



Icade - Résultats semestriels et plan 2019 - 2022

- Des résultats semestriels en hausse portés par les 3 métiers
- Relèvement de la guidance 2018 : croissance attendue du CFNC (€/action) > 7%
- Nouveau plan 2019/2022 : focus développement et croissance
- CFNC Groupe : 167,4 millions d'euros, 2,26€ par action, soit +6,6%¹
- Valeur du patrimoine : 11,4 milliards d'euros², soit +5,3% vs décembre 2017
- ANR EPRA triple net/action à 86,6€, +2,1% vs décembre 2017, +10,2% sur un an
- Foncière Tertiaire : RNR EPRA de 104,8 millions d'euros en hausse de +6,4%³
- Foncière Santé : RNR EPRA de 51,1 millions d'euros en hausse de +7,9%³
- Promotion : CFNC à 16,2 millions d'euros (+117%⁴), ROE⁵ à 15,6%
- Perspectives 2018 : relèvement de la guidance, croissance du CFNC (€/action) supérieure à 6% par rapport au CFNC 2017 publié (supérieure à 7% par rapport au CFNC 2017 retraité)
- Plan 2019-2022 validé à l'unanimité par le Conseil d'Administration

Chiffres Clés	30/06/2018	30/06/2017 publié	Variation (%)
Résultat net récurrent – Foncières (EPRA) (en millions d'euros)	155,9	145,8	+6,9%
Résultat net récurrent – Foncières (EPRA) par action	2,11€	1,97€	+6,8%
Cash-flow net courant – Groupe (en millions d'euros)	167,4	157,0	+6,6%
Cash-flow net courant – Groupe par action ⁽¹⁾	2,26€	2,12€	+6,6%

	30/06/2018	31/12/2017 publié	Variation (%)
ANR EPRA triple net par action	86,6€	84,8€	+2,1%
Coût moyen de la dette	1,56%	1,59%	-3 pbs
LTV	41,8%	41,0%	+80 pbs
ROE Promotion	15,6%	12,5%	+310 pbs

¹ Sur la base du CFNC - Groupe / action au 30 Juin 2017 retraité des nouvelles normes comptables applicables au 1^{er} janvier 2018 (principalement IFRS 15), la croissance est de +8,0%

² Valeur du patrimoine des Foncières Tertiaire et Santé en quote-part, Icade Santé (56,77%)

³ Vs RNR au 30 juin 2017 publié

⁴ Vs CFNC Promotion au 30 juin 2017 retraité d'IFRS 15

⁵ Return On Equity (RNPG Promotion sur 12 mois glissants /Valeur moyenne pondérée sur la période des capitaux propres part du Groupe)

1. Un 1^{er} semestre 2018 en croissance pour les 3 métiers

1.1 Foncière Tertiaire : une dynamique favorable

Une activité locative soutenue

Au 30 juin 2018, le **taux d'occupation financier** de la Foncière Tertiaire s'élève à 92,5%, stable par rapport au 31 décembre 2017. A périmètre constant, le TOF augmente de +0,2 pt sur les bureaux et +1,4 pt sur les parcs d'affaires. **La maturité moyenne des baux** passe de 4,8 ans à 4,9 ans, avec une amélioration sensible sur les parcs d'affaires (+0,4 année).

Au 1^{er} semestre, sur l'ensemble du portefeuille, la Foncière Tertiaire a procédé au **renouvellement de 30 baux** représentant une surface totale de 100 940 m², 22,7 millions d'euros de loyers faciaux annualisés et une durée ferme moyenne de 6,2 années. Ces renouvellements ont été réalisés en ligne avec la VLM.

Les nouvelles signatures réalisées au 1^{er} semestre, représentent, quant à elles, une surface totale de 45 602 m² et 10,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Les sorties à périmètre comparable liées aux départs de locataires représentent, quant à elles, 36 995 m² et 8,4 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

A périmètre courant, les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire sont en augmentation de +7,3% à 200,2 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'acquisition d'ANF Immobilier.

A périmètre constant, la hausse est de **+1,2%**, traduisant une dynamique positive tant pour les bureaux que pour les parcs d'affaires (+1,5% sur les bureaux et +0,8% sur les parcs d'affaires).

Le **taux de marge** sur les actifs de bureaux et parcs d'affaires est en croissance sensible à **88,3%** vs 85,7% au 30 juin 2017.

Des **signatures significatives⁶ avec des locataires de premier plan** ont eu lieu depuis le début de l'année (avec effet sur le S1 ou postérieur), avec notamment :

- **Crystal Park** à Neuilly : 6 100 m² permettant de porter à terme le taux d'occupation de l'actif à 100%,
- Immeuble **Gambetta** Paris 20^{ème} : 16 000 m², le projet au total de 20 000 m² est ainsi pré-commercialisé à plus de 97%,
- Le **Parc du Pont de Flandre** : immeuble Brabant, 8 400 m², est 100% pré-commercialisé un an avant sa livraison à l'été 2019,
- Le **Parc Roissy Paris Nord 2** : la Française des Jeux sur 4 000 m²,
- Le **Parc d'Orly Rungis** : ESI Group sur 5 600 m²,
- Le **Parc des Portes de Paris** : Atalian sur 3 800 m² et BNP sur 2 100 m²,
- Le projet **Orianz à Bordeaux** avec Erasmus France sur 2 200 m²,

Par ailleurs, des **renouvellements** significatifs avec des preneurs de premier plan dont Pierre & Vacances (18 900 m²) et Club Méditerranée (12 500 m²) sur le Parc du Pont de Flandre permettent de sécuriser les baux et de maintenir un taux d'occupation financier à un niveau élevé sur ce parc.

⁶ Signatures Crystal Park, Gambetta, Brabant post 30 juin 2018

Une forte dynamique d'investissements

Les investissements du 1^{er} semestre se sont élevés à 266,7 millions d'euros, dont :

- Acquisitions d'actifs en VEFA pour 116,4 millions d'euros
- Développements (constructions/extensions/restructurations) pour 112,1 millions d'euros,
- Dépenses de rénovation ou de remise en état pour 32,3 millions d'euros.

Les cessions d'actifs du 1^{er} semestre se sont élevées à 14,2 millions d'euros.

Au 30 juin 2018, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire est en hausse par rapport au 31 décembre 2017 de +1,6% à périmètre constant soit 8 997 millions d'euros en quote-part Icade (+5,5% à périmètre courant) :

- La **valeur du portefeuille de bureaux** à 5 074 millions d'euros s'est améliorée de +1,7% à périmètre constant (+7,4% à périmètre courant),
- La **valeur des parcs d'affaires** à 3 741 millions d'euros est en augmentation de +1,7% à périmètre constant (+3,2% à périmètre courant).

Ces valorisations en hausse reflètent d'une part les effets positifs de l'activité locative et de l'indexation, et d'autre part la baisse des taux de capitalisation sur les actifs les plus sécurisés.

Le pipeline de **projets en développement** représente plus de 413 000 m² et **2,1 milliards d'euros d'investissement**, en hausse d'environ 300 millions d'euros depuis le 31 décembre 2017. Le rendement sur prix de revient de ce pipeline est en moyenne de 6,4% et la **création de valeur attendue d'environ 0,6 milliard d'euros**, dont seulement un tiers est reconnu dans l'ANR au 30 juin 2018. Les projets sont situés à 85% sur les pôles tertiaires majeurs du Grand Paris et à 15% dans les grandes métropoles régionales (Lyon, Bordeaux, Toulouse et Marseille). Les projets lancés représentent un investissement de 1,4 milliard d'euros, ils sont d'ores et déjà commercialisés à hauteur de 53%.

1.2 Foncière Santé : poursuite de la croissance et nouvelles perspectives

La Foncière Santé a affiché des **revenus locatifs** en croissance au 1^{er} semestre (par rapport au 1^{er} semestre 2017), à 115,1 millions d'euros, soit +8,6% à périmètre courant principalement sous l'effet des acquisitions réalisées en 2017 et des livraisons sur le semestre de 2 actifs du Pipeline : la polyclinique de Reims-Bezannes (30 000 m², BEFA de 12 ans fermes avec Courlancy Santé) et Bromélia (16 000 m², BEFA de 12 ans fermes avec Elsan).

Le taux d'occupation financier du portefeuille est à 100%. La **maturité moyenne** des baux est de 7,4 ans.

Les investissements réalisés au 1^{er} semestre 2018, sur le périmètre de la Foncière Santé, se sont élevés à 59,6 millions d'euros, ils ont porté essentiellement sur :

- Des développements pour 28,9 millions d'euros (principalement pour les projets La Croix du Sud, Bromélia et Clinique de l'Atlantique),
- Des travaux sur les cliniques en exploitation pour 16,3 millions d'euros qui généreront des loyers complémentaires.

Icade Santé poursuit sa politique d'investissement avec l'acquisition le 18 juillet, d'une clinique SSR exploitée par Ramsay Générale de Santé (17,6 millions d'euros), portant ainsi son portefeuille à 115 actifs.

Par ailleurs, Icade Santé a réalisé le 4 juillet dernier son premier investissement dans **le secteur des EHPAD** avec l'acquisition de 14 établissements (189 millions d'euros), auprès du Groupe Residalya qui restera locataire et exploitant de ces EHPAD dans le cadre de baux fermes de douze ans. Icade Santé concrétise ainsi sa stratégie de diversification dans le secteur du long séjour.

Enfin, la valeur du portefeuille d'Icade Santé ressort à 2,4 milliards d'euros (en quote-part Icade) en augmentation de +2,6% à périmètre comparable (par rapport au 31 décembre 2017), portée principalement par une baisse des taux de capitalisation des actifs prime et des loyers complémentaires conséquents. A périmètre courant, la hausse s'élève à +4,5% compte tenu de la poursuite des opérations de croissance externe et de la dynamique des 2 livraisons issues du pipeline au premier semestre.

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

Le chiffre d'affaires économique au 1^{er} semestre est stable (vs retraité IFRS 15) à **523 millions d'euros** avec :

- **CA Logement** à 360,4 millions d'euros : l'accélération des ventes actées et le lancement de travaux attendus au 2^{ème} semestre 2018 devraient permettre une amélioration sensible du chiffre d'affaires de l'activité Promotion Résidentielle sur l'année 2018 par rapport à 2017.

Les réservations nettes de logements neufs progressent de +11,8% sur un an en valeur, et portent sur 2 751 lots. A fin juin 2018, les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels représentent 40,1% (en hausse par rapport à fin juin 2017 (30,4%)), la proportion des investisseurs ayant recours au dispositif Pinel reste élevée (25,9% du total des réservations).

Au 30 juin 2018, le portefeuille foncier représente 10 840 lots pour un chiffre d'affaires TTC potentiel de 2,3 milliards d'euros en hausse de +4,3% par rapport au 30 juin 2017.

- **CA Tertiaire** en hausse de +1,4% (162,6 millions d'euros) : notamment portée par la VEFA de l'immeuble de bureaux situé à Villejuif (18 000 m² pour un montant de 95 millions d'euros).

Par ailleurs, deux appels d'offres importants ont été remportés par Icade Promotion depuis le début de l'année :

- Réalisation du nouveau quartier « Terres de Versailles », opération prévue de 2019 à 2026,
- Projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site Bercy-Charenton, programme mixte avec Sogaris et Poste Immo, intégrant notamment des bureaux et un hôtel, opération prévue de 2020 et 2023.

Le **taux de marge économique courant**⁷ est en progression de **+60 pbs par rapport au 30 juin 2017 à 6,2%**⁸ porté principalement par la hausse des marges sur la Promotion Tertiaire (8,8% vs 6,2% au 30 juin 2017).

Le **CFNC de l'activité Promotion** progresse fortement, de +117%⁹, sur un an et s'élève à **16,2 millions d'euros**.

Le **ROE** au 30 juin, s'élève à 15,6% (vs 9,2% au 30 juin 2017), en hausse de +640 pbs, compte tenu de l'amélioration du résultat net part du Groupe et de la poursuite de l'optimisation du capital alloué (235,8 millions d'euros de Fonds Propres moyens alloués au 30 juin 2018 vs 284,9 millions d'euros au 30 juin 2017).

Le **backlog Promotion à fin juin 2018** s'élève à 1 504 millions d'euros (stable vs décembre 2017) :

- Le **backlog** de l'activité **Logement** à **1 122,2 millions d'euros** est en progression de **+11,1%** (vs décembre 2017), liée à la croissance des réservations sur le semestre (+11,8%), ces indicateurs bénéficient d'une dynamique favorable liée aux effets du dispositif fiscal Pinel combiné à des taux de prêts immobiliers qui demeurent bas.
- Le **backlog** de l'activité **Tertiaire, Publique et Santé s'établit à 347,1 millions d'euros**, en baisse de 24,1% liée à l'avancement des opérations en cours (notamment le programme Villejuif et nombreuses opérations livrées en début d'année).

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)

⁸ Taux de marge économique courant calculé sur la base des données au 30 juin 2017 retraité d'IFRS 15

⁹ Vs CFNC Promotion au 30 juin 2017 retraité d'IFRS 15

2. Des résultats semestriels 2018 en hausse

Le résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA) ressort à 155,9 millions d’euros, en croissance de **+6,9%** (vs publié), dont 104,8 millions d’euros pour la Foncière Tertiaire (+6,4%) et 51,1 millions d’euros pour la Foncière Santé (+7,9%).

Le cash-flow net courant – Groupe, porté par les performances positives sur l’ensemble des métiers, s’établit à 167,4 millions d’euros, soit une hausse de **+6,6%** par rapport au CFNC publié au 30 juin 2017 (et de **+8,1%** par rapport au CFNC au 30 juin 2017 retraité d’IFRS15 et d’IFRS 2).

Au 30 juin 2018, **la valeur du patrimoine** s’élève à 11,4 milliards d’euros (en part du groupe) en hausse de +5,3% par rapport à fin 2017 (+1,8% à périmètre constant). La valeur en part totale est de 13,3 milliards d’euros.

L’ANR triple net EPRA s’établit à 6 435,7 millions d’euros, soit 86,6 €/action, en hausse de **+2,1%** (+7,2% hors impact de la distribution de dividendes) portée par la croissance du CFNC et la hausse des valorisations.

Le résultat net - part du Groupe s’établit à 27,1 millions d’euros.

Le coût de la dette poursuit sa baisse, la maturité s’allonge (6,7 ans au 30 juin 2018 vs 6,5 ans au 31 décembre 2017).

Le 1^{er} semestre a été marqué par la poursuite de l’optimisation du passif, avec le succès en février, de l’émission obligataire de 600 millions d’euros (maturité 10 ans, coupon 1,625%). Dans le prolongement de cette émission, Icade a finalisé l’offre de rachat obligataire portant sur trois souches existantes (à hauteur de 200 millions d’euros et d’une maturité inférieure à 3 ans).

Cette nouvelle opération, permet ainsi à Icade d’améliorer la maturité de sa dette et sa politique de couverture tout en préservant un coût moyen très attractif (1,56% au 30 juin 2018 contre 1,59% en 2017 (-3 pbs)).

Le **ratio LTV** ressort à 41,8% au 30 juin 2018.

3. Actionnariat et Gouvernance

L’Assemblée Générale du 29 juin 2018 a ratifié la nomination de Monsieur **Guillaume Poitrinal**¹⁰, en qualité d’administrateur indépendant. Le Conseil d’Administration est ainsi composé de 14 membres dont 5 administrateurs indépendants et 50% de femmes, le taux d’indépendance du Conseil est ainsi de 35,71% en ligne avec les recommandations du code AFEP MEDEF.

Guillaume Poitrinal, ancien dirigeant d’Unibail-Rodamco (2005-2013), est l’associé fondateur, dirigeant et membre du Conseil de Gérance **d’ICAMAP S.à.r.l.**, société indépendante spécialisée dans la gestion de fonds dans le secteur immobilier coté et non coté en Europe, il est également co-fondateur et actionnaire à 50% de la société Woodeum, promoteur immobilier bas carbone

ICAMAP Investments S.à.r.l. est actionnaire d’Icade à hauteur de 1,83% et a indiqué agir de concert avec les **fonds GIC Pte Ltd et Future Fund Board of Guardians**. Ces 3 structures détiennent ensemble 5,00% du capital d’Icade¹¹.

¹⁰ Cf. Communiqué du 29 juin 2018 disponible sur notre site internet

¹¹ Dernière notification adressée à la société en date du 5 juillet 2018

4. Fusion ANF Immobilier/Icade

Les Assemblées Générales d'ANF Immobilier et d'Icade des 28 et 29 juin 2018¹² ont approuvé la fusion-absorption d'ANF Immobilier par Icade ; en rémunération de l'apport-fusion, Icade a procédé à une augmentation de capital à hauteur de 420 242 actions nouvelles.

Cette augmentation de capital, d'un montant net de 21,1 millions d'euros, représente une dilution marginale d'environ 0,57% pour les actionnaires d'Icade.

5. Perspectives 2018 : Guidance relevée

Compte tenu des perspectives de la société, la croissance du Cash-Flow Net Courant-Groupe 2018 (€/action) est revue à la hausse à « croissance supérieure à 6% par rapport au Cash-Flow Net Courant-Groupe 2017 publié », soit une croissance supérieure à 7% par rapport au Cash-Flow Net Courant- Groupe 2017 retraité d'IFRS 15 et IFRS 2.

6. Plan 2019 - 2022

Icade réaffirme pour la période 2019-2022 son business model créateur de valeur et annonce son nouveau plan à moyen terme. Ce plan est résolument orienté vers le développement, autour de 4 axes clés :

- 1- Leader immobilier tertiaire du Grand Paris & des Grandes Métropoles - Focus développement & rotation du patrimoine
- 2- Icade Santé : leader européen coté de l'immobilier de santé à 2/3 ans
- 3- Icade Promotion : acteur de référence de la promotion immobilière
- 4- Best in Class RSE & Innovation et nouveaux services immobiliers

Ce plan a été approuvé à l'unanimité par le Conseil d'Administration.

Les principaux axes opérationnels du plan 2019-2022 sont les suivants :

- **Foncière Tertiaire :**
 - Leader de l'immobilier tertiaire sur les « Prime Grand Paris locations » et les grandes métropoles régionales
 - Focus sur le développement et l'extériorisation de la création de valeur embarquée
 - Utilisation plus rapide et/ou monétisation des réserves foncières
 - Rotation opportuniste du patrimoine
 - Sélectivité accrue des actifs du portefeuille
 - Accélération de la croissance
- **Foncière Santé :**
 - Poursuite du développement d'Icade Santé en France et diversification dans le secteur des EHPAD
 - Lancement du développement international en Europe continentale (30% du portefeuille d'Icade Santé)
 - Ambition de créer une plateforme européenne leader en immobilier de santé
 - Liquidité d'Icade Santé à horizon 2020/2022

¹² Le communiqué de presse ad hoc diffusé le 29 juin 2018 est disponible sur notre site internet

- **Icade Promotion :**
 - Maintien de l'exposition à 10% maximum des fonds propres Icade et un ROE cible d'environ 15%
 - Développement plus significatif de la Promotion Tertiaire
 - Contribution au CFNC du Groupe supérieure à 10% sur la durée du plan
 - Un secteur en évolution : opportunités potentielles

Par ailleurs, Icade maintiendra ces investissements et actions en terme de RSE et d'innovation afin de conserver ses notations extra-financières parmi les plus élevées du secteur immobilier.

Les objectifs financiers du plan 2019-2022 sont les suivants :

- Ratio LTV autour de 40% et une couverture au risque de taux supérieure à 90%
- Taux cible de croissance annuel moyen du CFNC du Groupe autour de 4,5% sur la durée du plan
- Politique de dividende inchangée

7. Calendrier financier 2018

Informations financières du 3^{ème} trimestre : le 19 octobre après bourse

Journée Investisseurs : le 26 novembre

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 20 juillet 2018 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 2018 au 30 juin 2018, et qui ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration du 20 juillet,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2018 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 2018 aux analystes le 23 juillet 2018 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 : <https://edge.media-server.com/m6/go/icadeHY2018>

En anglais : <https://edge.media-server.com/m6/go/icadeHY2018/lan/en>

Identifiant de la conférence : SFAF Icade French : **2865120**

Conference ID: SFAF Icade English: **6220562**

Pour les participants qui souhaitent uniquement un accès audio, la conférence sera accessible aux numéros suivants :

Belgium	+32 (0)2 403 7216
France	+33 (0)1 76 77 28 19
Germany	+49 (0)69 2222 3900
Italy	+39 02 36026 032
Luxembourg	+352 2787 0185
Netherlands	+31 (0)20 703 8179
Spain	+34 91 419 4436
Switzerland (Geneva)	+41 (0)43 547 8048
Switzerland (Zurich)	+41 (0)44 580 7270
UK	+44 (0)330 336 9407
US	+1 323-994-2078

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.

A 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 pdg au 30/06/18 : de 11,4 Md€) à la promotion (CA économique 2017 de 1 209 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