



ICADE : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2020

DES FONCIÈRES RÉSILIENTES, CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA PROMOTION EN HAUSSE HORS EFFET DE L'ARRÊT DES CHANTIERS, ANR NDV* EN HAUSSE ICADE TRÈS SOLIDE MALGRÉ LA CRISE

Dans le contexte de crise sanitaire COVID du premier semestre, les résultats semestriels d'Icade se présentent comme suit :

Au niveau Groupe :

- **Chiffre d'affaires** au 30 juin 2020 : 622 M€, un repli mesuré de -8,3%
- **Cash-flow net courant** à + **161,3 M€**, une baisse de -7,8% (CFNC/action : 2,18€)
- **ANR NDV¹ en hausse de +1,2%**, vs décembre 2019, à **92,2€ par action**
- **Un bilan solide** (LTV <40%) **et une liquidité renforcée** (trésorerie au 30 juin 2020 à près de 900 M€)

Sur les Foncières : un RNR en hausse, un effet de la crise très limité au S1

- **Revenus locatifs des foncières** : 336,2 M€, **+6,4%**, en hausse à périmètre constant (+1,8%)
- **RNR EPRA des foncières** : 170 M€, soit 2,30€/action, **en hausse de 3,1%**
- **Valeur du patrimoine** : **14,4 Md€ à 100%**, 11,6 Md€ en quote-part² **+0,5% à périmètre courant** (-0,4% à périmètre constant)

Pour l'activité de Promotion : une activité mécaniquement impactée par la crise, un backlog en hausse

- **Chiffre d'affaires économique** de 300 M€, en baisse de -23%; **hors impact de l'arrêt des chantiers, progression de +23%**
- **Backlog de 1,4 Md€**, en hausse de **+11%**, porté par le résidentiel

Perspectives 2020 :

- **Guidance CFNC 2020** suspendue depuis le 23 mars 2020 : **clause de rdv le 22/10/2020** à l'occasion de la publication du T3
- **Politique de distribution 2020** : stable, en ligne avec un pay-out de **~90% du CFNC 2020**

« Icade délivre des résultats semestriels très solides sur le S1 dans un contexte de crise sanitaire. La force du business model diversifié d'Icade repose sur les deux foncières, avec un RNR en hausse de plus de 3%, et une activité de promotion, aux perspectives très encourageantes.

Notre Raison d'être, approuvée à 99,99% par l'Assemblée Générale, sera également un véritable atout et nous donne le cap pour le futur.

La Journée Investisseurs prévue fin novembre sera l'occasion pour Icade de présenter les effets à moyen et long terme de la crise sur ses orientations stratégiques. Nous sommes résolument confiants pour l'avenir ».

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade

*¹ ANR NDV (Net Disposal Value) assimilable à l'ANR Triple Net

² Valeur du patrimoine, Hors Droits, des Foncières Tertiaire et Santé en quote-part

	30/06/2020	30/06/2019	Variation (%)
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	170,0	164,9	+3,1%
Résultat net récurrent - Foncières par action	2,30	2,23	+3,1%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	-11,9	13,8	NA
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	161,3	174,9	-7,8%
Cash-flow net courant - Groupe par action	2,18	2,36	-7,8%

	30/06/2020	31/12/2019	Variation (%)
ANR NDV par action	92,2€	91,1€	+1,2%
Coût moyen de la dette	1,49%	1,54%	-5 pbs
LTV (droits inclus)	39,3%	38,0%	+130 pbs

1. Impacts de la crise du COVID

Les résultats semestriels 2020 sont l'occasion de présenter, dans un environnement incertain, une estimation à date des impacts de la crise sur les résultats 2020 de la Société. Sur la base de cette première approche :

- ◆ L'impact total de la crise sur le **CFNC part du Groupe** devrait être compris entre -45 M€ et -55 M€, **dont 80% seront décalés sur 2021**; l'impact de la crise sur le CFNC est principalement dû à l'effet « mécanique » de l'arrêt des chantiers (estimé à 3,5 mois sur l'ensemble de l'année 2020) sur le chiffre d'affaires à l'avancement de la promotion et, dans une moindre mesure, à la livraison décalée des immeubles en développement des Foncières Tertiaire et Santé. Une moindre indexation des loyers est également anticipée.
- ◆ Par ailleurs, les **éléments non courants** devraient également peser sur le résultat net récurrent à hauteur de c.-50 M€ selon les estimations à date. Ces éléments sont les coûts d'inefficience, des abandons exceptionnels de loyers (TPE), des pertes de valeur sur actifs.

La communication financière du T3 2020 (prévue le 22 octobre 2020) sera l'occasion de parfaire cette estimation.

2. Un premier semestre 2020 solide porté par les Foncières, des effets de la crise sur le résultat semestriel très limités

2.1. Foncière Tertiaire : une activité locative résiliente et une rotation sécurisée du capital

Impacts opérationnels du Covid sur le S1

Les impacts opérationnels de la crise sanitaire sur la Foncière Tertiaire sont principalement de deux natures :

- ◆ **Accompagnement des locataires** : Les discussions portent principalement sur les loyers du T2 et ne représentent que 8% des loyers annuels. Hormis les abandons de créances consentis, qui ne concernent que les loyers du T2 des TPE /PME dont l'activité a été arrêtée par décret et qui représentent un montant de 2,2 M€, les autres discussions sont matérialisées de la façon suivante :
 - Mensualisations, reports et étalements à compter du T3 (sur 6-9 mois en moyenne) ;
 - Accompagnements avec contrepartie commerciale, visant à un allongement de la durée ferme des baux.
- ◆ **Arrêt des chantiers** : avec un décalage limité de l'ordre de 3-4 mois pour les chantiers les plus importants et sans pénalité de retard applicable, soit un impact limité sur les prix de revient des opérations.

Ces éléments opérationnels ont un impact limité, estimé à ~- 1M€, sur le cash-flow net courant du premier semestre.

Une activité locative résiliente

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** ont atteint 187 M€ au 30 juin 2020 et sont restés **stables à périmètre courant**.

L'impact des cessions significatives réalisées en 2019 a été compensé par une activité locative dynamique avec, en particulier, la livraison des 7 actifs issus du pipeline au cours des 18 derniers mois (dont 2 au premier semestre 2020). A **périmètre constant**, les revenus locatifs enregistrent une **hausse de 1,7%**.

Le **taux de marge** du pôle Foncière Tertiaire ressort à 93,6%, en léger repli (- 1,3 pt vs. 30 juin 2019). Cette baisse s'explique notamment par l'évolution du taux de marge sur les parcs d'affaires, impacté par l'immeuble Pulse, actif livré au premier semestre 2019 avec une commercialisation à 100% annoncée fin 2019 et une prise d'effet en deux tranches : 50% en juin 2020 et le solde en novembre 2020.

Les signatures et les renouvellements sur la période ont porté sur **59 baux**, pour plus de **58 000 m²** :

- ♦ Les **renouvellements** de la période ont porté sur **14 baux**, représentant une surface de 26 000 m² pour un montant de loyers faciaux annualisés de 6,9 M€, et une durée ferme moyenne de 5 années.
- ♦ Les **nouvelles signatures**, portent sur une surface totale de 32 400 m² et représentent 7,9 M€ de loyers faciaux annualisés et une durée ferme de 6,8 ans.
- ♦ A noter que les équipes sont restées très mobilisées pendant tout le deuxième trimestre et des signatures significatives ont été effectuées **depuis mi-mars pour plus de 27 000 m²**, dont :
 - **Park View (Lyon)** : signature de 3 baux avec les sociétés Elivie, IT-CE (GIE informatique - Groupe BPCE) et Babilou, sur plus de 6 600 m²
 - **Jump (Parc des Portes de Paris)** : signature d'un BEFA de 12 ans fermes avec easyHotel portant sur 4 000 m² (livraison attendue fin 2022).
 - **Le Ponant (Paris 15)** : Renouvellement du bail avec France Télévisions portant sur 3 300 m² de bureaux - conditions en ligne avec le précédent bail.
 - **PAT265 (Parc des Portes de Paris)** : Signature avec Mediapro Sport France d'un bail portant sur 5 008 m² de bureaux et d'activité.

Le **taux d'occupation financier** s'établit à **92,5%** au 30 juin 2020, stable par rapport au 31 décembre 2019.

- Le taux d'occupation des bureaux s'élève à 96,2% (vs. 96,4% au 31 décembre 2019) ;
- Le taux d'occupation sur les parcs d'affaires s'élève à 83,4% y compris la première tranche de Pulse ; nouvel effet positif à attendre sur le second semestre avec la prise d'effet de la totalité de l'immeuble.

La **durée résiduelle ferme des baux s'établit à 4,4 années**, stable par rapport au 31 décembre 2019.

Un pipeline dynamique et sécurisé

Les **investissements** au 30 juin 2020 s'élèvent à près de **101 M€**, avec notamment :

- Des investissements dans le **pipeline de développement et VEFA pour près de 70 M€**, dont principalement les projets Origine (Nanterre) pour ~32 M€, Parkview (Lyon) pour ~12 M€ et Fresk (Paris / Issy-les-Moulineaux) pour ~7 M€ ;
- Les Capex et autres pour ~31 M€ dans le cadre de travaux d'entretien des immeubles et/ou à la demande des locataires.

Avec des livraisons prévues en 2020 et 2021 sécurisées à hauteur de 61% et une exposition limitée sur les projets en blanc (2 projets lancés Park View (Lyon) et Fresk (Paris / Issy-les-Moulineaux)), le pipeline de développement représente 938 M€ sur les deux prochaines années dont 739 M€ ont déjà été investis.

Un portefeuille en hausse à périmètre courant, légère baisse à périmètre constant

Au 30 juin 2020, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **8,5 Md€** en quote-part, soit une augmentation de 29,4 M€ à périmètre courant (+0,3%), et en légère baisse de -0,6% à périmètre constant, due principalement à l'anticipation de revue à la baisse des hypothèses d'indexation.

- Le portefeuille **Bureaux** est valorisé à 6,4 Md€, soit une augmentation de l'ordre de 32 M€, soit +0,5% à périmètre courant, et -0,5% à périmètre constant.
- La **valeur du portefeuille parcs d'affaires** s'élève à 1,8 Md€, +0,3% à périmètre courant, -0,7% à périmètre constant.

La valeur du portefeuille à **100%** s'élève à **9,1 Md€**.

2.2. Foncière Santé : une classe d'actifs résiliente et solide

Impacts opérationnels du Covid sur le S1

Soutenus par des dispositions gouvernementales, les opérateurs de santé, fortement mobilisés tout au long de la crise sanitaire, n'ont été impactés financièrement que marginalement par la crise.

Les effets de la crise sont donc limités sur la Foncière Santé; ceci a permis à Icade Santé d'accompagner de manière responsable nos locataires exploitants (décalage de l'échéance des loyers à terme échu).

Une activité locative robuste

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 149,2M€, en hausse de **+15,4%**, portée notamment par les acquisitions réalisées au cours du deuxième semestre 2019, en France et à l'international (représentant respectivement +10 M€ et + 8 M€).

A **périmètre constant**, cette progression ressort à **+1,8%**.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 30 juin demeure inchangé à **100%**.

Par ailleurs, la **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,6 années** : 6,9 ans pour les établissements court et moyen séjour et 13,5 ans pour les établissements long séjour, portés par les acquisitions à l'international (17,5 ans).

Poursuite de la croissance

L'activité d'investissements s'est poursuivie dans un contexte de crise avec un montant total investi de près de 51 M€ :

- **France pour 29 M€ :**
 - Investissements dans le pipeline pour près de 14 M€
 - Acquisition d'un Ehpad à Carcassonne auprès de Korian pour près de 7 M€
 - Autres Capex et VEFA pour 8 M€
- **International pour 22 M€**, dont l'acquisition en Italie d'un établissement long séjour pour près de 21 M€, opération qui s'inscrit dans le cadre du premier investissement à l'international, annoncé en 2018 auprès de l'opérateur Gheron.

Par ailleurs, Icade et Orpea ont signé en juillet 2020 des promesses portant sur **l'acquisition³ d'un portefeuille de 9 maisons de retraite, dont 8 en Allemagne et 1 en France pour un montant total de 145 M€** droits inclus. Cette opération permet de porter à près de 580 M€ l'investissement de la Foncière Santé à l'international à date, dont c. 390 M€ en Allemagne.

Enfin, le **pipeline de développement** de la Foncière Santé s'élève ainsi à près de **298 M€** au 30 juin 2020, dont 187 M€ en France, (+27%).

A noter également la poursuite du partenariat avec Korian, avec le lancement de deux nouvelles cliniques construites par Icade Promotion, au Perreux-sur-Marne et à Blagnac.⁴

Une valorisation du portefeuille stable à périmètre constant :

Au 30 juin 2020, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Santé ressort à 3,1 Md€ en quote-part Icade (**5,3 Md€ à 100%**), en hausse de **1,1% à périmètre courant**, stable à périmètre constant.

2.3. Promotion : Un chiffre d'affaires en hausse significative mais mécaniquement impacté sur le S1 par l'arrêt des chantiers ; des perspectives et indicateurs avancés favorables

Après un début d'année marqué par une dynamique commerciale très positive, les mesures de confinement mises en œuvre dès mi-mars, ont entraîné l'arrêt de plus de 90% des 170 chantiers, la fermeture des bureaux de ventes et l'impossibilité de signer des actes notariés, ou encore le report des élections municipales.

Dans ce contexte, et compte tenu du mode de comptabilisation de l'activité de Promotion (à l'avancement, intégrant le taux d'avancement technique et le taux de commercialisation), Icade Promotion a été impacté « mécaniquement » par la crise.

Néanmoins, la dématérialisation des réservations en ligne dans des conditions sécurisées, permettant notamment d'assurer un volume de réservations avec les particuliers représentant 35% du volume réalisé l'année précédente à la même période pendant la période de confinement, et compte tenu d'une reprise vigoureuse de l'activité au mois de juin :

- ♦ Le **chiffre d'affaires économique** du premier semestre ressort à 300,4 M€, en baisse limitée de 23% (2,5 mois d'arrêt de chantiers se traduisant mécaniquement par une baisse de 40% de chiffre d'affaires).

Une reprise rapide de la commercialisation a été constatée dès la mi-mai et s'est traduite par un **niveau record de réservations en juin**, permettant de limiter la baisse sur le semestre (2 181 lots sur le semestre, -3%) et une **bonne dynamique des ventes en blocs** (le montant des ventes actées à fin juin s'élève à 487 M€, en hausse de 26%, dont le montant des ventes en blocs à +121%).

- Le chiffre d'affaires du Résidentiel diminue de -17,5%. Hors effet de l'arrêt des chantiers, il aurait été en croissance de 26%.
- La baisse du chiffre d'affaires du Tertiaire est plus marquée à -43,2%. Hors effet de la crise, il aurait été en croissance de 12,5%.

➔ **Hors effet de l'arrêt des chantiers, le chiffre d'affaires économique du premier semestre serait en hausse de +23%.**

- ♦ Le **Cash-flow net courant** est également en baisse, à -11,9 M€ au 30 juin 2020 contre 13,8 M€ au 30 juin 2019.

Poursuite de la dynamique sur le semestre ; maintien des perspectives de croissance à moyen terme :

Si les résultats semestriels sont assez notablement impactés, les **indicateurs avancés** de chiffre d'affaires, tels que le portefeuille foncier et le backlog **continuent de progresser**, permettant de sécuriser le chiffre d'affaires du second semestre et une partie de celui prévu en 2021.

- Le **backlog total du pôle Promotion** au 30 juin 2020 s'élève à 1,4 Md€, en progression de **11%** par rapport au 31 décembre 2019. Cette évolution est portée par le **logement (+13,2%)**.
- Le chiffre d'affaires potentiel (HT) du portefeuille foncier résidentiel ressort lui à 2,2 Md€, en progression de 0,2 M€, soit +10%.

Icade Promotion a également signé plusieurs opérations importantes au premier semestre, notamment :

- ♦ **Nouvelles VEFA dont :**
 - Signature avec Cofinance d'une VEFA pour la construction de l'immeuble Totem situé à Villeurbanne, dans la métropole de Lyon, pour un montant de près de 20 M€ HT ;
 - Signature avec le Groupe GMG/Brookfield d'une VEFA pour la tranche 1 de la résidence « Ecla Campus » à Villejuif (636 lots, pour ~80 M€ HT). Cette résidence étudiante nouvelle génération accueillera étudiants, chercheurs et jeunes actifs et leur offrira des services et un environnement digital de très haut niveau ;
 - Cession en VEFA à Primonial REIM de l'ensemble immobilier Urban Ivry, un programme mixte de 25 000 m² à Ivry-sur-Seine pour 109 M€ HT. La livraison de l'ensemble est prévue pour le début du 4^{ème} trimestre 2022.

³ Cf. communiqué de presse dédié publié le 21 juillet 2020

⁴ Cf. Opérations détaillées dans le CP sur les résultats semestriels 2020 d'Icade Santé.

- ◆ **Signature d'un accord avec CDC Habitat⁵ pour la vente de plus de 1 000 lots, représentant un montant de l'ordre de 208 M€ TTC**, réparti sur toute la France, et concernant aussi bien des logements sociaux qu'intermédiaires ou libres (dont environ la moitié devrait être actée en 2020). Cet accord n'est pas inclus dans les réservations du 1^{er} semestre ; le chiffre d'affaires relatif à cet accord sera comptabilisé à partir de la signature des actes authentiques des différents projets (41 résidences).
- ◆ **Deux appels d'offres MOD significatifs remportés dans le domaine de la santé et des équipements publics :**
 - Avec le CHU de Rennes, pour la construction d'un plateau technique de plus de 50 000 m²
 - Avec l'Unesco, pour la réhabilitation complète du bâtiment construit par Jean Prouvé et Bernard Zehrfuss (16 000 m²)

Le chiffre d'affaires total potentiel à moyen terme au 30 juin 2020 s'élève à 7,2 Md€, en quote-part Icade Promotion et hors taxes (en hausse vs. 31 décembre 2019). Il représente près de 21 000 lots pour l'activité logement et près de 390 000 m² pour l'activité tertiaire.

3. Des ressources financières solides et renforcées

Grâce à ses fondamentaux robustes et ses relations bancaires de qualité et de long terme, le Groupe Icade a conservé un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions, en cette période très perturbée sur les marchés financiers.

Face à cette crise, Icade a souhaité renforcer cette capacité financière en accroissant ses lignes de crédit disponibles.

Une série d'opérations ont été réalisées sur le semestre :

- **Hausse nette de 370 M€ de l'encours de lignes de crédit RCF⁶ (750 M€ de nouvelles lignes négociées à échéances 5 à 7 ans) portant à 2,1 Md€ l'encours total**, avec notamment, en cohérence avec sa Raison d'être, et son focus « finance durable » :
 - La mise en place d'une **RCF Green de 300 M€** d'une durée de 7 ans en renouvellement anticipé d'une tombée de 290 M€, dont les conditions financières innovantes sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45% de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025. En cas de non atteinte de l'objectif, le surcoût devra être reversé à une association à impact positif sur l'environnement ;
 - La mise en place d'une **RCF Solidaire de 150 M€** d'une durée de 5 ans, comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par les banques et un abondement de même montant par Icade au profit de la recherche sur les vaccins contre le Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.
- **Augmentation de l'encours de NEU Commercial Papers de ~364 M€** malgré la fermeture de ce marché plusieurs jours et en restant à des taux en forte majorité en territoire négatif ou proche de 0 %.

Ces opérations, ainsi que le pilotage renforcé de la trésorerie ont participé à la poursuite d'une politique de financement adaptée et optimisée :

- Renforcement de la liquidité disponible du Groupe (aucun tirage sur les lignes de crédit sur la période) ;
- Baisse du coût moyen de la dette à son plus bas niveau historique à 1,49% ;
- Maintien de la durée de vie moyenne de la dette égale ou supérieure à 6 ans.

Les fondamentaux du passif d'Icade se maintiennent à des niveaux robustes, et le Groupe dispose d'une trésorerie confortable au 30 juin 2020 (895 M€).

4. Des résultats semestriels du Groupe résilients portés par les Foncières

Le résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA) ressort à 170 M€, en **progression de 3,1%**. Cette progression reflète la croissance solide des revenus locatifs (+6,4%) et un taux de marge solide à 95,4%.

Le cash-flow net courant – Groupe, s'élève à **161,3 M€** (2,18 €/action), une baisse contenue de -7,8%, dans un contexte de volume de cessions très significatives en 2019 sur la Foncière Tertiaire (plus d'1 Md€) ainsi que de l'effet de la crise (essentiellement décalage du chiffre d'affaires à l'avancement sur l'activité de Promotion). A noter une augmentation sensible de la contribution de la Foncière Santé (41% au 30 juin 2020 vs. 33% en juin 2019).

Hors effet Covid, le CFNC aurait été en légère hausse.

Au 30 juin 2020, la **valeur globale du patrimoine** (part du groupe) s'établit à **11,6 Md€**, en hausse à périmètre courant (+0,5%) et quasi stable à périmètre constant (-0,4%). La légère baisse à périmètre constant sur la Foncière Tertiaire (-0,6%) s'explique principalement par l'anticipation de revue à la baisse des hypothèses d'indexation, tandis que la légère hausse sur la Foncière Santé (+0,1%) reflète la résilience du modèle de Santé.

L'ANR NDV⁷ (proche de l'ANR triple net) s'établit à 6 823 M€, soit **92,2€ par action**, en **hausse de 1,2%** vs. décembre 2019 (+3,3% sur 12 mois).

Le résultat net - part du Groupe ressort à 5 M€ vs. 47 M€ au 30 juin 2019.

⁵ Cf. communiqué de presse dédié publié le 21 juillet 2020

⁶ RCF : Revolving Credit Facilities

⁷ ANR NDV : Net Disposal Value

5. Icade, un acteur responsable en période de crise

Icade s'est montrée très fortement mobilisée et solidaire dès le début de la crise avec notamment le **don de 140 000 masques** à destination des pompiers, d'établissements de santé ou de la police, ou encore la mise en place d'une **Caisse de solidarité** pour les collaborateurs d'Icade.

De plus, Icade est intervenue **pro activement en accompagnement de nos locataires de la Foncière Tertiaire** d'une part, via notamment l'abandon des loyers du deuxième trimestre des TPE dont l'activité a été arrêtée par décret, et de nos **opérateurs de la Foncière Santé** d'autre part, fortement mobilisés tout au long de la crise, avec notamment le report au 30 juin de l'exigibilité de loyers du deuxième trimestre.

Par ailleurs, tous les métiers restent mobilisés sur l'exécution des ambitions RSE, notamment la priorité 2020 : **le bas carbone**.

6. Dividende 2019 : Deuxième acompte versé le 8 juillet

Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19 et soucieux d'adopter une attitude responsable, le Conseil d'Administration réuni le 1^{er} avril 2020, a décidé à l'unanimité, d'ajuster à la baisse le montant du dividende 2019, à la hauteur des obligations de distribution SIIC au 31 décembre 2019, **soit 4,01 €/action. Cette décision a été approuvée par l'Assemblée Générale du 24 avril 2020.**

Le Groupe avait versé le 6 mars 2020 un acompte sur dividende de 2,40 euros par action, le solde (1,60 euros par action) a été versé le 8 juillet 2020.

7. Gouvernance

Monsieur Jean-Paul FAUGÈRE, administrateur d'Icade depuis décembre 2012 (administrateur lié à la CDC), Président par intérim d'Icade en 2015 a démissionné du Conseil d'Administration d'Icade, compte tenu de sa nomination comme vice-Président de l'ACPR qui devrait intervenir le 31 juillet prochain.

Le Conseil d'Administration a pris acte de cette décision.

Frédéric THOMAS, Président du Conseil d'Administration d'Icade a, au nom du Conseil, chaleureusement remercié Jean-Paul FAUGÈRE, pour sa participation et son implication dans les travaux du Conseil.

Le CNR et le Conseil se réuniront dans les prochaines semaines pour pourvoir au remplacement de Monsieur Jean-Paul FAUGÈRE.

8. Perspectives

Dans le cadre du contexte exceptionnel de crise sanitaire depuis mars 2020, et après sept semaines d'arrêt quasi total de l'économie, **Icade a suspendu sa guidance annuelle et ses priorités 2020.**

Icade précisera à l'occasion de la publication du CA T3 2020 (le 22 octobre 2020) ses objectifs annuels.

Cette période sera également mise à profit pour analyser les impacts de la situation sur nos ambitions pluriannuelles et notre plan stratégique 2019 – 2022.

La Société reste concentrée sur la gestion disciplinée de ses résultats et pour minimiser les impacts de la crise.

Enfin, pour l'exercice 2020, le Conseil d'Administration a confirmé sa politique de distribution : « stable, en ligne avec un pay out ratio de 90% du CFNC par action 2020 ».

CALENDRIER FINANCIER

Information financière du 3e trimestre : le 22 octobre 2020 avant bourse.

Journée Investisseurs : le 23 novembre 2020

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 20 juillet 2020 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 2020 au 30 juin 2020, 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 2020 peut être **consulté ou téléchargé sur le site internet** (www.icable.fr), dans la rubrique :

En français : <https://www.icable.fr/finance/resultats-financiers#>

En anglais : <https://www.icable.fr/en/finance/financial-results#>

Frédéric Thomas, Président du Conseil d'Administration, Olivier Wigniolle, Directeur général et Victoire Aubry, membre du Comité Exécutif en charge des Finances présenteront les résultats semestriels 2020 en vidéo webcast et conférence téléphonique en direct le 21 juillet 2020 à 10h.

La présentation sera disponible sur le site internet :

En français : <https://www.icable.fr/finance/publications-presentations>

En anglais : <https://www.icable.fr/en/finance/publications-slideshows>

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://channel.royalcast.com/webcast/icablefr/20200721_1/

Identifiant de la conférence : **Icade French**

En anglais : https://channel.royalcast.com/webcast/icableen/20200721_1/

Conférence ID: **Icade**

Les participants auront la possibilité de poser des questions à l'écrit ou oralement pendant la session de Q&A.

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

France, Paris	+33 (0) 1 7099 4740
United Kingdom (Standard International Access)	+44 (0) 20 3003 2666
United States, New York	+1 212 999 6659

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 30/06/2020 : de 11,6 Md€) à la promotion (CA économique 2019 de près de 1 Md€) 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.icafe.fr

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icafe.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Chiffre d'affaires	7.1	622,0	678,5	1 522,9
Autres produits liés à l'activité		1,1	0,9	4,3
Produits des activités opérationnelles		623,1	679,4	1 527,2
Achats consommés		(229,6)	(273,7)	(704,6)
Services extérieurs		(47,1)	(42,3)	(83,9)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3,0)	(3,5)	(5,5)
Charges de personnel, intéressement et participation		(66,1)	(65,4)	(134,4)
Autres charges liées à l'activité		(5,8)	(7,3)	(12,7)
Charges des activités opérationnelles		(351,6)	(392,1)	(941,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		271,5	287,3	586,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(182,1)	(169,2)	(336,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.3.2	(8,9)	22,2	9,9
Résultat sur acquisitions		(0,2)	-	(5,1)
Résultat sur cessions		1,5	4,3	207,3
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	8.1.1	(6,1)	(8,0)	(10,7)
RESULTAT OPERATIONNEL		75,6	136,6	450,9
Coût de l'endettement brut		(55,0)	(51,1)	(105,5)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		3,7	3,7	7,0
Coût de l'endettement financier net		(51,3)	(47,4)	(98,5)
Autres produits et charges financiers		(2,3)	(18,8)	(8,5)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4	(53,6)	(66,2)	(107,0)
Charge d'impôt	9.1	1,9	(6,4)	(8,1)
Résultat net des activités poursuivies		24,0	64,0	335,7
Résultat des activités abandonnées		-	2,9	2,5
RESULTAT NET		24,0	66,9	338,2
Dont résultat net, part du Groupe		5,2	47,0	300,2
- Dont activités poursuivies		5,2	44,1	297,7
- Dont activités abandonnées		-	2,9	2,5
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		18,9	19,9	38,0
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	6.3.1	0,07 €	0,64 €	4,06 €
- Dont activités poursuivies par action		0,07 €	0,60 €	4,03 €
- Dont activités abandonnées par action		-	0,04 €	0,03 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	6.3.2	0,07 €	0,63 €	4,06 €
- Dont activités poursuivies par action		0,07 €	0,60 €	4,02 €
- Dont activités abandonnées par action		-	0,04 €	0,03 €

Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2020	31/12/2019
<i>Goodwills</i>	8.2.1	45,3	45,3
Autres Immobilisations incorporelles		20,0	19,5
Immobilisations corporelles		55,1	61,2
Immeubles de placement nets	4.1.1	9 726,5	9 760,7
Titres mis en équivalence	8.1	135,4	132,1
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5	23,8	23,8
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5	11,2	8,1
Dérivés actifs	5.1.3	-	0,4
Actifs d'impôts différés		14,5	14,8
ACTIFS NON COURANTS		10 031,9	10 065,8
Stocks et en-cours	7.2.2	500,5	563,1
Actifs sur contrats	7.2.3	236,8	327,3
Créances clients	7.2.3	353,0	344,5
Créances d'impôts		13,4	19,6
Créances diverses		290,0	344,0
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5	3,7	0,0
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5	88,2	66,5
Dérivés actifs	5.1.3	7,0	5,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	894,8	767,1
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	4.1.2	9,8	9,8
ACTIFS COURANTS		2 397,1	2 447,7
TOTAL DES ACTIFS		12 429,0	12 513,5

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Capital	6.1.1	113,6	113,6
Primes liées au capital		2 644,4	2 644,4
Actions propres		(44,2)	(43,6)
Réserves de réévaluation	5.1.3	(53,3)	(34,8)
Autres réserves		193,0	188,9
Résultat net part du Groupe		5,2	300,2
Capitaux propres - part du Groupe		2 858,8	3 168,7
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		856,6	926,1
CAPITAUX PROPRES		3 715,4	4 094,8
Provisions	10.1	31,0	32,0
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	5 836,4	6 134,7
Dettes de location		57,0	59,1
Dettes d'impôts		15,0	15,2
Passifs d'impôts différés		11,6	13,3
Autres passifs financiers		70,5	69,2
Dérivés passifs	5.1.3	75,4	53,6
PASSIFS NON COURANTS		6 096,8	6 377,1
Provisions	10.1	42,4	42,8
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	1 355,2	703,3
Dettes de location		8,5	8,9
Dettes d'impôts		16,7	16,0
Passifs sur contrats	7.2.3	37,6	12,1
Dettes fournisseurs		487,4	662,0
Dettes diverses		659,7	588,1
Autres passifs financiers		1,9	1,4
Dérivés passifs	5.1.3	1,0	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	4.1.2	6,3	6,3
PASSIFS COURANTS		2 616,8	2 041,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		12 429,0	12 513,5