

nous donnons  
vie à la ville



Foncière-développeur

Communiqué de presse

Paris, le 24 juillet 2013

## **Icade détient 88% de Silic avant la réouverture de l'offre L'Excédent Brut Opérationnel du 1<sup>er</sup> semestre 2013 progresse de 4,5%**

### **Activité au 30 juin 2013**

Le chiffre d'affaires d'Icade s'élève à 695,8 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 683,3 millions d'euros au 30 juin 2012 (+1,8%). Cette évolution s'explique notamment par une hausse des revenus locatifs des actifs stratégiques et alternatifs de 8,5% du pôle Foncière, liée essentiellement à des effets de variation de périmètre (acquisitions d'actifs santé, livraisons d'actifs bureaux) mais également aux commercialisations intervenues en 2012 et 2013 (amélioration de 1,8% des loyers à périmètre constant), et par une augmentation du chiffre d'affaires du pôle Promotion (+2,3%) grâce aux opérations de promotion tertiaire démarrées courant 2012.

Le portefeuille d'actifs d'Icade est composé désormais à 94% d'actifs stratégiques (bureaux, parcs tertiaires) ou alternatifs (santé). Icade a investi 195 millions d'euros dans ces deux classes d'actifs au premier semestre 2013 principalement dans la Santé (118 millions d'euros) et a cédé 264 millions d'euros d'actifs non stratégiques (logements, entrepôts et Allemagne) sur la même période.

Icade a livré en juillet 2013 la tour EQHO (79 000 m<sup>2</sup>) située à La Défense. Sa restructuration pour un montant de travaux supérieur à 300 millions d'euros, la positionne à un niveau équivalent de prestations et de performances environnementales aux tours de dernière génération à La Défense.

Dans le cadre de la politique de rotation de son patrimoine stratégique, Icade a signé, en juin 2013, une promesse de vente synallagmatique de l'immeuble La Factory à Boulogne-Billancourt avec un investisseur de premier rang, au prix de 103 millions d'euros net vendeur.

Icade Santé a ainsi acquis au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, 3 nouvelles cliniques et une extension pour un montant de 111 millions d'euros. Ces nouveaux investissements s'inscrivent dans la stratégie de développement qu'Icade mène dans le secteur de la santé (constitution d'un portefeuille attractif sur le plan du rendement net avec plusieurs opérateurs afin d'assurer une diversification du risque locatif) et complètent sa couverture nationale. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013, Icade a procédé à la levée auprès d'un investisseur institutionnel français de 110 millions d'euro via une augmentation de capital réservée, pour permettre ainsi la poursuite du développement de son activité santé.

L'excédent Brut Opérationnel (EBO) consolidé s'élève à 188,4 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 180,1 millions d'euros au 30 juin 2012 soit une augmentation de 4,5% principalement due à une gestion locative efficiente, à l'effet des acquisitions et à la diminution des opérations intra-groupe entre les pôles Promotion et Foncière. Ces éléments se traduisent par une hausse de l'EBO du pôle Foncière de 4%. La baisse de 6,1% de l'EBO du pôle Promotion est essentiellement liée à une diminution de l'EBO de l'activité promotion Logement qui trouve son origine par la fin des opérations « Scellier » et des marges plus réduites sur des opérations vendues en bloc et sécurisées.

Le cash-flow net courant consolidé s'établit à 123,5 millions d'euros au 30 juin 2013 en hausse de 9,3% par rapport au 30 juin 2012 (113,0 millions d'euros). Cette évolution s'explique essentiellement par la croissance des activités du pôle Foncière Tertiaire liée aux succès commerciaux sur 2012, à la part importante du volume d'investissements dans le secteur santé au deuxième semestre 2012 (310 millions d'euros) et partiellement atténuée par les pertes de revenus locatifs liées aux cessions intervenues en 2012 et 2013. Retraité des minoritaires Icade Santé, le cash-flow net courant s'établit à 107,9 millions d'euros au 30 juin 2013 (2,08€ par action) stable par rapport au 30 juin 2012 retraité (+0,2%).

Le résultat net part du groupe atteint 44,7 millions d'euros contre 81,5 millions d'euros au 30 juin 2012 en raison notamment de la constatation de provisions liées à l'ajustement des valeurs du patrimoine, principalement sur la tour EQHO.

Icade bénéficie d'une structure financière solide avec un LTV stable et inférieur à 40%, une durée moyenne et un coût de la dette favorables (4,3 ans et 3,84% respectivement) et des lignes disponibles importantes (870 millions d'euros) permettant de couvrir 18 mois de remboursement de la dette en capital et intérêts.

La valeur du patrimoine au 30 juin 2013 s'élève à 6 746 millions en baisse de 0,3% à périmètre constant. Hors EQHO, la variation de valeur à périmètre constant est stable (+0,1%). Au 30 juin 2013, l'actif réévalué EPRA triple net s'élève à 4 079,5 millions d'euros, soit 78,9 euros par action, soit une baisse de 2,2% par rapport au 31 décembre 2012. Le retraitement du dividende de 3,64 euros par action, versé en avril 2013, fait apparaître une augmentation de l'actif net réévalué EPRA triple net de 2,3% par rapport au 31 décembre 2012.

#### **Acquisition de Silic et perspectives**

L'offre publique initiée par Icade sur Silic est un véritable succès. En effet, Icade détient, à l'issue du règlement-livraison de l'offre initiale 88% du capital et des droits de vote de Silic. L'offre sera ré-ouverte pendant une période de 10 jours de négociation du 22 juillet 2013 au 2 août 2013 inclus. Les résultats de l'offre ré-ouverte seront publiés au plus tard le 9 août 2013 et le règlement-livraison interviendra le 12 août 2013.

La stratégie de l'ensemble combiné sera centrée sur la sécurisation de cash-flows récurrents s'appuyant sur un patrimoine de plus de 10 milliards d'euros dont 69% de bureaux et parcs tertiaires localisés au cœur du Grand Paris bénéficiant du développement récent ou à venir des transports en commun sur 4 territoires principaux (Roissy, Paris Nord Est, Orly, La Défense/Nanterre) et composé d'immeuble en adéquation avec la demande des locataires tant d'un point de vue de leurs caractéristiques techniques et environnementales que de leur niveau de loyers.

L'ensemble bénéficie de perspectives très favorables avec une base locative solide, des loyers annualisés de 570 millions d'euros, une structure financière préservée, un pipeline maîtrisé et près de 2 millions de m<sup>2</sup> de réserves constructibles. Les développements seront réalisés en fonction de l'évolution de la demande et des arbitrages d'actifs matures et/ou non stratégiques en s'appuyant sur des équipes aux savoir-faire reconnus.

Icade entend donc poursuivre au cours des prochaines années, l'amélioration de son cash-flow net courant en s'appuyant sur les forces de son modèle, dans lequel s'inscrit parfaitement l'acquisition en cours de Silic, en permettant à l'ensemble de se positionner comme leader des foncières tertiaires en France.

## Contacts :

Nathalie Palladitcheff  
Membre du comité exécutif, en charge des Finances,  
du Juridique, de l'Informatique et du pôle Services à  
l'Immobilier  
Tél. : 01 41 57 72 60  
nathalie.palladitcheff@icade.fr

Nicolas Dutreuil  
Directeur du Corporate et des Financements,  
en charge des Relations Investisseurs  
Tél. : 01 41 57 71 50  
nicolas.dutreuil@icade.fr

## Prochains événements :

Chiffre d'affaires du troisième trimestre 2012 : le 24 octobre 2013  
Résultats annuels 2013 : 19 février 2014

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2013 a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et est consultable dans son intégralité sur le site internet de la société : <http://www.icade.fr/finance/resultats-publications/rapport-annuel-document-reference-rapport-financier-semestriel>

## 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.

Au 31 décembre 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 30 juin 2013, l'actif net réévalué triple net EPRA atteint 4 079,5 millions d'euros soit 78,9 euros par action.

*Les comptes consolidés semestriels 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.*

Serge Grzybowski et Nathalie Palladitcheff présenteront les résultats semestriels 2013 aux analystes le 25 juillet 2013 à 8h30 à la TOUR EQHO.

Le slide-show qui sera commenté est disponible par les liens suivants :

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

En anglais : <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 :

En français : <https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=212503>

En anglais : <https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=212504>

*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.*

***L'enregistrement en français et en anglais de cette présentation sera disponible 10 jours à partir du 25 juillet 2013 jusqu'à minuit le 5 août 2013.***

*Pour la réécoute les informations de connexion sont :*

*+33 (0) 170993529 -- France Paris - Code d'accès: 934536 French version*

*020 7031 4064 -- UK London - Code d'accès : 2893472 English version*