



Paris, le 2 janvier 2017

ICADE : TRES FORTE ACTIVITE TRANSACTIONNELLE EN FIN D'ANNEE 2016

- ✓ Location de 8 900 m² dans l'immeuble Crystal Park à Neuilly-sur-Seine
- ✓ Cessions des parcs d'affaires *non core* pour un total de 286 millions d'euros, conformément à son plan stratégique
- ✓ Cessions de deux immeubles de bureaux matures pour 263 millions d'euros
- ✓ Acquisition de trois actifs de bureaux à Paris, Issy-les-Moulineaux et Nanterre pour un montant total de 542 millions d'euros

Signature de 8 900 m² avec la société IFF, locataire historique de l'immeuble Crystal Park

Icade a signé avec IFF un bail portant progressivement la surface occupée à 8 900 m², soit 3 500 m² supplémentaires par rapport à la surface actuelle d'IFF. Ce bail, d'une durée de 12 ans, a pris effet le 1^{er} janvier 2017. Cette signature témoigne de la qualité du site et des travaux de rénovation en cours sur cet ensemble de bureaux « prime ».

Sur l'ensemble de l'année 2016, Icade aura ainsi loué près de 131 000 m² (bureaux et parcs d'affaires) pour un montant de loyer annuel proche de 40 millions d'euros¹. Ces nouveaux baux impacteront très positivement le cash-flow de la société dans les années futures.

Cessions confirmées de 4 parcs d'affaires (Antony, Cergy-Pontoise, Evry, Villebon) à un investisseur représenté par AEW pour un montant global d'environ 141 millions d'euros

A la suite de la cession annoncée le 20 décembre 2016 du parc d'affaires Nanterre Seine et de l'immeuble Défense 3 (pour 145 millions d'euros), Icade achève ainsi son programme de cessions des parcs non core et se recentre sur ses 7 principaux parcs d'affaires.

Conformément à son plan stratégique, Icade poursuivra en 2017 le déploiement de son plan marketing Coach Your Growth with Icade sur les parcs conservés en vue d'en accroître l'attractivité et d'en augmenter le taux d'occupation.

¹ Baux signés en 2016 prenant effet en 2016 ou postérieurement

Cession confirmée d'un actif de bureaux dans le cœur de Paris pour 128 millions d'euros

Comme annoncé fin octobre 2016, Icade a cédé fin décembre, dans le cadre de la rotation de son portefeuille de bureaux matures, et compte tenu de conditions de marché très favorables, l'immeuble situé 69 boulevard Haussmann (Paris 8^{ème}) au fonds Encore+ (cogéré par LaSalle Investment Management et Aviva Investors).

Annnonce de la cession d'un immeuble de bureaux à Levallois pour 135 millions d'euros

Dans le cadre d'une convention signée en 2006, l'Etat a exercé son option d'achat au 30 décembre 2016 sur un immeuble de bureaux situé à Levallois, dont il est actuellement locataire, pour un montant de 135 millions d'euros.

Au total, les cessions effectuées sur la Foncière Tertiaire par Icade pour l'année 2016 se sont élevées à 578 millions d'euros². La décote de valorisation sur les cessions intervenues, par rapport aux valeurs d'expertise au 30 juin 2016, est inférieure à 5%. Ces cessions auront un impact global positif sur le résultat net de l'année 2016.

Acquisitions confirmées de deux immeubles de bureaux situés à Issy-les-Moulineaux et à Paris 15^{ème}

Conformément à ce qui a été annoncé en octobre dernier, Icade a signé l'acquisition de l'immeuble de bureaux Parissy, sis à Issy-les-Moulineaux, pour une valeur de 149 millions d'euros. Cet immeuble, loué à 100% à Technicolor pour une durée ferme résiduelle de 2 ans, totalise une surface de bureaux d'environ 16 000 m² et bénéficie d'une excellente visibilité en bordure du périphérique.

Comme annoncé en novembre dernier, Icade a également signé l'acquisition de l'immeuble de bureaux Arc Ouest situé à Paris 15^{ème} pour une valeur de 202 millions d'euros. Cet immeuble, d'une surface de 21 750 m², est loué à près de 95%. La durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 7 années. Cet actif bénéficie d'une excellente localisation dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.

Acquisition en VEFA de l'actif « Go Spring » à Nanterre

Icade a signé avec Bouygues Immobilier l'acquisition en VEFA de l'ensemble immobilier « Go Spring » pour un montant de l'ordre de 191 millions d'euros.

L'ensemble immobilier Green Office® développe une surface de 32 600 m² répartie sur 2 bâtiments (l'un de 14 100 m² livré en mars 2017 et l'autre de 18 500 m² livré début 2019 et pré-loué à 75%) et dispose de 539 emplacements de parking. Une garantie locative de deux ans a été consentie sur les surfaces vacantes.

« Go Spring », développé avec le cabinet d'architectes Quadrifore, bénéficiera des certifications HQE exceptionnel, BREEAM Very Good et sera labelisé BEPOS (bâtiment à énergie positive). Il offrira des prestations de haut standing à ses utilisateurs (RIE, cafétérias, business center, salles de fitness et service de conciergerie).

Situé à proximité du RER A station « Rueil-Malmaison », il dispose d'une excellente situation au cœur de la zone tertiaire établie de Rueil-Nanterre.

² Yc cession des actifs Reflet Défense, Maisons-Alfort, Reims

Au total, les acquisitions effectuées sur la Foncière Tertiaire par Icade pour l'année 2016 (dont l'Immeuble Orsud acquis en juillet pour 49 millions d'euros) se sont élevées à 592 millions d'euros droits inclus. Le rendement immédiat moyen des acquisitions 2016 s'élève à 5,5%³. Ces acquisitions d'immeubles existants, de profil Core + / Value add, génératrices de cash-flows dès 2017, viennent compléter le pipe-line significatif de projets de développement d'immeubles de bureaux d'Icade.

Les acquisitions de cliniques effectuées par Icade Santé en 2016 s'élèvent à 66 millions d'euros, pour un rendement immédiat moyen de 5,7%. Par ailleurs, Icade Santé a acquis en 2016 deux terrains avec des engagements relatifs à des travaux de construction de nouveaux établissements pour un montant total de 113 millions d'euros HT.

Perspectives Icade sur l'exercice 2016

En ce qui concerne les perspectives d'évolution du cash-flow net courant pour l'année 2016, Icade confirme son anticipation d'une croissance de 7% à 8%.

Olivier Wigniolle, directeur général, a déclaré : « *Le volume de transactions significatif réalisé par Icade en 2016, est partie intégrante de notre plan stratégique. Il confirme la volonté et surtout la capacité d'Icade à mener une politique de rotation très dynamique de son portefeuille, tant en bureaux que sur Icade Santé. Ces transactions, dans un contexte de marché immobilier et financier favorable, permettront à Icade de délivrer en 2016 un rendement total très attractif pour ses actionnaires.* ».

PROCHAIN EVENEMENT

Résultats annuels 2016 : lundi 13 février 2017 avant bourse.

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.icable.fr

CONTACTS

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

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

³ Le taux de rendement moyen immédiat des acquisitions de la Foncière Tertiaire exclut les opérations en développement/Vefa