



1. EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

- Cash-flow net courant/action : 4,77€ soit +8,3%
- Valeur du patrimoine (Pdg): 10,8 milliards d'euros¹ soit +11,1% vs décembre 2016
- ANR EPRA triple net/action à 84,8€, +7,8% vs décembre 2016
- Dividende/action proposé : 4,30€ soit +7,5%
- Résultat net (Pdg) : 170,3 millions d'euros vs 58,0 millions d'euros en 2016 (+193,9%)
- Perspectives 2018 : croissance du cash-flow net courant - Groupe / action de l'ordre de +5%

Chiffres Clés	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Résultat net récurrent - Foncière (EPRA) (en M€)	319,1	296,8	+7,5%
Résultat net récurrent - Foncière (EPRA) par action	4,31€	4,02€	+7,3%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	353,2	325,4	+8,5%
Cash-flow net courant - Groupe par action	4,77€	4,41€	+8,3%
Résultat net-Part du Groupe (en M€)	170,3	58,0	+193,9%
ANR triple net par action	84,8€	78,7€	+7,8%
Coût moyen de la dette	1,59%	2,18%	-59 pb
LTV	41,0%	37,9%	+310 pb
ROE Promotion²	12,5%	6,1%	+640 pb

¹ Valeur du patrimoine des Foncières Tertiaire et Santé en quote-part incluant ANF Immobilier (89,02% hors auto-contrôle) et Icade Santé (56,51%)

² 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. Un exercice 2017 positif pour les 3 métiers d'Icade

1.1 Foncière Tertiaire : forte dynamique, résultats en hausse

Une activité locative soutenue : Taux d'occupation en croissance

Au 31 décembre 2017, le **taux d'occupation financier** de la Foncière Tertiaire s'élève à 92,5%, en hausse de 1,4 pt (soit 95,3% pour les bureaux, +0,7 pt, et 89,3% pour les parcs d'affaires, +1,2 pt). Icade atteint ainsi dès 2017 ses objectifs de taux d'occupation cibles.

De plus, l'année a été marquée par :

- L'entrée dans le périmètre de la société ANF Immobilier représentant à 100% 169 773 m² de surfaces loués.
- Le **renouvellement de 57 baux³** représentant une surface totale de 152 175 m², 31 millions d'euros de loyers faciaux annualisés et une durée ferme moyenne de 6,6 années.
- Les **nouvelles signatures** représentant une surface totale de 211 600 m² et 56,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés. Ces signatures intègrent le BEFA TechnipFMC sur le projet de développement Origine à Nanterre pour 51 000 m² environ, ce qui permet de pré-commercialiser 79% de l'actif 3 ans avant sa livraison.

Les **sorties à périmètre constant** liées aux départs de locataires représentent 43 195 m² et 8,8 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

A périmètre courant, les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire sont en légère diminution de 1,1% à 375,4 millions d'euros, principalement sous l'effet des cessions intervenues en 2016 (48,8 M€ de loyers). A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 0,4%.

Le taux de marge sur les bureaux et parcs d'affaires est en amélioration à 90,4% vs 89,7% au 31 décembre 2016.

Une gestion active du patrimoine

Les **investissements** en 2017 sur le périmètre de la Foncière Tertiaire se sont élevés à 1 048,9 millions d'euros, dont notamment :

- Acquisitions d'actifs en exploitation pour 741,7 millions d'euros, principalement justifiés par l'entrée de périmètre et les travaux liés au portefeuille d'actifs d'ANF Immobilier pour un montant total de 659,3 millions d'euros⁴.
- Investissements au titre des VEFA pour 114,7 millions d'euros : Go Spring à Nanterre, immeubles Gambetta (Paris 20ème) et Eko Active à Marseille.
- Investissements au titre des travaux de construction, de restructuration et de rénovation pour 192,4 millions d'euros.

Les cessions d'actifs en 2017 se sont élevées à 256 millions d'euros, elles concernent essentiellement la vente de 3 immeubles de bureaux à Villejuif pour 226 millions d'euros ; ces cessions ont généré une plus-value de 74,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire (pdg) est en hausse de +2,9% à périmètre constant et atteint 8,5 milliards d'euros (+10,7% à périmètre courant).

Ces valorisations en hausse reflètent les effets positifs liés aux acquisitions, aux développements, à la hausse des taux d'occupation ainsi qu'à la baisse des taux de capitalisation sur les actifs les plus sécurisés.

Le pipeline de la Foncière Tertiaire représente au 31 décembre 2017 un investissement de 1,8 milliard d'euros⁵ principalement au cœur du Grand Paris, la création de valeur attendue est de 0,5 milliard d'euros dont 87% restent à capter dans l'ANR.

³ Exclut les données ANF Immobilier et hors acquisitions

⁴ Valeurs au bilan consolidé d'Icade au 31 décembre 2017 à rapprocher de la valeur de référence des immeubles retenue pour l'acquisition de la société soit 614 millions d'euros à 100% et 457 millions d'euros en quote-part (valeurs au 30 juin 2017) hors patrimoine détourné.

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

1.2 Foncière Santé : croissance toujours soutenue des résultats

La Foncière Santé a affiché des **revenus locatifs** en croissance en 2017, à 214,9 millions d'euros, soit +3,6% à périmètre courant principalement sous l'effet des acquisitions et extensions réalisées en 2017.

Le taux d'occupation financier du portefeuille est à 100%. La maturité moyenne des baux est de 7,6 ans.

Les **investissements** réalisés en 2017 sur le périmètre de la Foncière Santé se sont élevés à 354,7 millions d'euros répartis entre les acquisitions de 5 nouvelles cliniques et les travaux d'extensions / de restructurations / de développement.

La **valeur du portefeuille** ressort à 2,3 milliards d'euros (en quote-part lcade) en augmentation de +3,3% à périmètre comparable, portée par une légère baisse des taux de capitalisation.

A périmètre courant, la hausse s'élève à 12,6% compte tenu de la poursuite des opérations de croissance externe et de la dynamique des projets de développement.

Le pipeline de la Foncière Santé représente au 31 décembre 2017 un investissement de 237 millions d'euros, il concerne le développement de 4 cliniques (trois livraisons prévues en 2018 et une en 2020).

1.3 Promotion : des performances en forte hausse (CA, ROE, Portefeuille foncier)

Le **chiffre d'affaires économique** 2017 est en hausse de **20,3% à 1 208,6 millions d'euros**, avec :

- CA Logement en hausse de 21,0% (806,4 millions d'euros) : l'activité est soutenue par de bons indicateurs avancés (portefeuille foncier et backlog), ainsi que par la reprise du marché résidentiel tiré par l'investissement particulier locatif (Pinel prolongé jusqu'au 31 décembre 2021), dans un contexte de taux des prêts immobiliers toujours bas.
- CA Tertiaire en hausse de 18,8% (402,2 millions d'euros) : plusieurs opérations importantes marquent l'année 2017, notamment Twist (10 400 m²) et Thémis (10 655 m²) dans le quartier des Batignolles ou encore l'immeuble Sky 56 (31 471 m²) à Lyon.

Le **taux de marge économique courant**⁶ est en progression de 0,7 pt à **6,3%** (vs 5,5% sur 12 mois en 2016) compte tenu de l'amélioration du chiffre d'affaires et de la maîtrise des coûts de fonctionnement.

Le **CFNC de l'activité Promotion** progresse de 36,5% sur un an et s'élève à **30,4 millions d'euros**.

Le **ROE** au 31 décembre 2017, s'élève à **12,5%** vs 6,1% au 31 décembre 2016, en hausse de +640 pb, compte tenu de l'amélioration du résultat net part du groupe⁷ Promotion (+47,1% sur 12 mois) et de l'optimisation du capital alloué (245,3 millions d'euros de fonds propres moyens alloués en 2017).

Le **backlog** Promotion s'élève à 1 643,6 millions d'euros : +2,9%. Le **backlog logement** (1 119,5 millions d'euros) est en progression de +5,8% (vs décembre 2016), on constate également une hausse du volume des réservations (+2,0%) et des ventes actées (+14,7%). Le **backlog tertiaire** (379,6 millions d'euros) est en hausse de 3,5%.

Le **portefeuille foncier** de l'activité Promotion logement est en croissance de +12,5% à 2,4 milliards d'euros (TTC).

2. Des résultats 2017 très solides

Le **résultat net récurrent - Foncières (RNR EPRA)** ressort à 319,1 millions d'euros, en croissance de **7,5%**, dont 223,2 millions d'euros pour la **Foncière Tertiaire (+8,5%)** et 96,0 millions d'euros pour la **Foncière Santé (+5,2%)**.

Le **cash-flow net courant** d'Icade Promotion à 30,4 millions d'euros s'inscrit en hausse de **+36,5%**.

Le **cash-flow net courant – Groupe**, porté par les performances positives sur l'ensemble des métiers du groupe, s'établit à 353,2 millions d'euros, soit une hausse de **+8,5%**.

⁶ 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)

⁷ 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 de la taxe 3% sur les dividendes, intérêts moratoires inclus

L'ANR triple net EPRA s'établit à 6 273,8 millions d'euros, en hausse de **+7,8%**, porté par la croissance du cash-flow net courant et la hausse des valorisations des actifs immobiliers et de l'activité Promotion.

Au 31 décembre, la **valeur de l'ensemble du patrimoine (part du groupe)** s'élève à 10,8 milliards d'euros en hausse de **+11,1%** par rapport à fin 2016 (**+3,0%** à périmètre constant), augmentation portée par les acquisitions, les développements et la poursuite de la compression des taux de capitalisation notamment dans le Tertiaire.

Le **résultat net - part du Groupe** est en forte hausse à 170,3 millions d'euros pour 2017 (vs 58,0 millions d'euros en 2016), à noter la prise en compte en 2017 d'un produit concernant le remboursement futur de la taxe de 3% sur les dividendes (35 millions d'euros sans impact sur le cash-flow net courant de l'exercice).

Coût de la dette en baisse sensible et LTV contrôlé.

La **maturité moyenne** de la dette se maintient sur un an à 6,5 ans au 31 décembre 2017 et le **coût moyen de la dette** continue à baisser à 1,59% en 2017 contre 2,18% en 2016 (-59 pb).

Le **ratio LTV** ressort à 41,0% au 31 décembre 2017 vs 37,9% au 31 décembre 2016 dans un contexte d'accélération du plan d'acquisition, l'acquisition d'ANF Immobilier permettant de réaliser le plan d'investissement prévu en province sur les 2 prochaines années.

Standard & Poors a confirmé le 30 août la notation BBB+ / stable, perspective stable et a par ailleurs indiqué que l'acquisition d'ANF Immobilier (avec un impact limité sur le ratio LTV) n'a pas eu d'impact sur la notation de crédit du groupe.

3. Dividende

Le Conseil d'Administration d'Icade propose à l'Assemblée Générale du 25 avril 2018, le versement d'un dividende de 4,30 euros par action (+7,5% par rapport au dividende de l'année précédente).

4. Acquisition d'ANF Immobilier et projet de fusion

Le 23 octobre 2017, Icade a acquis hors marché le bloc de contrôle détenu par Eurazeo au sein d'ANF Immobilier, soit 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote⁸.

Par ailleurs, Icade a acquis le 13 novembre 2017 auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC 6,42 % du capital et 6,39 % des droits de vote par voie d'acquisition de bloc hors marché.

Enfin, suite au dépôt de l'offre publique d'achat simplifiée qui s'est déroulée du 16 novembre 2017 au 6 décembre 2017, à un prix de 22,15 euros par action, et compte tenu des rachats ultérieurs sur le marché, Icade détenait au 31 décembre 2017, 85,17% du capital et 84,91% des droits de vote.

Le conseil d'administration d'Icade du 9 février 2018 et le conseil de surveillance d'ANF du 8 février 2018 ont approuvé le principe d'une fusion, qui sous réserve de la levée de certaines conditions, devrait avoir lieu avant l'été 2018.

Selon la fourchette de parité indicative, les actionnaires d'ANF Immobilier se verraient remettre entre 0,25 action et 0,30 action Icade pour 1 action ANF Immobilier.

5. Perspectives 2018

Pour 2018, les priorités d'Icade sont :

- Poursuivre les opérations de développement ;
- Diversifier Icade Santé vers les EHPAD et préparer le développement à l'international ;
- Poursuivre une gestion rigoureuse du passif (couvertures, maturité, LTV...)

Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2018 est attendu en hausse de l'ordre de 5% par rapport à 2017.

En avance sur la réalisation de son plan stratégique et fort du soutien de son conseil d'administration Icade prépare son futur plan stratégique 2019/2023 qui sera présenté à la fin du premier semestre 2018.

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