



ICADE – CHIFFRE D’AFFAIRES EN HAUSSE DE +5,5% AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018

- **Foncière Tertiaire :**
 - Nette progression des revenus locatifs à 303,8 millions d’euros (+8,6%¹), +1,1% à périmètre constant
 - Hausse du taux d’occupation financier à 92,7%
 - Accélération des investissements à 377 millions d’euros (pipeline de développement et VEFA)
- **Foncière Santé :**
 - Forte hausse des revenus locatifs à 177,1 millions d’euros (+10,9%¹), +1,6% à périmètre constant
- **Promotion :**
 - Chiffre d’Affaires économique² à 777,6 millions d’euros (+1,8%¹)
 - Croissance du *backlog* Promotion Résidentiel à 1 099,6 millions d’euros (+8,8%)
- **Perspective 2018 sur le Cash-flow net courant confirmée :** croissance supérieure à 6% par rapport au Cash-Flow Net Courant- Groupe 2017 publié (soit une croissance supérieure à 7% par rapport au Cash-Flow Net Courant- Groupe 2017 retraité)

1. CHIFFRE D’AFFAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2018

Au 30 septembre 2018, le chiffre d’affaires consolidé d’Icade ressort en hausse de 5,5% par rapport au 30 septembre 2017, portée par l’ensemble des métiers : Foncière Tertiaire (+8,6%), Foncière Santé (+10,9%) et Promotion (+4,0%).

Par ailleurs, le chiffre d’affaires du Groupe à périmètre constant s’améliore de 2,4% par rapport au 30 septembre 2017.

<i>(en millions d’euros)</i>	30/09/2018	RETRAITE 30/09/2017 (*)	PUBLIE 30/09/2017	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	303,8	279,7	279,7	8,6%	1,1%
Revenus Locatifs Foncière Santé	177,1	159,7	159,7	10,9%	1,6%
Chiffre d’Affaires Promotion	708,9	681,8	719,2	4,0%	4,0%
Autres Chiffre d’Affaires (**)	(12,5)	(5,7)	(5,7)	n/a	n/a
CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDE	1 177,3	1 115,4	1 152,9	5,5%	2,4%

(*) Proforma IFRS 15.

(**) La ligne Autres Chiffre d’Affaires représente pour l’essentiel les éliminations de chiffre d’affaires intra-groupe

¹ vs septembre 2017

² Chiffre d’Affaires économique = Chiffre d’affaires IFRS retraité d’IFRS 15

2. PÔLE FONCIÈRES

2.1 Foncière Tertiaire

Evolution des revenus locatifs bruts :

(en millions d'euros)	30/09/2017	Acquisitions	Livraisons/Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2018	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux (*)	173,9	22,4	1,9	(6,4)	2,3	194,1	11,6%	1,5%
Parcs d'affaires (*)	89,8	-	(0,7)	(0,2)	0,8	89,8	(0,0)%	0,9%
ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	263,7	22,4	1,2	(6,5)	3,1	283,8	7,6%	1,3%
Autres Actifs (*)	20,8	3,9	-	(1,1)	0,3	24,0	15,1%	3,1%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(4,8)		1,5		(0,6)	(4,0)	(18,2)%	NA
REVENUS LOCATIFS	279,7	26,3	2,7	(7,6)	2,7	303,8	8,6%	1,1%

(*) Depuis le 30 septembre 2018, le parc de Fresnes et les Partenariats Publics Privés sont inclus dans Autres Actifs. Les actifs du Parc du Millénaire (hors Centre commercial) et les actifs du Pont de Flandre sont inclus dans les Bureaux. Toutes les données comparatives ont été retraitées de ces reclassements (2017 en Proforma).

Progression sensible de +8,6% des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire à 303,8 millions d'euros, portée principalement par l'acquisition d'ANF Immobilier (+24,9 millions d'euros).

A périmètre constant, la Foncière Tertiaire affiche **une hausse de 1,1%** (dont **1,5% pour les bureaux** et **0,9% pour les parcs d'affaires**).

Analyse de l'activité locative au 3^{ème} trimestre 2018 :

Les prises d'effet des nouveaux baux ont porté sur 25 751 m². En cumul depuis le 1^{er} janvier 2018, le total des entrées atteint 109 923 m² et les sorties 80 970 m², soit un solde positif de 28 953 m².

Les renouvellements négociés sur le trimestre écoulé ont porté sur 24 baux, représentant une surface totale de 33 804 m² pour un montant total de loyers annuels de 5,0 millions d'euros.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le total des renouvellements atteint 134 340 m² (27,7 millions de loyers annuels), pour une durée ferme moyenne de 5,8 années.

Les nouvelles signatures du trimestre écoulé ont représenté 34 520 m² pour 13,3 millions de loyers faciaux annuels.

Les signatures cumulées depuis le début d'année représentent une surface totale de 80 121 m² pour un montant total de 24,2 millions d'euros de loyers annuels.

Le taux d'occupation financier s'établit à 92,7% au 30 septembre 2018, en hausse de 0,2 point à périmètre courant (+0,1 point à périmètre constant) par rapport au 30 juin 2018.

Le taux d'occupation financier des parcs d'affaires (pro forma des reclassements opérés) est stable à 87,5% par rapport au 30 juin 2018 (+0,1 point à périmètre constant), et celui des bureaux enregistre une légère hausse de 0,2 point (+0,1 point à périmètre constant).

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) (*)				Variation à périmètre constant	Durée moyenne des baux (en années) (*)		
	30/09/2018	30/06/2018	31/12/2017			30/09/2018	30/06/2018	31/12/2017
Bureaux	95,0%	94,8%	96,1%	+0,1 pt		5,3	5,5	5,4
Parcs d'affaires	87,5%	87,5%	85,4%	+0,1 pt		3,0	3,0	3,0
ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	92,6%	92,4%	92,5%	+0,1 pt		4,6	4,7	4,6
Autres Actifs	93,6%	93,5%	93,7%	+0,2 pt		6,9	7,0	7,1
FONCIÈRE TERTIAIRE	92,7%	92,5%	92,5%	+0,1 pt		4,7	4,9	4,8

(*) Reclassement des actifs du Parc du Millénaire (hors Centre commercial) et des actifs du Pont de Flandre dans les Bureaux. Reclassement du parc de Fresnes et des Partenariats Publics Privés dans Autres Actifs.

Investissements cumulés depuis le 1er janvier 2018 :

(en millions d'euros)	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	131,9	126,8	47,7	1,7	308,0
Parcs d'affaires	0,0	44,0	22,7	0,5	67,1
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	131,9	170,7	70,3	2,2	375,1
Autres actifs	0,5	0,0	1,4	0,0	2,0
FONCIÈRE TERTIAIRE	132,4	170,7	71,8	2,2	377,1

Au 30 septembre 2018, le cumul des investissements s'élevait à 377,1 millions d'euros (contre 213,2 millions au 30 septembre 2017), avec une accélération des investissements du *pipeline* de développement :

- Investissements en VEFA : 132,4 millions d'euros dont 55,9 millions d'euros investis dans l'opération Go Spring à Nanterre (92), 29,1 millions sur le projet Gambetta à Paris et 25,7 millions d'euros dans l'opération Oriantz à Bordeaux.
- Investissements sur les réserves foncières : 170,7 millions d'euros dont les opérations Pulse (42,3 millions d'euros) et Origine (91,2 M€) dont les livraisons sont prévues respectivement au T1 2019 et au T4 2020.

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2018, Icade a procédé à la livraison de deux opérations :

- Le Millénaire 1 loué à BNP Paribas avec une prise d'effet en mars 2018 (22 800 m², bail d'une durée de 12 ans). Le chantier de rénovation a duré 8 mois ;
- Hôtel Armagnac à Bordeaux, livré en juillet 2018 et totalement loué à l'exploitant B&B Hôtels.

Arbitrages :

Les cessions effectives au 30 septembre 2018 se sont élevées à 37,3 millions d'euros (notamment des logements).

Par ailleurs, Icade a signé en octobre une promesse de vente d'un montant 425,0 millions d'euros, portant sur la cession des parcs de Paris-Nord 2, de Colombes et de l'immeuble Axe Seine à Nanterre (92).

2.2 Foncière Santé³

Evolution des revenus locatifs bruts :

(en millions d'euros)	30/09/2017	Acquisitions	Développements/ Rest./Livraisons	Cessions	Activité locative et indexations	30/09/2018	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
FONCIERE SANTE	159,7	10,6	4,6	(0,2)	2,4	177,1	10,9%	1,6%

Au 30 septembre 2018, les revenus locatifs de la Foncière Santé s'élevaient à 177,1 millions d'euros, en hausse de 10,9%, essentiellement portée par les acquisitions réalisées en 2017/2018 et les livraisons 2018 notamment :

- Le portefeuille de 14 EPHAD Residalya (+2,2 millions d'euros) acquis en juillet 2018
- La clinique de l'Europe à Rouen (+3,8 millions d'euros)
- La polyclinique Saint Roch à Cabestany (+3,0 millions d'euros)
- Effet positif des livraisons (+4,6 millions)

A périmètre constant, les loyers affichent une **progression de 1,6%, sous l'effet de l'indexation des baux.**

Investissements cumulés depuis le 1er janvier 2018 :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
FONCIÈRE SANTE	207,3	37,3	24,9	11,2	280,7

³ Données Icade Santé à 100%

Les investissements cumulés de la Foncière Santé au 30 septembre 2018 s'élèvent à 280,7 millions d'euros (contre 230,2 millions au 30 septembre 2017), avec notamment :

- L'acquisition en juillet 2018 d'un portefeuille de 14 EHPAD auprès du Réseau Residalya (189,6 millions d'euros) ;
- L'acquisition d'une clinique de Soins de Suite et Réadaptation (SSR) située à Montévrain, pour un montant de 17,6 millions d'euros.

Enfin, Icade a signé début octobre 2018, un protocole d'accord pour une première opération à terme à l'international.

3. PÔLE PROMOTION

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2018			RETRAITE 30/09/2017 (*)			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	503,7	40,9	544,6	497,8	37,1	534,9	1,8%
Promotion Tertiaire	205,2	27,7	232,9	184,0	44,7	228,7	1,9%
CHIFFRE D'AFFAIRES (*)	708,9	68,6	777,6	681,8	81,8	763,6	1,8%

(*) Chiffre d'affaires retraité selon la norme IFRS 15

	30/09/2018	30/09/2017	Variation (%)	31/12/2017
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements <i>(en unités) (**)</i>	3 426	3 616	(5,3)%	5 776
Réservations de logements <i>(en millions d'euros, TTC)</i>	733,3	696,6	5,3%	1 082,6
Taux de désistement logements <i>(en %)</i>	15%	18%	(3,1) pts	18%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable <i>(en €/m²)</i>	4 013	3 597	11,6%	3 663
Budget moyen TTC par logement <i>(en k€)</i>	214,3	193,0	11,0%	187,5
Surface moyenne par logement <i>(en m²)</i>	53,4	53,7	(0,6)%	51,2
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	28,8%	25,5%	+3,3 pts	22,6%
Investisseurs privés	33,4%	41,5%	(8,1) pts	36,8%
Investisseurs institutionnels	37,8%	33,0%	+4,8 pts	40,6%

(**) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné.

Le nombre d'unités des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerces, bureaux) à la surface moyenne des logements calculés lors du précédent trimestre.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2018	RETRAITE 31/12/2017(*)	Variation (%)
Backlog Promotion et Carnet de commandes IFRS 15	1 426,8	1 505,2	(5,2)%
Promotion Résidentiel	1 099,6	1 010,4	+ 8,8%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	293,3	457,5	(35,9)%
Carnet de commandes MOD	33,9	37,3	(9,2)%

(*) Backlog retraité selon la norme IFRS 15

3.1 Promotion Résidentiel

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Résidentiel s'élève à 544,6 millions d'euros, en hausse de 1,8 % par rapport au 30 septembre 2017. L'accélération constatée au 30 septembre 2018 sur les travaux lancés (+33,3 % i.e. 4 149 lots au T3 2018 contre 3 114 au T3 2017) et sur les ventes actées (+17,7 % i.e. 3 744 lots au T3 2018 contre 3 182 lots au T3 2017) permet de soutenir le chiffre d'affaires Résidentiel attendu sur l'année 2018.

La croissance des ventes actées est portée par les ventes en blocs (1 721 lots au 30 septembre 2018 contre 992 lots au 30 septembre 2017).

Dans ce contexte, Icade en co-promotion avec Ynov a signé trois VEFA pour la réalisation d'un campus à Ivry-sur-seine avec un équipement sportif pour cette ville, une école d'enseignement supérieur pour Ynov et la réalisation d'une résidence étudiante de 367 studios en R+9 dont l'investisseur est Gecina.

Les réservations nettes de logements neufs baissent de 5,3% en volume, pour atteindre 3 426 lots. En valeur, le chiffre d'affaires réservé augmente de 5,3%, compte tenu d'un prix moyen unitaire plus élevé. A fin septembre 2018, les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels représentent 37,8%, en hausse par rapport à fin septembre 2017 (33,0 %).

Le *backlog* de la Promotion Résidentiel continue à progresser avec une croissance de 8,8 % par rapport au 31 décembre 2017, appuyé par la hausse des réservations.

Au 31 septembre 2018, le portefeuille foncier s'élève à 10 752 lots pour un chiffre d'affaires TTC potentiel de 2,2 milliards d'euros contre 11 365 lots pour un chiffre d'affaires TTC potentiel de 2,4 milliards d'euros à fin 2017.

3.2 Promotion Tertiaire

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire ressort à 232,9 millions d'euros, en progression par rapport au 3^{ème} trimestre 2017 (+ 1,9%).

Le *backlog* de l'activité Promotion « Tertiaire et Equipements publics et Santé » à fin septembre 2018 s'établit à 293,3 millions d'euros, en baisse de 35,9 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette évolution est liée à l'avancement des opérations en cours (notamment l'immeuble de bureaux situé à Villejuif) et aux nombreuses opérations livrées depuis le début de l'année (Oxaya, Factory, Influence Square et Sky 56 à Lyon, Thémis à Paris, la Gare TGV de Montpellier, Urban Quartz à Rennes).

Au 3^{ème} trimestre, l'immeuble de bureaux de grande hauteur (54 m) Sky 56, situé dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon, a été livré à l'investisseur Gécina.

Sur le même trimestre Icade Promotion a signé la vente de l'Ehpad de la Fondation Soussial de Miramont de Guyenne (119 lits) représentant 5 900 m².

Par ailleurs, deux appels d'offres importants ont été remportés par Icade Promotion depuis le début de l'année :

- Réalisation du nouveau quartier « Terres de Versailles », opération prévue de 2019 à 2026,
- Projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site de Bercy-Charenton, programme mixte avec Sogaris et Poste Immo, intégrant notamment des bureaux et un hôtel, opération prévue de 2020 à 2023.

4. FINANCEMENTS

Au troisième trimestre, Icade a poursuivi son objectif de diversification du passif en levant pour Icade Santé 100 millions d'euros sur une durée de 8 ans sous forme de financement Corporate.

La liquidité du Groupe a également été renforcée grâce au renouvellement par anticipation de lignes de crédit bancaire, pour un montant de 355 millions d'euros sur une durée moyenne plus longue.

5. NOTATIONS RSE D'ICADE

La politique RSE d'Icade a été à nouveau récompensée par les agences de notations extra-financière : les organismes d'évaluation GRESB, ISS Oekom et MSCI ont augmenté les notes attribuées à Icade, et l'EPRA a décerné à Icade un Gold Sustainability Award pour la qualité de son reporting environnemental.

Icade s'est engagée en faveur de la biodiversité en participant à l'initiative Act4nature, lancée le 10 juillet dernier par l'EpE (entreprises pour l'environnement) et ses partenaires.

6. PERSPECTIVE 2018 : CONFIRMÉE

Icade confirme son objectif de croissance annuelle du Cash-Flow Net Courant - Groupe supérieure à 6% par rapport au Cash-Flow Net Courant-Groupe 2017 publié, soit une croissance supérieure à 7% par rapport au Cash-Flow Net Courant- Groupe 2017 retraité.

CALENDRIER FINANCIER

Investor day organisé le lundi 26 novembre 2018.

Résultats annuels 2018 présentés le lundi 18 février 2019, communiqué de presse diffusé avant bourse.

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.

A 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 pdg au 30/06/18 : de 11,4 Md€) à la promotion (CA économique 2017 de 1 209 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.icable.fr

CONTACTS

Victoire Aubry, CFO
victoire.aubry@icable.fr

Hamza Gharbaoui, Relations investisseurs
+33 (0)1 41 57 71 77
hamza.gharbaoui@icable.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard, Responsable relations presse
+33 (0)1 41 57 71 19
charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr

ANNEXE

Activité locative – Foncière Tertiaire hors logement

	30/06/2018	Mouvements T3 2018				30/09/2018	Nouvelles signatures T3 2018		30/09/2018
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Surfaces ajustées (**)	Surfaces louées	Effet T3 2018	Effet postérieur T3 2018	Total nouvelles signatures du T3 2018
Classes d'actif	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Bureaux	828 353	9 350	(7 535)		(878)	830 168	3 211	26 263	29 474
Parcs d'affaires	777 323	8 140	(10 914)		(2 512)	774 550	2 651	1 842	4 493
Autres Actifs (*)	172 229	5 407	(5 010)		-	172 626	553	-	553
PERIMETRE CONSTANT (A)	1 777 905	22 897	(23 459)		(3 390)	1 777 343	6 415	28 105	34 520
Bureaux	5 014	-	-		-	5 014			-
Parcs d'affaires	8 116	-	(7 442)		-	674			-
Autres Actifs (*)	-	2 854		(3 940)	-	(1 086)	-	-	-
AQUISITIONS / LIVRAISON (B)	13 130	2 854	(7 442)	(3 940)	-	4 602	-	-	-
SOUS TOTAL	1 791 035	25 751	(30 901)	(3 940)	(3 390)	1 781 945	6 415	28 105	34 520
CESSIONS (C)	3 940	-	-	-	-	3 940	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)	1 794 975	25 751	(30 901)	(3 940)	(3 390)	1 782 495	6 415	28 105	34 520

(*) dont Hôtels, Entrepôts et autres actifs non-stratégiques

(**) Nouveau relevé géomètre / fin de garantie locative, etc.