



Paris, le 22 juillet 2015

ICADE – RÉSULTATS SEMESTRIELS 2015 UN SEMESTRE ACTIF

- **Nouvelle gouvernance et équipe de management recomposée**
- **Regain d'optimisme sur l'activité de promotion :**
 - Réservations en hausse de 15,2% pour la promotion logement
 - Carnet de commande très bien orienté dans la promotion tertiaire
- **Une activité de foncière toujours dynamique :**
 - Signature d'un protocole d'accord portant sur l'acquisition de 17 cliniques pour un montant total de 651 M€
 - Renouvellement des baux d'AXA France pour une durée de 9 ans
- **Indicateurs financiers positifs :**
 - Résultat Net Récurrent – Foncière (EPRA) : + 6,2 %
 - Cash-Flow Net Courant – Groupe : + 4,3 %
- **Perspectives 2015 : RNR – Foncière (EPRA) attendu stable ou en légère croissance ; CFNC – Groupe par action attendu entre 4 € et 4,10 €**

	30/06/2015	Variation
Cash-flow net courant – Groupe par action	1,95 €	+4,3 % ^a
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) par action	1,74 €	+6,2 % ^a
ANR simple net par action	74,9 €	(4,4) % ^b
ANR triple net par action	72,4 €	(3,7) % ^b
Coût de la dette nette	2,79 %	(28) pb ^b
LTV	38,2 %	+130 pb ^b

^a par rapport au 30 juin 2014

^b Par rapport au 31 décembre 2014

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade a déclaré : « Alors qu'Icade s'est dotée au cours du premier semestre d'une gouvernance nouvelle et a recomposé son équipe de direction, d'importants succès ont été constatés dans les différentes activités. Le renouvellement des baux d'Axa, l'acquisition annoncée du portefeuille Vitalia (17 cliniques), le regain d'optimisme sur l'activité de promotion sont autant de signes encourageants pour l'avenir d'Icade. Nous aurons l'occasion de présenter au cours du dernier trimestre de l'année 2015 les conclusions de la revue stratégique qu'a entamée la direction en liaison avec le conseil d'administration présidé par André Martinez. »



1. Une équipe dirigeante recomposée

À la suite du départ de Monsieur Serge Grzybowski le 17 février dernier de son mandat de Président-directeur général, le conseil d'administration a décidé de dissocier les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général de la société. Ainsi, Messieurs André Martinez et Olivier Wigniolle ont été respectivement nommés Président du conseil d'administration de la société et Directeur Général.

Au sein du comité exécutif, Madame Victoire Aubry a été nommée responsable des Finances, du Juridique et de l'Informatique après le départ de Nathalie Palladitcheff le 10 avril dernier. Le comité a également été renforcé avec la nomination de Madame Emmanuelle Baboulin (en charge du pôle Foncière Tertiaire), Madame Françoise Delettre (en charge du pôle Foncière Santé), de Madame Sabine Baïetto-Beysson (en charge du Grand Paris et de l'Aménagement) et de Monsieur Denis Burckel (en charge de l'Audit, des Risques et du Développement Durable en tant qu'invité permanent du comité exécutif). Cette équipe sera complétée par une nouvelle personne en charge du Portfolio management.

2. Un regain d'optimisme sur l'activité de promotion

Les principaux indicateurs du pôle Promotion reflètent une amélioration significative des perspectives de l'activité. La promotion Logement enregistre une reprise sensible des réservations (en hausse de 15,2% en nombre) portée notamment par la demande des investisseurs individuels bénéficiant du dispositif fiscal « Pinel » mis en place par l'État à la fin de l'année 2014.

La promotion Tertiaire bénéficie également de l'appétit des investisseurs notamment en régions. Le backlog de cette activité atteint 653 millions d'euros, en hausse de 60%, depuis le 31 décembre 2014.

3. Une opération d'envergure pour la croissance d'Icade Santé

Icade Santé a encore renforcé sa position de leader de l'immobilier de Santé en France en se portant acquéreur d'un portefeuille de 17 cliniques MCO (Médecine, Chirurgie Obstétrique) auprès du groupe Vedici. Ce portefeuille représente un investissement de 651 millions d'euros faisant ressortir un rendement pour Icade Santé en ligne avec le rendement de son portefeuille existant. Icade consolide ainsi son partenariat privilégié noué en 2007 avec le groupe Vedici.

À la clôture de l'opération, attendue au T4 2015, le portefeuille d'Icade Santé atteindra plus de 3 milliards d'euros.



4. Des succès locatifs dans un marché locatif encore fragile

Icade a consolidé la visibilité sur ses cash-flows avec le renouvellement, pour une durée ferme de 7,9 ans, de 24 baux représentant une surface de 92 600 m² et 28,7 millions d'euros de loyers faciaux.

Icade a notamment renouvelé les baux d'AXA France arrivant à échéance en octobre 2015 pour une durée ferme de 9 ans sur les immeubles Axe 14/15/16. Dans le cadre de cette renégociation, les loyers faciaux annualisés ont été revus à la baisse de 15%, avec un effet rétroactif au 1^{er} avril 2015, pour être davantage en ligne avec ceux du marché de Nanterre-Préfecture. Axa France libère par ailleurs 17 600 m².

Le taux d'occupation financier bénéficie sensiblement de la prise d'effet du bail KPMG (40 468 m²) dans la Tour EQHO à compter du 1^{er} avril 2015 pour atteindre 87,7% au 30 juin 2015 (+3,1 pts par rapport au 31 décembre 2014).

À périmètre constant, la valeur de l'ensemble du patrimoine est en légère baisse de 1,1% à la suite de l'adaptation des loyers au marché difficile de la deuxième couronne. La prise en compte d'un repositionnement des valeurs locatives de marché et de l'augmentation de la vacance conjoncturelle par les experts immobiliers n'a pas été compensée par une contraction des taux dans cette zone.

L'ANR Triple Net du groupe, impacté également par la distribution du dividende du groupe, reflète la légère érosion de la valeur du portefeuille et diminue de 3,7%, pour s'établir à 72,4 euros par action.

5. Des résultats solides

Les 2 indicateurs de cash-flows d'Icade sont tous deux en croissance :

- Le Résultat Net Récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 128,1 millions d'euros (soit 1,74 euro par action), en hausse de 6,2%, tiré par l'activité locative et une diminution du coût de la dette (2,79% au 30 juin 2015, soit une contraction de 28 points de base par rapport au 31 décembre 2014).
- Le Cash-Flow Net Courant – Groupe atteint 143,8 millions d'euros (soit 1,95 euro par action), en hausse de 4,3%.

6. Des livraisons bien accueillies et des investissements pour le futur

Le premier semestre 2015 a été marqué par la livraison d'immeubles de bureaux pour plus de 34 000 m². C'est le cas de l'immeuble « Le Monet » à Saint-Denis en juin 2015 (20 700 m² et 275 parkings, loué à la SNCF) et de l'immeuble « Québec » sur le parc de Rungis (11600 m² et 209 parkings, en cours de commercialisation).

France Domaine a exercé pour le compte du Ministère de la Justice son option d'achat sur « le Millénaire 3 » en mars 2015, date de livraison de l'immeuble, pour un montant de 180,5 millions d'euros (48,8 millions d'euros de plus-value de cession avant impôt) au titre d'une promesse signée en 2012. Cette acquisition, qui reflète la forte attractivité du parc du Millénaire, était anticipée dans les perspectives d'Icade pour 2015.



Les investissements réalisés au 30 juin 2015 se sont élevés à 189,7 millions d'euros, dont 93,1 millions d'euros de développement, et 57,4 millions d'euros d'acquisitions sur le patrimoine santé ; le solde, soit 39,3 millions d'euros, correspond aux travaux d'entretien du patrimoine et aux mesures d'accompagnement travaux accordés aux locataires.

7. Perspectives

Le Résultat Net Récurrent – Foncière (EPRA) de 2015 devrait être stable ou en légère croissance.

Le Cash-Flow Net Courant est attendu entre 4 et 4,10 euros par action au 31 décembre 2015.

Pour mémoire, la politique de dividende d'Icade suivra la progression du Résultat Net Récurrent – Foncière (EPRA).

Le groupe est fortement engagé dans la poursuite de la diminution de la vacance de son portefeuille stratégique, avec la mise en œuvre d'un plan d'action volontariste visant à fidéliser les locataires existants, réorganiser la commercialisation et le marketing et concentrer les efforts d'investissement.

Une **revue stratégique**, en étroite collaboration avec le conseil d'administration, des actifs et des métiers d'Icade a également été lancée et ses conclusions seront présentées lors d'une « journée investisseur » au quatrième trimestre 2015.

Les comptes semestriels consolidés ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

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 et Olivier Wigniolle présenteront les résultats semestriels 2015 aux analystes le 23 juillet 2015 à 8h30.

nous donnons vie à la ville



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 8h00 (heure de Paris), sur le site Internet, via le lien suivant :

En français : <http://edge.media-server.com/m/p/i6zfsy2q/lan/fr>

Conférence téléphonique : +33 (0)1 76 77 22 27

Identifiant de la conférence : SFAF Icade French : 8165178

En anglais : <http://edge.media-server.com/m/p/i6zfsy2q/lan/en>

Conference call: UK +44 (0)20 3427 1919 / US +1212 444 0481

Conference ID: SFAF Icade English: 5909121

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 au 1^{er} semestre 2015 un résultat net récurrent EPRA de 128 millions d'euros. Au 30 juin 2015, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 340 millions d'euros soit 72,4 euros par action.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr.

CONTACTS	Marianne de Battisti , Membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication Tél. : +33 (0)1 41 57 70 30 marianne.de.battisti@icade.fr	Pierre-Loup Etienne , Responsable des relations investisseurs Tél. : +33 (0)1 41 57 71 61 pierre-loup.etienne@icade.fr
-----------------	---	---