

OCTOBRE 2016 / LETTRE AUX ACTIONNAIRES

UN PREMIER SEMESTRE 2016 PROMETTEUR

Projet Campus Défense (Nanterre, 92).



nous donnons vie à la ville

ICADE 



ANDRÉ MARTINEZ,
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

UN ACTIONNARIAT SIMPLIFIÉ, UNE GOUVERNANCE AMÉLIORÉE,



LE 21 DÉCEMBRE 2015, LA CAISSE DES DÉPÔTS (CDC) ET GROUPAMA avaient indiqué qu'ils envisageaient de simplifier la structure de détention de leur participation dans Icade, sous la forme d'une fusion-absorption de HoldCo SIIC par Icade.

Cette opération, qui n'a aucun impact dilutif pour nos actionnaires, a été approuvée lors de notre assemblée générale du 23 mai 2016.

La CDC détient désormais 39 % du capital d'Icade, dont elle reste l'actionnaire de référence, et Groupama en contrôle 13 %.

Cette fusion s'accompagne de la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires entre la CDC et Groupama, exclusivement consacré à la gouvernance d'Icade. C'est une opération bénéfique pour notre société, qui se traduit par une simplification de la structure actionnariale et une amélioration de la gouvernance.

Le conseil d'administration soutient et accompagne le management dans l'exécution du plan stratégique d'Icade présenté le 30 novembre 2015.



OLIVIER WIGNIOLLE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ICADE

EN ROUTE VERS LA RÉUSSITE DE NOTRE PLAN STRATÉGIQUE,



NOUS NOUS ÉTIONS FIXÉ SIX PRIORITÉS STRATÉGIQUES pour faire d'Icade l'opérateur immobilier intégré de référence, et nous avons bien progressé sur chacune d'entre elles.

- Tout d'abord, le désengagement des activités de services en cédant l'ensemble des sociétés de notre portefeuille est effectif depuis fin septembre.
- La mise en place de mécanismes de rémunération "alignés" pour l'équipe dirigeante est aussi en marche. En effet, le variable 2016 des membres du Comex sera fortement lié au CFNC (pour 30 %), le cours de Bourse et les autres objectifs personnels et transversaux représentant respectivement 10 % et 60 %.
- L'optimisation de notre portefeuille de parcs d'affaires et le processus de cession des parcs "non core" sont lancés. En parallèle, nous entendons faire progresser leur taux d'occupation via un repositionnement marketing, notamment, et nous avons lancé notre plan *Coach Your Growth with Icade* en juillet 2016.
- La consolidation du leadership de la Foncière Santé s'est intensifiée, grâce aux opérations significatives d'acquisitions réalisées en 2015 et sur le premier semestre 2016.
- Les premières synergies entre les activités foncière et promotion s'opèrent à travers plusieurs projets à l'étude, tout comme le rapprochement des équipes Maîtrise d'ouvrage et Promotion tertiaire en Île-de-France.
- Enfin, les premières études d'opportunités d'investissement dans les principales métropoles françaises sont en cours à Lille et à Toulouse. J'ai confiance dans cette dynamique, qui va se poursuivre jusqu'à fin 2016 et s'intensifier en 2017.





COACH YOUR GROWTH with ICADE



La première communauté business au service des entreprises



L'organisation du travail et des espaces professionnels est en pleine évolution. Aujourd'hui, 93 % des jeunes actifs ne veulent plus d'un bureau classique et le lieu de travail devient protéiforme. Afin d'aider les entreprises utilisatrices de ses parcs, ainsi que leurs collaborateurs, à s'adapter à ces transformations, Icade a lancé le plan d'action *Coach Your Growth*, construit autour de trois engagements. Icade s'engage d'abord à faire de ses parcs des lieux de vie et d'excellence, notamment en misant sur la valorisation des environnements naturels, la mise en place de systèmes de transport doux ou

l'aménagement d'espaces de vie ouverts sur la ville. Et ce en garantissant le plus haut niveau de sécurité aux locataires et aux personnes qui fréquentent ces parcs. De plus, afin d'optimiser la qualité de vie et de travail, Icade crée des espaces de convivialité et propose de nouveaux services (espaces de restauration "nouvelle génération", parcours de santé, espace de vie commune en favorisant la vie pratique et les échanges, etc.). Enfin, pour favoriser la constitution d'une communauté partageante et apprenante, un certain nombre d'outils sont mis à la disposition des entreprises locataires: une *Smart Room* conçue pour accueillir des manifestations interentreprises, une application digitale, des clubs métiers permettant de mutualiser les bonnes pratiques business...

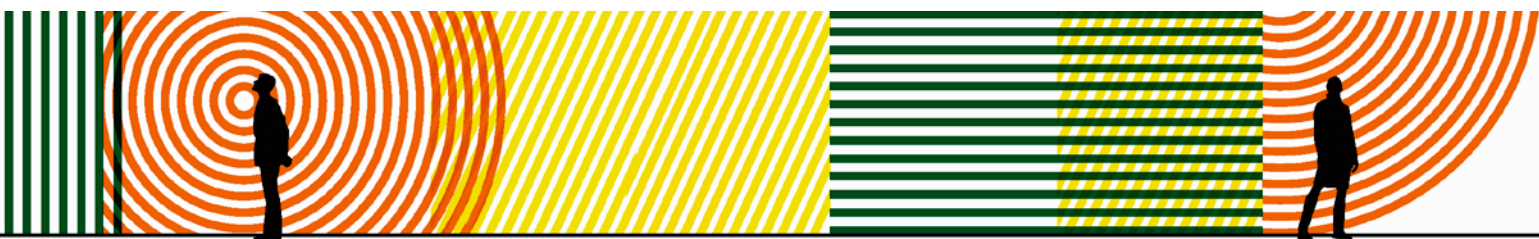
Ce dispositif est complété par une offre immobilière différenciée destinée à faire de chaque communauté une pépinière de talents. *Coach Your Growth with Icade* s'inscrit totalement dans la démarche innovation et RSE d'Icade.



OBJECTIF:

+5%

de taux d'occupation à l'horizon 2018/2019.





“V” POUR VEOLIA

C'est à la date programmée, le 18 juillet, que Icade a livré son nouveau siège social à Veolia. L'immeuble, qui compte 45 000 m² de bureaux (sur sept étages et deux niveaux de sous-sol) et offre 553 places de parking, vient compléter le développement du quartier du Millénaire, à Aubervilliers (93). Réalisé en vingt-huit mois, l'immeuble fait l'objet d'un bail de neuf ans ; il est labellisé HQE[®], BREEAM[®] Very Good et Biodiversity. Cette opération a bénéficié de l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'Icade Promotion.



ACQUISITION DE L'IMMEUBLE ORSUD, À GENTILLY

Le 20 juillet, Icade a signé l'acquisition pour 50 millions d'euros l'immeuble de bureaux Orsud, à Gentilly (Val-de-Marne). Situé en bordure du périphérique et bénéficiant d'une excellente visibilité, cet immeuble présente un réel potentiel de création de valeur. Il totalise 13 000 m² de bureaux et est intégralement loué.



SIGNATURE DE LA VEFA DE L'IMMEUBLE TWIST, À CLICHY-BATIGNOLLES, PAR ICADE PROMOTION

Le 12 juillet, Icade a signé avec le Groupe des Assurances du Crédit Mutuel la vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de bureaux Twist (10 400 m²), situé sur le lot N5 de la ZAC Clichy-Batignolles et géré par Paris Batignolles Aménagement. Cet immeuble sera particulièrement performant sur les plans énergétique et environnemental: il sera labellisé HQE[®] Excellent (référentiel 2015), BREEAM[®] Excellent (référentiel 2013), effinergie+ (RT 2012) et Biosourcé (référentiel 2015). Sa livraison est prévue pour le quatrième trimestre 2018.



ACQUISITION DE QUATRE ÉTABLISSEMENTS PAR ICADE SANTÉ

Icade Santé (filiale d'Icade à 56,5 %) a acquis, le 14 juin, pour un montant de 57 millions d'euros, un portefeuille de quatre établissements de santé de moyen séjour: le centre de soins de suite et de réadaptation situé à Châtenoy-le-Royal (71) et trois cliniques psychiatriques, situées à Gien (45), au Havre (76) et à Chambray-lès-Tours (37).

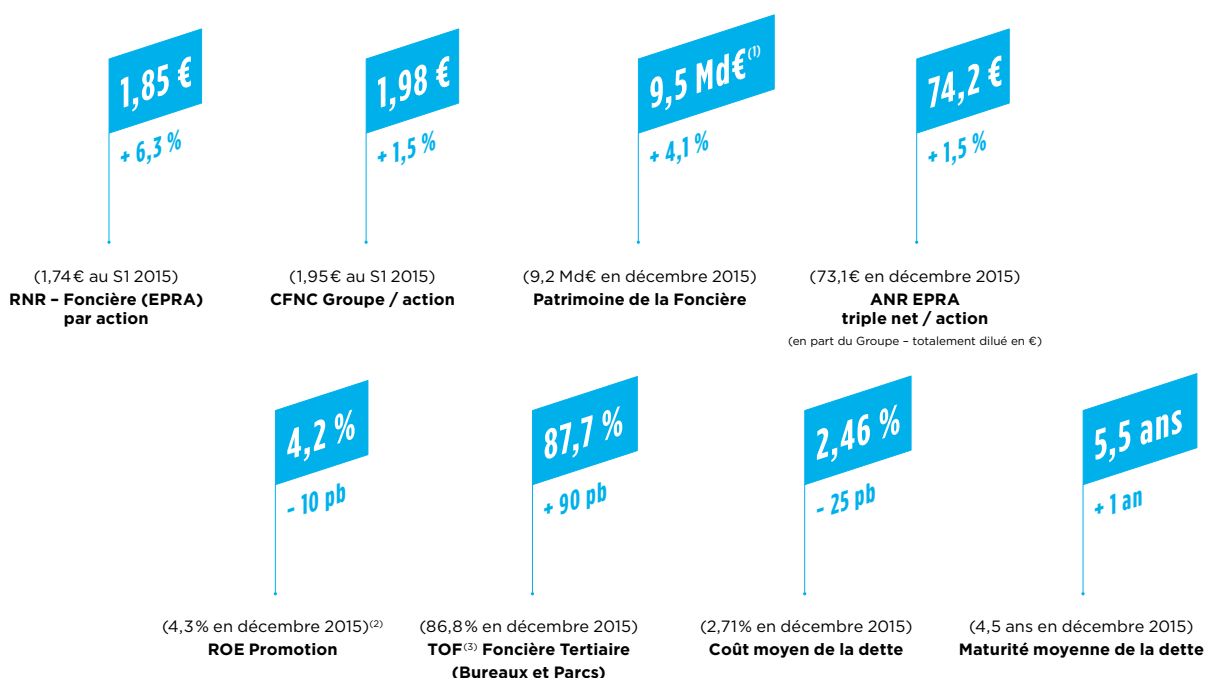
Exploités par Ramsay Générale de Santé, numéro un du secteur hospitalier en France, ces établissements font l'objet de baux fermes d'une durée moyenne de 9,2 ans.



RÉSULTATS FINANCIERS

UNE FORTE DYNAMIQUE DE PROGRESSION

PREMIER SEMESTRE



(1) En quote-part Icade Santé.
 (2) 30 juin 2016 (12 mois) vs 31 décembre 2015 (12 mois).
 (3) Taux d'occupation financier.

FONCIÈRE TERTIAIRE

Le pôle Foncière Tertiaire a connu un semestre très actif avec une activité locative soutenue et une gestion active du portefeuille.

Sur le premier semestre 2016, le pôle Foncière Tertiaire a procédé aux renouvellements de 45 baux d'une surface totale de 71 316 m² et d'une durée ferme moyenne de 9,7 années. Les nouvelles signatures réalisées au premier semestre 2016 représentent 73 baux, d'une surface totale de 65 800 m² et 16,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Le taux d'occupation financier du pôle Foncière Tertiaire s'améliore par rapport au 31 décembre 2015 de 0,9 point (87,7 %, dont 93,4 % pour les bureaux et 83,2 % pour les parcs d'affaires), tout comme la maturité moyenne des baux qui passe de 4,2 ans à 4,6 ans au 30 juin 2016.

Les investissements réalisés au premier semestre sur le périmètre du pôle Foncière Tertiaire se sont élevés à 107,6 millions d'euros. Ils concernent principalement le siège de Veolia (45 000 m², livrés conformément au planning initial, le 18 juillet 2016) et l'immeuble Millénaire 4 (24 000 m²), dont la livraison est attendue en octobre et qui a été précommercialisé entièrement



RÉSULTATS FINANCIERS

pour une durée de douze ans ferme en mars dernier. Ces deux dernières opérations illustrent l'attractivité aujourd'hui très forte du parc du Millénaire.

FONCIÈRE SANTÉ

La Foncière Santé consolide son leadership avec un portefeuille qui s'est inscrit en forte croissance sur le premier semestre 2016, grâce aux opérations significatives d'acquisition réalisées en 2015 (plus de 700 millions d'euros). Les acquisitions de 4 cliniques exploitées par Ramsay Générale de Santé, le 17 juin 2016, auront un effet plein sur les revenus du second semestre 2016.

PROMOTION

Le pôle Promotion enregistre une amélioration significative de ses principaux indicateurs d'activité commerciale avec :

- un *backlog* en forte hausse (+7,8% vs 31/12/2015) à 1 626 millions d'euros, porté par une progression significative du *backlog* de la promotion logement (+14,4%) et une hausse de la promotion tertiaire (+9,1%) grâce notamment aux signatures de plusieurs VEFA de bureaux, par exemple à Paris et Lyon;

- des ventes de logements en très forte progression (hausse des réservations, en volume, de +35,2% vs 30/06/2015), dynamisées par les effets du dispositif fiscal Pinel.

Ces progressions très sensibles des indicateurs d'activité du pôle Promotion, qui ne se sont pas encore traduites dans les résultats financiers du premier semestre 2016, auront un effet visible sur l'exercice 2017. Le résultat de cette activité est attendu stable en 2016.

FINANCEMENT

Icade a réalisé le 31 mai 2016 une émission obligataire de 750 millions d'euros, de maturité de dix ans, assortie d'un coupon annuel de 1,75%. Les investisseurs ont exprimé un fort intérêt pour cette émission de taille significative, confirmant à nouveau leur confiance dans la qualité de crédit et la stratégie d'Icade.

L'enjeu de cette émission obligataire est de poursuivre l'optimisation de notre passif en rallongeant la maturité de notre dette (5,5 ans au 30 juin 2016 contre 4,5 ans au 31 décembre 2015) tout en baissant à nouveau son coût moyen (2,46 % au premier semestre 2016 contre 2,71% sur 2015, -25 bps) et en continuant la diversification des supports de dettes. Icade a procédé, les premiers jours de juillet, au remboursement par anticipation de 559 millions d'euros de crédits bancaires et débouclé les swaps adossés.



VICTOIRE AUBRY
membre du comité
exécutif, chargée des
finances, du juridique,
des systèmes
d'information et des
moyens généraux



Le premier semestre 2016 voit les premiers résultats positifs de notre plan stratégique avec des indicateurs en hausse dans un marché porteur. Cela nous a conduits à revoir à la hausse notre prévision de croissance du cash-flow, à un niveau supérieur à 3% pour l'exercice 2016. ¶¶



RÉSULTATS FINANCIERS

FICHE D'IDENTITÉ

Principaux indices

Les actions sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Paris - Compartiment A (code: FR0000035081-ICAD). Le titre fait partie des indices EPRA, SBF 120, Euronext 100, Dow Jones Stoxx Europe 600, Dow Jones Euro Stoxx, CAC Mid&Small, CAC AllShares, CAC All-Tradable, CAC Mid 60, CAC Financials, CAC RE Inv Trusts et Euronext IEIF SIIC France.

Notation

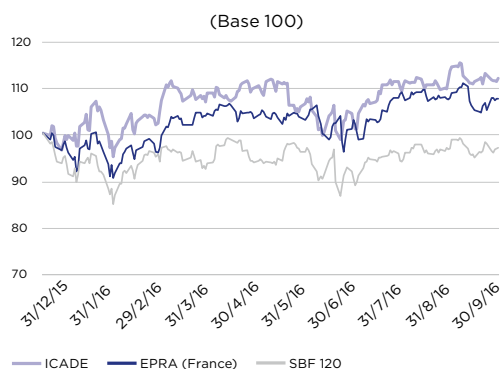
Standard & Poor's:
BBB+/perspective stable

CALENDRIER FINANCIER

20 octobre 2016 avant Bourse

Publication du T3 2016.

ÉVOLUTION EPRA-ICADE-SBF 120 du 31/12/2015 au 30/9/2016



Contact Actionnaires

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

icade

Millénaire 1
35, rue de la Gare
75019 Paris

www.icade.fr

nous donnons vie à la ville

