



Paris, le 26 juillet 2016

## ICADE – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS SEMESTRIELS 2016 EN HAUSSE – UNE GUIDANCE CONFORTÉE

### Des indicateurs en nette progression

- +6,3% de hausse du RNR – Foncière (EPRA)/action vs 30 juin 2015 à 1,85€
- +4,1% de hausse de la valeur du patrimoine sur l'ensemble des classes d'actifs (vs 31 décembre 2015) à 9,5 Md€<sup>1</sup>
- +1,5% de hausse de l'ANR triple net/action (vs 31 décembre 2015) à 74,2€ dès le 30 juin, post distribution de dividendes
- Hausse du taux d'occupation financier de +0,9 pt pour la Foncière Tertiaire (vs 31 décembre 2015) à 87,7%

### Gestion active du passif

- Allongement de la maturité moyenne de la dette (+1 an vs 31 décembre 2015) à 5,5 ans
- Baisse du coût des financements (-25 pb vs 31 décembre 2015) à 2,46%

### Cession en cours des activités de Services

**Guidance confortée et renforcée : hausse du CFNC 2016 supérieure à 3%**

	30/06/2016	30/06/2015 <sup>2</sup>	Variation
<b>Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) (en M€)</b>	<b>136,1</b>	<b>128,1</b>	<b>+6,3%</b>
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) par action	1,85€	1,74€	+6,3%
<b>Cash-flow net courant – Groupe (en M€)</b>	<b>145,9</b>	<b>143,8</b>	<b>+1,5%</b>
Cash-flow net courant – Groupe par action	1,98€	1,95€	+1,5%
<b>Résultat net-Part du Groupe (en M€)</b>	<b>15,4</b>	<b>(78,4)</b>	<b>-</b>

	30/06/2016	31/12/2015 <sup>2</sup>	Variation
<b>ANR simple net par action</b>	<b>77,7€</b>	<b>76,0€</b>	<b>+2,2%</b>
<b>ANR triple net par action</b>	<b>74,2€</b>	<b>73,1€</b>	<b>+1,5%</b>
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>2,46%</b>	<b>2,71%</b>	<b>-25pb</b>
<b>LTV</b>	<b>39,7%</b>	<b>38,0%</b>	<b>+170pb</b>
<b>ROE Promotion<sup>3</sup></b>	<b>4,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>- 10pb</b>

<sup>1</sup> Valeur du patrimoine de la Foncière en quote-part Icade Santé (56,51%)

<sup>2</sup> Après retraitement du résultat des activités de Services selon la norme IFRS 5

<sup>3</sup> ROE (RNPG/Moyenne des Fonds Propres sur l'exercice) calculé sur 12 mois glissants

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade a déclaré :

*« Icade signe une performance solide au cours de ce premier semestre. Dans des conditions de marché en amélioration, l'activité de la Foncière et de la Promotion a été dynamique, portée par une activité locative soutenue, une gestion active du portefeuille et de nouvelles acquisitions dans la Santé. La progression significative de notre Résultat Net Récurrent par action et de notre ANR traduisent les premiers effets de l'exécution efficace de notre feuille de route stratégique. Forts de cette bonne dynamique, qui devrait se poursuivre au second semestre, nous sommes plus que confiants dans notre capacité à enregistrer en 2016 une croissance de notre Cash-Flow Net Courant par action supérieure à 3% ».*

## **1. Un actionnariat simplifié et une gouvernance améliorée**

L'absorption par Icade de la holding de contrôle HoldCo SIIC a été approuvée lors de l'assemblée générale du 23 mai 2016.

Trois administrateurs indépendants ont été nommés lors de l'assemblée générale du 23 mai 2016 :

- Mme Florence Peronnau,
- M. Georges Ralli,
- M. Frédéric Thomas en remplacement de M. Jérôme Grivet

Le conseil d'administration se compose désormais de 15 membres dont 5 administrateurs indépendants.

Le conseil d'administration d'Icade est composé à 40 % de femmes et d'un tiers d'administrateurs indépendants conformément aux recommandations du code Afep-Medef et aux dispositions légales.

Les comités du conseil seront présidés par des administrateurs indépendants.

## **2. Un semestre très actif**

### **2.1. Foncière Tertiaire : une activité dynamique / un taux d'occupation qui s'améliore**

#### **Une activité locative soutenue**

Sur le premier semestre 2016, le pôle Foncière Tertiaire a procédé aux **renouvellements** de 45 baux d'une surface totale de 71 316 m<sup>2</sup> et d'une durée ferme moyenne de 9,7 années.

Les **prises d'effet** sur le premier semestre 2016 des **nouvelles locations** ont porté sur 56 665 m<sup>2</sup>.

Les **nouvelles signatures réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2016** représentent 73 baux d'une surface totale de 65 800 m<sup>2</sup> et 16,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés. L'activité est en hausse de +33% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ces nouvelles signatures ont porté principalement sur :

- les Bureaux : Tour PB5 (La Défense), Cézanne (Saint Denis), Défense 2 (Nanterre),
- les Parcs d'affaires : Millénaire 4 (Paris 19<sup>ème</sup>), Séville (Parc de Rungis), Rostand (Parc de Paris Nord 2).

A noter qu'en **juillet 2016**, Icade a signé avec un de ses locataires un avenant portant sur 4 321 m<sup>2</sup> supplémentaires, ce qui porte le taux d'occupation financier de la Tour EQHO à 96%.

Les **départs** ont porté sur 13 287 m<sup>2</sup> au titre des cessions ou restructurations intervenues sur le premier semestre.

Les **sorties à périmètre comparable** liées aux départs de locataires représentent 53 156 m<sup>2</sup>.

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).

Les **revenus locatifs** sont stables à périmètre constant, et en baisse de 3,3% à 186,7 millions d'euros à périmètre global :

- *effet des livraisons* : +3,1 millions d'euros (Le Monet à Saint Denis en juin 2015),
- *effet des cessions* : -5,6 millions d'euros (Millénaire 2, Reflet Défense et 2 immeubles non stratégiques à Evry),
- *effet des restructurations* : -4,6 millions d'euros (Open livré fin 2016, Défense 4/5/6, Défense 1 qui sera démolie pour accueillir le projet Campus Défense),

A périmètre constant, solde net positif de l'activité locative de +0,7 million d'euros dont :

- *variation des indices (ICC et ILAT)* : +0,2 million d'euros,
- *signature de baux sur la Tour EQHO* : +8,8 millions d'euros (effet à plein des baux signés en 2015 et effet des prises à bail au S1 2016),
- *renouvellement de 45 baux* : -3,4 millions d'euros (soit 14% de baisse de loyers),
- *flux d'entrées et sorties dans les Parcs d'affaires* : -3 millions d'euros,

Les taux de marge (loyers nets divisés par loyers bruts) sont en hausse de 1,7 pt, à 88,4% (principalement liée à l'activité locative soutenue dans les Bureaux),

La maturité moyenne des baux passe de 4,2 ans à 4,6 ans.

### **Une gestion active du portefeuille**

Les **investissements** réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2016 sur le périmètre de la Foncière Tertiaire se sont élevés à 107,6 millions d'euros. Ces investissements ont porté essentiellement sur des développements (84,5 millions d'euros) :

- siège de Veolia pour 33,4 millions d'euros : l'immeuble a été livré conformément au planning initial le 18 juillet (Parc du Millénaire),
- immeuble Millénaire 4 pour 23,3 millions d'euros : livraison prévue en octobre, il a été totalement pré-commercialisé en mars 2016 (Parc du Millénaire),
- immeuble Open en restructuration pour 7,2 millions d'euros dont la livraison est prévue fin 2016,
- projet de Bureaux Campus Défense pour 17,1 millions d'euros,

Icade a signé le 20 juillet l'acquisition d'un immeuble de bureaux (environ 50 M€) à fort potentiel de création de valeur aux portes de Paris à Gentilly (13 000 m<sup>2</sup>, 100% loué), dégagant un rendement immédiat de 6%.

Les cessions d'actifs non stratégiques au 1<sup>er</sup> semestre 2016 se sont élevées à 29,1 millions d'euros. Elles concernent pour l'essentiel 2 immeubles de bureaux situés à Nanterre (Reflet Défense, 5 804 m<sup>2</sup>) et Maisons-Alfort (4 032 m<sup>2</sup>).

### **Le plan marketing *Coach Your Growth with Icade* a été lancé sur les Parcs d'affaires le 5 juillet 2016**

Ce plan se caractérise par trois engagements forts envers les entreprises locataires :

- des parcs de vie et d'excellence qui se déclinent par une transformation dans l'organisation de ces parcs afin de les rendre plus qualitatifs, plus fonctionnels et plus efficaces,
- une qualité de vie et de travail augmentée par la création d'espaces de convivialité et une offre de services innovants très étoffée,
- une communauté partageante et apprenante par la mise à disposition d'outils favorisant le développement des relations d'affaires au sein d'une même communauté.

Ce plan représente un investissement de 30 millions d'euros étalés sur 2016 et 2017. Il sera mis en place sur le parc de Paris Orly Rungis dès le mois de septembre 2016, puis sera déployé sur les 6 autres principaux parcs Icade d'ici fin 2017.

L'objectif est d'accroître le taux d'occupation financier des Parcs d'affaires de +5% à horizon 2018/2019.

## 2.2. Foncière Santé : consolidation du leadership

Le portefeuille de la Foncière Santé 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 2<sup>nd</sup> semestre 2016.

Les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de +28,1% à 102,7 millions d'euros.

- effet des acquisitions : +22,8 millions d'euros,
- légère hausse à périmètre constant : +0,4% sous l'effet des indexations,

Le taux d'occupation financier demeure à 100%.

## 2.3. Promotion : des indicateurs d'activité prometteurs

Le pôle Promotion enregistre sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016 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 avec des investisseurs institutionnels de premier plan, notamment à Lyon (Immeuble de bureaux OXAYA, Immeuble de bureaux UnitY et locaux commerciaux Ynfluence Square), mais aussi à Paris (Immeuble de bureaux Twist ZAC Clichy-Batignolles),
- des **ventes de logements** en progression (hausse des réservations, en volume, de +35,2% vs 30/06/2015), dynamisées par les effets du dispositif fiscal « Pinel ».

Le chiffre d'affaires IFRS au 1<sup>er</sup> semestre 2016, qui reflète l'activité limitée de développement des années 2013/2014, est en baisse de 13,5% à 365,7 millions d'euros (dont 69% pour le Logement).

- CA Logement en baisse de 19,9% (253,9 millions d'euros) : effet de base défavorable lié à la livraison en 2015 de l'opération Paris Nord Est (1 126 logements Paris 19<sup>ème</sup>, CA de 80 millions d'euros en 2015),
- CA Tertiaire en hausse de 5,7% (111,7 millions d'euros) : effet des signatures constatées en 2015.

## 3. Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2016

Le **résultat net récurrent – Foncière (EPRA)** de 136,1 millions d'euros, est en croissance de **+6,3%** vs 30 juin 2015, dont 91,5 millions d'euros pour la Foncière Tertiaire (-1,7%) et 44,6 millions d'euros pour la Foncière Santé (+27,7%).

Le **cash-flow net courant – Groupe**, qui inclut le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) et le cash-flow des activités Promotion et Services, s'établit à 145,9 millions d'euros soit une hausse de +1,5%.

**L'ANR triple net EPRA** s'établit à 5 473,6 millions d'euros en hausse de +1,5%. Cette évolution résulte principalement de l'accroissement de la valeur du patrimoine.

Au 30 juin 2016, la **valeur de l'ensemble du patrimoine** progresse de +4,1% par rapport à 2015. A périmètre constant, l'augmentation est de +2,7% :

- la valeur du patrimoine Santé s'est appréciée de +7,6%, liée à une forte compression des taux de rendement sur ce segment entre le 31 décembre 2015 et le 30 juin 2016,
- la valeur du portefeuille de Bureaux s'est améliorée de +2,9% par rapport à 2015, bénéficiant d'un effet positif lié à la contraction des taux de rendement et à une hausse des taux d'occupation,
- la valeur des Parcs d'affaires s'améliore de +0,4%, portée par une légère contraction des taux de rendement et par la meilleure activité locative constatée.

Le **résultat net – part du Groupe** ressort ainsi en bénéfice à +15,4 millions d'euros contre (-78,4 millions d'euros) au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

#### **ROE Promotion à 4,2%**

L'optimisation du capital alloué à la Promotion s'est poursuivie (réduction des fonds propres de 100 millions d'euros le 30 décembre 2015 et le versement en juin d'un dividende de 20,3 millions d'euros).

Le ROE du 1<sup>er</sup> semestre 2016 (12 mois glissants) est stable par rapport au 31 décembre 2015.

#### **Coût de la dette optimisé et LTV contrôlé**

Sur le 1<sup>er</sup> semestre, Icade a su profiter des conditions de marché attractives pour poursuivre l'optimisation de ses conditions de financement, avec notamment :

- une émission de 750 millions d'euros d'obligations à 10 ans, coupon 1,75%,
- le refinancement d'un crédit hypothécaire auprès d'Allianz pour 225 millions d'euros, maturité de 20 ans, taux de 2,172%,
- l'émission de NEU Commercial Paper pour un encours en fin du 1<sup>er</sup> semestre de 505,5 millions d'euros.

Cette poursuite de l'optimisation du passif a permis d'augmenter la maturité moyenne de la dette à 5,5 ans au 30 juin 2016 vs 4,5 ans au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, le coût moyen de la dette ressort à 2,46% au 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre 2,71% sur l'année 2015 (-25 bps).

Dans les premiers jours du mois de juillet, et consécutivement à l'émission obligataire du mois de mai, Icade a procédé à 559 millions d'euros de remboursements anticipés de crédit bancaire et en parallèle des swaps adossés à ces prêts ont été débouclés.

Le ratio LTV ressort à 39,7% au 30 juin 2016.

## **4. Perspectives**

Poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique avec notamment en priorité pour 2016 :

- améliorer le taux d'occupation de ses Parcs d'affaires, via le déploiement de son plan « *Coach Your Growth with Icade* »,
- lancer la cession de certains Parcs d'affaires en 2016,
- se désengager de l'activité Services, avec une cession de l'ensemble des filiales attendue au 3<sup>e</sup> trimestre,
- développer les synergies entre la Foncière et la Promotion,
- cibler des opportunités d'investissement attractives sur les bureaux, y compris dans les principales villes françaises.

Le 2<sup>nd</sup> semestre 2016 est d'ores et déjà marqué par des opérations d'envergure pour le pôle Foncière Tertiaire : livraison le 18 juillet du siège social de Veolia (45 000 m<sup>2</sup>), acquisition définitive le 20 juillet d'un immeuble de bureaux à Gentilly (13 000 m<sup>2</sup>).

Dans la continuité des acquisitions réalisées au 1<sup>er</sup> semestre (4 cliniques d'une valeur de 57 M€), la Foncière Santé poursuivra au 2<sup>nd</sup> semestre sa politique de développement et d'acquisitions.

L'activité Promotion Logement continuera de bénéficier au 2<sup>nd</sup> semestre 2016 de la dynamique de marché et des actions engagées en régions, la Promotion Tertiaire, quant à elle, sera portée par un *backlog* en hausse de 9,1%. Les effets positifs sur les résultats Promotion se feront ressentir en 2017. Le résultat 2016 est attendu stable par rapport à 2015.

Par ailleurs, Icade entend poursuivre l'optimisation de son passif dans des conditions de marché qui demeurent favorables.

**Le Cash-Flow Net Courant - Groupe de 2016 devrait être en hausse de plus de 3% par rapport à 2015.** Cette anticipation est supérieure à celle communiquée en février 2016 (croissance du Cash-Flow Net Courant l'ordre de 3%) lors de la présentation des résultats annuels 2015.

La politique de dividende de la Société reste fondée sur l'évolution du Cash-flow net courant.

## 5. Autres éléments

### Cession des activités de Services

Dans le cadre de l'exécution de son plan stratégique, Icade a franchi plusieurs étapes dans la réalisation de son objectif de cession de ses activités de services :

- Icade a cédé la société iPorta au groupe Visiativ le 22 juillet 2016.
- Icade a signé le 25 juillet 2016 avec le groupe Foncia un contrat de cession ferme portant sur l'intégralité des titres de la société Icade Property Management. La cession définitive interviendra le 30 septembre 2016.
- Icade est entrée en exclusivité au premier semestre en vue de la cession des sociétés Icade Asset Management et Icade Conseil. Ces cessions devraient être finalisées d'ici la fin du troisième trimestre 2016.

Ainsi, d'ici la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2016, l'ensemble des activités de services d'Icade devrait être cédé.

### Management

#### *Nomination de Maurice Sissoko*

A la suite du départ d'Hervé Manet le 30 juin dernier, Maurice Sissoko a rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge du Pôle Promotion. Maurice Sissoko a commencé sa carrière en 1987 au ministère de l'Economie et des Finances, au sein de la Direction générale des impôts, puis à l'Inspection générale des Finances, de 2001 à 2005. Il est ensuite entré dans le groupe Caisse des Dépôts, comme Directeur des prêts et de l'habitat du Fonds d'Epargne. De 2008 à 2010, il était membre du comité exécutif d'Icade en charge du Pôle Services. Il a ensuite pris la Direction générale du GIE Informatique CDC et la présidence des filiales numériques du Groupe CDC. Entre septembre 2013 et juin 2016, Maurice Sissoko était administrateur d'Icade (représentant permanent de la Caisse des Dépôts). Entre juillet 2015 et juin 2016, il était par ailleurs conseiller du Directeur général de la CDC, en charge de la mission de préfiguration de société foncière publique.

#### *Nomination de Jean-François Galloüin*

Jean-François Galloüin, membre de l'Advisory Board d'Icade pour l'Innovation, a rejoint la société en qualité de Directeur de l'Innovation. M Galloüin est entrepreneur, professeur (CentraleSupélec et Essec), spécialiste des problématiques d'innovation et d'intrapreneuriat. Il a été Directeur général de Paris & Co, la parfaite connaissance qu'a Jean-François Galloüin des acteurs et des enjeux de l'innovation, son expérience de créateur d'entreprises, son ouverture aux grandes écoles formant les entrepreneurs de

demain sont autant de passerelles qui vont accroître la place de l'innovation chez Icade. Il est invité permanent du Comité Exécutif d'Icade.

### **Succès commerciaux du mois de juillet**

Les récents succès commerciaux de la Foncière Tertiaire et de l'activité de Promotion font l'objet d'un communiqué de presse séparé.

## **6. Calendrier financier**

Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre : le jeudi 20 octobre avant bourse

Journée investisseurs : Prévues en novembre 2016



Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 25 juillet 2016 après avoir procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ICADE SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2016 ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

**Le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2016** peut être consulté ou téléchargé sur le site internet ([www.icade.fr](http://www.icade.fr)), dans la rubrique :

En français : <http://www.icade.fr/finance/resultats-publications/rapport-annuel-document-reference-rapport-financier-semestriel>

En anglais : <http://www.icade.fr/en/finance/results-and-publications/annual-report-reference-document-interim-financial-report>

Il est également à la disposition du public, gratuitement et sur simple demande par courrier : Icade \_ Millénaire 1 \_ 35 rue de la Gare 75 168 Paris Cedex 19.



*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.*



**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 2016 aux analystes le 26 juillet 2016 à 10h**

La présentation sera disponible sur le site internet :

En français : <http://www.icade.fr/finance/resultats-publications/presentations-financieres>

En anglais : <http://www.icade.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 : <http://edge.media-server.com/m/go/ICADEHY2016>

Identifiant de la conférence : SFAF Icade French : **530433**

En anglais : <http://edge.media-server.com/m/go/ICADEHY2016/lan/en>

Conference ID: SFAF Icade English: **9493040**

## À PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée du groupe Caisse des Dépôts, Icade est un acteur majeur du Grand Paris et du développement territorial. Opérateur immobilier intégré de référence, Icade est capable d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients et aux enjeux de la ville de demain. Icade a enregistré au 30 juin 2016 un résultat net récurrent EPRA de 136,1 millions d'euros et un cash-flow net courant de 145,9 millions d'euros. Au 30 juin 2016, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 473,6 millions d'euros soit 74,2 euros par action.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icade.fr](http://www.icade.fr)

### CONTACTS

Guillaume Tessler, Directeur communication financière et relations investisseurs  
Tel: +33 (0)1 41 57 71 61  
[guillaume.tessler@icade.fr](mailto:guillaume.tessler@icade.fr)

Charlotte Pajaud-Blanchard, Responsable relations presse  
Tel.: +33 (0)1 41 57 71 19  
[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)