

EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET CHIFFRES CLEFS

- **Chiffre d'affaires 2018** : 1,77 milliard d'euros soit **+9,4%** (vs. 2017 retraité ¹)
- **Cash-flow net courant/action** : 5,15€ soit **+8,9%**
- **Valeur du patrimoine (Pdg)**: **11,3** milliards d'euros² soit **+4,4%** vs décembre 2017 et **13,4** milliards d'euros à 100%
- **ANR EPRA triple net/action** à 89,8€, **+5,9%** vs décembre 2017
- **Résultat net (Pdg)** : 154,9 millions d'euros (+18,8 %³)
- **Dividende/action** proposé : 4,60€ soit **+7,0%**
- **Perspectives 2019** :
 - **Cash-flow net courant - Groupe / action stable**, hors effet des cessions 2019
 - **Dividende 2019** : **c.+4,5%** (90% du CFNC et distribution d'une partie des plus-values de cessions le cas échéant)

	31/12/2018	31/12/2017 Retraité ⁽¹⁾	Variation 2018 vs. 2017 Retraité (%)
Résultat net récurrent - Foncière (EPRA) (en M€)	338,9	320,8	+5,7%
Résultat net récurrent - Foncière (EPRA) par action	4,57	4,34	+5,5%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	44,4	25,4	+74,7%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	381,7	349,9	+9,1%
Cash-flow net courant - Groupe par action	5,15	4,73	+8,9%

	31/12/2018	31/12/2017 Retraité ⁽¹⁾	Variation 2018 vs. 2017 Retraité (%)
ANR triple net par action	89,8€	84,8€	+5,9%
Coût moyen de la dette tirée	1,55%	1,59%	-4 pbs
LTV	40,0%	41,0%	-94 pbs
ROE Promotion (a)	17,4%	10,5%	+690 pbs

(a) Pour le calcul du ROE Promotion, Résultat net Part du Groupe hors produit du remboursement de la taxe 3% / Fonds propres moyens alloués (en Part du Groupe et hors résultat)

¹ Les données 2017 ont été retraitées de l'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »

² Valeur du patrimoine, Hors Droits, des Foncières Tertiaire et Santé en quote-part

³ L'évolution de +18,8% prend en compte une base 2017 retraitée du produit exceptionnel au titre du remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes. Le RNPG 2017 y compris cet élément exceptionnel s'élève à 165,5 millions d'euros.

1. Un exercice 2018 positif pour les 3 métiers d'Icade

1.1. Foncière Tertiaire : poursuite de la dynamique, résultats en hausse

Une activité locative soutenue

Les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire s'élevèrent à 402,4 millions d'euros, en augmentation sensible de +7,2% par rapport à 2017.

- A **périmètre constant**, les revenus locatifs enregistrent **une hausse de 1,7%** grâce à la bonne orientation du secteur des bureaux et des parcs d'affaires qui progressent respectivement de +2,2% et +1,0% ;
- A **périmètre courant**, l'évolution des revenus locatifs s'est traduite par une hausse des loyers sur le secteur des bureaux de **+10,8%**, portée principalement par la contribution en année pleine d'ANF Immobilier acquise en 2017, et d'une baisse sur les parcs d'affaires de -2,0%, du fait des cessions des parcs de Paris Nord 2 et Colombes.

Le **taux de marge** du pôle Foncière Tertiaire ressort à **94,2%** en amélioration de **1,8 point** par rapport à 2017.

La signature ou le renouvellement de **207 baux**, pour près de **265 000 m²**, reflète la poursuite d'une forte dynamique de l'activité locative :

- ◆ Le **renouvellement de 70 baux** pour une surface totale de 156 230 m², représentant 33,4 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.
- ◆ Les **nouvelles signatures** pour une surface totale de 108 220 m² et 30,2 millions d'euros de loyers faciaux annualisés. Ces signatures, avec des acteurs de premier plan, intègrent notamment les actifs suivants :
 - Immeuble Gambetta Paris 20ème : 16 000 m²; le projet de 20 000 m² au total est ainsi pré commercialisé à plus de 97% ;
 - Crystal Park à Neuilly : 6 200 m², permettant de porter à terme un taux d'occupation de 100% ;
 - Pont de Flandre : Immeuble Brabant, 8 400 m² (bail de 9 ans ferme, et taux de pré commercialisation de 100% un an avant la date de livraison), et projet hôtelier de 4 830 m² (BEFA de 12 ans ferme).

Au 31 décembre 2018, le **taux d'occupation financier** de la Foncière Tertiaire s'élève à **93,4%**, en hausse de **0,9 point** à périmètre courant et de **1,2 point** à périmètre constant. La maturité moyenne des baux s'élève à 4,7 ans (vs. 4,8 ans).

Une gestion active du patrimoine

Les **investissements** en 2018 sur le périmètre de la Foncière Tertiaire se sont élevés à **515 millions d'euros**, dont :

- Acquisition d'actifs en VEFA pour 193 millions d'euros ;
- Développements (constructions, extensions, restructurations) pour 219 millions d'euros ;
- Dépenses de rénovations ou de remises en état pour 103 millions d'euros.

L'année 2018 a également été marquée par la poursuite de la rotation du portefeuille via un important volume de cessions, de **588 millions d'euros**, dont :

- Cession des parcs d'affaires de Paris Nord 2, Colombes et de l'immeuble Axe Seine pour un total de 434 millions d'euros HD ;
- Vente de l'immeuble Open à Issy-les-Moulineaux pour 98,8 millions d'euros HD.

Ces cessions ont toutes été réalisées à des conditions favorables avec un prix de vente global **supérieur de 9%** aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017, et ont généré des plus-values pour un montant total de **91 millions d'euros**.

Au 31 décembre 2018, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire⁴ s'élève à 8,7 milliards d'euros en quote-part Icade (8,9 milliards d'euros à 100%), en hausse de +2,5% à périmètre courant, et de +2,3% à périmètre constant (soit +181 millions d'euros).

- La **valeur du portefeuille de bureaux**, représentant à fin 2018 76% de la totalité du portefeuille tertiaire, est en hausse de +3% à périmètre constant à 6,6 milliards d'euros (+8,4% à périmètre courant), principalement portée par le pipeline de développement et les livraisons de l'année 2018 ;
- La **valeur du portefeuille Parcs d'affaires** s'élève à 1,7 milliard d'euros, en hausse de +1,6% à périmètre constant.

Le **pipeline de la Foncière Tertiaire** représente 425 000 m² et un investissement prévisionnel total de **2,5 milliards d'euros**⁵, en hausse de 0,2 milliard d'euros vs. le 31 décembre 2017. Les projets sont concentrés au cœur du Grand Paris, et la création de valeur associée est estimée à 0,7 milliard d'euros dont 60% restant à capter dans l'ANR ; le montant restant à investir sur ce pipeline de développement représente 1,3 milliard d'euros.

1.2. Foncière Santé : Croissance des loyers et diversification engagée

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élèvent à 241 millions d'euros, en augmentation sensible de plus de 12%, sous l'effet des acquisitions réalisées en 2018, dont le portefeuille de 14 Ehpad, ainsi que la livraison de 3 projets de développement : la polyclinique de Reims-Bezannes (30 000 m², BEFA de 12 ans ferme avec Courlancy Santé), le pôle Santé Atlantique à St Herblain (16 000 m², BEFA de 12 ans ferme avec Elsan), et la clinique Croix du Sud de Quint Fonsegrives (30 500 m², BEFA de 12 ans ferme avec Capio) . Ces trois livraisons représentent 7 millions d'euros de loyers additionnels en 2018.

A **périmètre constant**, les revenus locatifs enregistrent **une hausse de +1,8%**, due aux effets de l'indexation.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille s'établit à 100%. La **maturité moyenne** des baux est de **7,4 ans**.

Les investissements réalisés en 2018 se sont élevés à 311 millions d'euros, incluant 211 millions d'euros d'acquisitions, dont :

- Icade Santé a réalisé le 4 juillet dernier son **premier investissement dans le secteur des Ehpad** avec l'acquisition d'un portefeuille de 14 établissements pour un montant de 189 millions d'euros auprès du Groupe Residalya (qui restera locataire et exploitant de ces Ehpad dans le cadre de baux fermes de 12 ans). Avec cette acquisition, Icade Santé concrétise sa stratégie de diversification dans le secteur du long séjour ;
- L'acquisition en juillet dernier d'une clinique SSR exploitée par Ramsay Générale de Santé (17,7 millions d'euros) porte le portefeuille à 115 actifs au 31 décembre 2018.

Aux acquisitions, s'ajoutent des développements pour 48 millions d'euros, dont la moitié porte sur les trois projets livrés en 2018. Enfin, 52 millions d'euros ont été alloués aux travaux d'extensions et de restructuration.

Au 31 décembre 2018, la **valeur du portefeuille** d'Icade Santé ressort à 2,5 milliards d'euros en quote-part Icade (**4,5 milliards d'euros à 100%**), en augmentation de +3,6% à périmètre constant, principalement portée par une légère baisse des taux de capitalisation.

A périmètre courant, la hausse s'élève à 11,6%, sous l'effet notamment des acquisitions et de la dynamique des trois livraisons de cliniques sur 2018.

Par ailleurs, conformément au nouveau plan stratégique, Icade a signé en octobre 2018 son premier **investissement à l'international** portant sur l'acquisition à terme de sept maisons de retraite médicalisées à construire dans le nord de l'Italie pour un montant de **112 millions d'euros** avec un rendement locatif en ligne avec les taux de marché. Les premiers loyers sont attendus en 2020.

⁴ Après le transfert de (i) Parc du Millénaire et Pont de Flandre du secteur Parcs d'affaires vers le secteur Bureaux et (ii) Centre Commercial Millénaire et Parc de Fresnes du secteur Parcs d'affaires vers le secteur Autres.

⁵ L'investissement total inclut la juste valeur de l'actif, le montant des travaux, les mesures d'accompagnements et les frais financiers

De plus, dans le cadre du partenariat⁶ noué avec Korian en 2017, deux projets de construction de cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR) en Ile de France et en Nouvelle Aquitaine ont été signés entre Icade Santé et Korian sur 2018, pour des ouvertures prévues d'ici 2021.

Le **pipeline de développement** de la Foncière Santé s'élève ainsi à près de **255 millions d'euros** au 31 décembre 2018, représentant un montant de loyers additionnels de 14 millions d'euros.

1.3. Promotion : des performances 2018 en forte hausse (CA, ROE)

Le **chiffre d'affaires économique** 2018 est en hausse de **+7,8%** à 1 251 millions d'euros. Cette évolution, principalement portée par l'activité résidentiel (+11,3%), reflète la forte accélération, constatée sur le second semestre, des ventes actées (6 346 lots en 2018 versus 5 510 lots en 2017, soit +15,2%) et desancements de travaux (6 086 lots en 2018 versus 4 692 lots en 2017, soit + 29,7%).

Le **taux de marge économique courant**⁷ est en progression de 0,9 pt à **7,0%** (vs 6,1% en 2017) sous l'effet notamment de l'amélioration des marges des opérations tertiaires et d'une bonne maîtrise des coûts de l'activité résidentiel.

Le **CFNC de l'activité Promotion** est en hausse significative de **+ 74,7%** et s'élève à 44,4 millions d'euros.

Le **ROE** au 31 décembre 2018, s'élève à **17,4%** en hausse de +690 pbs, compte tenu principalement de l'amélioration du résultat net part du groupe⁸ d'Icade Promotion (+65,5% sur 12 mois).

Le **backlog** Promotion s'élève à 1 163 millions d'euros en diminution de 22,7% (vs décembre 2017). Cette évolution s'analysant comme suit :

- Une diminution de -8,2% du backlog « Promotion Logement » en lien notamment avec une baisse des réservations ;
- Une diminution de -55,6% du backlog « Promotion Tertiaire, Publique et Santé », conséquence de l'avancement des chantiers et des nombreuses livraisons effectuées sur 2018.

Enfin, le **chiffre d'affaires potentiel**⁹ s'élève à **5,7** milliards d'euros, représentant à moyen terme plus de 18 000 lots pour l'activité logement et plus de 300 000 m² pour l'activité tertiaire. Il intègre le **portefeuille foncier** de l'activité Promotion logement, estimé à 2,0 milliards d'euros au 31 décembre 2018, en augmentation de 11%.

2. Poursuite de l'optimisation du passif

Coût de la dette toujours en baisse et LTV contrôlé

- La **maturité moyenne** de la dette¹⁰ se maintient sur un an à 6,4 ans au 31 décembre 2018 (vs 6,5 au 31 décembre 2017) et le **coût moyen de la dette** continue de baisser à 1,55% en 2018 contre 1,59% en 2017 et 2,18% en 2016 ;
- Le **ratio LTV** ressort à 40,0% au 31 décembre 2018 vs 41,0% au 31 décembre 2017, en ligne avec le niveau cible Icade.

Dans un contexte de conditions de marché volatiles, Icade a poursuivi en 2018 **l'optimisation de ses ressources financières** :

- Emission obligataire** (le 19 février 2018) de 600 millions d'euros à 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 1,625% ;

⁶ Ce partenariat associe Icade Promotion qui sera en charge de la réalisation du premier lot de 15 établissements neufs (EHPAD et SSR) en France, Korian et Icade Santé se réservant le choix d'être investisseurs selon les cas.

⁷ Taux de marge économique courant = Résultat opérationnel économique courant (résultat opérationnel courant IFRS retraité d'IFRS 11 et retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding) / chiffre d'affaires économique (CA IFRS retraité d'IFRS 11)

⁸ Le résultat net part du groupe utilisé pour le calcul du ROE en 2017 est retraité du produit de 7,7 millions d'euros comptabilisé au titre du remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes, intérêts moratoires inclus

⁹ CA hors taxes et en Quote-part intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier

¹⁰ Hors NEU Commercial Paper

- Rachat obligatoire** portant sur trois souches existantes (à hauteur de 200 millions d'euros et d'une maturité inférieure à 3 ans) ;
- Diversification** du passif avec la levée pour Icade Santé de 200 millions d'euros sous forme de financement Corporate ;
- Gestion dynamique** du portefeuille de couverture de taux. Le taux de couverture de la dette au 31 décembre 2018 est de 98%.

Standard & Poor's a confirmé le 30 août 2018 sa notation (**BBB+ / stable / A-2**) perspective stable.

3. Des résultats 2018 solides pour le Groupe

Le **résultat net récurrent - Foncières (RNR EPRA)** ressort à 338,9 millions d'euros, en hausse sensible de **5,7%**, dont 230,7 millions d'euros pour la **Foncière Tertiaire (+2,6%)** et 108,2 millions d'euros pour la **Foncière Santé (+12,8%)**.

Le **cash-flow net courant** d'Icade Promotion à 44,4 millions d'euros s'inscrit en hausse de **74,7%**.

Le **cash-flow net courant – Groupe**, porté par les performances positives sur l'ensemble des métiers du groupe, s'établit à 381,7 millions d'euros, en hausse de **9,1%**.

L'**ANR triple net EPRA** s'établit à 6 656 millions d'euros, soit 89,8€ par action, en amélioration sensible de **5,9%**, portée par la croissance du cash-flow net courant – Groupe et la hausse des valorisations des actifs immobiliers des Foncières (Tertiaire et Santé).

Au 31 décembre, la **valeur globale du patrimoine (part du groupe)** s'établit à **11,3** milliards d'euros en hausse de **+4,4%** par rapport à fin 2017 (**+2,5%** à périmètre constant).

- L'année 2018, a été marquée par la **poursuite de la rotation du portefeuille** via un important volume de cessions de la Foncière Tertiaire, la nouvelle **diversification sectorielle d'Icade Santé (Ehpad)**, et des investissements significatifs dans le pipeline de développement ;
- A **100 %** la valeur du patrimoine d'Icade ressort à **13,4** milliards d'euros contre 12,8 milliards à fin 2017.

Le **résultat net - part du Groupe** s'établit à 154,9 millions d'euros, en progression de +18,8% vs. une base 2017 retraitée du produit exceptionnel lié au remboursement de la taxe de 3% (35 millions d'euros).

4. Dividende 2018

Le Conseil d'Administration d'Icade proposera à l'Assemblée Générale, qui se tiendra le 24 avril 2019, le versement d'un dividende de **4,60 euros par action**, en hausse de **+7,0 %** par rapport au dividende de l'année précédente.

Le **rendement sur dividende** ressort à **6,9%** sur la base du cours au 31 décembre 2018, et à 5,1% sur la base de l'ANR au 31 décembre 2018. Le pay out ratio 2018 ressort à 89,3%.

Compte tenu du fait que par décision du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2019, il a déjà été payé un acompte sur dividende de 2,30 euros brut par action détaché le 19 mars 2019 et payé le 21 mars 2019, le solde de la distribution s'élevant à 2,30 euros brut par action sera détaché le 2 juillet 2019 et versé le 4 juillet 2019. Cette séquence de versement sera dorénavant mise en œuvre chaque année afin notamment de fournir aux actionnaires un flux de revenu plus régulier.

5. Perspectives 2019

Pour 2019, les **priorités d'Icade, en ligne avec la mise en œuvre du plan 2019-2022**, sont les suivantes :

- Pipeline de développement Bureaux et cessions « opportunistes » de bureaux Core
- Croissance d'Icade Santé à l'international
- Icade Promotion : lancement des grandes opérations gagnées en 2018
- Priorité RSE 2019 : le bas carbone
- Poursuite de l'optimisation du passif (LTV, maturité)

Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2019 est attendu stable hors effet des cessions opportunistes à réaliser en 2019 (pour information, hors effet des cessions importantes réalisées en 2018, le CFNC 2019 aurait progressé de +6%).

La politique de dividende pour 2019 : le dividende 2019 devrait progresser de +4,5%, en ligne avec le TCAM du CFNC sur la durée du plan. Cette progression du dividende sera assurée par un pay out ratio de 90% environ et de la distribution d'une partie des plus-values de cessions le cas échéant (conformément aux obligations distributives du régime Siic).

6. Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Code - Nature des indications	2018	2017	2016	2015	2014
1 - Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	113 613 795	112 966 652	112 966 652	112 966 652	112 831 295
B Nombre d'actions émises	74 535 741	74 111 186	74 111 186	74 111 186	74 022 386
C Nombre d'obligations convertibles en actions	-		0	0	0
2 - Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	298 355 038	284 242 137	295 866 267	312 582 499	337 698 268
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	303 224 826	246 535 763	271 980 136	417 122 872	275 186 266
C Impôts sur les bénéfices	4 335 435	(20 627 687)	6 205 103	48 303 767	5 995 796
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	185 833 282	128 616 134	121 834 718	113 713 289	95 094 569
E Montant des bénéfices distribués	342 864 409 ^(a)	317 789 531	295 618 168	275 291 874	275 054 642
3 - Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	4,010	3,605	3,586	4,977	3,637
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	2,493	1,735	1,644	1,535	1,285
C Dividende versé à chaque action	4,60 ^(a)	4,30	4	3,73	3,73
4 - Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	21	11	11	13	12
B Montant de la masse salariale	6 565 844	4 251 477	4 572 032	4 606 077	19 404 131
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 627 514	1 807 147	1 456 242	1 620 221	6 393 398

(a) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.