



Communiqué de presse
Paris, le 29 avril 2014

Activité du 1^{er} trimestre 2014 : chiffre d'affaires en hausse de 15%

- Hausse des *revenus locatifs* de la Foncière de 41,7 % à périmètre courant (- 0,8 % à périmètre constant)
- Négociations exclusives pour la location de plus de 40 000 m² d'EQHO
- Progression du chiffre d'affaires de l'activité de *promotion* de 22,3 %
- Poursuite de l'amélioration des *conditions de financement* grâce à une deuxième émission obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans avec un coupon de 2,25 %

Chiffre d'affaires consolidé

Au 31 mars 2014, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade enregistre une amélioration de 29,2 % et s'élève à 361,3 millions d'euros contre 279,7 millions d'euros au 31 mars 2013. À périmètre constant, celui-ci est en croissance de 14,8 %.

(en millions d'euros)	31/03/2014	31/03/2013 retraité ⁽¹⁾	31/03/2013 publié	Variation	Variation Périmètre Constant (%)
Pôle Foncière	140,8	99,4	103,2	41,4	(0,8)%
Autres activités	220,5	180,3	213,5	40,2	+23,4%
CHIFFRE D'AFFAIRES	361,3	279,7	316,7	81,6	+14,8%

⁽¹⁾ Le principal retraitement consiste en l'application au 1^{er} janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures »

Icade applique les nouvelles normes IFRS 10 et 11 à compter du 1^{er} janvier 2014. Les sociétés qui étaient auparavant consolidées en intégration proportionnelle le sont désormais selon la méthode de la mise en équivalence. Ceci a notamment pour effet de retirer du chiffre d'affaires consolidé les produits des opérations menées en contrôle conjoint.

Les activités ayant fait l'objet d'un retraitement au titre de l'application de ces nouvelles normes sont :

- pour le pôle Foncière, le centre commercial le Millénaire (détenu en partenariat avec Klépierre) et la Tour Initiale à la Défense ;
- les opérations de co-promotion du pôle Promotion logement ;
- les opérations de co-promotion du pôle Promotion tertiaire (dont l'opération de bureaux Paris Nord Est).

Au total, une centaine de sociétés, dont l'essentiel porte sur l'activité de promotion, ont fait l'objet d'un changement de consolidation au 1^{er} janvier 2014.

Le chiffre d'affaires 2013 comparatif a été retraité en conséquence.

Pôle Foncière

1. CHIFFRE D'AFFAIRES ET REVENUS LOCATIFS

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière représente, au 31 mars 2014, 140,8 millions d'euros en augmentation de 41,7% par rapport au 31 mars 2013.

(en millions d'euros)	31/03/2013 publié	31/03/2013 retraité ⁽¹⁾	Variations de périmètre		Périmètre constant		31/03/2014
			Acquisi- tions/ Livraisons	Cessions Restructu- rations	Indexa- tions	Activité locative	
Bureaux France	29,6	28,4	15,3	(0,6)	0,1	(0,3)	42,9
Parcs d'affaires ⁽²⁾	24,2	23,6	31,0	(0,3)	0,1	(0,6)	53,8
STRATÉGIQUES	53,8	52,0	46,3	(0,9)	0,2	(0,9)	96,7
SANTÉ	29,5	29,5	2,8	-	0,2	0,1	32,6
NON STRATÉGIQUES⁽³⁾	19,7	16,0	-	(5,8)	-	(0,2)	10,0
Intra-groupe Foncière	-	(1,3)	-	-	-	(0,2)	(1,4)
REVENUS LOCATIFS	103,0	96,3	49,1	(6,7)	0,4	(1,2)	137,9
Autres chiffres d'affaires	0,2	3,1	-	-	-	-	2,9
CHIFFRE D'AFFAIRES	103,2	99,4	-	-	-	-	140,8

⁽¹⁾ Le principal retraitement consiste en l'application au 1^{er} janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures »

⁽²⁾ Reclassement au 1^{er} janvier 2014 du centre commercial Le Millénaire dans la catégorie parcs d'affaires

⁽³⁾ Reclassement au 1^{er} janvier 2014 des actifs Mr Bricolage dans la catégorie actifs non stratégiques

Les revenus locatifs sont, à périmètre constant, en légère diminution par rapport au 31 mars 2013 (-0,8 million d'euros).

Les variations de périmètre ont participé pour 42,4 millions d'euros à cette progression dont :

- 49,1 millions d'euros au titre des acquisitions-livraisons
 - les revenus locatifs de Silic ont été classés dans la catégorie « Acquisitions/livraisons ». Ils représentent 45,2 millions d'euros dont 29,9 millions d'euros pour le segment des parcs d'affaires et 15,3 millions d'euros sur le secteur des Bureaux France ;
 - les investissements réalisés par Icade Santé en 2013 ont généré un revenu supplémentaire sur le premier trimestre 2014 de 2,8 millions d'euros ;
 - l'acquisition à 100% des bureaux du Millénaire à Aubervilliers y a participé pour 1,2 million d'euros.
- -6,7 millions d'euros au titre des cessions-restructurations. Les cessions d'actifs matures (Factory) et non stratégiques en 2013 (plateformes logistiques, logements) ont généré une perte de loyers de 6,4 millions d'euros.

À périmètre identique, la variation s'élève à -0,8 million d'euros, dont :

- +0,4 million d'euros au titre de l'indexation ;
- -1,2 million d'euros au titre de l'activité locative dont -1,1 million d'euros au titre des renégociations (Club Méditerranée, Agence régionale de santé d'Île-de-France) en contrepartie d'un allongement de la durée des baux.

2. ACTIVITÉ LOCATIVE

Pour mémoire, ainsi qu'ils l'ont été pour la première fois au 31 décembre 2013, les indicateurs de gestion sont présentés ci-dessous en quote-part de détention des actifs.

Classes d'actif	Surfaces louables (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Taux d'occupation financier	Loyers IFRS indexés (millions d'euros)	Durée résiduelle ferme des baux (années)
Bureaux France	576 246	483 719	83,5%	174,7	4,7
Parcs d'affaires	1 468 878	1 265 674	86,2%	223,8	3,2
Commerces	157 864	157 864	100,0%	10,1	7,6
Santé	491 469	491 469	100,0%	73,6	9,0
Entrepôts	162 312	136 139	84,1%	4,8	1,5
Bureaux Allemagne	68 454	67 289	98,7%	11,0	7,4
FONCIÈRE TERTIAIRE	2 925 222	2 602 155	87,5%	498,0	4,7

Le taux d'occupation financier à 87,5 % au 31 mars 2014 est en légère diminution de 0,3 point par rapport au 31 décembre 2013 en raison de la baisse de l'occupation sur les parcs d'affaires.

Nouvelles signatures

Icade a enregistré depuis le début de l'année 2014 la signature de 28 nouveaux baux portant sur 26 800 m² et représentant 3,1 millions d'euros de loyers annualisés.

Les signatures intervenues au 1er trimestre 2014 concernent essentiellement :

- 2 524 m² de l'immeuble Millénaire 2 loués à l'Agence régionale de santé (date d'effet 1^{er} mars 2014)
- 2 539 m² de l'immeuble Européen à Evry loués à la DIRECCTE (date d'effet : 1^{er} septembre 2014)
- 1 353 m² de l'immeuble Cériante 2 à Cergy loués à Arcil (date d'effet 10 mars 2014)
- 1 286 m² de l'immeuble Narval A à Nanterre loués à Orange (date d'effet 3 mars 2014)
- 1 232 m² de l'immeuble Male à Rungis loués à Lidl (date d'effet 1^{er} mars 2014)

En avril 2014, Icade a conclu un engagement permettant l'ouverture d'une période de négociations exclusives avec une société de premier plan, en vue de la signature d'un bail portant sur une surface de plus de 40 000 m² de bureaux dans EQHO à La Défense. La prise d'effet du bail, prévue et anticipée pour le début du deuxième trimestre 2015, améliorerait significativement le résultat net récurrent EPRA Foncière de l'exercice 2015, comme annoncé.

Le solde des surfaces louables d'EQHO, soit près de 34 000 m², fait l'objet de négociations actives.

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 14 baux portant sur 34 600 m² et la sécurisation de près de 7,9 millions d'euros de loyers sur une durée ferme moyenne de 5 ans.

Les renouvellements intervenus au 1^{er} trimestre 2014 concernent essentiellement 2 baux :

- 14 195 m² sur l'immeuble Miami à Rungis renouvelé avec le locataire Ricoh pour une durée ferme de 6 ans ;
- 12 489 m² sur le bâtiment 025 sur le Parc du Pont de Flandres à Paris renouvelés avec le locataire Club Méditerranée pour une durée ferme de 6 ans.

Départs de locataires

Les départs au 31 mars 2014 ont porté sur 60 baux (41 800 m²) et représentent une perte de loyers annualisés de 8,9 millions d'euros. L'essentiel porte sur le départ des locataires Nexity (4 800 m²) sur la Tour Initiale à la Défense, Office Dépôt (2 960 m²) et Beckman (5 170 m²) sur le parc de Paris-Nord et SFR (2 100 m²) sur le parc du Pont de Flandre.

Échéancier des baux par activité

Au 31 mars 2014, la durée moyenne ferme des baux s'élève à 4,7 ans, en légère amélioration par rapport au 31 décembre 2013 du fait notamment des renouvellements réalisés.

À la même date, les baux arrivant à échéance en 2014 représentent 49,3 millions d'euros de loyers annualisés IFRS. Parmi ces baux, il convient de distinguer :

- ceux qui font l'objet d'une simple option de sortie en 2014. Ils représentent 71% du total, soit 35,1 millions d'euros ;
- ceux dont le terme définitif est prévu en 2014. Ils représentent 29% du total, soit 14,2 millions d'euros. Les locataires concernés sont tous, d'ores et déjà, en cours de renouvellement.

Sur le 1^{er} trimestre 2014, les locataires qui n'ont pas exercé leur option de sortie et choisi le prolongement de leur bail pour une nouvelle période triennale ou la signature d'un nouveau bail représentent 11,1 millions d'euros.

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 101,9 millions d'euros sur le premier trimestre de l'année.

Classes d'actif	Acquisitions d'actifs	Restructurations d'actifs	Constructions Extensions	Rénovation Gros entretien	Total
Bureaux France	–	2,3	17,3	1,2	20,8
Parcs d'affaires	40,1	0,2	28,5	6,7	75,6
STRATÉGIQUES	40,1	2,5	45,8	7,9	96,4
SANTÉ	–	–	4,8	–	4,8
NON STRATÉGIQUES	–	–	–	0,7	0,7
PÔLE FONCIÈRE	40,1	2,5	50,6	8,6	101,9

Acquisitions d'actifs

Icade a acquis en janvier 2014 les 50% des bureaux détenus par Klépierre dans les immeubles Millénaire 5 et 6 à Aubervilliers pour 40,1 millions d'euros. Icade détient ainsi 100% des locaux.

Constructions/extensions d'actifs

Les investissements ont essentiellement porté sur :

- les *bureaux France* à hauteur de 17,3 millions d'euros, avec les dépenses de construction des immeubles de Silic, dont 9,2 millions d'euros pour le Sisley à Saint-Denis (livraison en avril 2014) , 6,8 millions d'euros sur le Monet à Saint-Denis et 1,3 million d'euros d'études portant sur le projet Campus La Défense ;

- les *parcs d'affaires* à hauteur de 28,5 millions d'euros, avec les dépenses de construction du Millénaire 3 (12,5 millions d'euros), du siège social de Veolia (3,6 millions d'euros) et des constructions des immeubles de Silic (8,6 millions d'euros pour le Brahms et 3,9 millions d'euros pour le Québec) ;
- les constructions d'Icade Santé représentent 4,8 millions d'euros avec l'extension de la Clinique du Pic Saint-Loup (1,6 million d'euros) et de la Clinique François Chenieux (2,3 millions d'euros).

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 (0,9 million d'euros) et ceux de la Tour PB5 (1,4 million d'euros). La tour EQHO a été livrée début juillet 2013.

Rénovations et gros entretien

Ils représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs d'affaires et des mesures d'accompagnement (travaux preneur).

Autres activités

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/03/2014	31/03/2013 retraité ⁽¹⁾	31/03/2013 publié	Variation	Variation Périmètre Constant (%)
Pôle Promotion	215,3	176,1	207,8	39,2	+22,3%
Pôle Services	10,1	11,2	11,2	(1,1)	+7,3%
Inter-métiers	(4,9)	(7,0)	(5,5)	2,1	(30,1%)
AUTRES ACTIVITÉS	220,5	180,3	213,5	40,2	+23,4%

⁽¹⁾ Application au 1^{er} janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures »

1. PÔLE PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 215,3 millions d'euros au 31 mars 2014, en hausse de 22,3 % par rapport au 31 mars 2013.

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/03/2014	31/03/2013 retraité ⁽¹⁾	31/03/2013 publié	Variation (%)
Promotion Logement	175,0	125,6	131,1	+39,4%
Promotion Tertiaire	40,2	50,5	76,7	(20,3)%
CHIFFRE D'AFFAIRES	215,3	176,1	207,8	+22,3%

⁽¹⁾ Application au 1^{er} janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-ventures »

Promotion logement

Principaux indicateurs	31/03/2014	31/03/2013	Variation (%)
Réservations			
. en nombre (logements et lots)	705	664	+6,2%
. en valeur (en millions d'euros)	168,2	179,9	(6,5)%
Ventes actées			
. en nombre (logements et lots)	512	943	(45,7)%
. en valeur (en millions d'euros)	133,6	216,0	(38,1)%
Stocks d'inventus			
. en nombre (logements et lots)	103	114	(9,6)%
. en valeur (en millions d'euros)	19,8	19,2	+3,1%
Taux de désistement	20%	29%	
Taux d'écoulement	5,6%	4,6%	
Portefeuille foncier			
. en nombre (logements et lots)	6 955	7 753	(10,3)%
. en valeur prévisionnelle (en millions d'euros)	1 509	1 770	(14,7)%

Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion logement s'élève à 175,0 millions d'euros au 31 mars 2014, en hausse de 39,4% par rapport au 31 mars 2013, grâce à la montée en puissance de l'opération Paris Nord Est (Paris 19^e – Mac Donald : 1 126 lots) et en raison d'un hiver sans période d'intempéries. Ceci a eu pour effet d'afficher en moyenne une meilleure évolution de l'avancement technique des projets qu'au 1^{er} trimestre 2013 qui avait connu des conditions météorologiques moins favorables.

Ces résultats étant liés à des effets de saisonnalités, ils ne préfigurent pas une performance équivalente sur l'ensemble de l'exercice. Icade maintient donc sa prévision de résultat stable pour son activité de promotion logement par rapport à 2013.

Les réservations au 31 mars 2014 atteignent 705 lots (dont 162 logements réservés en bloc à des institutionnels, soit environ 23 % des réservations) pour un chiffre d'affaires de 168,2 millions d'euros, contre 664 lots pour 179,9 millions d'euros au 31 mars 2013, soit une hausse de 6,2 % en nombre de lots et une baisse de 6,5 % en montant. Cette diminution s'explique par une baisse du prix moyen des réservations entre les deux périodes (3 326 euros/m² contre 3 719 euros/m² en 2013) du fait d'une répartition différente des réservations entre l'Île-de-France et la Province.

Les ventes actées atteignent 512 lots au 31 mars 2014, en baisse de 45,7% par rapport au 31 mars 2013. Le lancement des travaux de l'opération Paris Nord Est (1 126 logements) avait permis une augmentation sensible du nombre de vente au 31 mars 2013 (215 logements). Le prix moyen des ventes s'élève à 261 milliers d'euros au 31 mars 2014 contre 229 milliers d'euros au 31 mars 2013.

Les investisseurs institutionnels représentent 20% des réservations cumulées au 31 mars 2014 contre 38% au 31 mars 2013.

Le *backlog* de l'activité résidentielle est en baisse de 10,5% par rapport au 31 mars 2013 et s'élève à 961,1 millions d'euros au 31 mars 2014. Par rapport au 31 décembre 2013, celui-ci est en diminution de 5%.

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 40,2 millions d'euros au 31 mars 2014, soit une baisse de 20,3% par rapport au 31 mars 2013.

Cette diminution de l'activité de promotion tertiaire s'explique par la fin de plusieurs opérations significatives (Joinville, Lille La Madeleine, Dijon Mutualité) partiellement compensée au 31 mars 2014 par les opérations nouvelles de construction de bureaux lancées en 2013 et 2014.

Le *backlog* de la promotion tertiaire est en diminution de 9,7% par rapport au 31 mars 2013 et se situe à 470,8 millions d'euros contre 526,8 millions d'euros au 31 Décembre 2013. Cette diminution est liée essentiellement à la livraison des opérations citées ci-dessus.

Par rapport au 31 décembre 2013, le *backlog* de la promotion tertiaire diminue de 10,6%.

Au 31 mars 2014, Icade dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire « bureaux et centres commerciaux » de 969 864 m², comprenant des projets en cours de réalisation pour 268 285 m² et des projets en cours de montage pour 701 579 m².

Au 31 mars 2014, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion « Équipements publics et Santé » correspond à 266 540 m² comprenant des projets en cours de réalisation pour un total de 139 794 m² (dont 10 000 m² en PPP) et des projets en cours de montage pour 126 746 m².

2. PÔLE SERVICES

(en millions d'euros)	31/03/2014	31/03/2013	Variation	Variation Péri-mètre Constant (%)
PROPERTY MANAGEMENT	7,8	7,6	0,1	+1,4%
CONSEIL ET SOLUTIONS	2,4	1,7	0,7	+43,2%
Dont : Icade Solutions Immobilière (ISI)	2,0	1,2	0,8	+66,4%
Dont : autres	0,4	0,5	(0,1)	(12,9)%
Intra-métier services	(0,1)	(0,1)	0,0	+35,3%
Activités cédées	0,0	1,9	(1,9)	N/A
CHIFFRE D'AFFAIRES	10,1	11,2	(1,1)	+7,3%

Le chiffre d'affaires du pôle Services atteint 10,1 millions d'euros au 31 mars 2014 contre 11,2 millions au 31 mars 2013. Cette évolution est liée aux effets de variation de périmètre. En effet, la cession, en 2013, de la filiale spécialisée dans l'exploitation de services de sécurité et la télésurveillance *Suretis* entraîne une perte de chiffre d'affaires de 1,9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant au 31 mars 2014 est en amélioration de 7,3% par rapport au 31 mars 2013 (9,3 millions d'euros), grâce notamment à l'effet « année pleine » des contrats *d'asset management* gagnés en 2013 et la facturation de plusieurs missions de conseil à l'immobilier non récurrentes sur le trimestre.

3. ÉLIMINATIONS INTRA-GROUPE

Les éliminations intra-groupe s'élèvent à -4,9 millions d'euros au 31 mars 2014 contre -7,0 millions d'euros au 31 mars 2013.

Stratégie de financement

Poursuivant la gestion dynamique de son passif, Icade a amélioré, au 1^{er} trimestre 2014, les termes d'une part significative de sa dette bancaire.

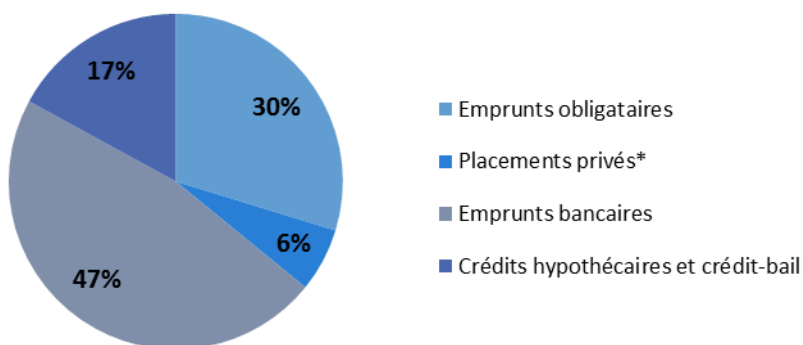
Icade a ainsi négocié :

- le rallongement d'un an de la maturité du *term loan* (500 millions d'euros) mis en place en 2012, et la substitution du *forward start* de 2012 (375 millions d'euros) par un refinancement d'une durée de vie moyenne supérieure à 4 mois ;
- de nouvelles conditions financières abaissées sur les 2 supports générant des économies cumulées de frais financiers de plus de 13 millions d'euros jusqu'en 2017.

D'autre part, début avril, Icade a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans assorti d'un coupon de 2,25%. Le financement a été levé avec une marge de 98 points de base au-dessus du taux de référence.

Ces réussites ont permis au groupe de poursuivre la mise en œuvre de sa politique financière de diversification des ressources de financement et d'allongement de la durée moyenne de sa dette. Elles contribuent également au respect de la *guidance* 2014 qui vise à abaisser le coût moyen de la dette de 40 à 60 bps sur l'exercice ainsi qu'à la diversification des sources de financement comme illustré ci-dessous.

Répartition de la dette d'Icade au 31 mars 2014 post émission obligataire



* Dont 200m€ de placement privé sécurisé

Prochains événements

Résultats semestriels 2014 : 23 juillet 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. Première foncière de bureaux d'Europe, Icade a enregistré en 2013 un résultat net récurrent EPRA Foncière de 214 millions d'euros. Au 31 décembre 2013, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 703 millions d'euros soit 77,3 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

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