales de la société SCI STRATEGES, société civile au capital de EUR 1.819 dont le siège social est situé 4 Place Sadi Carnot, 13002 Marseille, identifiée sous le numéro 804 681 815 RCS Marseille, détenues par DCB International ;
 - des 18 parts sociales de la société SCI LAFAYETTE, société civile au capital de EUR 1.819 dont le siège social est situé 4 Place Sadi Carnot, 13002 Marseille,

identifiée sous le numéro 804 691 764 RCS Marseille, détenues par DCB International ;

- des 5 parts sociales de la société SILKY WAY, société civile au capital de EUR 1.000 dont le siège social est situé 4 Place Sadi Carnot, 13002 Marseille, identifiée sous le numéro 792 848 855 RCS Marseille, détenues par DCB Partners ;
- des 85 parts sociales et 9 parts sociales de la société NEW WAY, société civile immobilière au capital de EUR 1.890 dont le siège social est situé 4 Place Sadi Carnot, 13002 Marseille, identifiée sous le numéro 798 813 085 RCS Marseille, détenues respectivement par PREDICA et par DCB Partners.

3.4 Autorisation de la signature du Traité de Fusion

La signature du Traité de Fusion a été préalablement autorisée le 16 mai 2018 par le conseil de surveillance et le directoire d'ANF et le 16 mai 2018 par le conseil d'administration d'Icade.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

PARTIE II

1. PROJET DE FUSION

1.1 Fusion envisagée

Les Parties conviennent de procéder à la fusion-absorption d'ANF par Icade (la "**Fusion**") selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

La Fusion sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

En conséquence et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites à l'Article 5.1 ci-dessous :

- le patrimoine d'ANF sera transmis à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'Article 5.1 ci-après) ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs d'ANF à cette date, sans exception, ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cette société à cette date (y compris les engagements hors-bilan et sûretés qui y sont attachés) ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers d'ANF en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

1.2 Motifs et buts de la Fusion

L'opération de Fusion envisagée s'inscrit dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe dont les deux sociétés font partie et dans la continuité des opérations intervenues en 2017 et, notamment :

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

Dans le cadre de l'offre publique d'achat, Icade avait précisé dans la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers (l'"AMF") n°17-587 du 14 novembre 2017 son intention de procéder à la fusion absorption d'ANF par Icade :

"L'Initiateur (i.e. Icade) 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 IRP (i.e. instances représentatives du personnel) concernées, aux assemblées générales d'actionnaires d'Icade et d'ANF ainsi qu'à l'AMF. La parité de fusion serait arrêtée sur la base des critères de valorisation usuels et des conditions économiques qui prévaudraient au moment où le principe d'une éventuelle fusion serait décidé."

2. **COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION**

Les stipulations du présent Traité de Fusion ont été arrêtées par Icade et ANF, sur la base des documents suivants :

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

3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE PAR LA SOCIETE ABSORBEE

3.1 Méthodes d'évaluation

Conformément aux articles 710-1 et suivants du plan comptable général en vigueur au 1^{er} janvier 2018 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Société Absorbante contrôlant la Société Absorbée, les actifs et passifs transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion seront comptabilisés dans les comptes de la Société Absorbante pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2017, date de clôture du dernier exercice.

3.2 Modifications intervenues depuis le 31 décembre 2017 ou à intervenir

Aucune opération importante susceptible d'avoir un impact sur les conditions de la Fusion n'est intervenue depuis le 31 décembre 2017, date de clôture du dernier exercice, et aucune opération de ce type n'est envisagée avant la réalisation définitive de la Fusion.

Il est rappelé que, conformément à l'article L. 236-9 du Code de commerce, les dirigeants de la Société Absorbée et de la Société Absorbante devront informer leurs actionnaires respectifs de toute modification importante de leur actif et de leur passif intervenue entre la date de l'établissement du présent projet de Traité de Fusion et la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'Article 5.1 ci-dessous).

3.3 Désignation et évaluation de l'actif et du passif transmis

3.3.1 Principe

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3, I du Code de commerce, la Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 5.1 ci-dessous, l'intégralité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

En conséquence et comme indiqué à l'Article 3.1 ci-dessus, l'énumération des éléments d'actif et de passif figurant aux Articles 3.3.2 et 3.3.3 du présent Traité de Fusion ainsi que l'estimation de leurs valeurs nettes comptables respectives et de l'actif net en résultant n'ont qu'un caractère indicatif et non exhaustif.

La Fusion constituant une transmission universelle de patrimoine, l'ensemble des éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée (y compris les engagements hors-bilan et sûretés qui y sont attachés et dont une description au 31 décembre 2017 figure dans les comptes sociaux d'ANF et en Annexe 3 au présent Traité de Fusion) seront transférés à la Société Absorbante dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

La comptabilisation dans les comptes de la Société Absorbante des actifs apportés s'effectuera par la reprise, à l'identique, des valeurs brutes, des amortissements et des provisions pour dépréciation afférents à ces actifs figurant dans les comptes sociaux d'ANF au 31 décembre 2017.

En outre, l'apport-fusion de la Société Absorbée est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions et moyennant les attributions stipulées ci-dessous.

3.3.2 Eléments d'actif transmis par ANF à Icade

Sans que cette description ait un caractère limitatif, les actifs transférés dans le cadre de la Fusion comprendront les éléments d'actifs suivants tels qu'ils figurent dans les comptes sociaux d'ANF au 31 décembre 2017 :

ACTIFS APPORTES	VALEUR BRUTE (EN EUROS)	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (EN EUROS)	VALEUR D'APPORT (EN EUROS)
Actif Immobilisé			
Immobilisations incorporelles	1.470.285	1.320.860	149.425
Immobilisations corporelles	151.644.307	23.053.047	128.591.261
Immobilisations financières ⁽¹⁾	132.630.994	985.202	131.645.792
Total actif immobilisé	285.745.587	25.359.109	260.386.478
Actif Circulant			
Créances	14.092.381	2.155.598	11.936.783
Divers (disponibilités et valeurs mobilières de placement)	67.151.452	3.545.204	63.606.248
Comptes de régularisation	50 169	/	50 169
Total actif circulant	81.294.002	5.700.803	75.593.200
Charges à répartir	1.270.039	1.270.039	0
Montant total des actifs transférés	368.309.629	32.329.951	335.979.678

(1) Les actions Auto-Détenues ANF représentent au 31 décembre 2017 une valeur brute de 21.536.000 euros (17.990.795 euros en valeur nette).

Il est précisé, en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où, par suite d'erreur ou d'omissions, certains éléments d'actif n'auraient pas été mentionnés dans le présent Traité de Fusion, ces éléments seront réputés être la propriété de la Société Absorbante, à laquelle ils seront transmis de plein droit sans que cette transmission ne puisse donner lieu à une rémunération quelconque.

3.3.3 Eléments de passif transmis par ANF à Icade

Sans que cette description ait un caractère limitatif, Icade assumera la charge et s'obligera au paiement de l'intégralité des éléments de passif suivants tels qu'ils figurent dans les comptes sociaux d'ANF au 31 décembre 2017 :

PASSIF PRIS EN CHARGE	VALEUR DU PASSIF PRIS EN CHARGE (EN EUROS)

PASSIF PRIS EN CHARGE	VALEUR DU PASSIF PRIS EN CHARGE (EN EUROS)
Provisions pour risques et charges	769.484
Dettes financières	13.747.128
Dettes d'exploitation	7.781.830
Comptes de régularisation	58.834
Montant total du passif pris en charge	22.357.276

Il est précisé, en tant que de besoin, que la prise en charge par la Société Absorbante des passifs mentionnés ci-dessus ne constitue en aucune manière une reconnaissance de dette au profit des créanciers, lesquels resteront toujours tenus d'établir leurs droits et de justifier de leur titre et des montants réclamés.

3.3.4 Engagements hors-bilan

En outre, en sus des éléments de passif susvisés, Icade prendra à sa charge tous les engagements contractés par ANF constituant des engagements hors-bilan et plus généralement assumera toutes les charges ou obligations d'ANF.

Le détail des engagements hors-bilan d'ANF, tels qu'existant au 31 décembre 2017, sont listés en Annexe 3 aux présentes.

3.3.5 Valeur de l'actif net transmis

Sur les bases indiquées ci-dessus, la valeur nette comptable de l'actif net transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion à la Date de Réalisation (l'"**Actif Net Transmis**") s'élève à :

	VALEUR NETTE (EN EUROS)
Montant total des actifs apportés	335.979.678
Montant total du passif pris en charge	22.357.276
Actif Net Apporté avant Distribution	313.622.402
Déduction de la valeur nette comptable des Autres Actions Auto-Détenues ANF	4.439.865
Déduction du montant de la Distribution avant réalisation de la Fusion	14.675.280
Actif Net Transmis (après déduction (i) du montant de la Distribution et (ii) de la valeur nette comptable des Autres Actions Auto-Détenues ANF)	294.507.257

En raison de la transmission à Icade de l'intégralité du patrimoine d'ANF dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation, tous les autres biens (y inclus les

immeubles) ainsi que les droits ou obligations d'ANF de quelque nature que ce soit seront transférés à Icade nonobstant le fait qu'ils aient été omis du présent Traité de Fusion ou dans les comptes sociaux d'ANF au 31 décembre 2017.

4. **RAPPORT D'ECHANGE ET REMUNERATION DE LA FUSION**

4.1 Rapport d'échange - méthodes d'évaluation

La parité de la Fusion arrêtée le 16 mai 2018 par le conseil d'administration d'Icade et le conseil de surveillance et le directoire d'ANF est de trois (3) actions Icade pour onze (11) actions ANF (la "**Parité d'Echange**"), soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF (le "**Ratio d'Echange**").

La description des méthodes utilisées et des critères retenus pour procéder à la détermination de la Parité d'Echange entre Icade et ANF figure en Annexe 4 aux présentes. Pour les besoins de la rémunération de la Fusion, les valeurs réelles d'Icade et d'ANF s'entendent *ne varietur*, quels que soient les événements à intervenir entre la date des présentes et la Date de Réalisation.

4.2 Rémunération de la Fusion

- (a) Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera procédé ni à l'échange des actions ANF détenues par Icade, soit 17.267.439 actions ANF, ni à l'échange des 200.808 Autres Actions Auto-Détenues ANF qui seront annulées de plein droit à la Date de Réalisation.
- (b) En rémunération de l'apport-fusion reçu de la Société Absorbée, la Société Absorbante procédera à la Date de Réalisation, en application de la Parité d'Echange à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 640.568,91 euros pour porter le capital social de 112.966.652,03 euros à 113.607.220,94 euros (hors exercice éventuel des Options Icade susceptible de donner lieu à l'émission, avant la Date de Réalisation, d'un maximum de 24.800 actions de la Société Absorbante), par la création de 420.242 actions nouvelles, attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée à l'exception d'Icade (pour les actions ANF détenues par Icade) et d'ANF (s'agissant des Autres Actions Auto-Détenues ANF) et, par exception aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, à Icade pour ce qui concerne les Actions Auto-Détenues ANF de Couverture, sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF à la date des présentes.
- (c) Sous réserve des stipulations des Articles 9.2(b) et 9.3(b) ci-dessous, ces actions nouvelles Icade porteront jouissance courante et bénéficieront des mêmes droits et seront entièrement assimilées aux actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade. Elles seront (i) entièrement libérées, (ii) libres de toute sûreté et (iii) admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris, dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le même numéro d'identification que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade (code ISIN FR0000035081).
- (d) En cas de modification du nombre d'actions ANF détenues par Icade et/ou du nombre d'actions composant le capital social d'Icade, le nombre d'actions Icade à émettre en rémunération de la Fusion et corrélativement le montant nominal de l'augmentation de capital en résultant seraient ajustés de plein droit en conséquence.

4.3 Traitement des rompus

Dans la mesure où des actionnaires de la Société Absorbée ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions ANF nécessaire pour obtenir, en application de la Parité d'Echange, un nombre entier d'actions de la Société Absorbante, les actionnaires concernés feront leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions formant rompus.

Toutefois, si à la Date de Réalisation, des actionnaires d'ANF n'étaient pas propriétaires du nombre d'actions ANF nécessaire pour obtenir, en application de la Parité d'Echange, un nombre entier d'actions de la Société Absorbante, les intermédiaires mentionnés aux 2° à 7° de l'article L. 542-1 du Code monétaire et financier (i) céderont sur le marché Euronext Paris les actions Icade non attribuées correspondant aux droits formant rompus selon les modalités prévues aux articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce et (ii) répartiront les fonds ainsi obtenus entre les titulaires de droits formant rompus et en proportion de leurs droits.

4.4 Prime de fusion

(a) La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'Actif Net Transmis correspondant aux actions ANF non détenues par Icade et par ANF (à l'exclusion des Actions Auto-Détenues ANF de Couverture qui sont donc prises en compte dans la valeur nette comptable de l'Actif Net Transmis) et (ii) le montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade constituera une prime de fusion (la "**Prime de Fusion**") qui sera inscrite au passif du bilan d'Icade et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires d'Icade.

(b) Le montant de la Prime de Fusion s'élève à 23.489.140,74 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF hors Autres Actions Auto-Détenues ANF au 15 mai 2018, à savoir :

	VALEUR NETTE (EN EUROS)
Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis correspondant aux actions ANF non détenues par Icade et par ANF	24.129.709,65
Montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade	640.568,91
= Montant de la Prime de Fusion	23.489.140,74

4.5 Mali de fusion

(a) La différence entre la valeur nette comptable des actions ANF détenues par Icade et le montant de l'Actif Net Transmis par la Société Absorbée correspondant aux actions ANF détenues par Icade constituera un mali de fusion (le "**Mali de Fusion**").

(b) Le montant du Mali de Fusion s'élève à 111.866.106,55 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital d'ANF hors Autres Actions Auto-Détenues ANF au 15 mai 2018, à savoir :

	VALEUR NETTE (EN EUROS)

	VALEUR NETTE (EN EUROS)
Valeur nette comptable des actions ANF détenues par Icade	382.243.654,09
Montant de la quote-part de l'Actif Net Transmis correspondant aux actions ANF détenues par Icade	270.377.547,54
= Montant du Mali de Fusion	111.866.106,55

5. DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION

5.1 Conditions suspensives - Réalisation définitive de la Fusion

La réalisation de la Fusion et de l'augmentation de capital d'Icade en résultant est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- décision de l'AMF constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur les actions ANF sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF ;
- approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'ANF (y inclus notamment l'approbation de la dissolution sans liquidation d'ANF et la transmission universelle de son patrimoine à Icade) ;
- approbation de la Fusion par l'assemblée spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double d'ANF conformément à l'article L. 225-99 du Code de commerce ;
- approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Icade (y inclus notamment l'approbation de la valeur nette comptable de l'Actif Net Transmis, de la parité d'échange et de l'augmentation de capital d'Icade en rémunération de la Fusion).

La présente Fusion et la dissolution d'ANF qui en résulte seront définitivement réalisées au jour de l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante (la "**Date de Réalisation**"), laquelle devra intervenir à l'issue de l'expiration du délai d'opposition des créanciers et, sauf accord contraire écrit des Parties, au plus tard le 30 juin 2018 inclus. A défaut d'intervenir au plus tard à cette date, le présent Traité de Fusion sera caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

La constatation matérielle de la réalisation des conditions suspensives susvisées et de la réalisation définitive de la Fusion sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par tous moyens appropriés et notamment pour certaines d'entre elles par la remise d'une copie ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante et de l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbée décidant la réalisation définitive de la Fusion.

5.2 Date d'Effet de la Fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de Commerce, les Parties décident de convention expresse que la présente Fusion aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au premier jour de l'exercice social en cours des sociétés concernées,

soit le 1^{er} janvier 2018 (la "**Date d'Effet**"), de sorte que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société Absorbée à compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge de la Société Absorbante, ces opérations étant réputées accomplies par la Société Absorbante depuis le 1^{er} janvier 2018.

D'un point de vue juridique, la Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation de la Fusion.

6. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE SANS LIQUIDATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, ANF sera, à la Date de Réalisation, dissoute de plein droit sans liquidation.

7. PROPRIETE – JOUISSANCE

Conformément aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, ANF transmettra à Icade l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

Icade sera propriétaire des biens transférés et en aura la jouissance à compter de la Date de Réalisation. A compter de cette date, Icade sera subrogée de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements d'ANF.

Une liste des immeubles détenus par ANF ainsi qu'une liste indicative des baux transférés par l'effet de la Fusion d'ANF à Icade figure en Annexe 5 aux présentes.

A compter de la Date de Réalisation, Icade exercera seule toutes les prérogatives attachées aux immeubles et aux baux visés dans ladite Annexe 5 et sera subrogée dans tous les droits et obligations d'ANF à cet égard.

Les immeubles figurant parmi les éléments d'actif visés ci-dessus et dont une plus ample désignation figure en Annexe 5 sont transférés à Icade en pleine propriété, tels qu'ils existeront à la Date de Réalisation, avec toutes leurs aisances et dépendances et libres de toute inscription hypothécaire, à l'exception de l'immeuble dénommé CENTREDA I, II, III sis à Blagnac (31700), 4, avenue Didier Daurat.

Le Traité de Fusion et éventuellement les actes postérieurs s'y rapportant, feront l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes à recevoir par l'Etude Thibierge, représentée par Maître Julien Miara, notaire à Paris (le "**Notaire**"). Les procès-verbaux des assemblées générales d'Icade et d'ANF approuvant le présent projet de Fusion seront également déposés au rang des minutes du Notaire comme il est dit à l'Article 12.6 ci-dessous.

Les Parties conviennent d'établir la désignation complète, l'origine de propriété des biens immobiliers dont la propriété est transmise par ANF à Icade (les "**Immeubles**") et éventuellement l'état des servitudes actives et/ou passives les concernant, découlant des titres de propriété, de la loi et des règlements d'urbanisme ainsi que l'état des hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers les grevant, aux termes d'actes complémentaires à la fusion à recevoir par le Notaire. Pour les besoins de l'enregistrement et du paiement de la contribution pour la sécurité immobilière, les Parties déclarent que la valeur réelle des Immeubles a été évaluée à 167.892.341,05 euros.

Icade déclare avoir parfaite connaissance de la situation des Immeubles transmis au regard des règles de l'urbanisme résultant de la jurisprudence et de la réponse ministérielle n° 2766 faite par le Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et de la Mer à Monsieur

André Fosset (JO du 3 août 1989 - Sénat - page 1186), dont il résulte que la transmission d'immeubles par voie de fusion n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain, la Fusion emportant transmission universelle du patrimoine d'ANF au bénéfice d'Icade en application de l'article L. 236-1 du Code de commerce.

8. CONDITIONS ET CHARGES

Icade prendra l'ensemble des éléments d'actif et de passif transmis dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

(a) Plus particulièrement, Icade prendra les Immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de la prise de possession, réelle ou locative, à la Date de Réalisation, sans garantie de la part d'ANF en raison notamment :

- de l'état du sol ou de son sous-sol, spécialement à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
- de l'état des Immeubles, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, soit de mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans leur désignation, soit encore en raison de la situation des Immeubles au regard de la législation notamment en matière d'urbanisme, de recherche d'amiante, de lutte contre le saturnisme ou contre les insectes xylophages, d'installations classées, d'établissement recevant du public, de risques naturels ou technologiques ;
- de la contenance des Immeubles ni de l'assiette foncière des Immeubles, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte d'Icade.

(b) Icade souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Icade sera subrogée de plein droit dans tous les droits et obligations d'ANF résultant desdites servitudes.

(c) Icade aura tous pouvoirs, à compter de la Date de Réalisation, pour tenter ou suivre, en lieu et place d'ANF, toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux dettes prises en charge au titre de la Fusion et donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes en suite de ces décisions.

(d) Icade assumera la charge et s'oblige par les présentes au paiement de la totalité des obligations et du passif d'ANF échus au 1^{er} janvier 2018 ou à échoir après cette date, sans aucune exception ni réserve.

(e) Icade supportera, à compter de la Date de Réalisation, tous impôts, droits, taxes, cotisations, contributions et autres charges de quelque nature que ce soit auxquels les biens et droits transmis peuvent ou pourront être assujettis.

(f) Icade sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation, dans le bénéfice et la charge de tout contrat, traité, convention, marché de toute nature liant valablement ANF à

tout tiers pour l'exploitation de son activité ainsi que dans le bénéfice ou la charge de toutes autorisations administratives qui auraient été consenties à ANF. S'agissant des autorisations administratives dont bénéficie ANF et dont devra bénéficier la Société Absorbante, il est précisé que :

- ANF n'est pas à la date des présentes, titulaire d'autorisations d'aménagement commercial telles qu'exigées par les articles L. 751-1 et suivants du Code de commerce et relatives à des surfaces de vente non ouvertes au public à ce jour ; et
 - ANF n'a jamais personnellement exercé directement ou indirectement d'activités soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation pour exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement.
- (g) En particulier, Icade sera tenue à l'exécution des engagements de cautions, avals et garanties pris par ANF et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par ANF.
- (h) Icade fera son affaire personnelle, le cas échéant, de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, ANF s'engageant, pour sa part, à entreprendre chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats, garanties, sûretés et autorisations administratives, préalablement à la Date de Réalisation.
- (i) Icade sera tenue à l'acquit du passif d'ANF qui lui est transmis dans les conditions où il est et deviendra exigible. Icade prendra également à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent Traité de Fusion, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure à la Date de Réalisation mais qui ne se révéleraient qu'après cette date.
- (j) Conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail relatifs aux salariés d'ANF seront transférés de plein droit à Icade à la Date de Réalisation.
- (k) ANF s'engage à entreprendre, dans les délais requis, le cas échéant en collaboration avec Icade, les démarches nécessaires en vue d'envoyer les notifications ou d'obtenir les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires ou utiles pour assurer valablement la transmission des biens et droits apportés à la Date de Réalisation, et à fournir à Icade tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui donner tous concours pour assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans la Fusion.
- (l) Les créanciers non obligataires d'ANF et d'Icade dont les créances sont antérieures à la publication du projet de Fusion pourront faire opposition dans les conditions et délais prévus par les articles L. 236-14 et R. 236-8 du Code de commerce. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.

9. EFFET DE LA FUSION SUR LES OPTIONS ANF ET LES ACTIONS GRATUITES ANF

9.1 Principe

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

9.2 Effet de la Fusion sur les Options ANF

Les Options ANF seront reportées sur les actions Icade, le nombre total d'actions sous Option ANF et le prix d'exercice de ces dernières étant ajustés, selon les modalités suivantes, pour tenir compte de la Parité d'Echange :

- (a) le nombre d'actions Icade que chaque porteur d'Options ANF pourra acquérir correspondra au nombre d'actions ANF qu'il aurait pu acquérir au titre des Plans d'Options ANF, multiplié par le Ratio d'Echange, le nombre ainsi obtenu étant arrondi au nombre entier inférieur le plus proche ;
- (b) le prix d'acquisition par action Icade sera égal au prix d'acquisition par action ANF divisé par le Ratio d'Echange, étant précisé (i) que le prix d'acquisition ainsi obtenu sera arrondi au centime d'euro le plus proche et (ii) que les autres termes des Plans d'Options ANF demeureront inchangés étant plus particulièrement précisé que (x) les actions nouvelles Icade, émises en rémunération de la Fusion et échangées contre les actions ANF acquises ou susceptibles d'être acquises à raison de l'exercice des options d'achat attribuées le 12 novembre 2014 dans le cadre du plan 2014, seront, en application des stipulations dudit plan, incessibles jusqu'au 12 novembre 2018, et (y) les périodes d'incessibilité au titre des autres Plans d'Options ANF auront expiré préalablement à la Date de Réalisation.

9.3 Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites ANF

(a) Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites ANF à Acquérir

En application des dispositions de l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, Icade sera, à compter de la Date de Réalisation, substituée de plein droit à ANF dans ses obligations envers les attributaires d'Actions Gratuites ANF à Acquérir conformément au Plan AGA ANF 2015.

Ainsi, les droits des bénéficiaires d'Actions Gratuites ANF à Acquérir seront reportés sur des actions Icade selon la Parité d'Echange. En conséquence, le nombre d'actions Icade auquel chaque attributaire d'Actions Gratuites ANF à Acquérir aurait droit dans le cadre du Plan AGA ANF 2015, correspondra au nombre d'actions ANF auquel il aurait pu prétendre au titre de ces plans multiplié par le Ratio d'Echange, étant précisé (i) que le nombre ainsi obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur le plus proche et (ii) que les autres termes du Plan AGA ANF 2015 demeureront inchangés, sous réserve des critères d'analyse de la condition de performance boursière à laquelle est soumise l'attribution définitive des actions gratuites pour certains attributaires, qui feront l'objet d'une adaptation par Icade, à raison de la Fusion, dans le cadre de la reprise du Plan AGA ANF 2015.

(b) Effet de la Fusion sur les Actions Gratuites ANF Acquises

Les actions nouvelles Icade émises en rémunération de la Fusion et échangées contre les Actions Gratuites ANF Acquises seront, en application des dispositions de l'article L. 225-197-1, III du Code de commerce, soumises à leur période de conservation résiduelle, soit jusqu'au 16 mars 2019.

10. **DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS**

ANF déclare avoir, à la date du présent Traité de Fusion et à la Date de Réalisation, la pleine propriété des biens transmis et que ceux-ci ne sont grevés d'aucune inscription, privilège, hypothèque, nantissement ou autre restriction, et que l'apport de ces biens n'est soumis à l'obtention d'aucune autorisation ou agrément quelconque ou que les autorisations ou agréments nécessaires afin de permettre la transmission des biens ou contrats transférés auront été obtenus à la Date de Réalisation, à l'exception :

(i) de l'immeuble dénommé CENTREDA I, II, III sis à Blagnac (31700), 4, avenue Didier Daurat pour lequel ANF a notamment consenti :

- un privilège de prêteur de deniers de premier rang et sans concurrence en garantie de la somme totale de 10.500.000 euros en principal augmentée des accessoires à hauteur de 5% du montant principal ;
- une hypothèque complémentaire en garantie de la somme totale de 1.500.000 euros en principal augmentée des accessoires à hauteur de 5% du montant principal ;
- une délégation légale des indemnités d'assurance relative à l'ensemble immobilier conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances ;
- une cession des créances, en principal, intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, dont ANF est et pourra devenir titulaire à l'encontre de certains locataires et compagnies s'assurance.

(ii) de l'immeuble dénommé PASSAGE DE L'ARGUE, sis à LYON (69002), 51, 53, 55, 57, 59 et 61 Passage de l'Argue pour lequel ANF a consenti deux promesses synallagmatiques de vente aux termes de deux actes sous signature privée en date à Lyon (6ème) du 10 avril 2018.

11. **REGIME FISCAL**

11.1 Droits d'enregistrement

Icade et ANF entendent placer la Fusion sous le régime fiscal spécial prévu à l'article 816 du Code général des impôts. L'enregistrement de la Fusion donnera donc lieu au paiement du seul droit fixe de 500 euros.

Par ailleurs, le transfert des immeubles résultant de la Fusion entrainera l'exigibilité de la contribution de sécurité immobilière prévue par les articles 879 et suivants du Code général des impôts au taux de 0,10% sur la valeur des immeubles.

11.2 Impôts sur les sociétés

Conformément aux stipulations de l'Article 5.2 ci-dessus, la Fusion est assortie d'un effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal et prendra effet au premier jour de l'exercice en cours, soit le 1^{er} janvier 2018.

Les Parties reconnaissent expressément que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal.

En conséquence, le résultat généré depuis le 1^{er} janvier 2018 par l'exploitation de la Société Absorbée sera repris dans les résultats imposables de la Société Absorbante.

Icade et ANF entendent placer la Fusion sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu par l'article 210 A du Code général des impôts, conformément aux dispositions de l'article 208 C bis du même Code, qui prévoit, sous certaines conditions, la possibilité d'appliquer le régime de faveur aux opérations auxquelles participent des sociétés ayant opté pour le régime SIIC.

En conséquence, Icade s'engage à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions des articles 210 A et 208 C bis susvisés, et notamment :

- (a) reprendre à son passif d'une part les provisions dont l'imposition est différée chez ANF, et d'autre part la réserve spéciale où cette société a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit ;
- (b) se substituer à ANF pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- (c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (et des titres du portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A, 6. du Code général des impôts) qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal dans les écritures d'ANF ;
- (d) réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les délais et conditions prévues à l'article 210 A, 3 du Code général des impôts, les plus-values dégagées par ANF lors de l'apport des biens amortissables et comprendre cette réintégration dans son résultat soumis aux obligations de distribution mentionnées au deuxième alinéa de l'article 208 C II, conformément au deuxième alinéa de l'article 208 C bis II. Cet engagement comprend également l'obligation faite à Icade, en vertu de l'article 210 A, 3-d, de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ; étant entendu que cette fraction serait comprise dans son résultat soumis aux obligations de distribution mentionnées au deuxième alinéa de l'article 208 C II ;
- (e) l'ensemble des apports étant transcrits sur la base de leur valeur comptable, reprendre à son bilan l'ensemble des écritures comptables d'ANF relatives aux éléments transmis dans le cadre de la Fusion (valeurs d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures d'ANF ;
- (f) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, d'un point de vue fiscal, dans les écritures d'ANF ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de Fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures d'ANF ;

- (g) reprendre et respecter les engagements souscrits par ANF en ce qui concerne les titres reçus dans le cadre de la Fusion qui proviennent d'opérations antérieures de scission ou d'apport partiel d'actif ;
- (h) conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 208 C bis I et du quatrième alinéa de l'article 208 C IV du Code général des impôts, se substituer à ANF pour les obligations de distribution prévues du deuxième au quatrième alinéa du II de l'article 208 C du Code général des impôts ;
- au 1^{er} janvier 2018, les obligations de distribution non satisfaites d'ANF s'élevaient à un montant de 63.397.841 euros, dont un montant de 6.823.897 euros devait être distribué avant le 31 décembre 2018 et un montant de 56.573.944 euros devait être distribué avant le 31 décembre 2019,
 - à la même date, les obligations de distribution non satisfaites d'Icade s'élevaient à 59.092.562 euros, dont un montant de 49.268.492 euros devant être distribué avant le 31 décembre 2018 et un montant de 9.824.070 euros devant être distribué avant le 31 décembre 2019,
 - ANF a distribué un dividende d'un montant de 14.675.280 euros en mai 2018, dont un montant de 13.813.951,20 euros à Icade et un montant de 861.328,80 euros aux actionnaires minoritaires,
 - le dividende de 13.813.951,20 euros distribué par ANF à Icade en mai 2018 sera annulé dans les comptes d'Icade en raison de l'effet rétroactif de la Fusion au 1^{er} janvier 2018,
 - tenant compte de cet effet rétroactif, Icade reprendra les obligations de distribution d'ANF au 1^{er} janvier 2018 d'un montant de 63.397.841 euros, et aura ainsi des obligations de distribution d'un montant total de 122.490.403 euros,
 - pour la satisfaction de ces obligations de distribution, Icade tiendra compte d'une part de la distribution par ANF du montant de 861.328,80 euros aux actionnaires minoritaires et d'autre part de ses propres distributions de dividendes,
 - la distribution par Icade d'un montant de 318.678.099,80 euros en mai 2018, prélevé à hauteur de 276.482.361,64 euros sur son résultat exonéré et à hauteur de 42.195.738,16 euros sur son résultat taxable, permettra à Icade de satisfaire l'intégralité de ses propres obligations de distribution ainsi que l'intégralité des obligations de distribution reprises d'ANF.
- (i) plus généralement, reprendre l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par ANF dans le cadre d'opérations antérieures ainsi que ceux résultant de son option pour le régime SIIC.

Conformément au premier alinéa du II de l'article 208 C bis du Code général des impôts, l'éventuelle plus-value d'annulation des titres d'ANF serait exonérée sous condition de distribution de 60% de son montant avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de sa réalisation. Conformément à l'article 4.5 ci-dessus, Icade ne constatera toutefois aucune plus-value d'annulation des titres d'ANF.

Icade s'engage, en outre, à joindre à sa déclaration de résultats aussi longtemps que nécessaire un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conforme au modèle fourni par

l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans la Fusion, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I du Code général des impôts et à l'article 38 quindecies de l'annexe III au même Code.

ANF s'engage également à joindre ledit état de suivi des plus-values en sursis d'imposition à la déclaration de cessation d'activité prévue à l'article 201, 3° du Code général des impôts, qui doit être souscrite dans les 60 jours à compter de la publication dans un journal d'annonces légales de l'avis relatif à la réalisation de la Fusion.

Icade inscrira aussi longtemps que nécessaire les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables compris dans la Fusion, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

11.3 Taxe sur la valeur ajoutée

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts, "les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens".

La Fusion emportant transfert d'une universalité de biens entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée ("TVA"), bénéficiera de la dispense de TVA prévue par les dispositions précitées de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Icade sera réputée continuer la personne d'ANF notamment à raison des régularisations prévues à l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts qui auraient été exigibles si ANF avait continué à utiliser les biens transmis.

Icade et ANF mentionneront, conformément à l'article 287, 5-c du Code général des impôts, le montant hors taxe de la transmission sur leur déclaration respective de chiffre d'affaires souscrite au titre de la période au cours de laquelle l'opération a été réalisée, sur la ligne "autres opérations non imposables".

Conformément aux dispositions du Bulletin Officiel des Finances Publiques TVA-DED-50-20-20-20150506, n° 130, ANF déclare transférer purement et simplement à Icade, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera, le cas échéant, à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

11.4 Régimes fiscaux de faveur

Icade reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être souscrits par ANF à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôt sur les sociétés, de droits d'enregistrement ou de TVA.

11.5 Effort de construction

Conformément aux prescriptions du Bulletin Officiel des Finances Publiques TPS-PEEC-40-20141218, n° 280, la Société Absorbante déclare se substituer à la Société Absorbée pour l'application des dispositions des articles 235 *bis* du CGI et 162 de l'annexe II au Code général des impôts relatifs à la participation des employeurs à l'effort de construction, et s'engage à ce titre à prendre en charge les obligations de la Société Absorbée, tout en bénéficiant du report des excédents d'investissements réalisés par la Société Absorbée.

11.6 Autres dispositions fiscales

Au regard de tous autres impôts et taxes, la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée, pour toutes les autres charges et obligations fiscales générées au titre de l'exploitation de la Société Absorbée mais également dans le bénéfice de tout excédent ou crédit éventuel.

12. STIPULATIONS DIVERSES

12.1 Annexes

Les annexes font partie intégrante du présent Traité de Fusion.

12.2 Remise de pièces

Il sera remis à Icade, à la Date de Réalisation, les originaux des actes constitutifs et modificatifs d'ANF, ainsi que les livres de comptabilité, les copies authentiques des titres de propriété relatifs aux Immeubles, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits transmis par ANF à Icade dans le cadre de la Fusion.

12.3 Frais

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la Fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par Icade.

12.4 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels que figurant en tête des présentes.

12.5 Formalités

Icade procédera dans les délais légaux à toutes les formalités légales de publicité et de dépôts légaux relatifs à la Fusion.

Icade fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations afin de faire mettre à son nom les biens qui lui ont été apportés.

D'une manière générale, Icade procédera à toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission à Icade des biens et droits d'ANF résultant de la réalisation de la Fusion.

12.6 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés aux soussignés, es qualités, représentant Icade et ANF à l'effet de :

- (a) procéder au dépôt, au rang des minutes du Notaire, du Traité de Fusion et des procès-verbaux des assemblées générales d'Icade et d'ANF approuvant notamment la Fusion, et
- (b) donner tous pouvoirs au Notaire de corriger les omissions, de compléter les désignations, d'établir et compléter les origines de propriété et, en général, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs pour satisfaire aux

prescriptions de la publicité foncière et constater le transfert de propriété des biens et droits immobiliers d'ANF au profit d'Icade.

Icade et ANF donnent tous pouvoirs aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la Fusion, pour effectuer toutes formalités légales relatives à la Fusion et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres, notamment en vue des dépôts au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

12.7 Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le Traité de Fusion exprime l'intégralité de la rémunération de la Fusion et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.

12.8 Loi applicable - Attribution de juridiction

Le présent Traité de Fusion est régi et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent Traité de Fusion sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Nanterre.

Fait à Issy-les-Moulineaux

Le 16 mai 2018

En dix (10) exemplaires originaux, dont

un (1) pour l'enregistrement,

un (1) pour les formalités de publicité foncière,

un (1) pour chaque Partie, et

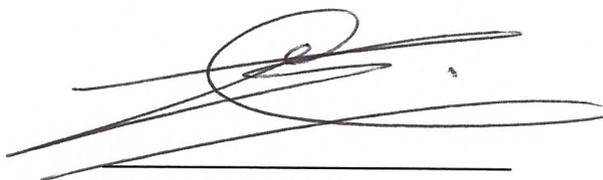
quatre (4) pour le dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Nanterre.



Icade

représentée par Monsieur Olivier Wigniolle

Directeur général



ANF Immobilier

représentée par Madame Emmanuelle Baboulin

Président du directoire

entre les parties, les
relées par ASSEMBLACT
toute substitution ou
addition, sont seulement signées à
la dernière page.

ANNEXE 1 DEFINITIONS

"Actif Net Transmis"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.3.5 de la Partie II.
"Actions Auto-Détenues ANF"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Actions Auto-Détenues ANF de Couverture"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Actions Gratuites ANF"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Actions Gratuites ANF à Acquérir"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Actions Gratuites ANF Acquises"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"AMF"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2 de la Partie II.
"ANF"	a le sens qui lui est attribué au (2) des comparutions.
"Autres Actions Auto-Détenues ANF"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Date d'Effet"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.2 de la Partie II.
"Date de Réalisation"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.1 de la Partie II.
"Expert Indépendant"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.4 de la Partie I.
"Fusion"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.1 de la Partie II.
"Icade"	a le sens qui lui est attribué au (1) des comparutions.
"Immeubles"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7 de la Partie II.
"Mali de Fusion"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.5 de la Partie II.
"Notaire"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7 de la Partie II.
"Options ANF"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Options Icade"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.1(c) de la Partie I.
"Parité d'Echange"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.1 de la Partie II.
"Partie(s)"	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions.
"Plan AGA ANF 2014"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Plan AGA ANF 2015"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.
"Plan d'Actions Gratuites"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.

ANF"

"Plans d'Options ANF" a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.2(c) de la Partie I.

"Prime de Fusion" a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.4 de la Partie II.

"Ratio d'Echange" a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.1 de la Partie II.

"SIIC" a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.1 de la Partie I.

"Société Absorbante" a le sens qui lui est attribué au (1) des comparutions.

"Société Absorbée" a le sens qui lui est attribué au (2) des comparutions.

"TVA" a le sens qui lui est attribué à l'Article 11.3 de la Partie II.

ANNEXE 2
CONCLUSIONS DE L'EXPERT INDEPENDANT

"CONCLUSION SUR L'EQUITE DE LA PARITE PROPOSEE

A l'issue de nos travaux basés sur une approche multicritère les parités d'échanges induites conduisent à présenter des ratios d'échange, suivant les méthodes retenues à titre principal, compris entre 0,257 et 0,274.

La parité proposée de 3 actions ICADE pour 11 actions ANF IMMOBILIER correspondant à un ratio d'échange de 0,273 se situe dans la partie supérieure de cette fourchette.

Nous sommes d'avis que la parité de 3 actions ICADE pour 11 actions ANF IMMOBILIER, présente un caractère équitable.

Fait à Paris, le 16 mai 2018

L'expert indépendant

Jacques POTDEVIN"

ANNEXE 3
ENGAGEMENTS HORS-BILAN D'ANF AU 31 DECEMBRE 2017

ENGAGEMENTS SUR LOYERS

(en millions d'euros)	31/12/2017
Locations simples et financières	
Revenus locatifs de location simple	19.5
Revenus locatifs financiers	
REVENUS LOCATIFS	19.5
<i>dont loyers conditionnels</i>	
Charges locatives nettes de refacturations	(1.5)
LOYERS NETS	18.0
A moins d'un an	8.0
De un à cinq ans	9.7
Au-delà de cinq ans	0.3
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION	18.0

(en milliers d'euros)	31/12/2017
Locations simples	
Charges de loyers	
Revenus de sous-location	
<i>A moins d'un an</i>	(48.8)
<i>De un à cinq ans</i>	(23.3)
<i>Au-delà de cinq ans</i>	
LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION	(72.1)

Les engagements de loyers correspondent principalement aux flux de loyers attendus sur les périodes, fermes, futures, des baux en cours.

ENGAGEMENTS RECUS

Les engagements hors bilan courants, reçus par ANF Immobilier, peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2017	Part à plus		
		Part à moins d'un an	moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION				
Engagements de prises de participations				
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres				
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT				
Lignes de crédit non utilisées				
Avals et cautions reçus en garantie de financement				
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES				
Promesses de vente reçues				
Promesses d'achat reçues				
Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients				
Engagements résiduels sur marchés de travaux	7.1	5.3	1.8	
BEFA	5.8		2.3	3.6
Garanties bancaires reçues	6.4	0.2	0.2	
GAPD				
Garanties professionnelles reçues loi Hoguet				
Autres engagements reçus				

Les engagements reçus concernent les garanties et engagements donnés par la société sur ses développements en cours (VEFA, marché de travaux, Baux en Etat Futur d’Achèvement).

ENGAGEMENTS DONNES

Les engagements hors bilan, courants, donnés par ANF Immobilier, peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous :

Montants en euros		31/12/2017	Part à plus		
			Part à moins d'un an	moins de cinq ans	d'un an et plus de cinq ans
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION					
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres Compléments de prix sur achat Options de vente de titres données Options d'achat de titres données	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de chiffre d'affaires données Garanties de passif données	-	-	-	-
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT					
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques Privilèges de prêteurs de deniers	11,9	11,9	-	-
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	-	-	-	-
Credits-bails	Dettes crédits-bails	-	-	-	-
Nantissements de titres	Nantissements des titres consolidés Nantissements des titres non consolidés	-	-	-	-
Avais et cautions données pour garantie de la dette financière	Avais et cautions données en garantie de financement	-	-	-	-
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES					
Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	7,1	5,3	1,8	-
BEFA	BEFA - Foncière - engagements donnés	2,8	-	2,3	3,6
Garanties d'éviction données	Garanties d'éviction données - Foncière	-	-	-	-
Engagements donnés liés au développement de factivité et arbitrages	Promesses de vente données Promesses d'achat données	1,0	1,0	-	-
	Promotion Immobilière : réservations TTC	-	-	-	-
	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	-	-	-	-
	Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions Garanties à première demande données Avais et cautions données dans le cadre de contrats d'exploitation Autres engagements donnés	7,1	5,3	1,8	-

Les engagements donnés par la société sont constitués du pendant des garanties et engagements donnés par la société sur ses développements en cours (VEFA, marché de travaux, Baux en Etat Futur d’Achèvement), ainsi que par 11,9 millions d’euros d’hypothèques et privilèges de prêteur de deniers sur ses lignes de dettes en cours.

ANNEXE 4 METHODE DE CALCUL DE LA PARITE D'ECHANGE

Les termes employés dans la présente annexe commençant avec une majuscule ont la signification qui leur a été donnée dans le Traité de Fusion.

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

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

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

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

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

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

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

2. Méthodes de valorisation retenues pour l'appréciation de la Parité d'Echange de la Fusion

2.1. Méthodes retenues à titre principal

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

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

L'analyse de l'ANR triple net EPRA au 31 décembre 2017 publié par Icade et ANF le 12 février 2018. L'approche par l'actif net réévalué ("ANR"), qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la société, constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières. Icade et ANF suivent les recommandations de l'European Public Real Estate Association ("EPRA") et distinguent l'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA. L'ANR triple net EPRA constitue la valeur de référence pour les sociétés foncières dans la mesure où

il intègre, non seulement la juste valeur des actifs (selon une méthode multicritères), mais aussi la juste valeur des instruments de couverture (qui constitue, soit une créance soit une dette réelle à la date d'arrêté des comptes de la société) ainsi que la fiscalité latente éventuelle.

2.2. Méthode retenue à titre illustratif

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

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

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

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

Sources : Sociétés, Factset.

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

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

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

Sources : Sociétés, Factset.

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

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

3. Synthèse des méthodes retenues pour l'appréciation de la Parité d'Echange de la Fusion

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

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

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

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

ANNEXE 5
LISTE INDICATIVE DES IMMEUBLES DETENUS, ET BAUX CONCLUS, PAR ANF

1. Liste des baux conclus par ANF

Codimm Icade	Immeuble	Bail	Début de bail
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	27204	15/05/2007
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	61650	01/07/2007
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	27104	01/11/2007
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	64830	01/01/2008
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	27301	01/07/2013
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	27407	15/02/2016
BUR037	MARSEILLE - 5 place de la Joliette	27238	29/08/2017
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	18804	11/11/1911
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	18902	11/11/1911
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	16800	11/11/1911
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	17000	11/11/1911
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	16621	11/11/1911
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	17802	29/09/2003
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	17501	29/09/2005
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	17100	01/09/2006
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21108	29/08/2010
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	22001	15/11/2010
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	33310	29/06/2011
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21204	01/07/2011
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21009	16/08/2011
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	13010	02/01/2013
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	12011	01/06/2015
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	19805	08/06/2015
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	11000	01/07/2015
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	15000	24/08/2015
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	23000	01/12/2015
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21805	07/12/2015
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	13021	01/08/2016
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21422	05/09/2016
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21414	30/08/2017
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot	21707	30/08/2017
BUR038	MARSEILLE - 4 place Sadi Carnot		
BUR040	MARSEILLE - 40 rue Fauchier	74000	01/10/2010
BUR042	MARSEILLE - 42 rue de Ruffi	1005	01/07/2016
BUR042	MARSEILLE - 42 rue de Ruffi		21/07/2016
BUR042	MARSEILLE - 42 rue de Ruffi		08/09/2017
BUR042	MARSEILLE - 42 rue de Ruffi		15/09/2017
BUR043	MARSEILLE - 44 rue de Ruffi 44 (PKG)	10445	01/01/2016
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/01/2001
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		15/03/2004
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		13/07/2004
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/04/2008
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/10/2009
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		17/01/2011
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		15/04/2011

Codimm Icade	Immeuble	Bail	Début de bail
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		15/05/2011
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		16/01/2012
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/03/2012
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		15/11/2012
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/07/2013
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		11/10/2013
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/10/2014
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/01/2015
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		09/12/2015
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/02/2016
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/12/2016
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/04/2017
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		18/05/2017
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/06/2017
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		21/06/2017
BUR044	TOULOUSE - Centreda TR1		01/10/2017
BUR045	TOULOUSE - Centreda TR2		01/01/2013
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	1	01/07/2015
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	2	08/07/2015
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	3	01/04/2016
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	4	15/11/2016
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	5	13/04/2017
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	6	01/07/2017
BUR046	BORDEAUX - La fabrique	7	01/07/2017
BUR046	BORDEAUX - La fabrique		01/04/2018
BUR046	BORDEAUX - La fabrique		01/03/2018
BUR050	LYON - 57 passage de l'argue	20201	01/10/2017
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	40000	01/05/2013
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	41000	01/01/2014
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	42001	01/09/2014
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	43001	01/09/2014
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	45000	01/03/2015
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	46000	01/03/2015
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	44000	01/03/2015
BUR051	LYON - Milky way - 42 cours Suchet	47000	15/04/2015
BUR052	MARSEILLE - 19 quai de rive neuve		01/01/2012
BUR052	MARSEILLE - 19 quai de rive neuve		30/06/2016
BUR052	MARSEILLE - 19 quai de rive neuve		30/04/2019
BUR056	BORDEAUX - Nautilus	80002	01/07/2012
BUR056	BORDEAUX - Nautilus	80001	01/02/2013
BUR056	BORDEAUX - Nautilus	80003	01/04/2014
BUR056	BORDEAUX - Nautilus	80000	02/09/2014
BUR056	BORDEAUX - Nautilus	80000	02/09/2014
BUR056	BORDEAUX - Nautilus	80004	01/02/2016
BUR057	LYON - Silky way		30/06/2015
BUR059	LYON - New way		30/09/2016
BUR060	LYON - Lafayette - Bâtiments A à découper	1	01/01/2013
BUR060	LYON - Lafayette - Bâtiments A à découper	3	01/01/2013
BUR060	LYON - Lafayette - Bâtiments A à découper	3	01/01/2017
BUR060	LYON - Lafayette - Bâtiments A à découper	3	01/01/2017

Codimm Icade	Immeuble	Bail	Début de bail
BUR060	LYON - Lafayette - Bâtiments A à découper Lyon Lafayette - Bat E	5	01/01/2017
BUR062	LYON - Lafayette - Bâtiment D	4	01/01/2013
BUR062	LYON - Lafayette - Bâtiment D	6	01/06/2017
BUR063	LYON - Stratège	12	01/01/2013
BUR064	BORDEAUX - Orianz	1	31/05/2018
BUR064	BORDEAUX - Orianz	2	30/06/2018
BUR064	BORDEAUX - Orianz	3	01/08/2018
HOT002	GIF SUR YVETTE - Hôtel B&B Saclay		
HOT003	MARSEILLE - Hôtel B&B Forbin Joliette		
HOT004	MARSEILLE - Hôtel B&B Saint Victoret		
HOT005	QUIMPER - Hôtel B&B Quimper		
HOT006	PERPIGNAN - Hôtel B&B Perpignan		
HOT007	BORDEAUX - Hôtel B&B Bègles		
HOT008	MARSEILLE - Hôtel B&B Vélodrome		
HOT009	MARSEILLE - Hôtel AC Mariott Vélodrome		
HOT010	MARSEILLE - Hôtel B&B Allar Euromed		
HOT011	BOBIGNY - Hôtel B&B Bobigny		
HOT012	MARSEILLE - Hôtel B&B Ilôt 34		
HOT013	BORDEAUX - Hôtel B&B Armagnac Euratlantique		

2. Liste des immeubles détenus par ANF

Ville	Adresse	Nom de l'actif
Lyon	A Lyon, 42 cours Suchet (section AZ n°s 57, 58, 59, 131 et 132)	MILKY WAY
Lyon	57 Passage de l'Argue	Dossier Lyon Passage de l'Argue
Bordeaux	1-13 rue de Gironde 31 Sente Marie Galante	LA FABRIQUE
Marseille	40 rue Fauchier	Marseille 40 rue FAUCHIER
Marseille	42 rue de Ruffi (Bureaux)	Dossier Marseille Ruffi Ilôt 34
Marseille	4 Place Sadi Carnot	4 place Sadi Carnot
Marseille	5 Place de la Joliette	5 place de la Joliette
Marseille	38 rue de Forbin	MARSEILLE DESBIEF
Marseille	19 Quai de Rive Neuve	19 quai de rive neuve
Marseille	44 rue du Ruffi (parkings)	Dossier Marseille Ruffi Ilot 34 / Parkings
Marseille	23 Quai de Rive Neuve	23 QUAI DE RIVE NEUVE
Gif sur Yvette	9002 Chemin du Moulon Chemin du Plateau Moulon	B&B SACLAY
Blagnac	4 avenue Didier Daurat	CENTREDA (I - II - III) + Parkings
Marseille	61 boulevard des Dames	LE CASTEL
Marseille	1 rue de Suez	MARSEILLE - SUEZ
Marseille	16 bis, rue Lanthier	MARSEILLE - LANTHIER