

nous donnons
vie à la ville



Foncière-développeur

Paris, le 20 février 2013

Guidance à nouveau réalisée en 2012 avec un cash-flow net courant en hausse de 12,5%

Conformément à ce qui avait été annoncé lors de la publication des résultats 2011, Icade a réalisé en 2012 une croissance à deux chiffres de son cash-flow net courant. Celui-ci progresse ainsi de 12,5% en s'établissant à 251,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 démontrant à nouveau les forces du modèle d'Icade.

Le chiffre d'affaires d'Icade s'élève à 1 499,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 492,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 soit une hausse de 0,5%. Les revenus du pôle Foncière sont en augmentation de 9,6% grâce aux acquisitions d'actifs de santé, à la livraison d'immeubles de bureaux et aux commercialisations intervenues en 2011 et 2012. Cette augmentation a plus que compensé la diminution sur les pôles Promotion (baisse de 3,2% dans un marché difficile) et Services (baisse de 42,7% principalement liée aux changements de périmètre).

L'excédent Brut Opérationnel (EBO) s'élève à 384,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 355,5 millions d'euros à la même date en 2011 soit une augmentation de 8,2% essentiellement due à la hausse de 12,6% de l'EBO du pôle Foncière. La baisse de 15,9% de l'EBO du pôle Promotion s'explique par la constatation de surcoûts importants de travaux d'aménagement sur le projet PNE représentant 7,3 millions d'euros et par une diminution de la contribution à l'EBO de l'activité Promotion Logement entre 2011 et 2012 de 4,0 millions d'euros. Compte tenu de la diminution des éliminations des opérations intra-groupe au niveau du pôle Promotion, la contribution de cette activité à l'EBO consolidé d'Icade reste néanmoins stable par rapport à 2011.

Le résultat net part du groupe atteint 52,7 millions d'euros contre 93,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 en raison notamment de la constatation de provisions liées à l'ajustement des valeurs du patrimoine, principalement sur la tour Eqho.

L'actif net réévalué EPRA triple net s'élève à 4 190,1 millions d'euros, soit 80,7 euros par action, en baisse de 3,6% par rapport au 31 décembre 2011, du fait principalement de l'évolution des valeurs du patrimoine et de la variation de la valeur de marché des instruments financiers. La valeur du patrimoine au 31 décembre 2012 s'élève à 6 850 millions d'euros, composée à 96% d'actifs tertiaires. Cette valorisation intègre le potentiel de développement des parcs tertiaires uniquement pour leur part sécurisée et financée. A périmètre constant, la valeur du patrimoine tertiaire est en baisse de 1,6%.

Ces résultats mettent en exergue les forces du modèle d'Icade qui se déclinent en quatre axes :

L'optimisation du portefeuille d'actifs

- un patrimoine composé désormais à 90% d'actifs stratégiques (bureaux et parcs tertiaires) ou alternatifs (santé et commerces) ;
- 547 millions d'euros d'investissements réalisés en 2012 dans le portefeuille d'actifs stratégiques (dont 96 millions d'euros pour la restructuration de la tour Eqho) et alternatifs (acquisition de 11 établissements de santé pour 310 millions d'euros générant des cash-flows immédiats) ;
- 350 millions d'euros de cessions actées d'actifs non stratégiques (logements, entrepôts, bureaux en Allemagne) ou matures (cession de l'immeuble de bureaux de 8 400 m² situé au 7-9 avenue de Messine, Paris 8^{ème}) générant une plus-value totale de 81 millions d'euros ;
- 277 millions d'euros de cessions sous promesses d'actifs non stratégiques (11 plateformes logistiques pour 145 millions d'euros, des immeubles de bureaux et réserves foncières en Allemagne pour 88 millions d'euros et 849 logements à Sarcelles pour 43 millions d'euros) ;
- la poursuite de la tertiarisation attendue pour 2013 avec le projet d'acquisition de Silic.

L'adéquation du patrimoine avec la demande

- un patrimoine localisé dans les principales zones tertiaires d'Ile-de-France bénéficiant du développement récent ou à venir des transports en commun notamment dans le cadre du Grand Paris ;
- des actifs récents (67% du patrimoine a moins de 10 ans) et aux meilleures normes environnementales (21% des actifs en exploitation sont certifiés HQE) ;
- une stabilisation du taux d'occupation à environ 95% grâce à des succès sur les principaux enjeux locatifs avec la commercialisation de 60 000 m² sur le patrimoine stratégique dont :
 - o H₂O à Rueil-Malmaison : achèvement de la commercialisation avec 5 300 m² loués à Géostock et KIA Motors ;
 - o Beauvaisis sur le parc du Pont de Flandres : début de la commercialisation avec la location de 3 350 m² à l'ARD ;
 - o PB5 à la Défense : location de la quasi-totalité des surfaces commercialisables avec 18 300 m² loués notamment à deux sociétés du CAC 40 ;
 - o 521 à Aubervilliers : commercialisation de la quasi-totalité de l'immeuble avec la location de 10 700 m² dont 6 900 m² à Endemol ;
 - o Factory à Boulogne : location de 4 600 m² à BeinSport ;
 - o Millénaire 5 à Aubervilliers : location de 1 900 m² à Numergy ;
- la signature de projets structurants pour le parc du Millénaire avec des partenaires de premier plan (Veolia pour 45 000 m², Ministère de la Justice et des Libertés pour 32 000 m²) sécurisant le développement des parcs tertiaires.

Un renforcement du passif

- la signature courant juillet 2012 d'un nouveau financement global de 1 550 millions d'euros réparti en trois tranches. Cette structure de financement, qui anticipe le profil de la future entité combinée Icade/Silic, permet à Icade de lisser son échéancier de dette tout en rallongeant sa maturité moyenne et de renforcer sa structure financière ;
- la signature en décembre 2012 d'un financement hypothécaire de 12 ans adossé au Parc du Pont de Flandre, témoignant de l'attrait des parcs tertiaires pour ce type de financement. 200 millions d'euros ont ainsi été levés auprès d'un grand assureur de la place, allongeant la maturité moyenne de la dette d'Icade de 6 mois et confirmant la capacité du groupe à diversifier ses sources de financement ;
- l'augmentation de capital de 360 millions d'euros réalisée sur la base de l'ANR par des investisseurs institutionnels de premier plan dans Icade Santé ;
- une structure financière solide avec un LTV stable à 39,8%, aucun enjeu de covenant et des lignes disponibles en accroissement (895 M€).

La maîtrise des risques

- une approche spécifique de l'activité promotion (politique de pré-commercialisation, faible exposition aux opérations en blanc...) qui représente une part limitée des capitaux engagés (5,9% du montant total) ;
- la cession à la CDC des parts d'Icade dans la société d'aménagement SAS PNE après constatation en 2012 de surcoûts de travaux de renforcement de la structure existante ;
- un potentiel de croissance des loyers important sur le portefeuille existant ainsi que sur les projets sécurisés dans les parcs tertiaires (de l'ordre de 20% à l'horizon 4 ou 5 ans). Ces

projets caractérisent la volonté d'Icade de s'appuyer sur l'expertise de son activité de promotion tertiaire pour développer des opérations génératrices de cash-flows futurs et créatrices de valeur à moyen terme ;

- une maîtrise du pipeline permettant une grande flexibilité dans le lancement des opérations dont le développement sera rythmé par les besoins du marché.

Dividende

Icade proposera à l'assemblée générale qui se tiendra le 12 avril 2013, le paiement d'un dividende de 3,64 € par action, en hausse de 9% par rapport à la part récurrente du dividende 2012, correspondant à un rendement de 5,3% sur la base du cours de bourse du 19 février 2013.

Perspectives

Icade entend poursuivre au cours des années à venir l'amélioration de son cash-flow net courant en s'appuyant sur les forces de son modèle dans lequel s'inscrit parfaitement le projet de rapprochement avec Silic en permettant à l'ensemble combiné de se positionner comme leader du secteur des foncières tertiaires françaises, de renforcer son statut boursier tout en conservant une structure financière solide.

Une information financière 2012 consolidée pro forma Icade et Silic sera publiée en mars 2013.

Contacts :

Nathalie Palladitcheff
Membre du comité exécutif, en charge des Finances,
du juridique, de l'Informatique et du pôle Services à
l'Immobilier
+33 (0)1 41 57 70 12
nathalie.palladitcheff@icade.fr

Nicolas Dutreuil
Directeur du Corporate et des Financements, en
charge des Relations Investisseurs
+33 (0) 1 41 57 71 50
nicolas.dutreuil@icade.fr

Prochains événements :

Assemblée Générale : le 12 avril 2013 à 15h00 au Millénaire 1, 35 rue de la Gare, 75019 Paris
Chiffre d'affaires du premier trimestre 2013 : le 14 mai 2013 post-clôture

A propos d'Icade :

Icade est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des Dépôts : investisseur, promoteur et prestataire de services dans l'immobilier privé et public. La maîtrise de ses différents métiers permet à Icade d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients.

En 2012, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 499,3 millions d'euros et un cash-flow net courant de 251,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2012, l'actif net réévalué triple net EPRA atteint 4 190,1 millions d'euros soit 80,7 euros par action.

Les comptes consolidés ont été audités 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.

Serge Grzybowski présentera les résultats annuels 2012 aux analystes le 21 février 2013 à 8h30.

Le slide-show sera disponible par les liens suivants :

pour la version française :

<http://www.icade.fr/finance/resultats-publications/presentations-financieres>

pour la version anglaise :

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

Pour les participants qui souhaitent écouter la conférence en français ou en anglais, nous vous conseillons de vous inscrire par avance via les liens suivants :

pour la version française :

<https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=210129>

pour la version anglaise :

<https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=210130>

Chaque participant recevra le code d'accès participant, le code d'accès conférence et le numéro de téléphone à appeler ainsi que les instructions pour joindre la conférence.

Pour les participants qui choisissent de ne pas se préenregistrer sur les liens ci-dessus, nous vous recommandons d'appeler entre 10 et 15 minutes avant le début de la conférence. Cela permettra ainsi d'obtenir les informations nécessaires demandées et d'assurer le commencement de la conférence à l'heure prévue. Les numéros sont les suivants :

France : +33 (0) 1 70 99 32 12

UK : +44 (0) 207 1620 177

Code de référence : 928080

L'enregistrement en français et en anglais de cette présentation sera disponible 10 jours à partir du 21 février 2013, jusqu'à minuit le 4 mars 2013.

Pour la réécoute les informations de connexion sont :

+33 (0) 1 70 99 35 29 -- France Paris Access Code : 928080 French version

020 7031 4064 -- UK London Access Code: 2874393-English version

Une version de ce communiqué avec les annexes est disponible sur le site Icade : www.icade.fr

Pour la version française :

<http://www.icade.fr/finance/resultats-publications/resultats-comptes>

Pour la version anglaise :

<http://www.icade.fr/en/finance/results-and-publications/results-and-accounts>