



Paris, le 23 juillet 2014

## RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014 DES CASH-FLOWS RÉSILIENTS DANS UN MARCHÉ TOUJOURS TENDU

- **Succès commerciaux notables**
- **Amélioration du coût moyen de la dette : - 54 bp**
- **Progression du RNR EPRA Foncière (+ 11,1 %) et du cash-flow net courant (+ 2,8 %)**
- **Maintien de la guidance 2014**

L'activité du 1<sup>er</sup> semestre a été marquée par la signature en juin 2014 d'un bail portant sur plus de 40 000 m<sup>2</sup> dans EQHO pour une période de 12,5 années. Cette signature, associée à la commercialisation de plus de 5 600 m<sup>2</sup> dans la Tour Initiale, témoigne d'un rebond locatif du marché de La Défense et permet à Icade d'envisager favorablement la poursuite des négociations en cours sur les surfaces restantes.

Icade Promotion a signé un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) assorti d'une option d'achat avec l'État pour l'installation en 2015 du ministère de l'Intérieur dans « Le Garance », un bâtiment d'une surface de 30 000 m<sup>2</sup> situé dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Les investissements réalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014 par la Foncière se sont élevés à 257 millions d'euros, dont 112 millions d'euros de développement et 120 millions d'acquisitions principalement par Icade Santé avec trois cliniques de Médipôle Sud Santé ; sept autres établissements de soins, actuellement sous promesse de vente, seront définitivement acquis auprès de Capio Santé au début du second semestre. L'immeuble Sisley à Saint-Denis, d'une surface de 18 700 m<sup>2</sup>, a été livré comme prévu ; il est intégralement loué à la société Siemens.

Les cessions ont représenté quant à elles 153 millions d'euros ; elles ont concerné essentiellement le patrimoine allemand en passe d'être totalement arbitré avec la vente de deux immeubles à Munich et Hambourg et deux terrains à Berlin.

À périmètre constant, la valeur de l'ensemble du patrimoine est en légère baisse de 1,0 % compte tenu principalement de la contraction de la valeur locative de certains actifs. La valeur d'EQHO s'est légèrement appréciée de 2,4 % par rapport au 31 décembre 2013 en raison de l'approche de l'entrée dans la tour du locataire KPMG et de l'abaissement du taux d'actualisation des flux sécurisés.



L'optimisation du passif a été poursuivie de manière appuyée grâce à la renégociation d'une part significative de la dette bancaire en mars (875 millions d'euros), l'émission d'un nouvel emprunt obligataire dans des conditions particulièrement favorables en avril (500 millions d'euros à 7 ans), et, plus récemment, par un renforcement des lignes non tirées, d'un montant plus élevé (1 280 millions d'euros) et assorties de conditions financières améliorées. L'objectif d'abaissement du coût de la dette de 40 à 60 points de base en 2014 est d'ores et déjà atteint avec un taux moyen de 3,29% contre 3,83% au 31 décembre 2013. Cette baisse devrait se poursuivre au 2<sup>nd</sup> semestre notamment sous l'effet en année pleine du nouvel emprunt obligataire.

L'ANR triple net par action s'établit à 73,2 €, contre 77,3 € à fin 2013. Le recul de l'ANR est habituel à mi-année, compte tenu notamment de l'importance du dividende que ne compense pas le résultat d'un semestre ; il est renforcé cette année par la très forte contraction des taux d'intérêt qui renchérit la dette à taux fixe d'Icade et par la baisse de valeur de certains actifs du patrimoine.

Le résultat net récurrent EPRA Foncière par action progresse fortement de +11,1% en raison du caractère relatif en cash-flow de l'acquisition de Silic. Le cash-flow net courant par action connaît une croissance moindre de 2,8%, en raison de résultats des autres activités (promotion, services) moins dynamiques.

|  | 30 juin 2014  | Variation                  |
|--|---------------|----------------------------|
| <b>Cash-flow net courant par action<sup>a</sup></b>    | <b>1,99 €</b> | <b>+2,8%<sup>b</sup></b>   |
| <b>Résultat net récurrent EPRA Foncière par action</b> | <b>1,76 €</b> | <b>+11,1%<sup>b</sup></b>  |
| <b>ANR triple net par action</b>                       | <b>73,2 €</b> | <b>(5,3)%<sup>c</sup></b>  |
| <b>Coût de la dette nette</b>                          | <b>3,29 %</b> | <b>(54) bp<sup>c</sup></b> |
| <b>LTV</b>   | <b>40,3 %</b> | <b>+2,8 pt<sup>c</sup></b> |

<sup>a</sup> Les variations de juste valeur des instruments dérivés, préalablement inclus dans le cash-flow net courant, en sont désormais exclues.

<sup>b</sup> Par rapport au 30 juin 2013.

<sup>c</sup> Par rapport au 31 décembre 2013.

Serge Grzybowski déclare : « Dans un marché locatif qui regagne quelques couleurs notamment à La Défense, mais reste globalement difficile, Icade prouve sa résistance et ses capacités commerciales. La poursuite de cette tendance devrait permettre à la Foncière de réaliser une performance aussi bonne en 2014 qu'en 2013. L'année 2015 devrait être celle d'une franche amélioration grâce aux succès commerciaux remportés et aux livraisons attendues ».



## 1. Compte de résultat

Le périmètre des comptes au 30 juin 2014 diffère significativement de celui des comptes au 30 juin 2013, l'intégration comptable de Silic ayant été opérée le 22 juillet 2013.

En outre, Icade applique les nouvelles normes IFRS 10 et 11 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les sociétés qui étaient auparavant consolidées en intégration proportionnelle le sont désormais selon la méthode de la mise en équivalence. Ceci a notamment pour effet de retirer du chiffre d'affaires consolidé les produits des opérations menées en contrôle conjoint. Les indicateurs financiers 2013 comparatifs ont été retraités en conséquence.

| (en millions d'euros)              | 30 juin 2014  |                |                 | 30 juin 2013  |                              |                |                 |
|------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|------------------------------|----------------|-----------------|
|                                    | Publié        | Reclas-sements | Format Foncière | Publié        | Publié retraité <sup>a</sup> | Reclas-sements | Format Foncière |
| Chiffre d'affaires                 | 757,9         | (475,8)        | 282,1           | 695,8         | 627,0                        | (433,7)        | 193,3           |
| <b>Excédent brut opérationnel</b>  | <b>243,2</b>  | <b>(14,9)</b>  | <b>228,3</b>    | <b>188,4</b>  | <b>170,9</b>                 | <b>(12,8)</b>  | <b>158,1</b>    |
| En % du chiffre d'affaires         | 32,1%         | 3,1%           | 80,9%           | 27,1%         | 27,3%                        | 3,0%           | 81,8%           |
| <b>Résultat opérationnel</b>       | <b>108,7</b>  | <b>(18,5)</b>  | <b>90,2</b>     | <b>118,5</b>  | <b>119,8</b>                 | <b>(25,1)</b>  | <b>94,7</b>     |
| En % du chiffre d'affaires         | 14,3%         | 3,9%           | 32,0%           | 17,0%         | 19,1%                        | 5,8%           | 49,0%           |
| <b>Résultat financier</b>          | <b>(79,8)</b> | <b>(1,9)</b>   | <b>(81,8)</b>   | <b>(53,3)</b> | <b>(53,5)</b>                | <b>(0,7)</b>   | <b>(54,2)</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                | <b>15,9</b>   | <b>0,0</b>     | <b>15,9</b>     | <b>52,3</b>   | <b>52,3</b>                  | <b>0,0</b>     | <b>52,3</b>     |
| <b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b> | <b>5,6</b>    | <b>0,0</b>     | <b>5,6</b>      | <b>44,7</b>   | <b>44,7</b>                  | <b>0,0</b>     | <b>44,7</b>     |

<sup>a</sup> Le principal retraitement consiste en l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures ».

## 2. Activité foncière

Le chiffre d'affaires réalisé par le pôle Foncière au 30 juin 2014 représente 282,1 millions d'euros, soit une augmentation de 46,0 % par rapport au 30 juin 2013.

### i) Revenus locatifs

| (en millions d'euros)          | 30/06/2013<br>publié | 30/06/2013<br>retraité <sup>a</sup> | Variation de périmètre       |                                | Périmètre constant |                   | 30/06/2014   |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|--------------|
|                                |                      |                                     | Acquisi-tions/<br>Livraisons | Cessions/<br>Restruc-turations | Indexations        | Activité locative |              |
| Bureaux France                 | 57,8                 | 55,4                                | 30,1                         | (1,4)                          | 0,1                | 0,6               | 84,9         |
| Parcs d'affaires               | 48,9                 | 47,8                                | 62,4                         | (0,8)                          | 0,1                | (1,2)             | 108,3        |
| <b>Actifs stratégiques</b>     | <b>106,7</b>         | <b>103,2</b>                        | <b>92,6</b>                  | <b>(2,2)</b>                   | <b>0,2</b>         | <b>(0,5)</b>      | <b>193,2</b> |
| <b>Actifs alternatifs</b>      | <b>59,6</b>          | <b>59,6</b>                         | <b>5,4</b>                   | <b>-</b>                       | <b>0,4</b>         | <b>0,2</b>        | <b>65,6</b>  |
| <b>Actifs non stratégiques</b> | <b>34,7</b>          | <b>27,0</b>                         | <b>-</b>                     | <b>(7,7)</b>                   | <b>0,1</b>         | <b>0,1</b>        | <b>19,4</b>  |
| Intra-groupe Foncière          | (0,1)                | (2,6)                               | (0,4)                        | -                              | -                  | -                 | (3,0)        |
| <b>Revenus locatifs</b>        | <b>200,9</b>         | <b>187,2</b>                        | <b>97,5</b>                  | <b>(9,9)</b>                   | <b>0,7</b>         | <b>(0,3)</b>      | <b>275,2</b> |
| Autres chiffres d'affaires     | 0,6                  | 6,1                                 | -                            | -                              | -                  | -                 | 7,0          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>      | <b>201,5</b>         | <b>193,3</b>                        | <b>97,5</b>                  | <b>(9,9)</b>                   | <b>0,7</b>         | <b>(0,3)</b>      | <b>282,1</b> |

<sup>a</sup> Le principal retraitement consiste en l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures ».

Les revenus locatifs à 275,2 millions d'euros ont progressé de 88,0 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. À périmètre constant, cette progression s'établit à 0,4 million d'euros, soit +0,2 %.

- **Variations de périmètre** : +87,6 millions d'euros
  - o Soit 97,5 millions d'euros de loyers complémentaires liés aux acquisitions et livraisons dont :



- 89,1 millions d'euros au titre de l'acquisition de Silic ;
  - 5,4 millions d'euros au titre des cliniques acquises en 2013 et 2014 ;
  - 2,5 millions d'euros au titre de l'acquisition de 50% de bureaux détenus par Klépierre dans les immeubles Millénaire 5&6 ;
  - 0,5 million d'euros au titre de la livraison de l'immeuble Sisley à Saint-Denis commercialisé en totalité à Siemens.
- Soit -9,1 millions au titre des cessions d'actifs dont -7,7 millions d'euros d'actifs non stratégiques (entrepôts, bureaux en Allemagne et logements) et sur les actifs stratégiques matures pour -1,4 millions d'euros ;
  - Les restructurations se sont accompagnées d'une perte de revenus locatifs de 0,8 million d'euros.
- **Périmètre constant** : +0,4 million d'euros
- La variation des indices représente une augmentation des revenus de 0,7 million d'euros.
  - L'activité locative quant à elle présente un solde net légèrement négatif de 0,3 million d'euros qui s'analyse comme suit :
    - -1,7 millions d'euros au titre de plusieurs renégociations de loyers sur les parcs du Millénaire et des Portes de Paris toutes conduites avec succès moyennant un allongement des durées de bail et un abaissement contenu des loyers, illustrant ainsi la capacité d'Icade à fidéliser ses locataires par ailleurs extrêmement sollicités par la concurrence ;
    - +1,4 million dont +0,5 million d'euros au titre des flux d'entrées et sorties positifs notamment sur les parcs et les entrepôts et +0,9 million d'euros au titre d'une indemnité versée en 2013 à un locataire suite à un départ partiel.

## ii) Marges

Le loyer net du pôle Foncière ressort au 30 juin 2014 à 249,5 millions d'euros, soit un taux de marge de 90,6% en amélioration de 3 points par rapport au 30 juin 2013.

| (en millions d'euros)          | 30 juin 2014 |              | 30 juin 2013        |                                    |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------------|------------------------------------|--------------|
|                                | Loyers nets  | Marge        | Loyers nets publiés | Loyers nets retraités <sup>a</sup> | Marge        |
| Bureaux France                 | 78,4         | 92,3%        | 52,3                | 50,1                               | 90,4%        |
| Parcs d'affaires               | 95,4         | 88,1%        | 43,1                | 39,7                               | 83,1%        |
| <b>Actifs stratégiques</b>     | <b>173,9</b> | <b>90,0%</b> | <b>95,4</b>         | <b>89,8</b>                        | <b>87,0%</b> |
| <b>Actifs alternatifs</b>      | <b>64,8</b>  | <b>98,9%</b> | <b>58,9</b>         | <b>58,9</b>                        | <b>98,8%</b> |
| <b>Actifs non stratégiques</b> | <b>12,8</b>  | <b>65,9%</b> | <b>23,9</b>         | <b>18,0</b>                        | <b>66,9%</b> |
| Intra-groupe Foncière          | (2,0)        | -            | 0,4                 | (2,8)                              | -            |
| <b>PÔLE FONCIÈRE</b>           | <b>249,5</b> | <b>90,6%</b> | <b>178,6</b>        | <b>163,9</b>                       | <b>87,6%</b> |

<sup>a</sup> Le principal retraitement consiste en l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures ».

L'intégration de Silic en juillet 2013 a généré 84,2 millions d'euros de loyer net et participe à hauteur de 1,8 point à l'amélioration du taux de marge.

À périmètre constant, le taux de marge d'Icade s'améliore de 1,1 point (+2,0 millions d'euros) grâce à :



- la progression constatée sur les parcs d'affaires de +4,0 points liée à l'impact de dépenses non récurrentes comptabilisées en 2013 (provisions pour créances irrécouvrables) et à une amélioration de l'occupation ;
- la livraison d'EQHO en juillet 2013 non louée a un impact négatif de 3,4 points sur le taux de marge des bureaux Icade.

### iii) Activité locative

Le semestre a été marqué par une activité locative soutenue avec la **signature** de 50 nouveaux baux soit 85 500 m<sup>2</sup> (intégrant deux signatures supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> : KPMG dans EQHO et Tarkett dans la tour Initiale), dont 69 400 m<sup>2</sup> sur le patrimoine stratégique. Ces signatures représentent 28,3 millions d'euros de loyers faciaux.

Les **départs** ont porté sur 67 500 m<sup>2</sup> et représentent une perte de loyers de 14,2 millions d'euros.

Grâce à l'efficacité des équipes d'*asset management* et de commercialisation, de nombreuses surfaces libérées en 2014 ont été ou sont sur le point d'être re-commercialisées. L'activité d'*asset management* et de commercialisation a aussi permis de renouveler 41 400 m<sup>2</sup> de surfaces à des conditions de loyers certes dégradées (- 13 %), mais en sécurisant 9,4 millions d'euros sur une période ferme moyenne de 5,3 ans.

Les **surfaces vacantes** au 30 juin 2014 s'élèvent à 322 200 m<sup>2</sup>. Il faut cependant noter que 46 000 m<sup>2</sup> sont déjà commercialisés (KPMG et Tarkett). En tenant compte de ces 2 grandes locations, les surfaces vacantes représentent 276 000 m<sup>2</sup> pour 54,2 millions d'euros de loyers potentiels qui se décomposent de la manière suivante :

- EQHO qui représente une part significative de ces loyers potentiels ; et
- les parcs d'affaires qui en représentent 37 millions d'euros. Des actions importantes ont d'ores et déjà été engagées en vue de recommercialiser les surfaces vacantes. Dans un contexte économique défavorable le redémarrage est certes lent mais significatif et très encourageant.

Le **taux d'occupation financier** à 87,9 % au 30 juin 2014 est stable par rapport au 31 décembre 2013 (87,8%).

La commercialisation annoncée de 40 468 m<sup>2</sup> de la tour EQHO est sans effet sur ce taux d'occupation ; toutes choses égales par ailleurs, elle portera le taux d'occupation financier à 90,3% en 2015 soit une hausse de 2,4 points et de 6,5 points sur le taux d'occupation des bureaux.

Cette évolution est liée à la combinaison de plusieurs facteurs :

- **bureaux** : sur ce segment le taux d'occupation est en hausse de 1,9 point. La livraison du bâtiment Sisley totalement loué participe à cette hausse à hauteur de 0,5 point ;
- **parcs d'affaires** : est en baisse de 1,3 point. La situation locative favorable des loyers en 1<sup>re</sup> couronne de Paris a entraîné un désengagement sur la 2<sup>nd</sup>e couronne entraînant des sorties sur certains des sites et notamment sur Paris Nord. Le changement de méthode de commercialisation sur la reprise du périmètre Silic avec la mise en place de mandats confiés à des agents commercialisateurs a relancé le nombre de visites et commence à porter ses fruits, ce que le second semestre devrait confirmer ;
- **logistique** : la commercialisation de 19 200 m<sup>2</sup> ce semestre a permis d'augmenter le taux de près de 11,7 points.



### 3. Autres activités

#### i) Promotion

Le chiffre d'affaires et l'excédent brut opérationnel de la **promotion logement** sont en hausse, respectivement de 24% et de 106%, et la marge d'EBO progresse de 2 points en raison d'une bonne maîtrise des chantiers de travaux et de la montée en puissance de l'opération d'envergure qu'est Paris Nord Est (1 126 logements). Le niveau de stock achevé invendu reste stable en valeur, il s'élève à 115 logements représentant 22,3 millions d'euros de chiffre d'affaires à comparer à un stock de 128 lots au 1<sup>er</sup> semestre 2013 pour 22,2 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Aussi, Icade continue-t-elle de prévoir pour 2014 une résistance de son chiffre d'affaires, porté par la poursuite de l'opération d'envergure Paris Nord Est et une stabilité de sa marge opérationnelle par rapport à 2013.

En revanche, plusieurs indicateurs témoignent d'un ralentissement du marché résidentiel en raison de la conjoncture économique déprimée, du manque de confiance des particuliers et d'un environnement réglementaire contraint. Ainsi au 30 juin 2014, par rapport au 30 juin 2013, le *backlog* diminue de 21,6%, les mises en commercialisation de logements neufs de 12,7% en valeur, les réservations de logements neufs de 22,0% en valeur, et lesancements d'opérations de logements neufs de 54,3% en valeur.

| (en millions d'euros)                 | 30/06/2014   | 30/06/2013<br>retraité | 30/06/2013<br>publié | Variation     |
|---------------------------------------|--------------|------------------------|----------------------|---------------|
| Promotion Logement                    | 374,6        | 301,3                  | 315,0                | +24,3%        |
| Promotion Tertiaire                   | 90,8         | 123,5                  | 167,7                | (26,4)%       |
| <b>Chiffre d'affaires<sup>a</sup></b> | <b>465,5</b> | <b>424,8</b>           | <b>482,7</b>         | <b>+9,6%</b>  |
| Promotion Logement                    | 19,2         | 9,3                    | 11,0                 | +106,5%       |
| Promotion Tertiaire                   | (3,0)        | 5,0                    | 12,5                 | (161,2)%      |
| <b>Excédent brut opérationnel</b>     | <b>16,2</b>  | <b>14,3</b>            | <b>23,5</b>          | <b>+13,4%</b> |
| Promotion Logement                    | 20,9         | 12,4                   | 11,2                 | +68,7%        |
| Promotion Tertiaire                   | 1,7          | 12,7                   | 12,7                 | (86,4)%       |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>          | <b>22,7</b>  | <b>25,1</b>            | <b>23,9</b>          | <b>(9,9)%</b> |

<sup>a</sup> Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

S'agissant de la **promotion tertiaire**, la baisse des résultats est imputable à une forte diminution d'activité qui était prévisible en raison de la livraison d'opérations importantes dans les différents segments (bureaux et commerces : Joinville Urbagreen, équipements publics et santé : Dijon, Montpellier, La Réunion) et qui sera compensée par l'opération « Garantie ». Icade a en effet signé un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) assorti d'une option d'achat avec l'État pour l'installation en 2015 du ministère de l'Intérieur dans ce bâtiment d'une surface de 30 000 m<sup>2</sup> situé dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

#### ii) Services

Le chiffre d'affaires de l'activité services à périmètre constant représente 20,6 millions d'euros au 30 juin 2014 en baisse de 11,4% par rapport au 30 juin 2013 (23,3 millions d'euros). Cette dégradation est essentiellement expliquée par la perte de chiffre d'affaires liée à la cession d'Icade Suretis au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 qui avait généré 1,9 million d'euros de chiffre d'affaires.



À périmètre constant, le chiffre d'affaires est en baisse de 3,3%, traduisant le recul de l'activité dans l'ensemble des segments (conseil, transactions et *property management*).

#### 4. Rotation du patrimoine

Les investissements réalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014 se sont élevés à 257 millions d'euros, dont 112 millions d'euros de développement, et 120 millions d'acquisitions (essentiellement sur le patrimoine santé) ; le solde, soit 25 millions d'euros correspond aux travaux d'entretien du patrimoine.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2014 marque également la livraison de l'immeuble le Sisley à Saint-Denis. D'une surface de 18 700 m<sup>2</sup>, il est intégralement loué à la société Siemens.

Les arbitrages réalisés sur le semestre se sont élevés à 153 millions d'euros et concernent essentiellement la vente, en juin 2014, d'un immeuble de bureau non stratégique pour Icade, situé à Munich, pour 120 millions d'euros.

D'autre part, Icade Santé a signé, en juin 2014, une promesse pour l'acquisition de 7 établissements de soins avec l'opérateur Capio Santé. Ces acquisitions, permettent à Icade de conforter son positionnement de leader sur ce segment, et d'assurer une diversification de ses locataires exploitants.

#### 5. Financement

Forte de son émission obligataire inaugurale de 2013, Icade a placé avec succès au début du mois d'avril 2014 sa deuxième émission sur le marché euro, 500 millions d'euros à 7 ans, assortie d'une marge de 98 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 2,25%). Ce nouvel emprunt obligataire, largement sursouscrit par des investisseurs européens, confirmant leur confiance dans la qualité de crédit d'Icade.

Poursuivant la gestion dynamique de son passif, Icade a également amélioré les termes d'une part significative de sa dette bancaire en renégociant les conditions d'une part substantielle de sa dette bancaire en mars 2014. Ceci s'est traduit par :

- le rallongement d'un an de la maturité du *term loan* de 500 millions d'euros ;
- la substitution du *forward start* de 375 millions d'euros par un crédit refinancement d'une durée de vie moyenne supérieure ;
- de nouvelles conditions financières abaissées pour toutes ces lignes.

Plus récemment, le 30 juin dernier, Icade a renforcé ses lignes non tirées en portant leur montant total à 1 280 millions d'euros et en panachant leur maturité de 3 ans à 7 ans. Leurs conditions financières ont été améliorées.

L'ensemble de ces opérations a permis au groupe de poursuivre la mise en œuvre de sa politique financière d'allongement de la durée de vie moyenne de la dette, de baisse de son coût et de diversification de ses ressources de financement entamée dès 2011.



## 6. Cash-flow net courant et RNR EPRA Foncière

Icade suit deux indicateurs de cash-flow. Le « cash-flow net courant », ratio historique concernant l'ensemble de ses activités, et le « résultat net récurrent EPRA Foncière », qui ne concerne que son activité de foncière et est établi en fonction des recommandations de l'EPRA afin de permettre les comparaisons avec les concurrents d'Icade.

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le cash-flow net courant atteint 147,0 millions d'euros (1,99 €/action) au 30 juin 2014, contre 100,4 millions d'euros au 30 juin 2013 (1,94 €/action), soit une progression de 2,8%.

| (en millions d'euros)                     | 30/06/2014    | 30/06/2013<br>retraité | Retraite-<br>ments <sup>a</sup> | Impact<br>IFRS 11 <sup>b</sup> | 30/06/2013<br>publié | Variation      |
|---|---------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| Excédent brut opérationnel consolidé      | 243,2         | 172,6                  | –                               | (15,8)                         | 188,4                | –              |
| Dépréciation des actifs circulants        | –             | (1,8)                  | (1,8)                           | –                              | –                    | –              |
| <b>Excédent brut opérationnel courant</b> | <b>243,2</b>  | <b>170,9</b>           | <b>(1,8)</b>                    | <b>(15,8)</b>                  | <b>188,4</b>         | <b>+42,3%</b>  |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>      | <b>250,6</b>  | <b>186,8</b>           | <b>(1,8)</b>                    | <b>0,2</b>                     | <b>188,4</b>         | <b>+34,1%</b>  |
| <b>Résultat financier courant</b>         | <b>(69,5)</b> | <b>(55,0)</b>          | <b>(1,5)</b>                    | <b>(0,2)</b>                   | <b>(53,3)</b>        | <b>(26,5)%</b> |
| <b>Impôt courant</b>                      | <b>(12,3)</b> | <b>(14,2)</b>          | <b>(2,6)</b>                    | <b>0,0</b>                     | <b>(11,6)</b>        | <b>+13,2%</b>  |
| Cash-flow des minoritaires d'Icade Santé  | (21,7)        | (17,3)                 | (1,7)                           | –                              | (15,6)               | –              |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT</b>              | <b>147,0</b>  | <b>100,4</b>           | <b>(7,5)</b>                    | <b>0,0</b>                     | <b>107,9</b>         | <b>+46,4%</b>  |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION</b>   | <b>1,99 €</b> | <b>1,94 €</b>          | <b>–</b>                        | <b>–</b>                       | <b>2,08 €</b>        | <b>+2,8%</b>   |

<sup>a</sup> Les provisions/reprises pour dépréciation des actifs circulants sont intégrées au calcul depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

<sup>b</sup> Application au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures ».

Le résultat net récurrent EPRA Foncière s'établit quant à lui à 129,8 millions d'euros (1,76 €/action) au 30 juin 2014, contre 82,0 millions d'euros au 30 juin 2013 (1,58 €/action). Cette forte progression de 58,3 % s'explique par l'intégration de Silic qui n'a été consolidée dans les comptes d'Icade qu'au début du 2<sup>nd</sup> semestre 2013. La croissance du RNR EPRA Foncière par action (+11,1%) traduit le caractère relatif en cash-flow de l'acquisition de Silic.

| (en millions d'euros)                              | 30/06/2014    | 30/06/2013<br>retraité | Variation     |
|--|---------------|------------------------|---------------|
| <b>Cash-flow net courant</b>                       | <b>147,0</b>  | <b>100,4</b>           | <b>+46,4%</b> |
| Amortissements non liés aux immeubles de placement | (4,1)         | (4,4)                  | –             |
| Cash-flow net courant des activités annexes        | (13,1)        | (14,0)                 | –             |
| <b>RNR EPRA FONCIÈRE</b>                           | <b>129,8</b>  | <b>82,0</b>            | <b>+58,3%</b> |
| <b>RNR EPRA FONCIÈRE PAR ACTION</b>                | <b>1,76 €</b> | <b>1,58 €</b>          | <b>+11,1%</b> |

## 7. ANR

La valeur globale du portefeuille stratégique en quote-part Icade s'établit à 7 588,4 millions d'euros hors droits au 30 juin 2014 contre 7 515,0 millions d'euros à fin 2013, soit une augmentation de 73,4 millions d'euros (+1,0%). En neutralisant l'impact des investissements, des acquisitions et des cessions réalisés au cours du premier semestre 2014, la variation de la valeur du patrimoine stratégique est de -0,9%.

L'ANR triple net par action EPRA s'établit au 30 juin 2014 à 73,2 €, contre 77,3 € au 31 décembre 2013. Cette diminution de 5,3% est due à la combinaison de facteurs suivante :

- un niveau de distribution de dividendes que le résultat net du semestre compense encore moins que les exercices précédents ;



- la baisse de la valeur du patrimoine ;
- la très forte contraction des taux d'intérêt sur le semestre qui renchérit la dette à taux fixe.

| (en millions d'euros, part du groupe)             | 30/06/2014    | 31/12/2013    | 30/06/2013    | Variation<br>semestrielle | Variation<br>(en %) |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| ANR EPRA simple net                               | 5 610,0       | 5 821,7       | 4 226,3       | (211,6)                   | (3,6)%              |
| <b>ANR EPRA SIMPLE NET PAR ACTION<sup>a</sup></b> | <b>75,8 €</b> | <b>78,9 €</b> | <b>81,7 €</b> | <b>(3,1)€</b>             | <b>(3,9)%</b>       |
| ANR EPRA triple net                               | 5 418,8       | 5 703,5       | 4 079,5       | (284,7)                   | (5,0)%              |
| <b>ANR EPRA TRIPLE NET PAR ACTION<sup>a</sup></b> | <b>73,2 €</b> | <b>77,3 €</b> | <b>78,9 €</b> | <b>(4,1)€</b>             | <b>(5,3)%</b>       |

<sup>a</sup> Sur une base totalement diluée.

## 8. Gouvernance

La composition du conseil d'administration à ce jour est la suivante :

- Caisse des Dépôts, représentée par Maurice Sissoko, directeur général d'Informatique CDC
- Christian Bouvier
- Cécile Daubignard, directeur de la stratégie Groupe de Groupama, administrateur indépendant
- Eric Donnet, directeur général de Groupama Immobilier, administrateur indépendant
- Jean-Paul Faugère, président du conseil d'administration de CNP Assurances
- Nathalie Gilly, directeur des services bancaires de la Caisse des Dépôts
- Jérôme Grivet, directeur général de Prédica, administrateur indépendant
- Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade
- Marie-Christine Lambert, directeur du contrôle de gestion Groupe de France-Télécom – Orange, administrateur indépendant
- Benoît Maes, directeur financier groupe de Groupama, administrateur indépendant
- Olivier Mareuse, directeur des finances de la Caisse des Dépôts
- Céline Scemama, responsable du portefeuille Immobilier, Capital Investissements et Participations financières de la Caisse des Dépôts
- Franck Silvent, directeur du pôle Finances, Stratégie, Filiales et International de la Caisse des Dépôts

Le conseil d'administration d'Icade est ainsi composé de 13 administrateurs, dont 4 femmes (30,8%) et 5 administrateurs indépendants (38,5%).

## 9. Actionnariat

La Caisse des Dépôts a indiqué à Icade avoir conclu avec Groupama un avenant à leurs accords au sein d'Holdco SIIC, société qu'ils détiennent à respectivement 75% et 25% et qui possède 52,00% du capital d'Icade au 30 juin 2014.



Cet avenant prolonge la période d'inaliénabilité par laquelle est liée Groupama jusqu'au 31 octobre 2015. Il sera transmis par les parties signataires à l'Autorité des marchés financiers qui en assurera la publicité conformément à l'article L 233-11 du code de commerce.

### Prochain événement

Chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 : **23 octobre 2014** post clôture.

*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.*

---

## À PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée et filiale de la Caisse des Dépôts, Icade est un acteur majeur du Grand Paris et du développement territorial capable d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients et aux enjeux de la ville de demain. Première foncière de bureaux d'Europe, Icade a enregistré en 2013 un résultat net récurrent EPRA de 214 millions d'euros. Au 30 juin 2014, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 419 millions d'euros soit 73,2 euros par action.

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

**CONTACTS** **Nathalie Palladitcheff**, Membre du comité exécutif, en charge des finances, du juridique, de l'informatique et des moyens généraux  
Tél. : +33 (0)1 41 57 72 60  
[nathalie.palladitcheff@icade.fr](mailto:nathalie.palladitcheff@icade.fr)

**Julien Goubault**, Directeur financier adjoint en charge des financements, du corporate et des relations investisseurs  
Tél. : +33 (0)1 41 57 71 50  
[julien.goubault@icade.fr](mailto:julien.goubault@icade.fr)



**Serge Grzybowski et Nathalie Palladitcheff présenteront les résultats semestriels 2014 aux analystes le 24 juillet 2014 à 8h30.**

**La présentation sera disponible sur le site internet :**

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

En anglais : <http://www.icafe.fr/en/finance/results-and-publications/financial-presentations>

**La retransmission en direct avec diapositives synchronisées sera accessible à partir de 8h00 (heure de Paris), sur le site Internet, via le lien suivant :**

En français : <https://engage.vevent.com/rt/icafe~062014fr>

En anglais : <https://engage.vevent.com/rt/icafe~062014uk>