

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE

visant les actions de la société



initée par



présentée par



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES D'ICADE



Le présent document relatif aux autres informations d'Icade a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 14 novembre 2017, conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son règlement général et de l'article 5 de son instruction n° 2006-07 relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Icade.

Le présent document d'information incorpore par référence le document de référence 2016 d'Icade déposé auprès de l'AMF le 23 mars 2017 sous le numéro D.17-0217 (le « **Document de Référence** »), ainsi que le rapport financier semestriel du 1^{er} semestre clos le 30 juin 2017 (le « **Rapport Financier Semestriel** »). Il complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Icade visant les actions d'ANF Immobilier et visée par l'AMF le 14 novembre 2017 sous le numéro 17-587, en application d'une décision de conformité en date du même jour (la « **Note d'Information** »).

Des exemplaires du présent document ainsi que la Note d'Information sont disponibles sur les sites Internet d'Icade (www.icade.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org), et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Icade
27, rue Camille Desmoulins,
92130, Issy-les-Moulineaux

Rothschild Martin Maurel
29, avenue de Messine,
75008 Paris

Natixis
47, quai d'Austerlitz,
75013 Paris

Un communiqué a été diffusé conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre (tel que ce terme est défini ci-après), afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

Page

1.	PRESENTATION DE L'OFFRE	3
2.	PRESENTATION DE L'INITIATEUR.....	4
2.1	Renseignements de caractère général concernant Icade	4
2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social d'Icade.....	5
2.3	Renseignements de caractère général concernant la direction d'Icade	6
2.4	Description de l'activité de l'Initiateur	8
2.5	Informations financières	9
3.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT.....	11
3.1	Personne assumant la responsabilité du présent document	11
3.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du présent document.....	11

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

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

L'Offre est consécutive au franchissement par Icade des seuils de 30 % et de 50 % du capital social et des droits de vote¹ de la Société, résultant de l'acquisition par Icade le 23 octobre 2017 de 9.596.267 actions et autant de droits de vote de la Société (représentant 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote de la Société)² par voie d'acquisition d'un bloc hors marché (l'« **Acquisition du Bloc de Contrôle** ») auprès d'Eurazeo, société européenne, ayant son siège social situé 1, rue Georges Berger, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 692 030 992 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000121121 (« **Eurazeo** »).

Par ailleurs, Icade a acquis le 13 novembre 2017 auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC, société anonyme ayant son siège social situé Place Estrangin Pastré, BP 108, 13254 Marseille Cedex 06, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 775 559 404 (« **CEPAC** »), 1.219.914 actions et autant de droits de vote de la Société représentant 6,42 % du capital et 6,39 % des droits de vote de la Société³ par voie d'acquisition d'un bloc hors marché (l'« **Acquisition du Bloc Minoritaire** »).

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

L'Offre a fait l'objet d'une décision de conformité de l'AMF emportant visa de la Note d'Information et de la note en réponse de la Société le 14 novembre 2017.

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues directement par l'Initiateur tel que plus amplement détaillé dans la Note d'Information.

¹ A la suite à la perte de 1.436.172 droits de vote double attachés à certaines des actions cédées par Eurazeo.

² Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (*i.e.*, droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'Acquisition du Bloc de Contrôle et de la perte de 1.436.172 droits de vote double 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.

³ 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.

Il est enfin rappelé que l'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Elle sera ouverte pendant une période de quinze (15) jours de négociation.

L'Offre est faite exclusivement en France ainsi que cela est mentionné dans la section 2.7 intitulée "*Restrictions concernant l'Offre à l'étranger*" de la Note d'Information.

2. PRESENTATION DE L'INITIATEUR

2.1 Renseignements de caractère général concernant Icade

2.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de l'Initiateur est « Icade ».

2.1.2 Forme juridique et siège social

L'Initiateur est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux.

2.1.3 Immatriculation

L'Initiateur est immatriculé sous son appellation légale et commerciale Icade au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 582 074 944.

2.1.4 Durée et date de constitution

Icade a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 27 octobre 1955. La société expirera le 31 décembre 2098, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les dispositions légales et les statuts.

2.1.5 Activité et objet social

Conformément aux statuts d'Icade, la société 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.

2.1.6 Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social d'Icade

2.2.1 Capital social

Le capital social d'Icade s'élève à 112.966.652,03 euros divisé en 74.111.186 actions sans valeur nominale, chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie.

2.2.2 Forme des actions

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

2.2.3 Cession et transmission des actions

Les actions d'Icade peuvent être cédées ou transmises librement. Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

2.2.4 Droits de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte du 29 avril 2015 a décidé de ne pas conférer de droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

2.2.5 Actionnariat d'Icade

La répartition du capital d'Icade au 31 octobre 2017 est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote ⁴
Caisse des dépôts (CDC)	28.895.631	38,99	28.895.631	39,10
Groupe Crédit Agricole ⁵	13.715.504	18,51	13.715.504	18,56
Fonds commun de placement Icade	199.730	0,27	199.730	0,27
Auto-détention	206.644	41,96	0	0
Public	31.093.677	0,28	31.093.677	42,07
Total	74.111.186	100	73.904.542	100

2.3 Renseignements de caractère général concernant la direction d'Icade

2.3.1 Directeur Général

Le Conseil d'administration du 29 avril 2015 a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés, de maintenir la dissociation des fonctions du Président du Conseil d'administration et celles du Directeur Général, mise en place le 17 février 2015 lors de la cessation du mandat de Président-Directeur Général.

Il n'a pas été procédé à la nomination d'un Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom d'Icade. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente Icade dans ses rapports avec les tiers. Icade est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

⁴ Conformément à l'article 233-1 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.

⁵ Déclaration de franchissement de seuils – Crédit Agricole SA du 23 juin 2017.

Les statuts d'Icade n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur Général. En revanche, conformément à l'article 3 du règlement intérieur du Conseil d'administration, il appartient au Conseil d'administration de décider des opérations d'importance stratégique, des opérations externes d'acquisition ou de cession, des investissements importants de croissance organique et des opérations de restructuration interne dans le respect des seuils fixés à l'article 10.2.2 du règlement intérieur du Conseil d'administration d'Icade. Le Conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre les opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée d'Icade.

2.3.2 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité d'Icade et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Le Conseil d'administration peut comprendre entre trois (minimum) et 18 (maximum) membres, nommés par les actionnaires d'Icade réunis en assemblée générale ordinaire. Les administrateurs sont nommés pour un mandat de quatre ans renouvelable

Le Conseil d'administration d'Icade est actuellement composé des 11 membres suivants : André Martinez, Président du Conseil d'administration, administrateur indépendant ; Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Virginie Fernandes ; Jean-Paul Faugère (CNP Assurances) ; Marie-Christine Lambert, administrateur indépendant ; Olivier Mareuse (Caisse des Dépôts et Consignations) ; Céline Senmartin (Caisse des Dépôts et Consignations) ; Nathalie Tessier (Caisse des Dépôts et Consignations) ; Frédéric Thomas, administrateur indépendant ; Georges Ralli, administrateur indépendant ; Florence Péronneau, administrateur indépendant et Marianne Laurent (Caisse des Dépôts et Consignations).

Ont été mis en place trois comités spécialisés : le comité stratégie et investissements, le comité d'audit, des risques et du développement durable et le comité des nominations et des rémunérations. Les comités sont composés d'au minimum trois membres et d'au maximum cinq membres, dont les trois cinquièmes sont des administrateurs indépendants pour le comité d'audit, des risques et du développement durable et dont la majorité des membres sont des administrateurs indépendants pour le comité des nominations et des rémunérations. Ces membres sont choisis par le Conseil d'administration parmi ses membres.

Le comité stratégie et investissements a notamment pour mission, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration d'Icade, d'examiner tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et toute opération de croissance externe ou de cession de titres de participations ou de fonds de commerce dont le montant est supérieur à certains seuils. Il examine également la politique de développement par croissance interne et/ou par croissance externe et les orientations stratégiques du groupe. Il émet des avis et des recommandations afin de faciliter les travaux du Conseil d'administration.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment pour mission d'assister le Conseil d'administration dans son analyse de l'exactitude et de la sincérité des comptes sociaux et consolidés annuels d'Icade ainsi que de la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché et d'autoriser les services autres que la certification des comptes. Il apprécie les risques significatifs et veille au respect (i) des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action et (ii) des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Parmi ces valeurs, figure la responsabilité sociale d'entreprise (RSE) dont Icade se considère particulièrement porteuse.

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel d'Icade et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions d'Icade au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions. Il est également chargé de proposer le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de répartition desdits jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration. Le comité examine, en outre, les opérations importantes comportant un risque de conflits d'intérêts entre Icade et les membres du Conseil d'administration. Enfin, il débat, chaque année, de la qualité d'administrateur indépendant.

2.3.3 Commissaires aux comptes

Ont été nommés Commissaires aux comptes de l'Initiateur pour six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Commissaires aux comptes titulaires :

- PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par Eric Bulle ;
- Mazars, 61, rue Henri Regnault, Tour Exaltis, 92400 Courbevoie, représenté par Gilles Rainaut.

Commissaires aux comptes suppléants :

- Yves Nicolas, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex ;
- Charles de Boisriou, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie.

2.3.4 Assemblées générales des actionnaires

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Vice-Président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil d'administration.

2.4 Description de l'activité de l'Initiateur

2.4.1 Activité principale

Icade est une société d'Investissement Immobilier cotée (SIIC) dont l'activité s'articule autour de trois métiers :

- Foncière Tertiaire : investissement en actifs de bureaux et parcs d'affaires localisés majoritairement en région parisienne, d'une valeur de patrimoine de 7,8 Md€ au 30 juin 2017 ;
- Foncière Santé : détention des murs de cliniques présentes sur le territoire national dans les secteurs MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), SSR (soins de suite et de réadaptation) et établissements psychiatriques, d'une valeur totale de patrimoine de 3,7 Md€⁶ au 30 juin 2017 ;

⁶ Part à 100 %.

- **Promotion** : présence en France dans les secteurs résidentiels et tertiaires avec 21 implantations régionales et un chiffre d'affaires 2016 d'un milliard d'euros⁷.

2.4.2 Activité des principales filiales

Icade Santé, détenue à 56,51 % par Icade, a pour activité principale la détention de murs d'établissements de santé privés de court et moyen séjours : cliniques MCO, établissements de soins de suite et de réadaptation (SSR) et psychiatriques (PSY). Au 31 décembre 2016, Icade Santé détient directement ou indirectement via une filiale détenue à 100 % un portefeuille de 96 établissements de santé, dont 79 cliniques MCO et 17 centres de soins de suite et cliniques psychiatriques, pour un total de plus de 16 800 lits et places. Ils représentent une valeur hors droits au 31 décembre 2016 d'environ 3,6 milliards d'euros pour Icade Santé.

Icade Promotion, détenue à 100 % par Icade, a pour activité la promotion immobilière dans les secteurs résidentiels, tertiaires et d'équipements publics. Elle développe également des résidences gérées pour des étudiants et les seniors. Au 31 décembre 2016, elle détient 243 participations dans des sociétés de promotion immobilière intégrées dans le périmètre de consolidation d'Icade.

2.4.3 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance d'Icade, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage ou fait exceptionnel (y compris toute procédure dont Icade a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée) susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine d'Icade et du groupe, autres que ceux décrits dans le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel (tels que définis en section 2.5 du présent document).

2.4.4 Communiqués récents d'Icade

Icade publie ses communiqués de presse en ligne sur son site Internet (www.icade.fr) et a notamment publié les communiqués de presse figurant en annexe depuis le dépôt du Rapport Financier Semestriel.

2.5 Informations financières

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables d'Icade figurent dans le Document de Référence, dans le Rapport Financier Semestriel ainsi que dans le communiqué de presse relatif à l'information financière du troisième trimestre publié par Icade le 20 octobre 2017, sous réserve des mises à jour indiquées dans le présent document.

Les informations contenues dans le Document de Référence ont fait l'objet d'une attestation de la part du Directeur Général d'Icade, Olivier Wigniolle, et ont donné lieu à l'établissement d'une lettre de fin de travaux des Commissaires aux comptes d'Icade.

Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel sont disponibles sur les sites Internet d'Icade (www.icade.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org). Ils peuvent également être obtenus sans frais au siège social d'Icade, 27, rue Camille Desmoulins, 92130, Issy-les-Moulineaux.

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

⁷ CA économique : CA IFRS retraité d'IFRS 11.

2.5.1 Informations financières sélectionnées

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2016 figurent dans le Document de Référence. Les états financiers condensés non audités du 1^{er} semestre clos le 30 juin 2017 figurent dans le Rapport Financier Semestriel.

Le communiqué de presse relatif à l'information financière du troisième trimestre publié par Icade le 20 octobre 2017 est annexé au présent document.

2.5.2 Coût et modalités de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où toutes les actions existantes de la Société visées par l'Offre seraient apportées à l'Offre, le coût maximum de l'Offre s'élèverait au total à 180.706.610,80 euros (hors commissions et frais).

En outre, les frais engagés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (incluant en particulier les frais liés aux conseils financiers, juridiques et comptables et de tous autres experts ou consultants ainsi que les coûts de publicité et de communication, mais excluant les frais liés à l'Acquisition du Bloc de Contrôle et à l'Acquisition du Bloc Minoritaire) sont estimés à environ 1.860.000 euros (hors taxes).

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

2.5.3 Montant et traitement comptable de l'écart d'acquisition

Depuis sa prise de participation majoritaire dans le capital d'ANF *via* l'acquisition auprès d'Eurazeo de son bloc de contrôle intervenue le 23 octobre 2017, Icade consolide ANF et ses filiales dans ses comptes.

Conformément aux normes IFRS, la différence entre le prix d'acquisition payé et l'actif net acquis constituera un écart d'acquisition. A l'issue de l'allocation aux actifs et passifs, il ne devrait plus subsister d'écart d'acquisition.

2.5.4 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables d'Icade et sur ses comptes consolidés

Compte tenu des tailles respectives d'Icade et ANF, l'impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables d'Icade et ses comptes consolidés sera non significatif.

A l'issue de la cession par ANF à Primonial REIM du portefeuille d'actifs résidentiels et commerciaux à Marseille et à Lyon décrite à la section 1.1.1 intitulée "*Acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur*" de la Note d'Information, le patrimoine tertiaire d'Icade passera de 7,8 milliards d'euros à 8,2 milliards d'euros (données au 30 juin 2017 en part du Groupe, hors patrimoine d'ANF destiné à être cédé).

3. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT

3.1 Personne assumant la responsabilité du présent document

Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur Général d'Icade.

3.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du présent document

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 14 novembre 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour d'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'article 5 de l'instruction n° 2006-07 de l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre de l'Offre initiée par Icade et visant les actions ANF Immobilier.

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

Le 14 novembre 2017

Olivier Wigniolle,

Directeur Général

ANNEXE

Communiqués de presse publiés par l'Initiateur depuis le dépôt du Rapport Financier Semestriel



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Paris, le 4 juillet 2017

ARKADEA : POSTE IMMO ET ICADE DONNENT NAISSANCE À UN PROMOTEUR IMMOBILIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

Après la signature du protocole d'accord en mars 2017, Icade et Poste Immo, filiale immobilière du Groupe La Poste, ont finalisé ce jour la création d'ARKADEA, leur société de promotion immobilière commune.

Arkadea ambitionne de se positionner comme un promoteur original, soucieux de répondre de manière responsable et innovante aux besoins immobiliers des collectivités et de leurs habitants.

Arkadea capitalisera sur les valeurs de proximité, de développement territorial, et de respect de l'environnement de ses actionnaires pour proposer une offre novatrice sur le marché de la promotion immobilière.

Arkadea s'inscrit dans le prolongement du partenariat initié entre Icade et Poste Immo depuis 2009, qui avait déjà permis de réaliser plusieurs programmes immobiliers de grande qualité (Le Panoramic à Lyon Croix Rousse ou Urban Quartz, immeuble tertiaire situé dans la ZAC EuroRennes, ...).

La nouvelle structure Arkadea, détenue à 50%/50% par chacune des entités, est désormais effective et réalisera de façon autonome des opérations de promotion, sur l'ensemble du territoire national, tant résidentielles que tertiaires. Ces opérations seront développées à partir d'un socle commun et à parité de fonciers ou d'actifs. Arkadea aura également vocation à se développer par l'acquisition de foncier et la réalisation d'opérations d'aménagement.

Pour démarrer l'activité d'Arkadea, plusieurs nouvelles opérations sont d'ores et déjà à l'étude représentant plus de 1400 logements (Hôtel des Postes d'Asnières, Lyon ZAC des Girondins, Reims Boulingrin, etc.) et un volume d'affaires prévisionnel de l'ordre de 200 millions d'euros à échéance 3 ans.

Pour Rémi Feredj, Directeur général de Poste Immo et Directeur Immobilier du Groupe La Poste, « *cette activité vise à maximiser la valorisation du patrimoine immobilier et foncier du Groupe La Poste afin de réinvestir dans de nouveaux projets postaux, et permettra de développer des synergies avec ses Branches et filiales (La Banque Postale, Branche numérique, logement social avec le bailleur de la Poste Toit et Joie...)* ».

Pour Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade, « *ce partenariat doit permettre de valoriser le savoir-faire de promoteur d'Icade auprès d'un grand propriétaire immobilier et d'accélérer la mise en œuvre de la feuille de route d'Icade Promotion en accroissant son activité et en accélérant son développement* ».

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 31/12/16 : de 9,7 Md€) à la promotion (CA 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

A PROPOS DU GROUPE LA POSTE

Société anonyme à capitaux 100 % publics, Le Groupe La Poste est organisé en cinq branches : Services-Courrier-Colis, La Banque Postale, Réseau La Poste, GeoPost, Numérique. Le Groupe est présent dans plus de 40 pays sur 4 continents. Chaque jour, les 17 000 points de contact de La Poste, 1er réseau commercial de proximité de France, accueillent 1,6 million de clients. La Poste distribue 23,265 milliards d'objets par an dans le monde (lettres, imprimés publicitaires et colis), 6 jours par semaine. En 2016, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 23,294 milliards d'euros, dont 22,4 % à l'international, et emploie plus de 250 000 collaborateurs. Plus proche, plus connectée, La Poste accélère sa transformation numérique en proposant une gamme de services autour de son rôle d'opérateur universel des échanges. Le Groupe La Poste, dans son plan stratégique « La Poste 2020 : Conquérir l'avenir » s'est donné pour objectif d'accélérer le développement de ses cinq branches et de conquérir de nouveaux territoires. Présente pour tous, partout et tous les jours, La Poste met le facteur humain et la confiance au cœur de la relation avec ses clients pour devenir la première entreprise de services de proximité humaine.

A PROPOS DE POSTE IMMO

Poste Immo, filiale du Groupe La Poste, est à la fois foncière de groupe, promoteur- développeur et prestataire de services.

Poste Immo gère, développe, entretient et valorise un parc d'environ 7 millions de m² représentant plus de 11 300 immeubles tertiaires, industriels et commerciaux sur l'ensemble du territoire.

Elle accompagne ses clients, les branches du Groupe (Services-Courrier-Colis, Geopost, Réseau la poste, La Banque Postale et le Numérique) dans la mise en oeuvre de leurs projets immobiliers et la réduction de leurs coûts afin de les doter d'un immobilier adapté à leurs besoins, aux contraintes économiques et aux mutations urbaines.

Poste Immo propose également une offre de service aux collectivités et aux entreprises

Avec 950 collaborateurs répartis entre ses directions régionales et son siège, elle entretient en permanence une relation de confiance et de proximité avec ses parties prenantes.

www.poste-immo.fr

CONTACTS

ICADE

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

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

GROUPE LA POSTE

Florian Pontarollo
Attaché de presse
+33 1 55 44 22 38
florian.pontarollo@laposte.fr



BILAN SEMESTRIEL DU CONTRAT DE LIQUIDITE DE LA SOCIETE ICADE

Au titre du contrat de liquidité confié par la société ICADE à Rothschild & Cie Banque, à la date du 30 juin 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 34.500 Titres
- 20.558.570,00 €

Il est rappelé qu'au 31 décembre 2016, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 0 Titre
- 23.064.752,48 €

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et mode de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville - collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 31/12/16 : de 9,7 Md€) à la promotion (CA 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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



ICADE : DES RESULTATS SEMESTRIELS EN CROISSANCE, ACCELERATION DE L'EXECUTION DU PLAN STRATEGIQUE, RELEVEMENT DE LA GUIDANCE

- Signature d'un protocole de négociations exclusives entre Icade, ANF et Eurazeo en vue de l'acquisition de la participation majoritaire d'Eurazeo dans ANF Immobilier¹.
- CFNC/action : 2,12€ soit +7,1%
- Valeur du patrimoine : 9,9 milliards d'euros² soit +1,6% vs décembre 2016
- ANR EPRA triple net/action à 78,6€, +5% vs décembre 2016 (hors impact de la distribution du dividende sur la période)
- Foncière Tertiaire : RNR EPRA de 98,5 millions d'euros en hausse de +7,6% et Taux d'occupation financier à 92,0%, soit + 0,9 pt vs 31 décembre 2016
- Foncière Santé : RNR EPRA de 47,4 millions d'euros en hausse de +6,1%
- Promotion : CA économique³ à 552 millions d'euros (+37,4%), CFNC à 10,5 millions d'euros (+111,6%), ROE⁴ à 9,2%
- Coût moyen de la dette à 1,68% (-50 pb vs 31 décembre 2016)
- Pipeline de développement des Foncières Tertiaire et Santé : investissements de 1,8 milliard d'euros dont 1,2 milliard lancés au 30 juin 2017
- Portefeuille foncier de la Promotion : CA potentiel de 2,2 Md€ TTC (+25,6% vs juin 2016)
- Perspectives 2017 : relèvement de la guidance, croissance du CFNC/action autour de 7% par rapport à 2016

	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) (en M€)	145,8	136,1	+7,1%
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) par action	1,97€	1,85€	+6,6%
Cash-flow net courant – Groupe (en M€)	157,0	145,9	+7,6%
Cash-flow net courant – Groupe par action	2,12€	1,98€	+7,1%
Résultat net – Part du Groupe (en M€)	77,2	15,4	

¹ Ce projet d'acquisition fait l'objet d'un communiqué de presse ad hoc

² Valeur du patrimoine des Foncières Tertiaire et Santé en quote-part Icade Santé (56,51%)

³ Chiffre d'affaires économique = Chiffre d'affaires IFRS retraité d'IFRS 11

⁴ Return On Equity (RNP) Promotion sur 12 mois glissants / Valeur moyenne pondérée sur la période des capitaux propres part du Groupe avant élimination des titres et hors résultat

	30/06/2017	31/12/2016	Variation
ANR EPRA triple net par action	78,6€	78,7€	-0,2%
Coût moyen de la dette	1,68%	2,18%	-50pb
LTV	39,4%	37,9%	+150pb
ROE Promotion	9,2%	6,1%	+310pb

1. Un 1^{er} semestre 2017 actif pour les 3 métiers d'Icade

1.1 Foncière Tertiaire : la dynamique engagée en 2016 se poursuit

Une activité locative soutenue

Au 30 juin 2017, le **taux d'occupation financier** de la Foncière Tertiaire s'élève à 92%, en hausse de 0,9 pt (soit 95,3% pour les bureaux, +0,7 pt, et 89,1% pour les parcs d'affaires, +1 pt). Icade atteint ainsi dès 2017 ses objectifs de taux d'occupation annoncés pour 2019. Dans le même temps, la maturité moyenne des baux augmente de 4,8 ans à 4,9 ans.

Au 1^{er} semestre, sur l'ensemble de son portefeuille de bureaux et de parcs d'affaires, la Foncière Tertiaire a procédé au **renouvellement de 22 baux**⁵ représentant une surface totale de 80 220 m², 22,3 millions d'euros de loyers faciaux annualisés (+2,6% en moyenne par rapport à la VLM) et une durée ferme moyenne de 7,9 années.

Les **nouvelles signatures réalisées au 1^{er} semestre**, avec effet sur le semestre ou postérieurement, représentent, quant à elles, une surface totale de 57 100 m² et 11,5 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Les **sorties à périmètre comparable** liées aux départs de locataires représentent, quant à elles, 25 800 m² et 5,0 millions d'euros de loyers annualisés (IFRS).

Le plan marketing « *Coach Your Growth with Icade* » a été déployé sur les parcs d'affaires au 2^{ème} semestre 2016. Ce plan représente un investissement de 30 millions d'euros sur 2 ans. Lancés initialement sur le parc d'Orly Rungis au 3^{ème} trimestre 2016, ces investissements, visant à améliorer l'attractivité de nos parcs d'affaires, commencent à produire leurs effets.

A périmètre courant, les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire sont en diminution de 0,1% à 186,5 millions d'euros, principalement sous l'effet des cessions intervenues en 2016. A périmètre constant, la baisse est de 0,9%.

Le taux de marge sur les actifs de bureaux et parcs d'affaires, retraité des éléments exceptionnels, est en amélioration à 87,6% vs 87,1% au 31 décembre 2016.

Une gestion dynamique du patrimoine

Les **investissements** du 1^{er} semestre sur le périmètre de la Foncière Tertiaire se sont élevés à 118,3 millions d'euros, dont notamment :

- Acquisition d'actifs en VEFA pour 24,5 millions d'euros : poursuite de Go Spring à Nanterre, signature de promesses sur 2 actifs (Gambetta⁶ dans le 20^{ème} arrondissement de Paris pour 137 millions d'euros HD et immeuble Eko Activ à Marseille pour 28,4 millions d'euros HD),
- Constructions/extensions/restructurations d'immeubles de bureaux pour 39,6 millions d'euros, notamment projets Pulse (28 000 m²), Origine (70 000 m²), immeuble Défense 456 (15 800 m²) et Bucarest (2 000 m²),

⁵ Hors entrepôts

⁶ Acquisition définitive signée le 21 juillet dernier

- Dépenses de rénovation ou de remise en état pour 46,2 millions d'euros.

Les **cessions d'actifs** du 1^{er} semestre se sont élevées à 125,3 millions d'euros. Elles concernent essentiellement la vente de 2 immeubles de bureaux à Villejuif (Seine et Rhône) totalisant plus de 22 000 m².

Au total, les cessions d'actifs ont généré un résultat de cession positif de 46,0 millions d'euros.

Au 30 juin 2017, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire est en légère hausse de +0,9% à périmètre constant soit 7,8 milliards d'euros (+1,0% à périmètre courant) :

- La valeur du portefeuille de bureaux à 4,1 milliards d'euros s'est améliorée de 1,5% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016 (+0,6% à périmètre courant),
- La valeur des parcs d'affaires à 3,5 milliards d'euros est en légère augmentation de +0,3% à périmètre constant (+1,6% à périmètre courant).

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

1.2 Foncière Santé : consolidation du leadership

La Foncière Santé a affiché des **revenus locatifs** en croissance au 1^{er} semestre, à 106,0 millions d'euros, soit +3,2% à périmètre courant principalement sous l'effet des acquisitions et extensions réalisées en 2016.

Le taux d'occupation financier du portefeuille est à 100%. La maturité moyenne des baux est de 7,9 ans.

Les **investissements** réalisés au 1^{er} semestre 2017 sur le périmètre de la Foncière Santé se sont élevés à 127,8 millions d'euros. Ces investissements ont porté essentiellement sur des développements (56,7 millions d'euros sur 4 projets de cliniques qui généreront à terme 16,3 millions d'euros de loyers additionnels), des acquisitions (2 cliniques pour 54,0 millions d'euros), et des travaux sur des cliniques en exploitation (17,2 millions d'euros).

Enfin, la **valeur du portefeuille** ressort à 2,1 milliards d'euros (en quote-part Icade) en augmentation de +0,6% à périmètre comparable, portée par une légère baisse des taux de capitalisation.

A périmètre courant, la hausse s'élève à 3,9% compte tenu de la poursuite des opérations de croissance externe et de la dynamique de projets en développement.

1.3 Promotion : des indicateurs d'activité et de résultats en forte hausse

Le **chiffre d'affaires économique** au 1^{er} semestre est en hausse de **37,4%** à **551,6 millions d'euros** (dont 65,4% pour le Logement et 34,6% pour le Tertiaire), avec :

- CA Tertiaire en hausse de **42,5%** (**191,0 millions d'euros**) : effet des signatures actées depuis 2 ans, avec notamment au 1^{er} semestre la contribution des opérations Twist (10 400 m²) et Thémis (10 655 m²).
- CA Logement en hausse de **34,8%** (**360,6 millions d'euros**) : croissance qui s'explique par les indicateurs 2016 très favorables (portefeuille foncier, réservations, backlog).

Le chiffre d'affaires IFRS du 1^{er} semestre est en hausse de 33,2% à 487,3 millions d'euros.

Le **taux de marge économique courant**⁷ est en progression de 0,7 pt à **6,2%** (vs 5,5% sur 12 mois en 2016) compte tenu de l'amélioration du chiffre d'affaires.

Le **CFNC de l'activité Promotion** progresse de 111,6% sur un an et s'élève à **10,5 millions d'euros**.

Le **ROE** au 30 juin, s'élève à **9,2%** vs 6,1% au 31 décembre 2016, en hausse de +310 pb, compte tenu de l'amélioration du résultat net part du groupe Promotion (+25,4% sur 12 mois glissants) et de l'optimisation du capital alloué (284,9 millions d'euros au 30 juin 2017 soit une diminution de 16,1% sur 6 mois).

Icade a signé un partenariat avec Poste Immo le 4 juillet dernier en vue de créer une société de promotion de plein exercice, Arkadea. Ce partenariat doit permettre à Icade de valoriser son savoir-faire de promoteur auprès d'un grand propriétaire immobilier (cf communiqués de presse du 14 mars et du 4 juillet).

Le **backlog** Promotion s'élève à 1 517 millions d'euros :

- le backlog **logement** est en progression de +5% (vs décembre 2016), une hausse des réservations, en volume, de +10,2% et des ventes actées, en volume, en augmentation de +24,8%. Ces indicateurs bénéficient d'une dynamique favorable liée aux effets du dispositif fiscal « Pinel » combiné à des taux de prêts immobiliers historiquement bas,
- le backlog **tertiaire** est en diminution de 24,8% liée à l'avancement d'opérations signées en 2015 et 2016 partiellement compensé par les signatures du 1^{er} semestre.

2. Des résultats semestriels 2017 en nette progression

Le **résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA)** ressort à 145,8 millions d'euros, en croissance de **7,1%**, dont 98,5 millions d'euros pour la Foncière Tertiaire (+7,6%) et 47,4 millions d'euros pour la Foncière Santé (+6,1%).

Le **cash-flow net courant – Groupe**, porté par les performances positives sur l'ensemble des métiers du groupe, s'établit à 157,0 millions d'euros, soit une hausse de +7,6%.

L'**ANR triple net EPRA** s'établit à 5 809,4 millions d'euros, en hausse de +5,0% hors impact de la distribution de dividendes, porté par la croissance du CFNC et la hausse des valorisations. L'ANR triple net EPRA est en légère baisse de 0,2% yc impact de la distribution de dividendes (5 820,9 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Au 30 juin, la **valeur de l'ensemble du patrimoine** s'élève à 9,9 milliards d'euros en hausse de 1,6% par rapport à fin 2016 (+0,9% à périmètre constant).

Le **résultat net - part du Groupe** est en forte hausse à 77,2 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2017 vs 15,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016, dans un contexte d'amélioration des activités opérationnelles et de hausse des résultats de cession.

Coût de la dette en baisse sensible et LTV contrôlé

La **maturité moyenne** de la dette est de 6,2 ans au 30 juin 2017 (vs 6,6 ans au 31 décembre 2016).

Le **coût moyen de la dette** ressort à 1,68% au 30 juin 2017 contre 2,18% en 2016 (-50pb).

Le **ratio LTV** ressort à 39,4% au 30 juin 2017 vs 37,9% au 31 décembre 2016.

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)

3. Actionnariat et Gouvernance

Crédit Agricole Assurances a annoncé le 19 juin l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama au capital d'Icade. Actionnaire depuis 2013, avec un administrateur au conseil d'administration et ayant soutenu la mise en œuvre du plan stratégique, Crédit Agricole Assurances devient ainsi, avec une participation de 18,5%, le 2^{ème} actionnaire d'Icade, derrière la Caisse des Dépôts et Consignations détentrice de 39% du capital.

Le conseil d'administration d'Icade a acté la démission, en date du 17 juillet, de Mme Cécile Daubignard, M Benoît Maes et M Eric Donnet de Groupama.

En conséquence, le conseil d'administration de la société est pour l'instant composé de 12 membres. Dans cette configuration, les règles de représentation des femmes et des administrateurs indépendants au sein du conseil sont respectées.

Conformément aux règles de gouvernance du code Afep Medef, il appartiendra au conseil, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, de décider le cas échéant de la cooptation de nouveaux administrateurs, pour pourvoir les postes ainsi vacants, étant rappelé que ces éventuelles cooptations devront ensuite être ratifiées par l'assemblée générale des actionnaires.

4. Projet d'acquisition de la participation majoritaire d'Eurazeo dans ANF Immobilier

Icade, ANF et Eurazeo ont signé un protocole de négociations exclusives en vue de l'acquisition par Icade du bloc de contrôle d'ANF Immobilier. Cette acquisition est soumise à plusieurs conditions suspensives notamment l'avis des IRP des sociétés concernées et la signature préalable d'une promesse synallagmatique de vente concernant la cession par ANF Immobilier d'actifs résidentiels et commerciaux à Marseille et Lyon. Sous réserve de la levée des conditions suspensives, l'acquisition devrait intervenir dans le courant du 4^{ème} trimestre 2017.

A la suite de l'acquisition du bloc de contrôle réalisée, Icade déposera une offre publique obligatoire sur le solde du capital d'ANF Immobilier.

Cf Communiqué de presse ad hoc diffusé ce jour.

5. Perspectives 2017 : relèvement de la guidance

Compte tenu des perspectives favorables de la société, la croissance du Cash-Flow Net Courant - Groupe 2017 est attendue autour de 7% par rapport à 2016, contre une croissance d'au moins 4% annoncée en février dernier.

6. Calendrier financier 2017

Information financière du 3^{ème} trimestre : le 20 octobre après bourse

Un Investor Day sera organisé le lundi 27 novembre 2017

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 21 juillet 2017 après avoir procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017, et qui ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration du 21 juillet,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2017 peut être **consulté ou téléchargé sur le site internet** (www.icable.fr), dans la rubrique :

En français : <http://www.icable.fr/finance/resultats-publications/rapport-annuel-document-reference-rapport-financier-semestriel>

En anglais : <http://www.icable.fr/en/finance/results-and-publications/annual-report-reference-document-interim-financial-report>

André Martinez, Président du Conseil d'Administration, **Olivier Wigniolle**, Directeur général et **Victoire Aubry**, membre du Comité Exécutif en charge des Finances **présenteront les résultats semestriels 2017 aux analystes le 24 juillet 2017 à 10h.**

La présentation sera disponible sur le site internet :

En français : <http://www.icable.fr/finance/resultats-publications/presentations-financieres>

En anglais : <http://www.icable.fr/en/finance/results-and-publications/financial-presentations>

La retransmission en direct avec diapositives synchronisées sera accessible à partir de 09h30 (heure de Paris), sur le site Internet, via le lien suivant :

En français : <http://edge.media-server.com/m/go/icableHY2017/lan/fr>

Identifiant de la conférence : SFAF Icade French : **2599315**

En anglais : <http://edge.media-server.com/m/go/icableHY2017/lan/en>

Conference ID: SFAF Icade English: **2387586**

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

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Termes financiers de l'opération

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

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

Financement de l'acquisition pour Icade

Icade financera la transaction par la dette.

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

Calendrier et conditions de mise en œuvre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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



ICADE : SUCCÈS DE L'ÉMISSION INAUGURALE D'UN « GREEN BOND » DE 600 M€ À 10 ANS, AVEC UN COUPON FIXE DE 1,50%

Icade a procédé aujourd'hui à l'émission de sa première « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 600 millions d'euros, de maturité 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 1,50%. Le financement a été levé avec une marge de 80 points de base au-dessus du taux de référence et avec une prime d'émission négative.

Sursouscrite près de 3 fois, cette émission a remporté un grand succès auprès des investisseurs ISR tant français qu'internationaux. Icade accroît ainsi sa base d'investisseurs obligataires et poursuit l'optimisation de son passif (allongement de la maturité et baisse du coût moyen de la dette).

Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs et projets de la Foncière Tertiaire (bureaux et parcs d'affaires) respectant des critères d'éligibilité exigeants et transparents dont : certification au minimum HQE « Très bon » et/ou BREEAM « Very Good ». L'allocation des fonds aux actifs et projets fera l'objet d'un processus de traçabilité spécifique qui sera vérifié annuellement par le cabinet PwC. L'agence extra-financière Sustainalytics a par ailleurs émis une opinion indépendante (rapport disponible sur le site Icade).

Pour Olivier Wigniolle, Directeur Général d'Icade, « *Ce financement vert s'inscrit parfaitement dans la politique RSE volontariste menée par l'entreprise à tous les niveaux ; il servira l'ambition d'Icade qui vise le leadership en matière de RSE dans le secteur des Foncières. Les actifs et projets qui seront ainsi financés contribueront à la réussite de notre stratégie sociale et environnementale et à l'atteinte de nos objectifs à horizon 2020* ».

Crédit Agricole CIB (*Sole Structuror et Global Coordinator*), Natixis, BNPP, HSBC, et Société Générale Corporate & Investment Banking étaient teneurs de livre associés sur cette opération.

Les obligations feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris avec un prospectus soumis au visa préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. Le règlement livraison devrait intervenir le 13 septembre 2017.

La documentation relative à cette émission est disponible sur le site d'Icade à l'adresse suivante :

<http://www.icode.fr/finance/financement/emissions-obligataires>

AVERTISSEMENT :

Ce communiqué a une valeur exclusivement informative et ne constitue ni une offre de vente, ni une sollicitation d'une offre d'achat de titres dans une quelconque juridiction. Les titres mentionnés dans le présent communiqué n'ont fait et ne feront l'objet d'aucune offre au public. Ce communiqué ne constitue pas une offre de vente aux Etats-Unis des valeurs mobilières d'Icade ni de ses filiales. Les valeurs mobilières d'Icade ainsi que celles de ses filiales ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis sans avoir été enregistrées ou avoir bénéficié d'une exemption d'enregistrement conformément au US Securities Act de 1933, tel que modifié. La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué de presse est interdite dans tout pays où une telle diffusion, publication ou distribution serait effectuée en violation des lois ou règlements applicables.

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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



RSE : ICADE, CLASSEE EN TETE PAR LES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIERE

3 jours après le succès de l'émission inaugurale d'un « green bond », Icade voit les résultats de sa politique RSE et la qualité de son reporting à nouveau récompensés par les agences de notation extra-financière.



Icade vient d'être classée « Sector Leader » par le GRESB dans la catégorie des sociétés cotées européennes diversifiées. Icade est 1^{ère} sur les 20 foncières évaluées par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). L'activité de Promotion d'Icade est quant à elle classée 10^{ème} sur 338 sociétés au niveau mondial.

Le GRESB est une organisation internationale de référence, spécialisée dans l'évaluation des politiques RSE des entreprises du secteur immobilier.

2 Gold Awards décernés par l'EPRA



Icade s'est à nouveau vu décerner 2 Gold Awards par l'EPRA : un Gold Sustainability Award pour la qualité de son reporting environnemental, et un Gold Award pour la qualité et la transparence de sa communication financière.

L'EPRA (European Public Real Estate Association) établit des recommandations et décerne des prix basés sur la qualité du reporting financier et environnemental des sociétés du secteur immobilier.



Icade gagne 10 points dans le classement 2017 de Vigeo par rapport à sa précédente évaluation, avec une note de 59/100. Elle passe ainsi de la 7^{ème} à la 6^{ème} place parmi 37 sociétés européennes évaluées.

Vigeo est une agence européenne de référence de l'évaluation de la responsabilité sociale des entreprises.

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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



Le Groupe Korian, Icade Santé et Icade Promotion signent un partenariat de développement

Le Groupe Korian et Icade Santé ont signé un accord cadre, associant Icade Promotion portant sur l'accompagnement de Korian dans la reconfiguration et l'expansion de son réseau en France.

Ce partenariat non-exclusif qui s'inscrit dans la nouvelle politique immobilière du groupe Korian, **porte sur un premier lot de 15 immeubles neufs à livrer d'ici 2020 en France**. Il comprend le développement, le design et la construction des établissements en contrat de promotion immobilière par Icade Promotion. Korian dispose avant la livraison d'une option d'achat sur chaque immeuble, en cohérence avec son objectif d'augmentation du taux de détention d'actifs. Icade Santé pourra se porter acquéreur d'une partie de ces immeubles (Ehpad ou soins de suite) dans le cadre de Baux En l'État Futur d'Achèvement (BEFA).

Le partenariat avec les deux filiales d'Icade s'inscrit dans la stratégie de gestion dynamique du portefeuille d'actifs du plan Korian 2020. **Ce plan repose sur la restructuration du parc, à raison d'un volume potentiel de 50 projets concomitants**, allant de la phase de conception à la phase de réalisation et sur l'amélioration des conditions locatives.

Ce type de partenariat innovant a vocation à être déployé sur l'ensemble des pays dans lesquels le groupe Korian est présent.

Ce partenariat s'appuie sur la qualité de l'offre immobilière globale proposée par les différents métiers d'Icade : Icade Promotion en tant que promoteur et Icade Santé en tant qu'investisseur de long terme. Il s'inscrit pleinement dans la culture d'Icade d'accompagner les grands opérateurs du secteur sanitaire et médico-social.

Sophie Boissard, Directrice Générale du groupe Korian a déclaré : **« Je me félicite de la signature de ce partenariat avec Icade qui va apporter à Korian les compétences et la flexibilité nécessaires à la mise en œuvre de notre plan ambitieux de développement et de modernisation de notre parc immobilier, dans le cadre de notre politique de détention ciblée des actifs stratégiques ».**



Olivier Wigniolle, Directeur Général d'Icade a déclaré : « **Je me réjouis de ce partenariat qui va nous permettre de renforcer notre collaboration avec Korian, leader de son secteur.** Les équipes d'Icade partagent avec celles de Korian l'envie de développer ensemble les EHPAD et établissements de soins de suite de demain, aux meilleurs standards : mieux adaptés, plus attractifs, plus innovants et plus verts. ».

À PROPOS DE KORIAN

Korian, expert des services d'accompagnement et de soins dédiés aux seniors, gère le premier réseau européen de maisons de retraite médicalisées, de cliniques spécialisées, de résidences services, de soins et d'hospitalisation à domicile avec 715 établissements.

Présent dans quatre pays (France, Allemagne, Belgique et Italie), le Groupe dispose d'une capacité d'accueil de près de 72 000 lits et emploie près de 47 000 collaborateurs. www.korian.com

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

CONTACTS

GROUPE KORIAN

Claire Vaas

Responsable Relations medias Korian

claire.vaas@korian.com

T : +33 (0)1 55 37 53 11/ +33 (0)6 99 76 17 21

Sophie Bodin

DGM Conseil

s.bodin@dgm-conseil.fr

T : +33 (0)1 40 70 95 93

ICADE

Guillaume Tessler

Directeur Communication financière

et relations investisseurs Icade

guillaume.tessler@icade.fr

T : +33 (0)1 41 57 71 61

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable Relations presse Icade

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

T : +33 (0) 1 41 57 71 19



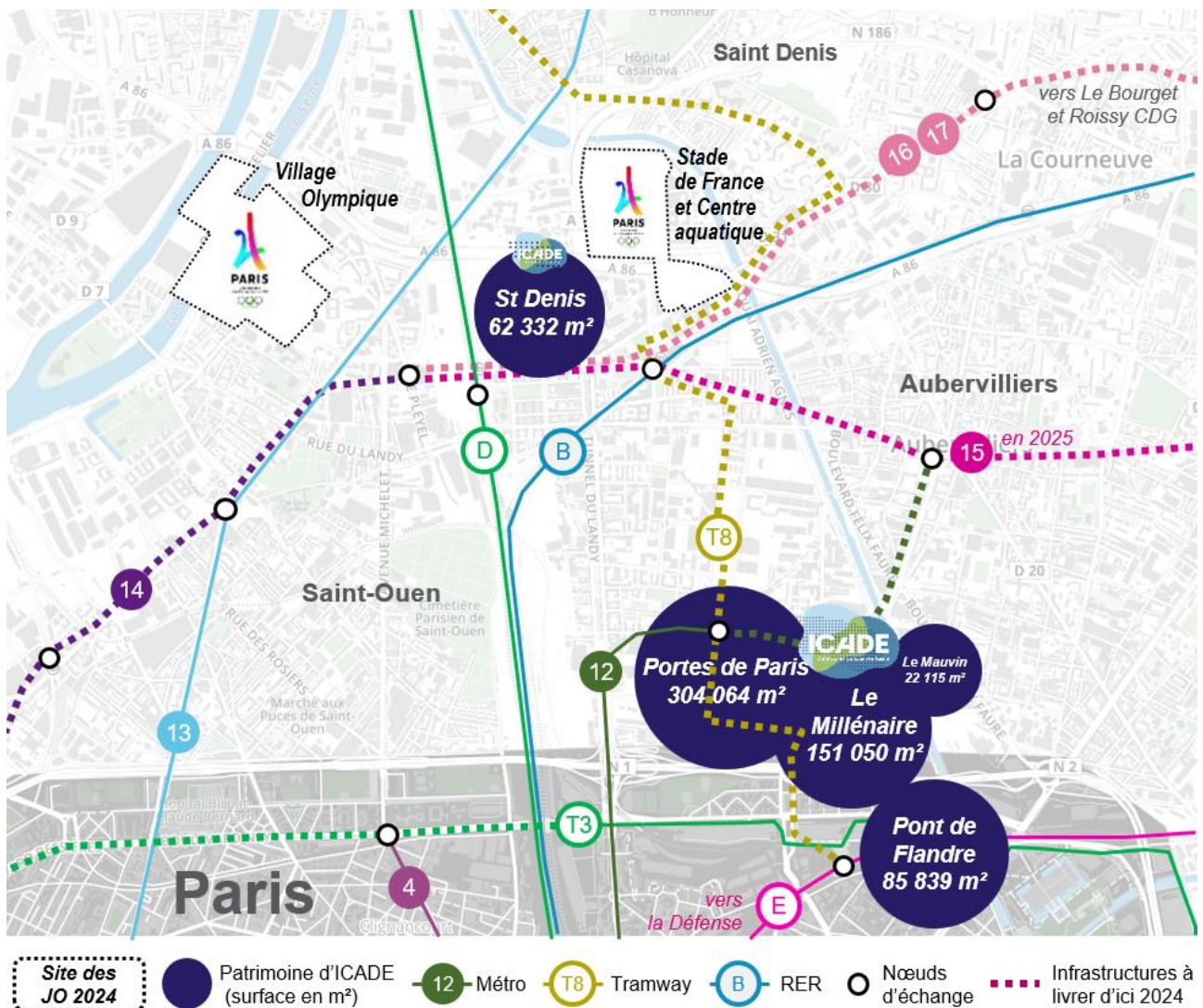
ICADE AU CŒUR DU TERRITOIRE DES JO 2024

L'attribution à Paris des Jeux Olympiques 2024 va permettre à Icade d'accélérer le développement des 65 hectares et des 350.000 m² de charges foncières qu'elle détient au nord de Paris (Paris 19 / Aubervilliers / Saint-Denis) au cœur du futur dispositif olympique. Les JO seront en effet, à l'instar de ce qui a pu être constaté à Barcelone ou à Londres, un accélérateur de développement des territoires concernés.

L'accélération du développement des infrastructures de transport : un impact très positif pour Icade

Le patrimoine d'Icade au nord de Paris (625 400 m² de surfaces en exploitation) et les charges foncières situées au cœur de l'événement bénéficieront de l'amélioration notable des transports, notamment grâce au passage du T8 au cœur du Parc des Portes de Paris en 2024.

Les Jeux Olympiques et le Grand Paris, des atouts pour dynamiser le Nord de Paris et le patrimoine d'Icade



En effet, le Tramway T8 reliera le Nord de Paris au site des JO, ce qui représente un atout supplémentaire majeur pour la Foncière Tertiaire d'Icade : il impactera positivement près de 60% de son pipeline de développement et 350 000 m² de réserves foncières supplémentaires.

Parmi les opérations de développement, l'immeuble Pulse développera 28 000 m² de bureaux (livraison fin 2018) et le SmartMaker by Icade (pôle numérique) de 9 500 m² (livraison fin 2019). D'autres opérations lancées et à venir compléteront l'offre tertiaire et d'hôtellerie d'Icade sur les parcs du Millénaire et des Portes de Paris pour près de 140 000 m².



Immeuble Pulse

Icade et Plaine Commune : un partenariat qui se concrétise et se renforce avec les JO

La réflexion commune sur la programmation du Parc des Portes de Paris, incluant des logements, des bureaux, des équipements publics et des espaces verts, a franchi une étape importante en mars 2017 avec la signature du protocole d'accord sur les orientations d'aménagement.

Icade entend faire du Parc des Portes de Paris un élément leader du territoire de Plaine Commune, en terme d'attractivité économique, de développement urbain et social, et exemplaire en terme de développement durable.

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

Charlotte Pajaud-Blanchard,
responsable relations presse
+33(0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr



ICADE : PARTENARIAT DE DÉVELOPPEMENT POUR ICADE SANTÉ, PLUSIEURS SIGNATURES POUR LA FONCIÈRE TERTIAIRE, JO 2024 REMPORÉS, RATING S&P CONFIRMÉ

- Icade Santé a signé un partenariat de développement avec Korian
- Foncière Tertiaire :
 - Signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (15 700 m²) de 12 ans ferme sur l'immeuble Fontanot à Nanterre,
 - Acquisition d'un premier immeuble de bureaux en VEFA à Marseille (8 300 m²) pour 28 M€ (HD),
 - Cession définitive de l'immeuble de bureaux Garonne à Villejuif (20 600 m²) pour 110 M€ (HD)
- JO 2024 : un accélérateur de développement des territoires d'Icade
- Confirmation de la notation Standard & Poor's BBB+ perspective stable

Icade Santé

Le Groupe Korian et Icade Santé ont signé un accord cadre, associant Icade Promotion, et portant sur l'accompagnement de Korian dans la réalisation de ses projets de restructuration et de construction de nouveaux établissements en France dans le cadre de la nouvelle politique immobilière du Groupe Korian.

Ce partenariat porte sur un premier lot de 15 immeubles neufs d'ici 2020. Il comprend le développement, le design et la construction des établissements par Icade Promotion. Par ailleurs, Icade Santé pourra se porter acquéreur de certains de ces immeubles (EHPAD¹ ou cliniques SSR) dans le cadre de Baux En l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA).

Pour Icade, ce partenariat témoigne de la qualité et de la complémentarité de l'offre immobilière proposée par les différents métiers du Groupe : Icade Promotion en tant que promoteur et Icade Santé en tant qu'investisseur de long terme.

1 EHPAD : Etablissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes

Ce partenariat avec Korian permettra à Icade Santé, aujourd'hui présente dans les cliniques de court et moyen séjour, à travers 97 établissements (MCO², SSR³ et ESM⁴) d'accéder également en France au marché des EHPAD sur des établissements neufs, exploités par le leader du secteur. Cette classe d'actifs bénéficie d'une liquidité importante et de taux de rendement attractifs.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse « Le Groupe Korian, Icade Santé et Icade Promotion signent un partenariat de développement » publié le 13/09/2017, disponible sur notre site via le lien suivant :

<http://www.icable.fr/content/download/15394/179817/version/3/file/CP+partenariat+KORIAN+ICADE+-+FR+-+VF.PDF>

Foncière Tertiaire

- **Signature d'un bail en l'état futur d'achèvement sur l'immeuble Fontanot à Nanterre (92)**

Icade a signé un bail en état futur d'achèvement portant sur surface d'environ 15 700 m² de bureaux pour une durée ferme de 12 ans.

L'immeuble « Fontanot », situé 21/29 rue des Trois Fontanot à Nanterre, fera l'objet d'une restructuration lourde qui débutera au 1^{er} trimestre 2019 après le départ des locataires en place.

La livraison est prévue fin 2020 pour une date de prise d'effet du bail au 1^{er} trimestre 2021.

- **Signature de l'acquisition en VEFA de l'immeuble Eko active à Marseille (13)**

Icade a signé une acquisition à Marseille en VEFA sur un immeuble de bureaux d'une surface de 8 300 m², pour un montant hors droits de 28,4 M€ et un taux de rendement facial potentiel de 7,3%.

L'immeuble développé en co-promotion avec VINCI Immobilier, se situe au cœur d'Euroméditerranée, à quelques mètres des Terrasses du port et bénéficiera d'une station de tramway en pied d'immeuble. Il sera développé par l'architecte Franck Hammoutène et sera certifié BREEAM niveau Very Good et RT 2012. La livraison est prévue au troisième trimestre 2019.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Garonne à Villejuif (94) suite aux cessions des immeubles Seine et Rhône au 1^{er} semestre**

L'immeuble de bureaux Garonne d'une surface de 20 600 m² a été cédé pour un prix de 110 M€ (HD) à LCL, la cession à LCL (pour 115 M€ HD) des 2 autres actifs Seine et Rhône (22 000 m²) ayant été réalisée au cours du premier semestre 2017. Ces 3 immeubles ont été cédés à des niveaux de valorisation en ligne avec l'ANR.

Ces cessions de 3 actifs au sein du Campus Metropolitan à Villejuif se sont accompagnées du renouvellement avec LCL de 2 baux au premier semestre pour une surface globale de 30 000 m² (baux de 9 ans et 7 ans, effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017). Ces transactions témoignent de l'attractivité du site de Villejuif, de la solidité de la relation avec LCL et de la

2 MCO : médecine, chirurgie, obstétrique

3 SSR : soins de suite et réadaptation

4 ESM : établissements de santé mentale

capacité d'Icade à accompagner ses grands clients sur le long terme tout en poursuivant sa politique de rotation d'actifs.

Icade au cœur du territoire des JO 2024

L'attribution à Paris des Jeux Olympiques 2024 va permettre à Icade d'accélérer le développement des 65 hectares et des 350.000 m² de charges foncières qu'elle détient au nord de Paris (Paris 19 / Aubervilliers / Saint-Denis) au cœur du futur dispositif olympique. Les JO seront en effet, à l'instar de ce qui a pu être constaté à Barcelone ou à Londres, un accélérateur de développement des territoires concernés.

Le passage du Tramway T8 représente un atout supplémentaire majeur pour la Foncière Tertiaire d'Icade : il impactera positivement près de 60% de son pipeline de développement, et 350 000 m² de réserves foncières supplémentaires.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse « Icade au cœur du territoire des JO 2024 » disponible sur notre site web via le lien suivant :

<http://www.icade.fr/finance/communiqués-financiers>

Notation Standard & Poor's confirmée : BBB+ et perspective stable

Standard & Poor's a confirmé le 30 août sa notation (BBB+ / stable / A-2) perspective stable. Cette confirmation fait suite à la revue annuelle de l'agence et l'annonce du projet d'acquisition d'ANF immobilier.

Répondant aux objectifs de diversification du portefeuille et de développement dans les principales métropoles régionales, cette opération conforte la qualité de crédit d'Icade.

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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



ACQUISITION PAR ICADE SANTE DE DEUX NOUVELLES CLINIQUES

Icade Santé (filiale d'Icade à 56,5%) vient de procéder à deux nouvelles acquisitions pour une valeur totale de 83 M€ poursuivant ainsi ses partenariats avec deux exploitants de premier rang :

- Près de Toulouse, la Clinique psychiatrique de Beaupuy, d'une capacité d'accueil de 158 lits, en partenariat avec le groupe Capiro, pour une valeur travaux inclus de 8 millions d'euros.
- Près de Perpignan, la Polyclinique Saint-Roch (Médecine Chirurgie Obstétrique) à Cabestany de 314 lits et places valorisée 75 millions d'euros¹, exploitée par le groupe Elsan. Le site dispose en sus d'une réserve foncière d'environ 8 800 m².

Les deux établissements font l'objet de baux longs, d'une durée résiduelle respective de 12 et 10 ans, et offrent des taux de rendement en ligne avec le marché et notre portefeuille.

À travers ces opérations, Icade Santé conforte sa place de leader en immobilier de santé : un portefeuille de 99 actifs, dont 4 projets en développement et des partenariats renforcés avec des exploitants dont elle accompagne le développement en région.

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

Charlotte Pajaud-Blanchard,
responsable relations presse
+33(0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr

¹ Via l'acquisition des actions de la SAS Foncière MSR.



ICADE : SIGNATURE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES DU CONTRAT D'ACQUISITION DU BLOC DE CONTRÔLE DETENU PAR EURAZEO DANS ANF IMMOBILIER

Dans la continuité du communiqué du 24 juillet dernier et suite aux avis favorables des comités d'entreprise d'Icade, d'Eurazeo et d'ANF Immobilier, Icade a signé, sous conditions suspensives, le contrat d'acquisition de la participation majoritaire détenue par Eurazeo dans ANF Immobilier au prix de 22,15€ par action ANF Immobilier (soit un prix total pour l'acquisition du bloc d'environ 213 M€).

L'acquisition définitive du bloc de contrôle devrait intervenir d'ici fin octobre, sous réserve notamment de la signature par ANF Immobilier et Primonial Reim de la promesse synallagmatique de vente portant sur la cession du portefeuille d'actifs résidentiels et commerciaux à Marseille et à Lyon pour un prix de 400 M€ (Hors Droits), conformément au protocole de négociations exclusives annoncé le 24 juillet dernier.

A l'issue de l'acquisition, Icade détiendra environ 50,5 % du capital et 50,2 % des droits de vote¹ d'ANF Immobilier.

L'acquisition définitive du bloc de contrôle sera suivie, au cours du mois de novembre 2017, du dépôt par Icade d'une offre publique d'achat obligatoire, au prix de 22,15€/action, sur le solde des actions composant le capital d'ANF Immobilier.

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

Pour mémoire, Icade financera la transaction par la dette et sa trésorerie propre, la transaction aura un impact maximum d'environ +3% sur le ratio de dette sur valeur des actifs (LTV) d'Icade, étant rappelé que la LTV au 30 juin 2017 était de 39,4%.

¹ Sur la base des actions et droits de vote composant le capital d'ANF Immobilier et déclarés au 21 juillet 2017. L'écart concernant le pourcentage de droits de vote entre la participation d'Eurazeo avant la cession de bloc (53,7%) et la participation d'Icade (50,2%) post acquisition de ce bloc, provient de la perte des droits de vote double attachés aux actions acquises par Icade.

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

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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



ICADE : BONNE DYNAMIQUE AU 3^{ÈME} TRIMESTRE SUR L'ENSEMBLE DE SES MÉTIERS

- Foncière Tertiaire : Poursuite de la hausse du taux d'occupation financier à 92,3%, soit +0,3 pt vs juin 2017
- Foncière Santé : Signature d'un accord-cadre entre Icade Santé et Korian ouvrant des opportunités dans le secteur des Ehpad
- Promotion : Hausse très sensible du CA économique¹ à 811,1 millions d'euros sur 9 mois (+ 32%)
- Prise de contrôle d'ANF Immobilier : signature sous conditions suspensives le 11 octobre de l'acquisition du bloc majoritaire détenu par Eurazeo dans ANF Immobilier
- Emission d'un Green Bond inaugural début septembre : 600 millions d'euros à 10 ans avec un coupon de 1,50% destinés à financer des actifs et projets verts
- RSE : Icade classée en tête par les agences de notation extra-financière, GRESB, EPRA et Vigeo
- Nouveau siège pour Icade à Issy les Moulineaux : immeuble OPEN, 100% en flex office
- Perspectives 2017 sur le cash-flow net courant par action confirmées : croissance autour de 7%

1. CHIFFRE D'AFFAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2017

Au 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade s'élève à 1 152,9 millions d'euros, en hausse de 16,1% par rapport au 30 septembre 2016, porté par l'activité de Promotion (+28,2%).

(en millions d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	279,7	282,4	(1,0)%	(0,4)%
Revenus Locatifs Foncière Santé	159,7	154,8	3,2%	0,2%
Chiffre d'Affaires Promotion	719,2	561,1	28,2%	28,2%
Autre Chiffre d'Affaires	(5,7)	(5,0)	-	-
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	1 152,9	993,3	16,1%	16,9%

¹ CA économique = CA IFRS retraité d'IFRS 11

2. PÔLE FONCIÈRE

2.1. Foncière Tertiaire

Evolution des revenus locatifs :

(en millions d'euros)	30/09/2016 retraité*	Acquisitions/ Livraisons	Cessions/ restructurations	Indexations	Activité locative	30/09/2017	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	125,3	19,1	(17,5)	0,6	0,8	128,2	2,4%	1,3%
Parcs d'affaires	148,2	15,2	(18,1)	1,0	(2,3)	144,1	(2,8)%	(1,1)%
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	273,5	34,3	(35,6)	1,6	(1,5)	272,3	(0,4)%	0,0%
<i>Autres Actifs</i>	13,2	-	(1,1)	0,0	0,1	12,2	(7,6)%	0,7%
<i>Intra-groupe Foncière Tertiaire</i>	(4,3)	-	-		(0,5)	(4,8)		
REVENUS LOCATIFS	282,4	34,3	(36,7)	1,7	(1,9)	279,7	(1,0)%	(0,4)%

* Reclassement de l'actif Axe Seine des Parcs d'affaires vers les Bureaux

Les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire s'établissent à 279,7 millions d'euros au 30 septembre 2017, en baisse de 1,0% par rapport au 30 septembre 2016. A périmètre constant sur le périmètre des bureaux et des parcs d'affaires les loyers sont restés stables.

Les revenus locatifs des bureaux ont progressé de 2,4% (+1,3% à périmètre constant), tandis que ceux des parcs d'affaires ont diminué de 2,8% (-1,1% à périmètre constant) suite à la cession des parcs d'affaires *non core* intervenue en 2016.

Les variations de périmètres (acquisitions, livraisons et cessions) impactent les revenus locatifs à hauteur de -1,4 million d'euros :

- + 15,1 millions d'euros d'impacts positifs liés **aux acquisitions** réalisées en 2016 (immeubles Orsud, Parissy et Arc Ouest)
- + 16,5 millions d'euros de loyers additionnels issus **des livraisons** d'actifs, notamment Véolia (+9,0 millions d'euros) et Millénaire 4 (+6,2 millions d'euros) sur le parc du Millénaire en 2016, et Défense 4/5/6 (+0,9 million d'euros) livré en 2017 à Nanterre
- + 2,7 millions d'euros sur la **VEFA Go Spring** au titre de la garantie locative rattachée à livraison de la première tranche en 2017
- - 34,7 millions d'euros de baisse de loyers consécutive **aux cessions** de 2016 et 2017 (dont 3 immeubles de bureaux situés à Villejuif)

Analyse de l'activité locative : (Cf Annexe)

Les prises d'effet des nouveaux baux au cours des neuf premiers mois de l'année 2017 ont porté sur **104 147 m²** dont **45 312 m²** sur le trimestre écoulé.

A périmètre constant, les départs sur la période ont porté sur 9 842 m² dont le principal est le congé donné par Tarkett France (3 785 m²) sur le Parc des Portes de Paris.

Sur les neuf premiers mois de l'exercice, **38 baux ont été renouvelés** représentant une surface totale de 121 444 m² pour un montant total de loyers annualisés s'élevant à 26,8 millions d'euros (dont 14 baux renouvelés sur le T3 représentant 18 713 m² et 3,0 millions d'euros de loyers faciaux). La durée ferme moyenne des renouvellements des 9 premiers mois est de 7 années.

L'ensemble de ces baux signés au cours des 9 premiers mois sont en moyenne 2,9 %, au-dessus de la VLM (Valeur Locative de Marché).

L'essentiel des renouvellements des 9 premiers mois porte sur les actifs de bureaux, notamment :

- LCL sur les immeubles Rhin et Loire situés à Villejuif (30 000 m²)
- IFF sur l'immeuble Crystal Park à Neuilly sur Seine (5 500 m²)

- AXA sur l'immeuble Axe 13 à Nanterre (16 400 m²)

La durée moyenne ferme des baux du pôle Foncière Tertiaire est de 4,9 années, stable par rapport au 30 juin 2017.

Le taux d'occupation financier s'établit à 92,3%, en augmentation de 0,3 point par rapport au 30 juin 2017 (+0,5 point pour les bureaux et stable sur les parcs d'affaires). A périmètre constant, la hausse s'établit à +0,3 point.

Classe d'actifs	Taux d'occupation financier (en %)**				Durée moyenne des baux (en années)**	
	30/09/2017	31/12/2016 Retraité***	30/06/2017	Variation à périmètre constant*	30/09/2017	30/06/2017
Bureaux	95,8%	94,6%	95,3%	+0,4 pt	6,2	6,2
Parcs d'affaires	89,1%	88,1%	89,1%	+0,2 pt	3,7	3,7
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	92,3%	91,1%	92,0%	+0,4 pt	4,9	4,9
Entrepôts	100,0%	84,7%	84,9%	+10,5 pt	2,1	2,2
FONCIÈRE TERTIAIRE	92,3%	91,1%	92,0%	+0,3 pt	4,9	4,9

* Variation juin 2017 et sept. 2017, Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période

** En quote-part de détention des actifs

*** Reclassement de l'actif Axe Seine des Parcs d'affaires vers les Bureaux

Les nouvelles signatures cumulées depuis le début d'année représentent un volume de 110 382 m² (53 090 m² sur le trimestre écoulé) pour un montant total de 24,6 millions d'euros de loyers.

Les signatures des 9 premiers mois de l'année, prenant effet postérieurement au 30 septembre 2017, représentent un volume de surface de 54 900 m².

Le trimestre a été marqué par la signature d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement sur l'immeuble de bureaux "Fontanot" situé à Nanterre (92). Ce BEFA d'une surface d'environ 15 700 m² est assorti d'une durée ferme de 12 ans. Une restructuration lourde débutera au 1^{er} trimestre 2019 avec une livraison prévue fin 2020 pour une prise d'effet du bail programmée au 1^{er} trimestre 2021.

Investissements cumulés depuis le 1er janvier 2017 :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs en exploitation	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	5,9	88,8	13,6	40,0	2,8	151,1
Parcs d'affaires	0,0	0,0	29,9	30,5	0,4	60,8
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	5,9	88,8	43,5	70,4	3,3	211,9
Autres actifs	0,0	0,0	0,0	1,0	0,3	1,3
FONCIÈRE TERTIAIRE	5,9	88,8	43,5	71,4	3,6	213,2

Les investissements de la période s'élèvent à 213,2 millions d'euros (contre 204,2 millions d'euros au 30 septembre 2016).

Les acquisitions en VEFA se sont élevées à 88,8 millions d'euros, notamment :

- Gambetta (Paris 20^{ème}) pour 71,2 millions d'euros. La livraison est prévue en 2019 (20 000 m² répartis en 16 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces dont 3 300 m² ont d'ores et déjà été pré-loués dans le cadre d'un BEFA de 12 ans)
- Go Spring (Nanterre) pour 16,2 millions d'euros dont la seconde tranche (18 500 m²) sera livrée en 2019 et déjà pré-loué à 75% à Franfinance (filiale de la Société Générale)

- Eko Active (Marseille) pour 1,4 million d'euros (8 300 m² de surface de bureaux à livrer en 2019).

Les investissements du pipeline de développement (43,5 millions d'euros) se sont concentrés sur les projets Origine, Pulse et Défense 4/5/6.

Arbitrages :

Au 30 septembre 2017, les cessions cumulées ont représenté 247,7 millions d'euros et ont concerné pour l'essentiel trois des cinq actifs de bureaux situés à Villejuif (42 600 m²) et cédés à LCL pour un montant de 226,0 millions d'euros (dont deux d'entre elles réalisées au premier semestre).

Les deux immeubles conservés : Rhin et Loire (totalisant 30 000 m²) ont fait l'objet de renouvellements avec LCL pour des durées respectives de 7 et 9 ans.

Le solde des cessions concerne des actifs non stratégiques pour 21,7 millions d'euros.

L'ensemble de ces arbitrages a permis de générer une plus-value de 76,9 millions d'euros.

2.2. Foncière Santé

Evolution des Revenus locatifs :

(en millions d'euros)	30/09/2016	Acquisitions/ Livraisons	Cessions/ restructurations	Indexations	Activité locative	30/09/2017	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
REVENUS LOCATIFS	154,8	4,9	(0,3)	0,7	(0,3)	159,7	3,2%	0,2%

Les revenus locatifs s'établissent au 30 septembre 2017 à 159,7 millions d'euros en hausse de 3,2% par rapport au 30 septembre 2016 (154,8 millions d'euros). A périmètre constant, la hausse est de 0,2%.

Au titre des variations de périmètre (acquisitions/livraisons), +4,9 millions d'euros de loyers complémentaires ont été enregistrés (effets positifs notamment des cliniques Tarbes, Mas Helios, Domont).

Analyse de l'activité locative à périmètre constant :

Classe d'actifs	Taux d'occupation financier (en %)**			Durée moyenne des baux (en années)**	
	30/09/2017	30/06/2017	Variation à périmètre constant*	30/09/2017	30/06/2017
FONCIÈRE SANTE	100,0%	100,0%	+0,0 pt	7,7	7,9

* Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période

** En quote-part de détention des actifs

Le taux d'occupation financier est à 100% au 30 septembre 2017.

La durée moyenne ferme des baux représente 7,7 ans, en légère baisse de 0,2 point par rapport au 30 juin 2017.

Investissements cumulés depuis le 1er janvier :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
FONCIÈRE SANTE	133,5	65,1	30,6	1,0	230,2

Les investissements cumulés réalisés par Icade Santé au cours des 9 premiers mois de l'année 2017 s'élèvent à 230,2 millions d'euros (contre 156,1 millions d'euros au 30 septembre 2016).

Les travaux de développement concernent essentiellement les établissements de Courlancy à Bezannes (51), Croix du Sud à Quint-Fonsegrives (31) et Bromélia à Saint-Herblain (44).

Le pôle Foncière Santé a également procédé à des acquisitions pour un montant total de 133,5 millions d'euros (droits et frais inclus), avec notamment

- 43,3 millions d'euros pour la polyclinique MCO de l'Ormeau à Tarbes (65) auprès du Groupe Médipôle Partenaires
- 76,4 millions d'euros pour la Polyclinique Saint-Roch à Cabestany (66)
- 9,8 millions pour la Maison d'Accueil Spécialisée Helios à Saint Germé (32) (Groupe Clinipôle)

De plus, Icade Santé et le Groupe KORIAN ont signé un accord cadre visant à accompagner ce dernier dans son développement immobilier. Ce partenariat avec Korian, porte sur un premier lot de 15 immeubles neufs à livrer d'ici 2020 en France. Il comprend le développement, le design et la construction des établissements en contrat de promotion immobilière par Icade Promotion. Korian dispose avant la livraison d'une option d'achat sur chaque immeuble. Icade Santé pourra également, si elle le souhaite, se porter acquéreur de ces immeubles (Ehpad ou cliniques de soins de suite) dans le cadre de Baux en l'État Futur d'Achèvement (BEFA).

Arbitrages :

Sur les neuf premiers mois de 2017, le montant des arbitrages ressort à 5,6 millions d'euros (net vendeur), et concerne la cession de la polyclinique Les Chênes d'Aire-sur-l'Adour à son nouvel exploitant, le Groupe Clinifutur.

3. PÔLE PROMOTION

(en millions d'euros)	30/09/2017			30/09/2016			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Logement	494,2	39,3	533,5	392,0	20,7	412,7	29,3%
Promotion Tertiaire	225,1	52,6	277,6	169,1	34,9	204,0	36,1%
CHIFFRE D'AFFAIRES (a)	719,2	91,9	811,1	561,1	55,6	616,7	31,5%

(a) Chiffre d'affaires à l'avancement après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

Le chiffre d'affaires économique du pôle Promotion à fin septembre 2017 s'établit à 811,1 millions d'euros, en forte croissance par rapport au chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2016 (+32%).

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion Logement** s'élève à fin septembre 2017 à 533,5 millions d'euros, en augmentation de 29% par rapport à la même période de 2016. Cette dernière est liée d'une part à l'avancement des travaux des opérations de promotion et d'autre part à la hausse des actes notariés consécutive à la croissance des réservations constatées depuis début 2016.

Au 30 Septembre 2017, le chiffre d'affaires de l'activité de **Promotion Tertiaire** s'établit à 277,6 millions d'euros, soit une hausse de 36% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette forte croissance est principalement imputable aux nombreuses signatures actées sur les deux dernières années, qui contribuent significativement au chiffre d'affaires sur l'année 2017, dont principalement les opérations Twist (10 400 m²) et Thémis (10 655 m²), situées sur la Zac de Clichy Batignolles à Paris, le pôle hospitalier de Nouméa et la Gare TGV Montpellier-Sud de France.

Cette tendance conforte la croissance du chiffre d'affaires attendue sur l'année 2017 pour les deux activités du pôle Promotion.

	30/09/2017	30/09/2016	Variation (%)	31/12/2016
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements (en unités) ¹	3 616	3 487	3,7%	5 665
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	696,6	707,5	(1,5)%	1 114,8
Taux de désistement logements (en %)	18%	16%	2,0%	14%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	3 597	3 752	(4,1)%	3 671
Budget moyen TTC par logement (en k€)	193,0	205,0	(5,9)%	198,0
Surface moyenne par logement (en m ²)	53,7	55,0	(2,4)%	54,0
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	25,5%	26,0%		20,9%
Investisseurs privés	41,5%	45,2%		39,7%
Investisseurs institutionnels	33,0%	28,8%		39,4%
Backlog Promotion et Carnet de commandes	1 424,9	1 620,0	(12,0)%	1 597,0
Promotion Logement (inclus lotissements)	1 091,0	984,4	10,8%	1 058,2
Promotion Tertiaire et Equipements publics et Santé	305,5	601,5	(49,2)%	509,1
Carnet de commandes AMO-Services	28,4	34,1	(16,8)%	29,7

¹ Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalent logement (pour les programmes mixtes) d'un programme donné. Le nombre d'unités des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerce, bureau) à la surface moyenne des logements calculés lors du précédent trimestre.

3.1 Résidentiel

Les réservations nettes de logements neufs sur les 9 premiers mois progressent de 3,7% en volume par rapport à l'année précédente, pour atteindre 3 616 lots.

Le ralentissement des réservations enregistrées sur ce trimestre est en partie imputable à l'attentisme constaté avant l'annonce des mesures gouvernementales sur les incitations fiscales à l'investissement privé.

L'annonce en septembre par le gouvernement du maintien pour 4 ans des dispositifs d'accompagnement à l'accession et à l'investissement locatif dans les zones tendues, est très positive notamment pour les investisseurs privés. Ceux-ci représentent à fin septembre 41,5% du total des réservations.

Le volume des ventes notariées est en forte augmentation depuis le début de l'année pour atteindre 3 182 ventes au 30 septembre 2017, en progression de 23% par rapport à la même période de l'année précédente.

Le *backlog* de la Promotion logement est en croissance de 10,8 % par rapport au 30 septembre 2016 en lien avec l'accroissement des réservations.

Le portefeuille foncier de l'activité Résidentiel s'élève à 11 819 lots pour un chiffre d'affaires TTC potentiel de 2,5 milliards d'euros, soit +10% par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 (10 729 lots pour 2,2 milliards d'euros). Cette progression traduit l'accélération de la politique volontariste de développement mise en œuvre par le Pôle Promotion depuis le début de l'année 2016.

3.2 Tertiaire

Après un niveau élevé en 2016, le *backlog* de l'activité Promotion « Tertiaire et Equipements publics et Santé » à fin septembre 2017 est en baisse et s'établit à 305,5 millions d'euros, en lien avec l'avancée des travaux des opérations d'envergure signées en 2016 et un renouvellement des signatures constatées à ce stade de l'année moins important que celui de l'année précédente.

A fin septembre 2017, le portefeuille de projets « Tertiaire Bureaux » porte sur 492 530 m² d'opérations, comprenant des projets en cours de réalisation pour 179 900 m² et des projets en cours de montage pour 312 630 m².

Dans le domaine de la promotion « Equipements publics et Santé », le portefeuille de projets compte 220 192 m² d'opérations, dont 84 942 m² en cours de réalisation et 135 250 m² en cours de montage.

4. FINANCEMENTS

Emission d'un Green Bond inaugural

Icade a procédé début septembre à l'émission de sa première « obligation verte » (« Green Bond ») d'un montant de 600 millions d'euros, de maturité 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 1,50%. Le financement a été levé avec une marge de 80 points de base au-dessus du taux de référence et avec une prime d'émission négative (new issue premium).

Souscrite près de 3 fois, cette émission a remporté un grand succès notamment auprès des investisseurs ISR tant français qu'internationaux. Icade accroît ainsi sa base d'investisseurs obligataires et poursuit l'optimisation de son passif (allongement de la maturité et baisse du coût moyen de la dette).

Notation Standard & Poor's confirmée : BBB+ et perspective stable

Standard & Poor's a confirmé le 30 août sa notation (BBB+ / stable / A-2) perspective stable. Cette notation fait suite à la revue annuelle de l'agence.

5. AUTRES EVENEMENTS

Signature sous conditions suspensives le 11 Octobre du contrat d'acquisition de la participation majoritaire d'Eurazeo dans ANF Immobilier

La levée des conditions suspensives devrait intervenir d'ici la fin du mois d'Octobre 2017.

Cf Communiqués de presse ad hoc diffusés le 24 juillet et le 11 octobre 2017.

Icade classée en tête par les agences de notation extra-financière



Icade a été classée « Sector Leader » par le **GRESB** dans la catégorie des sociétés cotées européennes diversifiées.

Icade est 1^{ère} sur les 20 foncières évaluées par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). L'activité de Promotion d'Icade est quant à elle classée 10^e sur 338 sociétés au niveau mondial.



Icade s'est à nouveau vu décerner 2 Gold Awards par l'**EPRA** : un Gold Sustainability Award pour la qualité de son reporting environnemental, et un Gold Award pour la qualité et la transparence de sa communication financière.



Icade gagne 10 points dans le classement 2017 de **Vigeo** par rapport à sa précédente évaluation, elle passe ainsi de la 7^e à la 6^e place parmi 37 sociétés européennes évaluées.

Ces notations extra-financières reflètent la qualité et la pertinence de la politique RSE d'Icade.

Icade change de siège social

Icade a déménagé son siège social le 18 septembre dernier à la suite de la prise à bail de l'immeuble Millénaire 1 par un grand acteur bancaire français à compter d'avril 2018 (bail de 12 ans sur 22 000 m²).

Icade a ainsi profité de cette opportunité pour déménager son siège dans l'immeuble Open à Issy les Moulineaux (9 500 m²), dans le cadre d'une organisation des espaces de travail intégralement dynamique (flex office).

Ce nouveau siège social et cette nouvelle utilisation des espaces de travail contribueront à améliorer l'efficacité opérationnelle d'Icade.

6. PERSPECTIVES 2017 : GUIDANCE CONFIRMEE

Compte tenu des perspectives favorables de la société, Icade confirme son objectif de croissance du Cash-Flow Net Courant - Groupe/action d'environ 7% par rapport à 2016.

Le Conseil d'Administration a confirmé que la politique de dividende reste fondée sur l'évolution du Cash-Flow Net Courant par action.

7. CALENDRIER FINANCIER

Investor day organisé le lundi 27 novembre 2017, communiqué de presse diffusé avant bourse

Résultats annuels présentés le lundi 12 février 2018, communiqué de presse diffusé avant bourse

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

À PROPOS D'ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

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

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

ANNEXE

Analyse de l'activité locative de la Foncière Tertiaire :

	30/06/2017	Mouvements		30/09/2017	Nouvelles signatures du T3 2017		30/09/2017
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Surfaces louées	Effet sur le T3 2017	Effet postérieur au T3 2017	Total
Classes d'actif		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Bureaux	492 787	2 442	(1 122)	494 107	2 229	16 495	18 724
Parcs d'affaires	1 000 775	11 006	(8 720)	1 003 062	8 171	9 356	17 527
Entrepôts	33 945	4 819	-	38 764	4 819	-	4 819
PERIMETRE CONSTANT (A)	1 527 507	18 267	(9 842)	1 535 933	15 219	25 851	41 070
Bureaux	4 390	20 694	-	25 084	9 231	-	9 231
Parcs d'affaires	33 705	6 351	(22 493)	17 562	2 789	-	2 789
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
AQUISITIONS / LIVRAISON (B)	38 095	27 045	(22 493)	42 646	12 021	-	12 021
SOUS TOTAL	1 565 602	45 312	(32 335)	1 578 579	27 239	25 851	53 090
Bureaux	20 652	-	(20 652)	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôts	30 003	-	(30 003)	-	-	-	-
CESSIONS (C)	50 655	-	(50 655)	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)	1 616 256	45 312	(82 990)	1 578 579	27 239	25 851	53 090