



Foncière-développeur

Société anonyme au capital de 78.975.899,17 €
Siège social : 35, rue Gare – 75019 Paris
582 074 944 RCS Paris

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 AVRIL 2011
SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS
(article L 225-209 du Code de commerce)**

Chers actionnaires,

En application de l'article L 225-209 alinéa 2 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de porter à votre connaissance la réalisation des opérations d'achat d'actions effectuées suite à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions par l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 et renouvelé par les assemblées générales mixtes des 15 avril 2009 et 15 avril 2010.

A / Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 15 avril 2010, dans sa septième résolution, a :

- I. Autorisé le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des pratiques de marché admises par l'AMF, en vue :
 - de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF,
 - de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF et de la charte de déontologie AMAFI (ex. AFEI) en date du 1^{er} octobre 2008 concernant les contrats de liquidité,
 - de les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de

l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera,

- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera, ou
- de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par l'Assemblée de la huitième résolution.

La présente autorisation permet également à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

2. Décidé que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe 1 ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que :
 - le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n°2273/2003/CE étant précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues par la présente autorisation.
 - le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

3. Décidé que l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens selon la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des instruments financiers dérivés (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, et ce aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera, le tout dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

4. Décidé que, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, ces opérations pourront intervenir à tout moment, sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci, ainsi que de garantie de cours.
5. Décidé que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions est de 735 millions d'euros.
6. Décidé que, dans le cadre de ce programme de rachat et sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables, le prix maximum d'achat est fixé à 150 euros, hors frais d'acquisition.

Le conseil d'administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

7. Pris acte que le conseil d'administration ne pourra utiliser cette autorisation que postérieurement à la publication d'un descriptif du programme établi conformément aux dispositions de l'article 241-2 du Règlement Général de l'AMF sauf cas de dispense visé à l'article 241-3 dudit Règlement.
8. Conféré tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme de rachat, et notamment :
 - passer tous ordres en bourse ou hors marché,
 - affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables,
 - conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions,
 - effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF et de tout autre organisme,
 - effectuer toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Le conseil d'administration informera l'assemblée générale des opérations réalisées en application de la présente autorisation.

9. Décidé que la présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de l'Assemblée Générale mixte du 15 avril 2010 et met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à toutes autorisations antérieures données en la matière, au conseil d'administration par l'assemblée générale de la Société.
10. Pris acte que dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le conseil d'administration indiquera dans le rapport prévu à l'article L.225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225- 211 dudit Code, le nombre des actions achetées et vendues au cours de l'exercice, les cours moyens des achats et ventes, le montant des frais de négociation, le nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice et leur valeur évaluée au cours d'achat ainsi que leur valeur nominale pour chacune finalités, le nombre des actions utilisées, les éventuelles réallocations dont elles ont fait l'objet et la fraction du capital qu'elles représentent.

B / Lors de sa réunion du 15 avril 2010, le conseil d'administration de la Société a décidé de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2010 dans sa septième résolution et ainsi de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions propres pour l'ensemble des objectifs définis par l'assemblée générale.

Le conseil d'administration a approuvé les termes du projet descriptif du programme de rachat et a décidé :

- que le programme de rachat pourra être mis en œuvre jusqu'à la date limite de validité de l'autorisation accordée par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2010 soit jusqu'au 15 octobre 2011,
- que l'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci ainsi que de garantie de cours) sous réserve des dispositions de l'article 631-6 du Règlement général de l'AMF relatif aux « fenêtres négatives » et (ii) par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré,
- de limiter à 10 % du capital de la Société au maximum (soit 5.163.739 actions au 15 avril 2010) le volume des rachats pouvant être réalisés au titre de ce programme,
- que le prix maximum d'achat par action sera de 150 euros, hors frais d'acquisition, conformément aux limites prévues par l'article 5-1° du Règlement européen n° 2273/2003/CE,
- que le montant maximum du programme, pouvant porter au maximum sur 10% du capital de la Société, sera déterminé en conséquence, dans la limite maximum de 735 millions d'euros,
- d'approuver les termes du projet de descriptif du programme de rachat,
- de donner tous pouvoirs au Président-directeur général, dans la limite maximum de 2,5% du capital de la Société (soit 1 290 934 actions au 15 avril 2010) et dans la limite d'un prix maximum d'achat par action de 120 €, hors frais d'acquisition, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :
 - négocier et signer le cas échéant un nouveau contrat de liquidité avec un ou plusieurs prestataires de services d'investissement ;
 - passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
 - affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
 - conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
 - effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF et de tout autre organisme ;
 - effectuer toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF, le conseil d'administration n'a utilisé l'autorisation d'opérer sur les actions de la Société que postérieurement à la diffusion du « *descriptif du programme* », le 16 avril 2010, avant ouverture de bourse.

Les principaux termes et conditions du programme de rachat d'actions de la Société décrits dans le détail du programme publié le 16 avril 2010, conformément aux dispositions des articles L. 225-212 du Code de commerce, L. 451-3 du Code monétaire et financier, 241-2 et 221-3 du règlement général de l'AMF, sont les suivants :

1. Date de l'assemblée générale des actionnaires ayant autorisé le programme :

Assemblée générale mixte du 15 avril 2010.

2. Nombre de titres détenus directement et indirectement :

Au 15 avril 2010, la Société détenait ses propres titres à hauteur de 374.343 actions.

3. Objectifs du présent programme de rachat et répartition par objectifs :

Les objectifs du programme de rachat d'actions sont, par ordre décroissant :

- de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF ;
- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF et de la charte de déontologie AMAFI (ex. AFEI) en date du 1^{er} octobre 2008 concernant les contrats de liquidité ;
- de les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), en application de l'autorisation conférée au conseil d'administration aux termes de la huitième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 avril 2010 ; ou

- d'en faire usage aux fins de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF.

4. Part maximale du capital susceptible d'être acquise, nombre maximal et caractéristiques des titres, prix maximum d'achat :

La présente opération concerne les actions de la Société Icade (code ISIN n° FR000003508) cotées à la Bourse d'Euronext Paris.

Le volume des rachats pouvant être réalisé au titre de ce programme est de 10 % du capital social de la Société.

Le prix maximum d'achat autorisé est de 150 euros par action, hors frais d'acquisition, dans la limite d'un montant de 735.000.000 euros.

5. Durée du programme de rachat :

La durée du programme de rachat d'actions est de 18 mois à compter de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2010, soit jusqu'au 14 octobre 2011 inclus.

6. Opérations du précédent programme de rachat :

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées par ses propres titres du 15 avril 2009 au 15 avril 2010	
Situation au 15 avril 2010: Pourcentage de capital auto détenu de manière directe ou indirecte : 0,72% Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois : 0 Nombre de titres détenus en portefeuille (au 15 avril 2010) : 374 343 Valeur comptable du portefeuille (au 15 avril 2010) : 33 144 957,55 € Valeur de marché du portefeuille (au 15 avril 2010) : 30 508 954,50 €	

	Flux bruts cumulés pour la période du 15 avril 2009 au 15 avril 2010		Positions ouvertes au 15 avril 2010			
	Achats	Ventes/ Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
Nombre de titres	700 151	744 143	Options d'achat achetée	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Echéance maximale moyenne			Néant	Néant	Néant	Néant
Cours moyen de la transaction en euros	66,11	68,67				
Prix d'exercice moyen	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Montants en euros	46 288 642,45	51 101 728 ,03				

La Société n'a pas eu recours à des produits dérivés dans le cadre de ce programme.

C / Dans ce cadre, un contrat de liquidité a été mis en place par Icade avec les sociétés Oddo & Cie, Oddo Corporate Finance permettant de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres d'Icade ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

Le contrat de liquidité a été signé et a fait l'objet d'un communiqué de presse, le 30 novembre 2007.

Une somme de 20.000.000 d'euros a été affectée au compte de liquidité pour la mise en oeuvre de ce contrat.

Ce montant a été porté à 30.000.000 euros, le 16 juillet 2008, dans le cadre d'un avenant au contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2010, il a été mis fin à ce contrat (cf communiqué d'Icade du 3 janvier 2011).

A compter du 1^{er} janvier 2011, Icade a confié à Rothschild & Cie Banque la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI approuvée par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers du 1^{er} octobre 2008.

Vous trouverez ci-après le tableau récapitulatif rendant compte, au 31 décembre 2010, notamment du nombre et du prix des actions acquises et du volume des actions utilisées.

Informations cumulées 2010	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme	51 637 391	100%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	Néant	Néant
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2010	462 646	0,89%
Nombre de titres achetés dans l'année	862 269	1,67%
Nombre de titres vendus dans l'année	855 466	1,65%
Cours moyens des achats	73,82 €	
Cours moyens des ventes	74,86 €	
Frais de transaction HT	70 000 €	
Valeur comptable du portefeuille	35 379 275 €	
Valeur nominale du portefeuille	705 205 €	

Fait à Paris, le 16 février 2011

Pour le conseil d'administration
Le Président-directeur général