



## Activité du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : des résultats en hausse

- ✓ Premiers résultats trimestriels intégrant ceux de *Silic* depuis le 22 juillet 2013
  - ✓ Hausse des *revenus locatifs* de 13,2 % à périmètre courant (+ 1,4 % à périmètre constant)
  - ✓ Progression de l'*activité de promotion logement* de 8 %, malgré un marché ralenti
- ✓ Optimisation des financements avec une première *émission obligataire* de 800 M€ avec un coupon global de 2,8 %

### OPÉRATION DE RAPPROCHEMENT AVEC SILIC

La publication, par l'AMF, des résultats de l'offre publique d'Icade sur Silic permet à Icade de détenir, à l'issue du règlement-livraison de l'offre ré-ouverte, 16 365 684 actions Silic représentant 93,26 % du capital et des droits de vote de Silic, ainsi que 99 520 ORNANES Silic.

En conséquence, Icade consolide Silic par intégration globale dans ses états financiers depuis le 22 juillet 2013.

Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration d'Icade et de Silic ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade. La parité de fusion serait identique à celle de l'offre publique, à savoir 5 actions Icade pour 4 actions Silic.

### ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

Le chiffre d'affaires consolidé au 30 septembre 2013 ressort à 1 102 millions d'euros, en hausse de 9 % par rapport au 30 septembre 2012. À périmètre constant, celui-ci est en amélioration de 7 %.

### PÔLE FONCIÈRE

- Le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire est en hausse de 15 % grâce à l'intégration à compter du 22 juillet 2013 dans le périmètre de consolidation d'Icade des revenus locatifs de Silic, aux acquisitions et livraisons d'actifs et aux commercialisations réalisées en 2012 et 2013 ;
- La tour EQHO a été livrée en juillet 2013 et continue de faire l'objet d'une commercialisation active ;
- Icade Santé a acquis début octobre 2013 auprès du Groupe Vedici des murs de la clinique Saint-Louis à Poissy pour un montant de 18 millions d'euros ;
- Par ailleurs, dans le cadre de la rotation du patrimoine, l'immeuble La Factory à Boulogne-Billancourt a été effectivement cédé en août 2013 à un investisseur de premier rang, au prix de 103 millions d'euros.

## **PÔLE PROMOTION**

- Malgré un contexte de marché ralenti, confirmé par une diminution du nombre de réservations sur l'exercice en cours (- 10 %), l'activité de promotion logement constate un accroissement de son chiffre d'affaires de 8 % grâce au lancement de nouvelles opérations d'envergure sur la période (Paris 19<sup>e</sup> - Mac Donald : 1 125 lots) ;
- L'augmentation du chiffre d'affaires de l'activité de promotion tertiaire (+ 12 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012) témoigne de la montée en puissance des nouvelles opérations lancées en 2012 (Paris Nord Est Bureaux, ZAC de Rungis à Paris 13<sup>e</sup>) ;
- Le *backlog* de l'activité de promotion logement (1 083 millions d'euros) est stable par rapport au 31 décembre 2012 ; le *backlog* de l'activité de promotion tertiaire diminue de 40 % (304 millions d'euros) à la suite du lancement en 2012 des opérations commercialisées au 2<sup>e</sup> semestre 2011.

## **PÔLE SERVICES**

- Compte tenu d'une activité de transaction encore ralentie sur le trimestre, le chiffre d'affaires des services enregistre une baisse de 1,2% à périmètre constant. Les cessions d'activités réalisées courant 2012 et début 2013 entraînent une baisse globale du chiffre d'affaires du pôle des services de 25%.

## **STRATÉGIE DE FINANCEMENT**

Icade a poursuivi sa politique d'optimisation de sa structure financière qui a pour objectifs : la diversification des sources de financement, l'allongement de la durée moyenne et l'abaissement du coût moyen de la dette.

Ainsi, en septembre 2013, après avoir obtenu la note BBB<sup>+</sup> (perspective stable) par Standard&Poor's, Icade a placé auprès du marché deux emprunts obligataires largement sursouscrits par des investisseurs européens de grande qualité et parfaitement adaptés à la courbe de dette du Groupe : l'un pour 500 millions d'euros à 5 ans et 4 mois avec une marge de 100 points de base au-dessus du taux de référence, et l'autre pour 300 millions d'euros à 10 ans avec une marge de 135 points de base, soit un coupon global d'environ 2,8 %.

## CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

Au 30 septembre 2013, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade enregistre une amélioration de 8,5 % et s'élève à 1 102,3 millions d'euros contre 1 015,7 millions d'euros au 30 septembre 2012. À périmètre constant, celui-ci est en croissance de 7,5 %.

| (en millions d'euros)           | 30/09/2013     | 30/09/2012     | Variation   | Variation Périmètre Constant |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------------|------------------------------|
| Foncière                        | 335,4          | 296,3          | 39,1        | 4,2                          |
| Promotion                       | 752,0          | 700,0          | 52,1        | 66,4                         |
| Services                        | 34,8           | 46,5           | (11,7)      | (0,5)                        |
| Autres (*)                      | (19,9)         | (27,1)         | 7,2         | 5,9                          |
| <b>Total Chiffre d'affaires</b> | <b>1 102,3</b> | <b>1 015,7</b> | <b>86,6</b> | <b>76,0</b>                  |

(\*) L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupe d'Icade.

## PÔLE FONCIÈRE

### 1. Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière représente, au 30 septembre 2013, 335,4 millions d'euros en augmentation de 13,2% par rapport au 30 septembre 2012.

| Chiffre d'affaires (en millions d'euros) | 30/09/2013   | 30/09/2012   | Variation     | Variation (%)  | Variation Périmètre Constant (%) |
|--|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------------------------|
| Bureaux France (*)                       | 98,7         | 95,2         | 3,4           | 3,6%           | 0,1%                             |
| Parcs tertiaires (*)                     | 97,3         | 71,1         | 26,2          | 36,9%          | 4,9%                             |
| <b>Actifs stratégiques</b>               | <b>196,0</b> | <b>166,3</b> | <b>29,6</b>   | <b>17,8%</b>   | <b>2,2%</b>                      |
| Commerces et centres com.                | 19,4         | 18,8         | 0,5           | 2,9%           | 2,9%                             |
| Santé                                    | 91,4         | 66,0         | 25,5          | 38,6%          | 3,3%                             |
| <b>Actifs alternatifs</b>                | <b>110,8</b> | <b>84,8</b>  | <b>26,0</b>   | <b>30,7%</b>   | <b>3,2%</b>                      |
| <b>Actifs non stratégiques</b>           | <b>29,4</b>  | <b>45,6</b>  | <b>(16,2)</b> | <b>(35,5)%</b> | <b>(3,6)%</b>                    |
| Intra-groupe Métiers Foncière            | (0,8)        | (0,4)        | (0,4)         |                |                                  |
| <b>Pôle FONCIÈRE</b>                     | <b>335,4</b> | <b>296,3</b> | <b>39,1</b>   | <b>13,2%</b>   | <b>1,4%</b>                      |

(\*) y compris chiffre d'affaires de Silic à compter du 22 juillet 2013

Les revenus locatifs sont, à périmètre constant, en amélioration de 4,2 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2012.

| Revenus locatifs (en millions d'euros)    | 30/09/2012   | Acquisitions / livraisons | Cessions / restructurations | Indexations | Activité locative | 30/09/2013   |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------|--------------|
| Bureaux France (*)                        | 94,4         | 12,3                      | (9,1)                       | 1,7         | (0,7)             | 98,7         |
| Parcs tertiaires (*)                      | 71,1         | 23,4                      | (0,6)                       | 2,4         | (0,5)             | 95,8         |
| <b>Actifs stratégiques</b>                | <b>165,5</b> | <b>35,8</b>               | <b>(9,7)</b>                | <b>4,2</b>  | <b>(1,2)</b>      | <b>194,5</b> |
| Commerces et centres commerciaux          | 18,8         |                           |                             | 0,7         | (0,1)             | 19,4         |
| Santé                                     | 66,0         | 23,3                      |                             | 2,1         | 0,1               | 91,4         |
| <b>Actifs alternatifs</b>                 | <b>84,8</b>  | <b>23,3</b>               |                             | <b>2,8</b>  | <b>0,0</b>        | <b>110,8</b> |
|   |              |                           |                             |             |                   |              |
| <b>Actifs non stratégiques</b>            | <b>45,1</b>  |                           | <b>(14,4)</b>               | <b>0,2</b>  | <b>(1,5)</b>      | <b>29,4</b>  |
| Intra-groupe Métiers Foncière             |              |                           |                             |             | (0,1)             | (0,1)        |
| <b>Pôle FONCIÈRE – Revenus locatifs</b>   | <b>295,3</b> | <b>59,1</b>               | <b>(24,1)</b>               | <b>7,1</b>  | <b>(2,8)</b>      | <b>334,6</b> |
| Autres chiffre d'affaires                 | 1,0          |                           |                             |             | (0,2)             | 0,8          |
| <b>Pôle FONCIÈRE – Chiffre d'affaires</b> | <b>296,3</b> | <b>59,1</b>               | <b>(24,1)</b>               | <b>7,1</b>  | <b>(3,0)</b>      | <b>335,4</b> |

(\*) y compris revenus locatifs de Silic (entrée de périmètre le 22 juillet 2013)

Les acquisitions et livraisons d'actifs ont généré 59,1 millions d'euros de revenus complémentaires par rapport à septembre 2012 qui se décomposent pour l'essentiel de la manière suivante :

- les revenus locatifs de Silic ont été classés dans la catégorie « Acquisitions/livraisons ». Ils couvrent la période allant du 22 juillet 2013 au 30 septembre 2013. Ils représentent 23,4 millions d'euros pour le segment des parcs tertiaires et 11,8 millions d'euros sur le secteur des Bureaux France ;
- les investissements réalisés par Icade Santé qui a acquis 15 nouvelles cliniques depuis juin 2012 ayant généré un revenu supplémentaire sur les trois premiers trimestres 2013 de 20,3 millions d'euros. De même, les travaux d'extension des cliniques existantes ont créé 3 millions d'euros de loyers complémentaires à fin septembre.

Les cessions et restructurations d'actifs ont causé une perte de loyers de 24,1 millions d'euros. Elles concernent pour l'essentiel les cessions sur le périmètre non stratégique (plateformes logistiques, logements, Allemagne) et la perte de loyers liée à la cession de l'immeuble de l'avenue de Messine à la fin 2012.

L'activité locative (locations, relocations, renouvellements, départs) a généré une baisse de 2,8 millions d'euros de revenus qui s'explique notamment par les éléments suivants :

- une baisse de revenus de 1,2 million d'euros sur les actifs stratégiques et alternatifs dont l'essentiel est liée au départ du locataire Scor à la fin 2012 de la Tour PB5 située à La Défense. À ce jour, près de 40 % des surfaces sont neutralisés pour restructuration. Le solde ayant été re-commercialisé sur la période ;
- une baisse de 1,5 million d'euros sur les actifs non stratégiques due aux départs de locataires et au renouvellement de baux.

## 2. Activité locative

| Classes d'actif                  | Surfaces louables (m <sup>2</sup> ) | Surfaces louées (m <sup>2</sup> ) | Taux d'occupation financier | Loyers IFRS indexés (millions d'euros) | Durée résiduelle ferme des baux (années) <sup>(b)</sup> |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|---|
| Bureaux France                   | 541 085                             | 449 585                           | 82,6%                       | 176,3 <sup>(a)</sup>                   | 4,3   |
| Parcs tertiaires                 | 1 441 769                           | 1 249 686                         | 88,2%                       | 215,6                                  | 3,0   |
| Commerces et centres commerciaux | 211 374                             | 208 205                           | 96,5%                       | 24,6                                   | 4,5   |
| Centres commerciaux              | 53 510                              | 50 341                            | 94,1%                       | 14,6                                   | 2,1   |
| Commerces Mr Bricolage           | 157 864                             | 157 864                           | 100,0%                      | 10,0                                   | 8,1   |
| Santé                            | 860 569                             | 860 569                           | 100,0%                      | 127,3                                  | 9,1   |
| Entrepôts                        | 165 458                             | 117 045                           | 67,7%                       | 4,3                                    | 1,4   |
| Bureaux Allemagne                | 75 962                              | 68 898                            | 93,8%                       | 11,2                                   | 7,8   |
| <b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>        | <b>3 296 216</b>                    | <b>2 953 988</b>                  | <b>89,0%</b>                | <b>559,2</b>                           | <b>5,0</b>  |

<sup>(a)</sup> Dont 5,8 millions d'euros de chiffre d'affaires des 4 PPP consolidés mais non présents dans les autres indicateurs.

<sup>(b)</sup> Totalité des loyers rapportée à la durée du bail.

Le taux d'occupation financier est de 89,0 % au 30 septembre 2013, en baisse de près de 7 points par rapport au 30 juin 2013 du fait de :

- la livraison début juillet de la Tour Eqho (79 000 m<sup>2</sup>) ;
- l'intégration, à compter du 22 juillet 2013 des actifs Silic dans les indicateurs de gestion. À l'instar d'Icade, Silic se réserve la possibilité de maintenir une vacance volontaire sur ses parcs tertiaires afin de permettre une certaine flexibilité en termes de gestion d'actifs.

### Nouvelles signatures

Icade a enregistré depuis le début de l'année 2013 la signature de **56 nouveaux baux** portant sur 34 800 m<sup>2</sup> (dont 20 500 m<sup>2</sup> sur le patrimoine stratégique) et représentant 7,8 millions d'euros de loyers annualisés.

Les signatures intervenues au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 concernent essentiellement :

- 29% des surfaces vacantes de l'immeuble **Le Beauvaisis** sur le parc du Pont-de-Flandre louées à la société Euro Cargo Bail (3 550 m<sup>2</sup> - date d'effet : 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;
- une cellule de l'entrepôt de **Saint-Quentin Fallavier** louée à la société Merkancia (date d'effet : 23 septembre 2013) et d'une cellule supplémentaire à la société LDLC (date d'effet : 1<sup>er</sup> juin 2013) ;
- 839 m<sup>2</sup> de l'immeuble **Cézanne** à Saint-Denis loués à la société Systra (date d'effet : 15 septembre 2013).

### Renouvellements

Icade a poursuivi sa politique locative qui consiste à proposer à ses principaux locataires le renouvellement de leur bail afin de sécuriser durablement ses *cash flows*. Ceci s'est traduit par la signature de **12 baux** portant sur 23 900 m<sup>2</sup> et la sécurisation de près de 3,0 millions d'euros de loyers sur une durée ferme moyenne de 8 ans.

## Départs de locataires

Les départs au 30 septembre 2013 ont porté sur **61 baux** (32 100 m<sup>2</sup>) et représentent une perte de loyers annualisés de 4,3 millions d'euros.

Sur le patrimoine stratégique, les départs représentent 47 baux pour 19 100 m<sup>2</sup> de surfaces et 2,8 millions d'euros de pertes de loyers.

## Échéancier des baux par activité

Au 30 septembre 2013, la **durée moyenne ferme des baux** représente 5,0 ans, contre 6,4 ans au 31 décembre 2012, du fait de l'intégration des actifs Silic dans le périmètre de consolidation d'Icade.

## **3. Investissements**

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de *cash flows*. Le montant des investissements s'élève à 246,5 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'année.

| Actifs                          | Total        | Acquisitions d'actifs | Restructurations d'actifs | Constructions Extensions | Rénovation Gros Entretien |
|---------------------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bureaux France                  | 67,1         |                       | 39,4                      | 23,3                     | 4,5                       |
| Parcs tertiaires                | 53,7         |                       | 2,8                       | 35,9                     | 15,0                      |
| <b>Actifs stratégiques</b>      | <b>120,8</b> |                       | <b>42,1</b>               | <b>59,2</b>              | <b>19,4</b>               |
| Commerces & centres commerciaux | 1,4          |                       |                           |                          | 1,4                       |
| Santé                           | 119,6        | 110,6                 |                           | 8,1                      | 0,9                       |
| <b>Actifs alternatifs</b>       | <b>121,0</b> | <b>110,6</b>          |                           | <b>8,1</b>               | <b>2,3</b>                |
|                                 |              |                       |                           |                          |                           |
| <b>Actifs non stratégiques</b>  | <b>4,7</b>   |                       |                           |                          | <b>4,7</b>                |
|                                 |              |                       |                           |                          |                           |
| <b>Pôle FONCIÈRE</b>            | <b>246,5</b> | <b>110,6</b>          | <b>42,1</b>               | <b>67,3</b>              | <b>26,4</b>               |

Restructurations d'actifs : l'essentiel a porté sur les bureaux avec les travaux de la tour EQHO dans le cadre de la finalisation de sa restructuration (32,7 millions d'euros) et ceux de la Tour PB5 (6,6 millions d'euros). La tour EQHO a été livrée début juillet 2013.

Constructions/extensions d'actifs : les investissements ont essentiellement porté sur :

- les *bureaux* à hauteur de 23,3 millions d'euros, avec les dépenses de construction des immeubles de Silic, dont 19,4 millions d'euros pour le Sisley à Saint-Denis et 3,4 millions d'euros d'études portant sur le projet Campus La Défense ;
- les *parcs tertiaires* à hauteur de 35,9 millions d'euros, avec les dépenses de construction du Millénaire 3 (22,9 millions d'euros), du siège social de Veolia (7,9 millions d'euros) et des constructions des immeubles de Silic (1,5 million d'euros pour le Brahms et 2,5 millions d'euros pour le Québec) ;
- les constructions d'*Icade Santé* représentent 8,1 millions d'euros avec l'extension de l'Hôpital Privé Paul Egine (5,8 millions d'euros), de la Clinique de l'Occitanie (1 million d'euros) et de la Clinique François Chenieux (0,9 millions d'euros). Ces travaux découlent des obligations contractuelles du propriétaire et feront l'objet d'un loyer complémentaire à la livraison.

### Acquisitions d'actifs :

- Santé : Icade Santé a acquis, depuis le début de l'année 2013, 3 cliniques et une extension pour un montant de 110,6 millions d'euros. La Clinique de l'Union a été acquise pour un montant de 33,8 millions d'euros, l'Hôpital Privé de la Loire pour 58,4 millions d'euros, la Polyclinique des Fleurs pour 12,6 millions d'euros et l'extension du Centre Le Maquisat pour 4,5 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade Santé a procédé à l'acquisition, début octobre 2013, des murs de la Clinique Saint-Louis à Poissy pour un montant de 18 millions d'euros.

Rénovations et gros entretien : représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs tertiaires et des mesures d'accompagnement (travaux preneur).

#### 4. Arbitrages

Les cessions réalisées au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 représentent 134,4 millions d'euros pour un cumul de cession sur l'exercice 2013 de 398 millions d'euros.

Elles concernent :

- la vente en août 2013 de l'immeuble La Factory situé à Boulogne-Billancourt d'une surface de 13 800 m<sup>2</sup> pour un montant de 103,0 millions d'euros ;
- la vente en juillet 2013 de l'entrepôt de Ris-Orangis, d'une surface de 9 600 m<sup>2</sup> environ pour un montant de 4,6 millions d'euros ;
- la vente en juillet 2013 d'un entrepôt situé à Cholet d'une surface de 6 900 m<sup>2</sup> environ pour un montant de 1,0 million d'euros ;
- la vente en septembre 2013 d'un terrain à Munich d'une superficie de 7 000 m<sup>2</sup> pour un montant de 19,3 millions d'euros.
- la vente de 55 logements à l'unité pour un montant de 6,1 millions d'euros. Le patrimoine du pôle logement représente 3 292 lots au 30 septembre 2013.

## PÔLE PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 752,0 millions d'euros au 30 septembre 2013, en hausse de 7,4 % par rapport au 30 septembre 2012. À périmètre constant, celui-ci est en amélioration de 9,5%.

| Chiffre d'affaires (en M€)    | 30/09/2013   | 30/09/2012 après reclassement | Reclassements (**) | 30/09/2012 publié | Variation (%) |
|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|
| Promotion Logement            | 491,4        | 454,4                         | 0,0                | 454,4             | 8,1%          |
| Promotion Tertiaire           | 260,7        | 232,2                         | (19,5)             | 251,7             | 12,3%         |
| Aménagement PNE               | 0,0          | 0,0                           | (12,7)             | 12,7              | 0,0%          |
| Intra-métier promotion        | 0,0          | (1,0)                         | 17,8               | (18,8)            | N/A           |
| Activités cédées              | 0,0          | 14,4                          | 14,4               | 0,0               | N/A           |
| <b>Chiffre d'affaires (*)</b> | <b>752,0</b> | <b>700,0</b>                  | <b>0,0</b>         | <b>700,0</b>      | <b>7,4%</b>   |

(\*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

(\*\*) Transfert en 2013 des sociétés cédées (Icade Arcoba, Icade Sethri, Icade Gestec et SAS PNE) vers le secteur « Activités Cédées » suite à la cession des entités au 1<sup>er</sup> semestre 2013.

### 1. Promotion logement

| Principaux indicateurs (en millions d'euros) | 30/09/2013 | 30/09/2012 | Variation en % |
|--|------------|------------|----------------|
| <b><u>Réservations</u></b>                   |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)              | 2 608      | 3 378      | (22,8)%        |
| . en valeur (en millions d'euros)            | 571,0      | 631,3      | (9,6)%         |
| <b><u>Ventes actées</u></b>                  |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)              | 2 233      | 1 817      | 22,9%          |
| . en valeur (en millions d'euros)            | 490,5      | 381,5      | 28,6%          |
| <b><u>Stocks d'inventus</u></b>              |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)              | 55         | 58         | (5,2)%         |
| . en valeur (en millions d'euros)            | 11,5       | 10,8       | 6,5%           |
| Taux de désistement                          | 25,9%      | 17,2%      | 50,1%          |
| Taux d'écoulement                            | 6,5%       | 7,3%       | (10,8)%        |
| <b><u>Portefeuille foncier</u></b>           |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)              | 6 598      | 6 857      | (3,8)%         |
| . en valeur prévisionnel                     | 1 457      | 1 525      | (4,5)%         |

Les indicateurs de gestion avancés du 30 septembre 2013 confirment le ralentissement du marché immobilier résidentiel.

Malgré une baisse historique des taux d'intérêt, les acquéreurs restent frileux à l'achat pour les raisons suivantes :

- effets d'annonces gouvernementales trop fréquents (réformes de la fiscalité notamment) ;
- crédits bancaires perçus comme difficiles d'accès ;
- incertitudes économiques et hausse de la fiscalité.

Malgré ce contexte, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion logement s'élève à 491,4 millions d'euros au 30 septembre 2013, en hausse de 8,1 % par rapport au 30 septembre 2012 confirmant ainsi la prévision de l'année 2013.

Les réservations au 30 septembre 2013 atteignent 2 608 lots (dont 855 logements réservés en bloc à des institutionnels, soit environ 33 % des réservations) pour un chiffre d'affaires de 571 millions d'euros, contre 3 378 lots pour 631,3 millions d'euros au 30 septembre 2012, soit une baisse de 22,8 % en nombre de lots et une baisse de 9,6 % en montant.

Les investisseurs institutionnels représentent 35,5 % des réservations cumulées sur 2013 contre 40,8 % au 31 décembre 2012. La diversité de son portefeuille de clientèle permet à Icade d'être moins dépendant des dispositifs fiscaux réservés aux investisseurs privés.



Le niveau de stock d'invendus reste faible à 55 lots pour 11,5 millions d'euros contre 58 lots au 30 septembre 2012 à 10,8 millions d'euros.

Le *backlog* de l'activité résidentielle est en baisse de 4,9 % par rapport au 30 septembre 2012 et s'élève à 1 082,6 millions d'euros au 30 septembre 2013. Par rapport au 31 décembre 2012, celui-ci est quasi-stable.

## **2. Promotion tertiaire (bureaux, centres commerciaux, public-santé)**

Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion tertiaire (bureaux, centres commerciaux, public-santé) s'établit à 260,7 millions d'euros au 30 septembre 2013, soit une hausse de 12,3 % par rapport au 30 septembre 2012.

Cette augmentation de l'activité s'explique par la montée en puissance des opérations nouvelles de construction de bureaux lancées en 2012 :

En Île-de-France :

- les bureaux de l'opération Paris Nord Est pour le compte de BNP-PARIBAS ;
- l'opération « Le Garance » à Paris 20<sup>e</sup> pour RATP ;
- l'opération « Sisley » à Saint-Denis pour SILIC ;
- la ZAC de Rungis à Paris 13<sup>e</sup> pour la Banque Populaire Rives de Paris.

En régions :

- à Lyon Nexans, « Opale » pour ARKEA ;
- à Lille, l'immeuble « 250 avenue de la République » pour la SCPI NOTAPIERRE- UNIFO ;
- à Nantes, le « Viviani » pour la Ville de Nantes et le Conseil général de Loire-Atlantique ;
- à Orléans, l'« Îlot Calvin » pour le compte de la Société Immobilière Lemeunier et Lelièvre/ CDC ;
- à Toulon, l'« AGPM » pour la SCP AGPM ;

Au 30 septembre 2013, les opérations suivantes ont été livrées :

- à Guyancourt, « Le Start » pour la SAS Coligny ;
- à Lyon Nexans, « Ambre » pour ARKEA ;
- à Bordeaux, le « Prélude » pour UFG.

Cette forte augmentation d'activité de la promotion tertiaire compense une diminution de l'activité « Équipements publics et Santé » liée à la livraison fin 2012 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de :

- l'EHPAD de Dijon Mutualité (21) pour la Mutualité Française ;
- le Pôle services de Lahonce (64) pour les Caisses d'Épargne ;
- le Centre Paroissial et les logements de Veigne (37) pour l'Association Diocésaine Val Touraine Habitat ;
- une école à Monnaie (37) pour l'association JCLT ;
- les logements de Chevilly-Larue (94) pour AMUNDI ;
- une résidence pour l'APSA à Poitiers (86) ;
- le Centre de Conservation du MUCEM à Marseille (13) en PPP ;
- la livraison prévue fin 2013 de l'opération de rénovation du Zoo de Vincennes à Paris 12<sup>e</sup> en PPP.

Les principales opérations « Équipements publics et Santé » signées en 2013 sont :

- Saint-Nazaire (établissement médico-physique de réadaptation de 9 934 m<sup>2</sup>) ;
- Beaumont-Hague (50) (EHPAD de 2 703 m<sup>2</sup>) ;
- Saint-Jean-Plats-de-Corts (EHPAD de 4 792 m<sup>2</sup>).

Le *backlog* de la promotion tertiaire est en diminution de 45,7 % par rapport au 30 septembre 2012 et se situe à 304,1 millions d'euros contre 559,6 millions d'euros au 30 septembre 2012. Cette diminution est liée essentiellement à :

- la livraison sur les 9 premiers mois de l'année des opérations de bureaux et la montée en puissance des nouveaux projets contribuant à la hausse du chiffre d'affaires ;
- pour les Équipements publics et Santé, la livraison de nombreuses opérations.

Par rapport au 31 décembre 2012, le *backlog* de la promotion tertiaire diminue de 39,7%.

Au 30 septembre 2013, Icade dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire et commerces de 825 815 m<sup>2</sup>, comprenant des projets en cours de réalisation pour 268 021 m<sup>2</sup> et des projets en cours de montage pour 557 794 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2013, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion « Équipements publics et Santé » correspond à 283 443 m<sup>2</sup> comprenant des projets en cours de réalisation pour 99 298 m<sup>2</sup> (dont 10 000 m<sup>2</sup> en PPP) et des projets en cours de montage pour 184 145 m<sup>2</sup>.

## PÔLE SERVICES

| Chiffre d'affaires (millions d'euros)    | 30/09/2013  | 30/09/2012  | Variation      |
|--|-------------|-------------|----------------|
| <i>Property Management</i>               | 23,1        | 24,9        | (6,9)%         |
| Conseil et solutions                     | 9,9         | 8,9         | 12,2%          |
| Dont : Icade Solutions Immobilière (ISI) | 8,1         | 6,4         | 27,1%          |
| Dont : autres                            | 1,8         | 2,5         | (26,2)%        |
| Intra-métier services                    | (0,2)       | (0,3)       | (32,8)%        |
| Activités cédées                         | 1,9         | 13,1        | (85,3)%        |
| <b>Chiffre d'affaires</b>                | <b>34,8</b> | <b>46,5</b> | <b>(25,2)%</b> |

Le chiffre d'affaires du pôle Services atteint 34,8 millions d'euros au 30 septembre 2013 contre 46,5 millions au 30 septembre 2012. Cette évolution est liée essentiellement aux effets de variation de périmètre. En effet, les cessions en 2012 de la filiale spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes *Icade Résidences Services* et, en 2013, de la filiale spécialisée dans l'exploitation de services de sécurité et la télésurveillance *Suretis* entraînent une perte de chiffre d'affaires de 11,2 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant représente 32,9 millions d'euros au 30 septembre 2013 en diminution de 1,6 % par rapport au 30 septembre 2012 (33,4 millions d'euros).

## ÉLIMINATIONS INTRA-GROUPE

Les éliminations intra-groupe s'élèvent à 28,5 millions d'euros au 30 septembre 2013 contre 31,0 millions d'euros au 30 septembre 2012.

Au 30 septembre 2013, 9,0 millions d'euros se rapportent aux opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière (contre 12,2 millions d'euros au 30 septembre 2012). Elles ont principalement porté sur la construction des projets Millénaire 3, Veolia et Sisley à Saint-Denis.

## STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Conjointement à la réussite de l'OPE sur Silic, Icade a engagé au cours de l'été 2013 un processus de notation et a obtenu la note BBB+ (perspective stable) auprès de Standard&Poor's, note rendue publique le 9 septembre 2013.

Icade a pu bénéficier de conditions particulièrement avantageuses pour son émission inaugurale consistant en une double tranche à 5 ans et 4 mois, et à 10 ans placée sur les marchés obligataires. Plusieurs fois sursouscrites, ces émissions ont reçu un accueil très favorable des investisseurs, traduit notamment dans les marges obtenues.

Les deux émissions ont été placées aux conditions suivantes :

- première tranche de 500 millions d'euros, à 5 ans et 4 mois, marge de 100 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 2,25 %)
- seconde tranche de 300 millions d'euros, à 10 ans, marge de 135 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 3,375 %).

Cette levée sur les marchés obligataires permet de remplir plusieurs objectifs du Groupe : la poursuite de la diversification de ses sources de financement, l'allongement de la durée moyenne et l'abaissement du coût moyen de sa dette.

Par ailleurs, Icade confirme une situation de passif saine et liquide et dispose au 30 septembre 2013 de lignes de *back-up* non tirées pour un montant de 1 120 millions d'euros.

## OPÉRATION DE RAPPROCHEMENT AVEC SILIC

Au résultat de son offre publique sur Silic, Icade détient 16 365 684 actions Silic représentant 93,26 % du capital et des droits de vote de Silic, ainsi que 99 520 ORNANES Silic.

En conséquence, Icade consolide Silic par intégration globale dans ses états financiers depuis le 22 juillet 2013.

Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration d'Icade et de Silic ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade.

Cette opération de fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure du groupe et du mode de détention de ses actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe Icade, notamment en rationalisant les coûts liés au statut de société cotée de Silic.

La parité de fusion serait identique à celle de l'offre publique, à savoir 5 actions Icade pour 4 actions Silic. Conformément à la réglementation applicable, il ne sera procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions auto-détenues par Silic qui seront annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion.

Il est précisé que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites dans le projet de traité de fusion (tel que modifié), la fusion prendra effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre 2013 à minuit.

La réalisation de la fusion sera subordonnée notamment à la décision de l'Autorité des marchés financiers relative à l'absence d'obligation de déposer une offre publique de retrait sur les titres de Silic. Par ailleurs, la fusion sera soumise à l'approbation des assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'Icade et de Silic qui se tiendront le 20 décembre 2013.

Enfin, les porteurs d'ORNANES Silic seront également consultés dans le cadre de la fusion conformément à la réglementation applicable et dans les conditions décrites dans le projet de traité de fusion (tel que modifié).

## PROCHAINS ÉVÉNEMENTS

Résultats annuels 2013 : 19 février 2014 post clôture.

### À PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée 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. 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 30 juin 2013, l'actif net réévalué triple net EPRA atteint 4 079,5 millions d'euros soit 78,9 euros par action.

*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.*

### 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 72 60

[nathalie.palladitcheff@icade.fr](mailto:nathalie.palladitcheff@icade.fr)

**Julien Goubault**

Directeur Financier Adjoint en charge des financements, du *corporate* et des relations investisseurs

+33 (0) 1 41 57 71 50

[julien.goubault@icade.fr](mailto:julien.goubault@icade.fr)