

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

AVRIL 2017





« Icade est en ordre de marche »

Depuis l'annonce de notre plan stratégique il y a un an, Icade a beaucoup changé.

S'agissant de la composition du Conseil d'administration, nous avons désormais un tiers d'administrateurs indépendants et 47% de femmes. La totalité des comités du Conseil - stratégie et investissements ; audit, risques et développement durable ; nominations et rémunérations - sont présidés par des administrateurs indépendants. Cette année a été marquée également par l'évolution de notre structure actionnariale : à l'occasion de la suppression de la structure holding de tête, « Holdco », la participation de nos deux principaux actionnaires, à des niveaux inchangés, est dorénavant directement dans le capital d'Icade, pour respectivement 39% pour la Caisse des Dépôts et 13% pour Groupama. C'est une opération bénéfique pour notre société, qui se traduit par une plus grande lisibilité de sa structure actionnariale. La conséquence directe de cette opération est d'aboutir à la privatisation de notre société. Icade appartient depuis mai 2016 au secteur privé et est donc, de plain-pied, dans le jeu de la compétition et de la performance. Dotée d'une gouvernance améliorée, d'une structure actionnariale simplifiée et d'un plan stratégique élaboré par le management et soutenu à l'unanimité par le Conseil d'administration, notre feuille de route est claire jusqu'à l'horizon 2019 : Icade est désormais en ordre de marche. Le Conseil d'administration accompagne et soutient la direction générale et le Comité exécutif dans la mise en œuvre du plan stratégique. Les priorités fixées

pour l'année 2016 ont été intégralement réalisées. Le désengagement de l'activité de Services, effective depuis le troisième trimestre, permet à Icade de se concentrer sur ses trois métiers cœur, où elle dispose d'une position de leader sur le marché français : la promotion et les activités de foncière tertiaire et santé. Nous nous sommes également recentrés sur nos sept principaux parcs d'affaires, en cédant cinq d'entre eux, de plus petite taille et plus éloignés du centre de Paris. Les premières synergies entre la Foncière et la Promotion commencent à porter leurs fruits. Enfin, l'alignement des mécanismes de rémunération du management sur la performance de l'entreprise est en cohérence avec l'intérêt de l'ensemble des actionnaires. Au-delà de l'exécution du plan stratégique, l'écoute et la satisfaction du client sont fondamentales. Dans un contexte de révolution digitale, le déménagement du siège est l'occasion d'accélérer la transformation de l'entreprise. Icade sera alors l'un des pionniers des nouveaux modes de travail, tant en termes de management qu'en termes d'organisation. Le nouveau siège sera la vitrine de notre évolution, pour notre secteur d'activité et plus largement pour notre clientèle. Nous avons donc toutes les raisons d'envisager avec confiance l'année 2017 pour la suite de la réalisation de notre projet stratégique.

André Martinez,
Président du Conseil d'administration

« Nous avons désormais une stratégie claire axée sur la croissance et la performance »



Près d'un an après le lancement du plan stratégique, les six priorités que nous avons définies pour faire d'Icade un opérateur immobilier intégré de référence ont été atteintes.

L'année 2016 fut une année très dynamique pour nos trois métiers, avec des résultats en forte progression, premiers fruits de notre plan stratégique qui en illustrent le bien fondé et la solidité de notre croissance. Nous avons désormais une stratégie claire et disposons d'objectifs chiffrés qui déterminent notre niveau d'ambition. Avec la cession de ses activités de Services, Icade se recentre sur ses métiers de foncière et de promoteur. L'un de nos axes de progrès en 2017 sera ainsi d'accroître les synergies entre nos trois métiers. À l'image de celles qui existent entre la Foncière Santé et la Promotion, nous souhaitons créer des synergies entre la Promotion et la Foncière Tertiaire. Avec une concrétisation significative début 2017, sur l'opération Latécoère à Toulouse, remportée grâce à une réponse commune de nos deux métiers.

L'année 2017 est également pour Icade celle du changement d'identité, fruit d'une réflexion collaborative menée avec l'ensemble des équipes. En quinze ans, notre métier, nos équipes et

« Pour rester leader sur nos métiers, nous devons nous transformer »

nos clients ont beaucoup changé. Notre identité se devait d'en rendre compte. Nous voulons franchir un nouveau cap avec la mise en avant d'une marque fidèle à nos valeurs. Notre nouvelle identité, plus vivante, plus chaleureuse, moins institutionnelle, et plus tournée vers nos clients, accompagne notre transformation et l'accélélera.

Autant de mutations déjà amorcées, auxquelles le déménagement va également contribuer. Un changement culturel fort mais indispensable. Si nous voulons rester Icade, une entreprise leader sur nos métiers, nous devons nous transformer.

Olivier Wignolle,
Directeur général d'Icade

MARS 2017



Promotion

CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ COMMUNE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE AVEC POSTE IMMO

En mars 2017, Icade et Poste Immo ont signé un protocole d'accord en vue de créer une société de plein exercice de promotion immobilière. Cette société commune s'inscrit dans le prolongement des activités de la société Arkadea. Dédiée à des études préalables de faisabilité d'opérations immobilières sur le patrimoine immobilier et foncier de Poste Immo, Arkadea a été créée en 2009 entre Icade Promotion et Poste Immo. Pour Icade, ce partenariat doit permettre de valoriser son savoir-faire de promoteur auprès d'un grand propriétaire immobilier et d'accélérer la réalisation de la feuille de route de Icade Promotion en accroissant son activité. La finalisation définitive reste soumise à la levée de conditions suspensives. Cette filiale devrait être effective à l'été 2017.

Foncière Tertiaire et Promotion

SIGNATURE D'UN PROJET COMMUN TERTIAIRE ET PROMOTION À TOULOUSE

La complémentarité des deux métiers Foncière et Promotion a permis de formuler une offre unique et de remporter la consultation portant sur le site historique de Latécoère à Toulouse. Le programme prévoit la livraison en 2019 du futur siège de la société et d'autres immeubles de bureaux et de services. Cette opération associant l'expertise de la Promotion et de la Foncière Tertiaire sur un projet important de bureaux, logements et commerces, dans une grande métropole française est une concrétisation significative de synergies entre les différents métiers, l'un des axes importants du plan stratégique d'Icade.

MARS 2017



FÉVRIER 2017



Foncière Tertiaire et Promotion

ROTATION DES ACTIFS ET ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

Icade a procédé au renouvellement de deux baux de 30 000 m² et à une cession de trois actifs de bureaux pour 225 millions d'euros au sein du Campus Métropolitain à Villejuif (94) avec son locataire historique LCL. Ces transactions témoignent de l'attractivité du site de Villejuif, de la solidité du partenariat avec LCL et de la capacité d'Icade à accompagner ses clients tout en poursuivant sa politique de rotation d'actifs. Un autre exemple confirmant la dynamique de l'activité locative : la signature d'un BEFA de 8490 m² avec l'URSSAF Ile-de-France sur le parc du Pont de Flandre pour neuf ans ferme.

JUIN 2016



Foncière Santé

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS

Icade Santé a procédé à l'acquisition de quatre établissements de santé en 2016 : un centre de soins de suite et de réadaptation à Châtenoy-le-Royal, ainsi que trois cliniques psychiatriques (ESM) à Gien, au Havre et à Chambray-lès-Tours pour une valeur de 57 millions d'euros. Une promesse de vente a également été signée par Icade Santé en vue de l'acquisition d'une clinique à Tarbes pour un montant de 44 millions d'euros.

Services

CESSION DE L'ACTIVITÉ SERVICES

Conformément à l'annonce faite en juillet 2016, Icade a cédé le **30 septembre 2016** ses filiales Icade Asset Management et Icade Conseil au groupe Colliers International, et sa filiale Icade Property Management au groupe Foncia. En cédant son activité de Services, Icade se recentre sur ses métiers de Foncière et de Promotion, et réaffirme son *business model* d'opérateur immobilier intégré.

Foncière Tertiaire

VENTE D'ACTIF ET DE PARCS D'AFFAIRES

Fin 2016, Icade a cédé à la Société de la Tour Eiffel, le parc d'affaires Nanterre-Seine (hors immeuble Axe Seine) ainsi que l'immeuble Défense 3 situé à Nanterre, pour un montant global de l'ordre de 145 millions d'euros. S'ajoute à cela la cession de quatre parcs d'affaires (Antony, Cergy-Pontoise, Évry, Villebon) pour 141 millions d'euros. Icade achève ainsi son programme de cessions des parcs *non core* et se recentre sur ses huit principaux parcs d'affaires.

EN 2016



Foncière Tertiaire

ACQUISITION DE QUATRE ACTIFS À FORT POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

En 2016, la Foncière Tertiaire a procédé à l'acquisition des immeubles Orsud, Parissy et Arc Ouest, pour un montant de 400 millions d'euros avec un rendement immédiat moyen de 5,5%. S'ajoute l'importante acquisition en VEFA, signée avec Bouygues Immobilier, de l'ensemble immobilier Go Spring pour un montant total de 191 millions d'euros. La livraison de la première tranche de ce dernier est prévue au printemps 2017.

DES RÉSULTATS 2016 EN FORTE PROGRESSION



« Le pilotage de la performance financière est au cœur de nos préoccupations pour servir au mieux l'atteinte de nos ambitions à moyen terme. »

Victoire Aubry,

en charge des Finances, du Juridique, des Systèmes d'information et des Moyens généraux

RÉSULTAT NET RÉCURRENT FONCIÈRE (EPRA)

4,02 €
par action

(+ 8,6%)⁽¹⁾

CASH-FLOW NET COURANT GROUPE

4,41 €
par action

(+ 8,3%)⁽¹⁾

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA TRIPLE NET

78,70 €
par action

(+ 7,6%)⁽²⁾

DIVIDENDE

4,00 €
par action

(+ 7,24%)⁽¹⁾

FONCIÈRE TERTIAIRE

- Investissements : 814 M€, dont 592 M€⁽³⁾ pour des acquisitions
- Taux d'occupation financier en hausse de 4,3 points

FONCIÈRE SANTÉ

- Revenus locatifs en forte croissance à 207,3 M€, +22,3%
- Valorisation du portefeuille en hausse notable : 2 Md€ (+ 16,7% à périmètre courant – QP Icade)

PROMOTION : DES INDICATEURS D'ACTIVITÉ ET DE RÉSULTATS EN HAUSSE

- Backlog en hausse (+5,9%) à 1597 M€
- Chiffre d'affaires économique en progression de 5,2% à 1005 M€

DETTE

- Maturité moyenne : 6,6 années (+2,1 ans)
- Coût : 2,18% (-53 pb)

(1) Par rapport à 2015. (2) Par rapport au 31 décembre 2015. (3) Incluant l'acquisition en VEFA de l'immeuble Go Spring pour 191 M€ livré en 2 tranches (2017 et 2019).

FICHE D'IDENTITÉ

Principaux indices

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

Capitalisation (au 31/12/2016) : 5024 M€

Nombre d'actions cotées (au 31/12/2016) : 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 120Euronext.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 2016



CALENDRIER FINANCIER

Publications	Dates prévisionnelles de publication (communiqués AMF)
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2017	28 avril 2017 <i>avant Bourse</i>
Chiffre d'affaires 2 ^e trimestre 2017 Comptes semestriels 2017	24 juillet 2017 <i>avant Bourse</i>
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2017	20 octobre 2017 <i>après Bourse</i>
Investor Day	27 novembre 2017 <i>avant Bourse</i>

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

se tiendra
le jeudi 20 avril à 9h30
au Millénaire 1.



ICADE

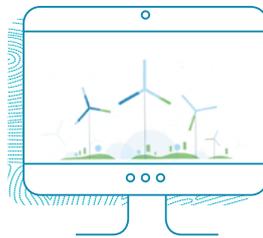
REVIVEZ L'ANNÉE 2016 ICADÉ



Le rapport d'activité 2016
rubrique Finance du site icade.fr



Le document de référence 2016
rubrique Finance du site icade.fr



Le film Vision
rubrique Espace média / vidéos
du site icade.fr

POUR ALLER PLUS LOIN...

hub-smartcity.com



[Twitter@Icade_Officiel](https://twitter.com/Icade_Officiel)



[IcadeOfficiel](https://www.youtube.com/IcadeOfficiel)



Contact Actionnaires

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



L'immobilier de tous vos futurs

Millénaire 1
35, rue de la Gare
75168 Paris Cedex 19
Tél. : 01 41 57 70 00
www.icade.fr