COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Paris, le 24 juillet 2017, 07h30

ICADE : DES RESULTATS SEMESTRIELS EN CROISSANCE, ACCELERATION DE L'EXECUTION DU PLAN STRATEGIQUE, RELEVEMENT DE LA GUIDANCE

- **Signature d'un protocole de négociations exclusives entre Icade, ANF et Eurazeo en vue de l'acquisition de la participation majoritaire d'Eurazeo dans ANF Immobilier[1].**
- **CFNC/action : 2,12€ soit +7,1%**
- **Valeur du patrimoine : 9,9 milliards d'euros[2] soit +1,6% vs décembre 2016**
- **ANR EPRA triple net/action à 78,6€, +5% vs décembre 2016 (hors impact de la distribution du dividende sur la période)**
- **Foncière Tertiaire : RNR EPRA de 98,5 millions d'euros en hausse de +7,6% et Taux d'occupation financier à 92,0%, soit + 0,9 pt vs 31 décembre 2016**
- **Foncière Santé : RNR EPRA de 47,4 millions d'euros en hausse de +6,1%**
- **Promotion : CA économique[3] à 552 millions d'euros (+37,4%), CFNC à 10,5 millions d'euros (+111,6%), ROE[4] à 9,2%**
- **Coût moyen de la dette à 1,68% (-50 pb vs 31 décembre 2016)**
- **Pipeline de développement des Foncières Tertiaire et Santé : investissements de 1,8 milliard d'euros dont 1,2 milliard lancés au 30 juin 2017**
- **Portefeuille foncier de la Promotion : CA potentiel de 2,2 Md€ TTC (+25,6% vs juin 2016)**
- **Perspectives 2017 : relèvement de la guidance, croissance du CFNC/action autour de 7% par rapport à 2016**

	30/06/2017	30/06/2016	*Variation*
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) (en M€)	**145,8**	**136,1**	*+7,1%*
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA) par action	1,97€	1,85€	*+6,6%*
Cash-flow net courant – Groupe (en M€)	**157,0**	**145,9**	*+7,6%*
Cash-flow net courant – Groupe par action	2,12€	1,98€	*+7,1%*
Résultat net – Part du Groupe (en M€)	**77,2**	**15,4**	

1 Ce projet d'acquisition fait l'objet d'un communiqué de presse ad hoc
2 Valeur du patrimoine des Foncières Tertiaire et Santé en quote-part Icade Santé (56,51%)
3 Chiffre d'affaires économique = Chiffre d'affaires IFRS retraité d'IFRS 11
4 Return On Equity (RNPG Promotion sur 12 mois glissants /Valeur moyenne pondérée sur la période des capitaux propres part du Groupe avant élimination des titres et hors résultat)

	30/06/2017	31/12/2016	*Variation*
ANR EPRA triple net par action	**78,6€**	**78,7€**	*-0,2%*
Coût moyen de la dette	**1,68%**	**2,18%**	*-50pb*
LTV	**39,4%**	**37,9%**	*+150pb*
ROE Promotion	**9,2%**	**6,1%**	*+310pb*

1. Un 1er semestre 2017 actif pour les 3 métiers d'Icade

1.1 Foncière Tertiaire : la dynamique engagée en 2016 se poursuit

Une activité locative soutenue

Au 30 juin 2017, le **taux d'occupation financier** de la Foncière Tertiaire s'élève à 92%, en hausse de 0,9 pt (soit 95,3% pour les bureaux, +0,7 pt, et 89,1% pour les parcs d'affaires, +1 pt). Icade atteint ainsi dès 2017 ses objectifs de taux d'occupation annoncés pour 2019. Dans le même temps, la maturité moyenne des baux augmente de 4,8 ans à 4,9 ans.

Au 1er semestre, sur l'ensemble de son portefeuille de bureaux et de parcs d'affaires, la Foncière Tertiaire a procédé au **renouvellement de 22 baux**[5] représentant une surface totale de 80 220 m², 22,3 millions d'euros de loyers faciaux annualisés (+2,6% en moyenne par rapport à la VLM) et une durée ferme moyenne de 7,9 années.

Les **nouvelles signatures réalisées au 1er semestre,** avec effet sur le semestre ou postérieurement, représentent, quant à elles, une surface totale de 57 100 m² et 11,5 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Les **sorties à périmètre comparable** liées aux départs de locataires représentent, quant à elles, 25 800 m² et 5,0 millions d'euros de loyers annualisés (IFRS).

Le plan marketing « *Coach Your Growth with* Icade » a été déployé sur les parcs d'affaires au 2ème semestre 2016. Ce plan représente un investissement de 30 millions d'euros sur 2 ans. Lancés initialement sur le parc d'Orly Rungis au 3ème trimestre 2016, ces investissements, visant à améliorer l'attractivité de nos parcs d'affaires, commencent à produire leurs effets.

A périmètre courant, les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire sont en diminution de 0,1% à 186,5 millions d'euros, principalement sous l'effet des cessions intervenues en 2016. A périmètre constant, la baisse est de 0,9%.

Le taux de marge sur les actifs de bureaux et parcs d'affaires, retraité des éléments exceptionnels, est en amélioration à 87,6% vs 87,1% au 31 décembre 2016.

Une gestion dynamique du patrimoine

Les **investissements** du 1er semestre sur le périmètre de la Foncière Tertiaire se sont élevés à 118,3 millions d'euros, dont notamment :

- Acquisition d'actifs en VEFA pour 24,5 millions d'euros : poursuite de Go Spring à Nanterre, signature de promesses sur 2 actifs (Gambetta[6] dans le 20ème arrondissement de Paris pour 137 millions d'euros HD et immeuble Eko Activ à Marseille pour 28,4 millions d'euros HD),

- Constructions/extensions/restructurations d'immeubles de bureaux pour 39,6 millions d'euros, notamment projets Pulse (28 000 m²), Origine (70 000 m²), immeuble Défense 456 (15 800 m²) et Bucarest (2 000 m²),

[5] Hors entrepôts
[6] Acquisition définitive signée le 21 juillet dernier

- Dépenses de rénovation ou de remise en état pour 46,2 millions d'euros.

Les **cessions d'actifs** du 1er semestre se sont élevées à 125,3 millions d'euros. Elles concernent essentiellement la vente de 2 immeubles de bureaux à Villejuif (Seine et Rhône) totalisant plus de 22 000 m².

Au total, les cessions d'actifs ont généré un résultat de cession positif de 46,0 millions d'euros.

Au 30 juin 2017, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire est en légère hausse de +0,9% à périmètre constant soit 7,8 milliards d'euros (+1,0% à périmètre courant) :

- La valeur du portefeuille de bureaux à 4,1 milliards d'euros s'est améliorée de 1,5% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016 (+0,6% à périmètre courant),

- La valeur des parcs d'affaires à 3,5 milliards d'euros est en légère augmentation de +0,3% à périmètre constant (+1,6% à périmètre courant).

Ces valorisations en hausse reflètent les effets positifs liés à la hausse des taux d'occupation ainsi que la baisse des taux de capitalisation sur les actifs les plus sécurisés.

1.2 Foncière Santé : consolidation du leadership

La Foncière Santé a affiché des **revenus locatifs** en croissance au 1er semestre, à 106,0 millions d'euros, soit +3,2% à périmètre courant principalement sous l'effet des acquisitions et extensions réalisées en 2016.

Le taux d'occupation financier du portefeuille est à 100%. La maturité moyenne des baux est de 7,9 ans.

Les **investissements** réalisés au 1er semestre 2017 sur le périmètre de la Foncière Santé se sont élevés à 127,8 millions d'euros. Ces investissements ont porté essentiellement sur des développements (56,7 millions d'euros sur 4 projets de cliniques qui génèreront à terme 16,3 millions d'euros de loyers additionnels), des acquisitions (2 cliniques pour 54,0 millions d'euros), et des travaux sur des cliniques en exploitation (17,2 millions d'euros).

Enfin, la **valeur du portefeuille** ressort à 2,1 milliards d'euros (en quote-part Icade) en augmentation de +0,6% à périmètre comparable, portée par une légère baisse des taux de capitalisation.
A périmètre courant, la hausse s'élève à 3,9% compte tenu de la poursuite des opérations de croissance externe et de la dynamique de projets en développement.

1.3 Promotion : des indicateurs d'activité et de résultats en forte hausse

Le **chiffre d'affaires économique** au 1er semestre est en hausse de **37,4%** à **551,6 millions d'euros** (dont 65,4% pour le Logement et 34,6% pour le Tertiaire), avec :

- CA Tertiaire en hausse de **42,5%** (**191,0 millions d'euros**) : effet des signatures actées depuis 2 ans, avec notamment au 1er semestre la contribution des opérations Twist (10 400 m²) et Thémis (10 655 m²).

- CA Logement en hausse de **34,8%** (**360,6 millions d'euros**) : croissance qui s'explique par les indicateurs 2016 très favorables (portefeuille foncier, réservations, backlog).

Le chiffre d'affaires IFRS du 1er semestre est en hausse de 33,2% à 487,3 millions d'euros.

Le taux de marge économique courant[7] est en progression de 0,7 pt à **6,2%** (vs 5,5% sur 12 mois en 2016) compte tenu de l'amélioration du chiffre d'affaires.

Le CFNC de l'activité Promotion progresse de 111,6% sur un an et s'élève à **10,5 millions d'euros**.

Le ROE au 30 juin, s'élève à **9,2%** vs 6,1% au 31 décembre 2016, en hausse de +310 pb, compte tenu de l'amélioration du résultat net part du groupe Promotion (+25,4% sur 12 mois glissants) et de l'optimisation du capital alloué (284,9 millions d'euros au 30 juin 2017 soit une diminution de 16,1% sur 6 mois).

Icade a signé un partenariat avec Poste Immo le 4 juillet dernier en vue de créer une société de promotion de plein exercice, Arkadea. Ce partenariat doit permettre à Icade de valoriser son savoir-faire de promoteur auprès d'un grand propriétaire immobilier (cf communiqués de presse du 14 mars et du 4 juillet).

Le ***backlog*** Promotion s'élève à 1 517 millions d'euros :

- le backlog **logement** est en progression de +5% (vs décembre 2016), une hausse des réservations, en volume, de +10,2% et des ventes actées, en volume, en augmentation de +24,8%. Ces indicateurs bénéficient d'une dynamique favorable liée aux effets du dispositif fiscal « Pinel » combiné à des taux de prêts immobiliers historiquement bas,

- le backlog **tertiaire** est en diminution de 24,8% liée à l'avancement d'opérations signées en 2015 et 2016 partiellement compensé par les signatures du 1er semestre.

2. Des résultats semestriels 2017 en nette progression

Le **résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA)** ressort à 145,8 millions d'euros, en croissance de **7,1%**, dont 98,5 millions d'euros pour la Foncière Tertiaire (+7,6%) et 47,4 millions d'euros pour la Foncière Santé (+6,1%).

Le **cash-flow net courant – Groupe**, porté par les performances positives sur l'ensemble des métiers du groupe, s'établit à 157,0 millions d'euros, soit une hausse de +7,6%.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 5 809,4 millions d'euros, en hausse de +5,0% hors impact de la distribution de dividendes, porté par la croissance du CFNC et la hausse des valorisations. L'ANR triple net EPRA est en légère baisse de 0,2% yc impact de la distribution de dividendes (5 820,9 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Au 30 juin, la **valeur de l'ensemble du patrimoine** s'élève à 9,9 milliards d'euros en hausse de 1,6% par rapport à fin 2016 (+0,9% à périmètre constant).

Le **résultat net - part du Groupe** est en forte hausse à 77,2 millions d'euros pour le 1er semestre 2017 vs 15,4 millions d'euros au 1er semestre 2016, dans un contexte d'amélioration des activités opérationnelles et de hausse des résultats de cession.

Coût de la dette en baisse sensible et LTV contrôlé

La **maturité moyenne** de la dette est de 6,2 ans au 30 juin 2017 (vs 6,6 ans au 31 décembre 2016).

Le **coût moyen de la dette** ressort à 1,68% au 30 juin 2017 contre 2,18% en 2016 (-50pb).

Le **ratio LTV** ressort à 39,4% au 30 juin 2017 vs 37,9% au 31 décembre 2016.

[7] Taux de marge économique courant = Résultat opérationnel économique courant (résultat opérationnel courant IFRS retraité d'IFRS 11 et retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding) / chiffre d'affaires économique (CA IFRS retraité d'IFRS 11)

3. Actionnariat et Gouvernance

Crédit Agricole Assurances a annoncé le 19 juin l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama au capital d'Icade. Actionnaire depuis 2013, avec un administrateur au conseil d'administration et ayant soutenu la mise en œuvre du plan stratégique, Crédit Agricole Assurances devient ainsi, avec une participation de 18,5%, le 2ème actionnaire d'Icade, derrière la Caisse des Dépôts et Consignations détentrice de 39% du capital.

Le conseil d'administration d'Icade a acté la démission, en date du 17 juillet, de Mme Cécile Daubignard, M Benoît Maes et M Eric Donnet de Groupama.

En conséquence, le conseil d'administration de la société est pour l'instant composé de 12 membres. Dans cette configuration, les règles de représentation des femmes et des administrateurs indépendants au sein du conseil sont respectées.

Conformément aux règles de gouvernance du code Afep Medef, il appartiendra au conseil, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, de décider le cas échéant de la cooptation de nouveaux administrateurs, pour pourvoir les postes ainsi vacants, étant rappelé que ces éventuelles cooptations devront ensuite être ratifiées par l'assemblée générale des actionnaires.

4. Projet d'acquisition de la participation majoritaire d'Eurazeo dans ANF Immobilier

Icade, ANF et Eurazeo ont signé un protocole de négociations exclusives en vue de l'acquisition par Icade du bloc de contrôle d'ANF Immobilier. Cette acquisition est soumise à plusieurs conditions suspensives notamment l'avis des IRP des sociétés concernées et la signature préalable d'une promesse synallagmatique de vente concernant la cession par ANF Immobilier d'actifs résidentiels et commerciaux à Marseille et Lyon. Sous réserve de la levée des conditions suspensives, l'acquisition devrait intervenir dans le courant du 4ème trimestre 2017.

A la suite de l'acquisition du bloc de contrôle réalisée, Icade déposera une offre publique obligatoire sur le solde du capital d'ANF Immobilier.

Cf Communiqué de presse ad hoc diffusé ce jour.

5. Perspectives 2017 : relèvement de la guidance

Compte tenu des perspectives favorables de la société, la croissance du Cash-Flow Net Courant - Groupe 2017 est attendue autour de 7% par rapport à 2016, contre une croissance d'au moins 4% annoncée en février dernier.

6. Calendrier financier 2017

Information financière du 3ème trimestre **:** le 20 octobre après bourse

Un Investor Day sera organisé le lundi 27 novembre 2017

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 21 juillet 2017 après avoir procédé à :

- *L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017, et qui ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration du 21 juillet,*

- *La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.*

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2017 peut être ***consulté ou téléchargé sur le site internet*** *(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

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 2017 aux analystes le 24 juillet 2017 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/icadeHY2017/lan/fr

Identifiant de la conférence : SFAF Icade French : **2599315**

En anglais : http://edge.media-server.com/m/go/icadeHY2017/lan/en

Conference ID: SFAF Icade English: **2387586**

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

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 au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) 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.icade.fr**

CONTACTS

Guillaume Tessler,
directeur communication financière
et relations investisseurs
+33(0)1 41 57 71 61
guillaume.tessler@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard,
responsable relations presse
+33(0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr