



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 23 octobre 2014

ICADE – ACTIVITÉ DU 3^E TRIMESTRE 2014 CHIFFRE D’AFFAIRES EN HAUSSE DE 12 %

- Hausse des revenus locatifs de 33 % à périmètre courant (+ 0,2 % à périmètre constant)
- Signature d’un nouveau bail pour la location de plus de 5 600 m² d’EQHO et négociations avancées pour 10 000 m² supplémentaires
- Progression du chiffre d’affaires de l’activité de promotion logement de 17 %
- Maintien de la guidance 2014

1. CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDÉ

Au 30 septembre 2014, le chiffre d’affaires consolidé d’Icade enregistre une amélioration de 12,3 % et s’élève à 1 121,5 millions d’euros contre 999,0 millions d’euros au 31 mars 2013. À périmètre constant, celui-ci est en croissance de 2,2 %.

(en millions d’euros)	30/09/2014	30/09/2013 retraité ^a	30/09/2013 publié	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Pôle Foncière	424,6	315,7	335,4	+ 34,5 %	+ 2,1 %
Autres activités	696,9	683,3	766,9	+ 2,0 %	+ 2,3 %
CHIFFRE D’AFFAIRES	1 121,5	999,0	1 102,3	+ 12,3 %	+ 2,2 %

^a 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 méthode de consolidation au 1^{er} janvier 2014.

Le chiffre d’affaires 2013 a été retraité en conséquence.



2. PÔLE FONCIÈRE

i) Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière représente, au 30 septembre 2014, 424,6 millions d'euros en augmentation de 34,5 % par rapport au 30 septembre 2013.

(en millions d'euros)	30/09/2013 publié	30/09/2013 retraité ^a	Variation de périmètre		Périmètre constant		30/09/2014	Variation à périmètre constant (%)
			Acquisi- tions/ Livraisons	Cessions/ Restruc- turations	Indexation	Activité locative		
Bureaux France	98,7	94,7	34,5	(1,5)	0,5	0,1	128,3	0,6 %
Parcs d'affaires ^b	95,8	94,1	70,2	(0,5)	0,1	(1,5)	162,4	(1,5) %
Actifs stratégiques	194,5	188,8	104,7	(2,0)	0,6	(1,4)	290,7	(0,4) %
Actifs alternatifs	91,4	91,4	10,0	-	1,2	0,1	102,7	1,4 %
Actifs non stratégiques^c	48,8	36,9	-	(10,4)	0,1	0,1	26,7	0,5 %
Intra-groupe Foncière	(0,1)	(4,0)	(0,5)	-	-	(0,1)	(4,6)	-
Revenus locatifs	334,6	313,1	114,2	(12,4)	1,9	(1,3)	415,5	0,2 %
Autres chiffres d'affaires	0,8	2,5	-	-	-	-	9,1	-
CHIFFRE D'AFFAIRES	335,4	315,7					424,6	

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

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

^c Reclassement au 1^{er} janvier 2014 des actifs Mr Bricolage dans la catégorie actifs non stratégiques.

Les revenus locatifs sont, à périmètre constant, en hausse de 0,2 % par rapport au 30 septembre 2013 (+ 0,6 million d'euros).

Les variations de périmètre ont participé pour 101,8 millions d'euros à cette progression dont :

- + 114,2 millions d'euros au titre des acquisitions-livraisons
 - les revenus locatifs de Silic ont été classés dans la catégorie « Acquisitions/livraisons ». Ils représentent 98,5 millions d'euros dont 66,1 millions d'euros pour le segment des parcs d'affaires et 32,4 millions d'euros sur le segment des bureaux France ;
 - les investissements réalisés par Icade Santé en 2013-2014 ont généré un revenu supplémentaire de 10,0 millions d'euros ;
 - l'acquisition à 100 % des bureaux du Millénaire 5 & 6 auprès de Klépierre y a contribué pour 3,8 millions d'euros ;
 - la livraison de l'immeuble Sisley à Saint-Denis entièrement loué à Siemens a généré 1,9 million d'euros de revenus sur la période.
- - 12,4 millions d'euros au titre des cessions notamment d'actifs matures (Factory) et non stratégiques en 2013 et 2014

À périmètre identique, la variation s'élève à +0,6 million d'euros, dont :

- +1,9 million d'euros au titre de l'indexation ;
- - 1,3 million d'euros au titre de l'activité locative, dont - 0,5 million d'euros lié à des renégociations en contrepartie d'un allongement de la durée des baux (Club Méditerranée, Agence régionale de santé d'Île-de-France) et - 0,8 million lié aux entrées et sorties de locataires.



ii) 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	580 795	484 950	85,2 %	178,4	4,5
Parcs d'affaires	1 471 074	1 250 670	84,0 %	222,1	3,1
Commerces	148 770	148 770	100,0 %	9,7	7,1
Santé	588 326	588 326	100,0 %	87,1	8,8
Entrepôts	88 651	72 151	82,8 %	2,7	2,2
FONCIÈRE TERTIAIRE	2 877 615	2 544 866	87,1 %	500,0	4,8

Le taux d'occupation financier à 87,1 % au 30 septembre 2014 est en légère diminution de 0,8 point par rapport au 30 juin 2014 en raison d'une augmentation de la vacance des parcs d'affaires. En intégrant la signature des baux KPMG et Banque de France dans EQHO, le taux d'occupation financier de l'ensemble du parc serait de 90,3 %, soit un impact positif de 3,2 points.

Nouvelles signatures

Au 3^e trimestre 2014, Icade a signé de nouveaux baux portant sur 23 000 m² de bureaux et parcs d'affaires. Les principales signatures sont les suivantes :

- 5 018 m² sur l'immeuble 265 Gardinoux (parc des Portes de Paris) loués à QVC à effet du 1^{er} janvier 2015 pour une durée ferme de 9 années ;
- 1 840 m² sur l'immeuble Courlis 2 à Colombes loués à Hispano Suiza à effet du 12 janvier 2015 ;
- 1 778 m² sur l'immeuble Axe Seine à Nanterre Seine commercialisé à ERDF à effet du 10 septembre 2014 ;
- 1 474 m² de l'immeuble 270 loués à Salvia sur le parc de Portes Nord de Paris.

En outre, au début du mois d'octobre, un bail a été signé sur EQHO avec la Banque de France pour 5 616 m². Il prendra effet le 1^{er} septembre 2015 pour une durée ferme de 9 années. Cette transaction confirme l'appétit renouvelé de grands utilisateurs pour le marché de la Défense. EQHO est ainsi commercialisé à 58 % et des négociations avancées sont en cours pour louer 10 000 m² supplémentaires avant la fin de l'année 2014.

Au total sur 2014, les nouvelles signatures ont porté sur près de 114 000 m² et représentent un gain de loyers annualisés de 26,1 millions d'euros.

Renouvellements

Les renouvellements de baux intervenus au 3^e trimestre 2014 concernent essentiellement 2 baux : 1 123 m² sur l'immeuble Curie à Antony et 2 006 m² sur l'immeuble Lys à Villebon.



Au total sur l'année 2014, les baux renouvelés ont représenté 47 700 m² pour une durée ferme moyenne de 5 ans.

Départs de locataires

Les départs du 3^e trimestre s'élèvent à 20 648 m² dont 3 130 m² sur les actifs non stratégiques (entrepôts). Les principales sorties sont les suivantes :

- Fisher & Paykel (1 587 m²) de l'immeuble Fushia à Villebon ;
- Avon (1 570 m²) de l'immeuble Delta Parc à Paris Nord ;
- TFN (1 474 m²) de l'immeuble Nagoya à Nanterre Seine ;
- Socomie (1 168 m²), ancienne filiale de Silic, de Défense 2 à Nanterre Préfecture ; les salariés ont rejoint les locaux d'Icade sur le Parc du Millénaire.

Au total sur l'année 2014, les départs ont porté sur 88 137 m² et représentent une perte de loyers annualisés de 16,2 millions d'euros.

Échéancier des baux par activité

Au 30 septembre 2014, la durée moyenne ferme des baux s'élève à 4,8 ans, en légère amélioration par rapport au 30 juin 2014 du fait de la cession des entrepôts de Besançon dont la durée résiduelle du bail était de 3,5 ans.

Sur les actifs stratégiques, la durée ferme des baux est stable (4,5 ans pour les bureaux et 3,1 ans pour les parcs).

iii) Investissements

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de cash-flows. Le montant cumulé des investissements s'élève à 579,8 millions d'euros au 30 septembre 2014.

Actifs	Acquisitions d'actifs	Restructurations d'actifs	Constructions & extensions	Rénovation & gros entretien	Total
Bureaux France	–	15,4	42,5	5,1	63,0
Parcs d'affaires	38,1	0,0	93,3	24,5	155,9
Actifs stratégiques	38,1	15,4	135,8	29,6	218,9
Actifs alternatifs	339,4	2,0	18,1	0,2	359,7
Actifs non stratégiques	–	–	–	1,2	1,2
PÔLE FONCIÈRE	377,5	17,4	153,9	31,0	579,8

Acquisitions d'actifs

Au cours des trois premiers trimestres, les investissements ont porté sur l'acquisition :

- de 50 % des bureaux détenus par Klépierre dans les immeubles Millénaire 5 et 6 à Aubervilliers. Icade détient ainsi 100 % de ces locaux ;
- des murs de 3 cliniques du Groupe Médipôle Sud Santé dans les Pyrénées-Orientales, de 7 cliniques auprès de Capio Santé et de la clinique de La Muette à Paris poursuivant la diversification de sa base locative tout en sécurisant ses cash-flows.



Constructions/extensions d'actifs

Les investissements ont essentiellement porté sur :

- les bureaux France à hauteur de 42,5 millions d'euros, avec les dépenses de construction des immeubles Sisley à Saint-Denis pour 11,0 millions d'euros (livré en avril 2014 et commercialisé à Siemens), le Monet à Saint-Denis pour 29,0 millions d'euros et 2,5 millions d'euros d'études portant sur le projet Campus La Défense ;
- les parcs d'affaires à hauteur de 93,3 millions d'euros, avec les dépenses de construction du Millénaire 3 (36,4 millions d'euros), du siège social de Veolia (25,4 millions d'euros), des constructions des immeubles Québec à Rungis (17,3 millions d'euros) et Brahms à Colombes mis en exploitation au cours de ce trimestre et commercialisé à Alcatel (14,2 millions d'euros) ;
- les constructions et extensions d'Icade Santé représentent 18,1 millions d'euros avec l'extension de la clinique du Pic Saint-Loup près de Montpellier (1,6 million d'euros), de la clinique François Chénieux à Limoges (9,6 millions d'euros) et de la clinique de l'Occitanie près de Toulouse (3,4 millions d'euros).

Arbitrages

Sur les 9 premiers mois de l'année, les cessions d'actifs représentent un total de 210 millions d'euros et portent principalement sur :

- l'immeuble Thibet à Evry et les immeubles Strauss et Schubert à Fresnes ;
- l'entrepôt de Besançon ;
- deux magasins Mr Bricolage à Saumur et Sablé-sur-Sarthe ;
- les immeubles de bureaux de Munich (58 758 m²) et Hambourg (9 696 m²), et deux terrains à Berlin; et
- les immeubles de CRES et Cap Club Hotel à Cap Breton.

iv) Guidance

Les résultats des trois premiers trimestres du pôle Foncière permettent à Icade de maintenir son objectif de consolidation de son résultat net récurrent EPRA Foncière pour 2014.

3. AUTRES ACTIVITÉS

(en millions d'euros)	30/09/2014	30/09/2013 retraité ^a	30/09/2013 publié	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Pôle Promotion	680,9	661,1	752,0	+ 3,0 %	+ 3,0 %
Pôle Services	31,1	34,8	34,8	(10,5) %	(5,0) %
Inter-métiers	(15,2)	(12,6)	(19,9)	+ 20,1 %	+ 20,1 %
CHIFFRE D'AFFAIRES	696,9	683,3	766,9	+ 2,0 %	+ 2,3 %

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

i) Pôle promotion

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 680,9 millions d'euros au 30 septembre 2014, en hausse de 3,0 % par rapport au 30 septembre 2013.



(en millions d'euros)	30/09/2014	30/09/2013 retraité ^a	30/09/2013 publié	Variation (%)
Promotion Logement	550,6	471,5	491,4	+ 16,8 %
Promotion Tertiaire	130,3	189,6	260,7	(31,3) %
CHIFFRE D'AFFAIRES	680,9	661,1	752,0	+ 3,0 %

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

Promotion logement

Principaux indicateurs	30/09/2014	30/09/2013	Variation (%)
Réservations			
. en nombre (logements et lots)	2 554	2 608	(2,1) %
. en valeur (en millions d'euros)	526,2	571,0	(7,9) %
Taux de désistement	20,2 %	25,9%	(21,9) %
Taux d'écoulement	6,6 %	6,5%	+ 1,5 %
Backlog			
. en valeur prévisionnelle (en millions d'euros)	865,0	1 083,0	(20,1) %
Portefeuille foncier			
. en nombre (logements et lots)	7 668	6 598	+ 16,2 %
. en valeur prévisionnelle (en millions d'euros)	1 625,9	1 457,0	+ 11,6 %

Le marché résidentiel poursuit une tendance baissière en termes de prix. Les mesures annoncées par le gouvernement (assouplissement de l'encadrement des loyers, dispositif fiscal pour l'investissement « loi Pinel ») devraient permettre d'accroître le volume du marché de l'investissement locatif, mais sans effet significatif avant 2015.

Le chiffre d'affaires de la promotion logement s'élève à 550,6 millions d'euros au 30 septembre 2014, en hausse de 16,8 % par rapport au 30 septembre 2013, grâce à la montée en puissance de l'opération Paris Nord Est (Paris 19^e – Mac Donald : 1 126 lots) et à la bonne maîtrise des chantiers de construction sur les 9 premiers mois de l'année.

Ces résultats permettent à Icade de maintenir les objectifs de la promotion logement pour l'année 2014 (résistance du chiffre d'affaires et stabilité de la marge), compte tenu des actes déjà signés et de ceux à régulariser avant la fin de l'année.

Les réservations au 30 septembre 2014 atteignent 2 554 lots (dont 855 logements réservés en bloc à des institutionnels, soit environ 33,5 % des réservations) pour un chiffre d'affaires de 526,2 millions d'euros, contre 2 608 lots pour 571,0 millions d'euros au 30 septembre 2013, soit une baisse de 2,1 % en nombre de lots et une baisse de 7,9 % en montant.

Le *backlog* de l'activité résidentielle est en baisse de 20,1 % par rapport au 30 septembre 2013 et s'établit à 865 millions d'euros au 30 septembre 2014. Cette baisse, comme celle des réservations, est concentrée sur l'Île-de-France où le marché s'est considérablement ralenti depuis début 2014.

Le portefeuille des logements et lots à bâtir représente 7 668 lots, en progression de 16,2% par rapport à celui de fin septembre 2013, pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1 626 millions d'euros.



Promotion tertiaire

Le chiffre d'affaires de la promotion tertiaire (bureaux, centres commerciaux, équipements publics-santé) s'établit à 130,3 millions d'euros au 30 septembre 2014, soit une baisse de 31,3 % par rapport au 30 septembre 2013. Cette diminution de l'activité s'explique par la livraison passée de plusieurs opérations d'envergure (Joinville Urbagreen, Saint-Denis Landy, Lyon Opale, PNE Bureaux, Zoo de Vincennes).

Un relais d'activité sera toutefois pris par la future cession de l'immeuble « Le Garance ». Cet actif, livrable au 1^{er} semestre 2015, a fait l'objet d'un bail en l'état futur d'achèvement signé avec l'État (ministère de l'intérieur) en juin qui achevait sa commercialisation. Il est assorti d'une option d'achat au bénéfice du preneur qui pourrait donner lieu à une cession avant le 31 décembre 2014 et permettre ainsi l'enregistrement des produits y afférents sur l'exercice 2014.

Le *backlog* de la promotion tertiaire s'établit à 413 millions d'euros au 30 septembre 2014, contre 358,7 millions d'euros au 30 septembre 2013. Cette augmentation de 13,1 % est principalement imputable au contrat de promotion immobilière signé avec AG2R La Mondiale pour la réalisation du « Panorama T6 ». Cet ensemble de 16 000 m² sera le premier immeuble pont construit à Paris, au-dessus des voies ferrées de la Gare d'Austerlitz sur la ZAC Paris Rive Gauche. La phase de travaux vient d'être lancée en vue d'une livraison en 2018.

Au 30 septembre 2014, Icade dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire de 1 077 499 m², comprenant des projets en cours de réalisation pour 312 535 m² et des projets en cours de montage pour 764 964 m².

ii) Pôle services

(en millions d'euros)	30/09/2014	30/09/2013	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
PROPERTY MANAGEMENT	24,2	23,1	+ 4,4 %	+ 4,4 %
CONSEIL ET SOLUTIONS	7,2	9,9	(27,3) %	(27,3) %
Intra-métier services	(0,2)	(0,2)	+ 17,9 %	+ 17,9 %
Activités cédées	–	1,9	–	–
CHIFFRE D'AFFAIRES	31,1	34,8	(10,5) %	(5,0) %

Le chiffre d'affaires du pôle Services atteint 31,1 millions d'euros au 30 septembre 2014 contre 34,8 millions au 30 septembre 2013. Cette évolution s'explique notamment par l'effet des variations 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 est en dégradation de 5,0 % par rapport au 30 septembre 2013 principalement en raison d'une diminution importante de l'activité de conseil en transactions.



4. FINANCEMENT

Au cours du 3^e trimestre 2014, Icade a accru la diversification de ses sources de financement en lançant un programme de billets de trésorerie.

Ce support de financement court terme présente les avantages d'un faible coût et d'un accès à un nouveau marché d'investisseurs court terme, permettant un meilleur pilotage des besoins. Plus de 186 millions d'euros ont été levés au cours du trimestre par le biais de ce programme qui dispose d'un plafond de 400 millions d'euros autorisant de la flexibilité pour de futures émissions. Le programme est noté A2 par Standard & Poor's.

Prochain événement

Résultats annuels 2014 : 17 février 2015 post clôture.

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.

À PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée et 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 de 214 millions d'euros. Au 30 juin 2014, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 419 millions d'euros soit 73,2 euros par action.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icafe.fr.

CONTACTS **Nathalie Palladitcheff**, Membre du comité exécutif, en charge des finances, du juridique et de l'informatique
Tél. : +33 (0)1 41 57 72 60
nathalie.palladitcheff@icafe.fr

Julien Goubault, Directeur financier adjoint en charge des financements, du *corporate* et des relations investisseurs
Tél. : +33 (0)1 41 57 71 50
julien.goubault@icafe.fr