

AVRIL 2018

2017

LETTRE AUX ACTIONNAIRES





« Icade avance, Icade accélère »

Icade, qui présente des résultats solides pour l'année 2017, est en avance sur l'exécution de son plan stratégique 2015-2019.

Parmi les éléments marquants à souligner sur l'année 2017, la Foncière Tertiaire a signé de nouveaux baux représentant plus de 200 000 m². Elle a réalisé plus de 700 millions d'euros d'acquisitions et plus de 250 millions d'euros de cessions. La Foncière Santé, quant à elle, a acquis cinq nouvelles cliniques. Une année symbolique pour ce pôle, qui détient désormais 100 cliniques, dix ans après sa création. Icade Promotion, de son côté, a vendu plus de 5 500 logements et développé un partenariat avec Poste Immo pour la création d'ARKADEA.

Le soutien de notre actionnariat s'est confirmé cette année. Après la simplification de sa structure actionnariale en 2016, le renforcement significatif de Crédit Agricole Assurances témoigne de la confiance dans les équipes, dans les performances et dans les

perspectives de croissance de la société. Icade s'appuie désormais sur deux actionnaires solides, la Caisse des Dépôts (39%), son actionnaire de référence, et Crédit Agricole Assurances (18,5%).

Icade poursuit aussi sa transformation. Son modèle d'opérateur immobilier intégré, gage d'une vision globale du marché, a démontré sa pertinence. Pour mener à bien ses projets dans un contexte de mutation profonde de l'industrie immobilière, Icade a pris à bras-le-corps trois grands sujets qui resteront au cœur de sa stratégie en 2018 : l'innovation, la RSE et le digital. Forte du soutien de son Conseil d'administration, Icade présentera un nouveau plan stratégique à la fin du 1^{er} semestre 2018.

André Martinez,
Président du Conseil d'administration

« L'originalité du *business model* d'Icade, en tant qu'opérateur immobilier intégré, est un véritable atout qui nous distingue de nos concurrents. »



Icade est en avance sur son plan stratégique. Nos résultats solides nous permettent d'affirmer notre priorité de croissance et performance pour l'année 2018 et de préparer notre prochain plan stratégique avec confiance.

Cette avance repose sur plusieurs facteurs. Notre plan stratégique 2015-2019 se basait sur un contexte économique qui s'est révélé plus positif que nous ne l'avions imaginé alors, avec un alignement favorable pour nos trois marchés : santé, bureaux et logements. Nous avons également bénéficié d'un coût de la dette inférieur à ce que nous avons anticipé. L'originalité du *business model* d'Icade ensuite, en tant qu'opérateur immobilier intégré, combinant les savoir-faire d'un promoteur et d'un investisseur, est un véritable atout qui nous distingue de nos concurrents et qui nous a permis d'améliorer nos résultats avec des synergies entre les différentes *business lines*.

J'ajouterai que nos bons résultats et le soutien du Conseil d'administration devraient nous permettre de délivrer la quasi-totalité de nos objectifs avec près d'un an d'avance. Cette réussite, enfin, c'est aussi et avant tout le fruit de l'engagement très fort des collaborateurs depuis fin 2015.

L'année 2018 sera active, et notre priorité est encore et toujours "croissance et performance". Pour la Foncière Tertiaire, nous devons d'abord commercialiser les grandes opérations que nous avons lancées depuis

2016 et intégrer ANF Immobilier après son rachat en octobre 2017. Concernant la Foncière Santé, nous avons annoncé une diversification dans les Ehpad : l'objectif est désormais de concrétiser cette diversification. Nous étudierons également, si les conditions sont réunies, un développement à l'international d'Icade Santé. Pour Icade Promotion, la priorité est de continuer sur notre trajectoire, en accélérant le développement et la transformation de l'entreprise. S'agissant d'ARCADEA, créée en partenariat avec Poste Immo, nous ambitionnons de lancer les premières opérations dès 2018.

Forts de nos succès de 2017, nous pouvons aborder avec confiance une autre priorité pour cette année à venir : la préparation de notre nouveau plan stratégique 2019-2023, qui sera présenté à la fin du 1^{er} semestre 2018. Un travail qui nécessitera de croiser nos anticipations de marché avec nos expertises. Il est important, pour ne pas dire essentiel, d'avoir un plan stratégique de moyen terme : cela permet de dire clairement aux collaborateurs et aux investisseurs ce que nous allons faire et là où nous souhaitons aller. Si nous voulons rester Icade, une entreprise leader sur nos métiers, nous devons nous transformer.

Olivier Wignolle,
Directeur général d'Icade



Promotion

ICADE ET POSTE IMMO CRÉENT ARKADEA

Icade et Poste Immo, filiale immobilière du Groupe La Poste, ont finalisé la création d'ARKADEA, une filiale de promotion immobilière détenue à 50% par chacune des entités. Partout en France, elle réalisera de façon autonome des opérations de promotion résidentielles et tertiaires. Elle se développera à partir du socle de fonciers des deux actionnaires, par l'acquisition de fonciers externes et par la réalisation d'opérations d'aménagement. Plus de 1400 logements sont d'ores et déjà en cours de réalisation à Colombes, à Lyon, sur la ZAC des Girondins, ou encore à Marseille Vauban. L'ambition d'ARKADEA est de réaliser 200 millions d'euros de chiffre d'affaires à l'horizon 2020.



Foncière Tertiaire et Promotion

ANF IMMOBILIER, UNE ACQUISITION SIGNIFICATIVE POUR ICADE

L'acquisition d'ANF Immobilier offre à Icade de nouvelles implantations de qualité à Lyon, Toulouse, Bordeaux et Marseille. Au-delà de ce redéploiement territorial et du cash-flow immédiat, ce rachat renforce les synergies entre les équipes de la Foncière et celles d'Icade Promotion implantées en régions. Cette opération s'inscrit dans la stratégie définie en 2015, dont l'un des objectifs majeurs était d'investir entre 5% et 10% des actifs dans les grandes métropoles régionales. Suite à cette acquisition, le patrimoine tertiaire d'Icade s'établit à 8,5 milliards d'euros (part du Groupe).



Foncière Tertiaire et Promotion

GREEN BOND : UNE PREMIÈRE OBLIGATION VERTE POUR UN ENGAGEMENT RSE VOLONTARISTE

En septembre 2017, Icade a procédé à l'émission de sa première obligation verte, pour un montant total de 600 millions d'euros. Ce *green bond*, assorti d'un coupon annuel de 1,50%, a été plébiscité par les investisseurs du monde entier. La traçabilité des actifs et la sélection rigoureuse des projets ont également été saluées par de nombreuses agences de notation extra-financière. Pour inscrire sa démarche dans le long terme, Icade a signé le *Green Bond Pledge*. Elle s'engage ainsi aux côtés d'autres industriels à développer le marché des obligations vertes dans le cadre de sa stratégie et de sa politique de financement.

2017



Foncière Tertiaire et Promotion

ORIGINE, UN PROJET D'ENVERGURE À NANTERRE

Idéalement situé à Nanterre, le Projet Origine, véritable campus urbain de près de 78 000 m², est placé sous le signe de l'innovation. Icade et TechnipFMC ont signé un bail portant sur une surface d'environ 51 000 m² pour une durée ferme de neuf ans, prenant effet à la livraison de l'immeuble Origine fin 2020. Cette signature illustre la capacité d'Icade à mobiliser des réserves foncières pour lancer des projets d'envergure loués à des locataires de premier plan. L'ensemble immobilier, qui comprendra également 145 logements réalisés et vendus par Icade Promotion, vise un niveau de certifications et de labellisations environnementales ambitieuses.



Foncière Santé

ICADE SANTÉ RENOUVELLE SES AMBITIONS

En 2017, Icade Santé a acquis sa 100^e clinique pour un montant de 87,2 millions d'euros, et signé un nouveau bail ferme de douze ans avec le Groupe Vivalto Santé. Depuis dix ans, Icade Santé déploie une offre sur mesure pour ses clients. Elle se différencie par un accompagnement de ses clients vis-à-vis des autorités sanitaires ainsi que dans leurs projets d'extension et d'acquisition. Elle a également su développer des synergies avec ses autres métiers et investir aux côtés de ses locataires pour adapter les établissements de santé aux nouveaux besoins. Icade Santé est aujourd'hui la Foncière Santé leader incontesté du secteur, gérant un portefeuille de 4 milliards d'euros.

DES RÉSULTATS 2017 TRÈS SOLIDES

« Les bons résultats d'Icade, pour la 2^e année consécutive, nous permettent d'aborder avec confiance une année 2018 bien orientée.

En avance sur la réalisation de son plan, Icade prépare son futur plan stratégique 2019-2023 qui sera présenté à l'été 2018. »



Victoire Aubry,
Membre du Comex, en charge
des finances, du juridique
et des Systèmes d'information.

4,31 €
par action

(+ 7,3 %)⁽¹⁾

**RÉSULTAT NET RÉCURRENT
FONCIÈRE (EPRA)**

4,77 €
par action

(+ 8,3 %)⁽¹⁾

**CASH-FLOW NET COURANT
GROUPE**

84,80 €
par action

(+ 7,8 %)⁽²⁾

**ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA
TRIPLE NET**

4,30 €
par action

(+ 7,5 %)⁽¹⁾

DIVIDENDE

Foncière Tertiaire : Forte dynamique, résultats en progression

- Amélioration du taux d'occupation financier : + 1,4 point à 92,5%
- Rotation active du portefeuille Tertiaire : des acquisition importantes, ANF Immobilier (457 M€ PdG⁽³⁾) ainsi que 4 acquisitions (249 M€) et des arbitrages pour 256 M€.

Foncière Santé : Croissance toujours soutenue des résultats

- Croissance des revenus locatifs à 215 M€ : +3,6%
- Augmentation de la valeur du portefeuille : +12,6% (2,3 Md€ en quote-part)

Promotion : Des performances en hausse

- Progression du CA économique de 20,3% à 1208,6 M€
- Un backlog logement en hausse (+5,8%) à 1119,5 M€
- CFNC en hausse (+36,5%) à 30,4 M€
- Un portefeuille foncier de 2,4 Md€ TTC (+ 12,5%)

Financements : Coût de la dette en baisse sensible

- Coût moyen : 1,59% contre 2,18% en 2016 (-59 pbs)
- Maturité moyenne : 6,5 ans

(1) Par rapport à 2016. (2) Par rapport au 31 décembre 2016. (3) Valeur au 30/06/2017, hors droits.

FICHE D'IDENTITÉ

Principaux indices

Les actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Paris – Compartiment A
(Code : FR0000035081-ICAD).

Capitalisation (au 31/12/2017) : 5850 M€

Nombre d'actions cotées (au 31/12/2017) : 74 111 186

Notation

Standard & Poor's : BBB+/perspective stable

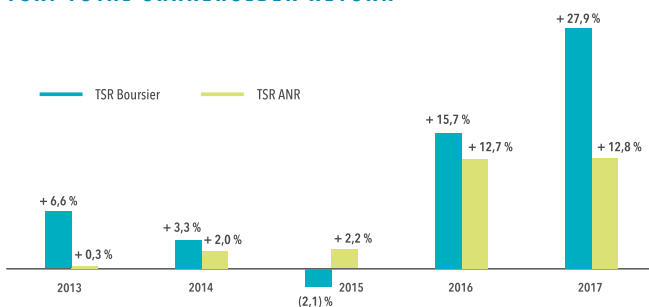
Fiche signalétique

Code ISIN	FR0000035081
Mnémonique	ICAD
Place de cotation	Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
Marché	Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips)
Secteur d'activité (classification Euronext)	6570, Real Estate Investment Trusts
PEA (plan d'épargne en actions)	Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
SRD (service à règlement différé)	Éligible
Classification sectorielle ICB	ICB Industrial & Office REITS, 8671
Indices	EPRA, SBF 120, CAC All-Tradable, Euronext 100, Euronext IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, Vigeo Eur 120 Euronext.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 2017



TSR: TOTAL SHAREHOLDER RETURN



CALENDRIER FINANCIER

Publications

Publications	Dates prévisionnelles de publication (communiqués AMF)
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2018	27 avril 2018 avant Bourse
Chiffre d'affaires 2 ^e trimestre 2018 Comptes semestriels 2018	23 juillet 2018 avant Bourse
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2018	19 octobre 2018 après Bourse

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

se tiendra
le mercredi 25 avril à 9 h 30
à Open.

POUR ALLER PLUS LOIN...

hub-smartcity.com



Twitter@Icade_Officiel



IcadeOfficiel



Contact Actionnaires

Guillaume Tessler
Directeur Communication financière
et Relations investisseurs
guillaume.tessler@icade.fr



L'immobilier de tous vos futurs

Immeuble OPEN
27, rue Camille Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél.: 01 41 57 70 00
www.icade.fr