



Paris, le 5 mai 2015

ICADE – ACTIVITÉ DU 1^{ER} TRIMESTRE 2015

1. PÔLE FONCIÈRE

1.1. Activité locative

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) ⁽²⁾			Durée moyenne des baux (en années) ⁽²⁾	
	31/03/2015	31/12/2014	Variation à périmètre constant ⁽¹⁾	31/03/2015	31/12/2014
Bureaux	78,3%	80,3%	(2,0) pt	4,2	4,3
Parcs d'affaires	82,9%	83,1%	+0,8 pt	3,3	3,1
ACTIFS STRATÉGIQUES	80,9%	81,9%	(0,5) pt	3,7	3,7
Santé	100,0%	100,0%	+0,0 pt	8,7	8,8
Entrepôts	83,2%	81,8%	+1,4 pt	2,5	2,6
FONCIÈRE TERTIAIRE	83,8%	84,6%	(0,4) pt	4,8	4,7

(1) Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période

(2) En quote-part de détention des actifs

Le taux d'occupation financier à 83,8% au 31 mars 2015 est en légère diminution de 0,8 point par rapport au 31 décembre 2014. À périmètre constant (hors livraison de l'immeuble Québec à Rungis et acquisition de la clinique d'Albi), ce taux est en baisse de 0,4 point dont 0,5 point sur le patrimoine stratégique en raison de la libération, tel que prévu dans le bail du locataire PwC, de 3 100 m² de surfaces sur l'immeuble Crystal Park à Neuilly (10% des surfaces du bail – l'échéance ferme des surfaces non libérées étant de 6 ans environ).

Pour mémoire, les baux signés dans la Tour EQHO concernent KPMG (40 468 m²) pour une prise d'effet au 1^{er} avril 2015, Air Liquide (9 955 m²) pour une prise d'effet au 1^{er} août 2015 et Banque de France (5 616 m²) et U.B.A.F (3 724 m²) pour une prise d'effet au 1^{er} septembre 2015. Ces baux représentent un impact positif de 5 points sur le taux d'occupation financier.



	31/03/2015 (en m ²)	31/03/2014 (en m ²)	31/03/2015 (en M€) ⁽¹⁾	31/03/2014 (en M€) ⁽¹⁾	Maturité ⁽²⁾ (en années)
Nouvelles signatures	19 833	23 950	4,0	4,2	7,0
Départs	34 704	43 759	10,2	9,8	-
ABSORPTION NETTE	(14 871)	(19 809)	(6,2)	(5,6)	-
Renouvellements	23 109	34 632	5,1	8,6	4,1

(1) Loyers faciaux indexés annualisés en millions d'euros

(2) Durée moyenne résiduelle ferme

Au 1^{er} trimestre 2015, Icade a signé 19 nouveaux baux portant sur 19 800 m² de bureaux et parcs d'affaires pour 4 millions d'euros de loyers annualisés avec une activité plus soutenue en mars (7 700 m²). Parmi les signatures les plus notables, on relève :

- 3 720 m² sur la Tour EQHO à La Défense loués à l'U.B.A.F à effet du 1^{er} septembre 2015 sur une durée ferme de 9 ans. La Tour EQHO est ainsi commercialisée à 81% ;
- 2 950 m² (1 475 m² en quote-part Icade) sur le Centre commercial du Millénaire à Aubervilliers loués pour une extension à Carrefour à effet du 20 janvier 2015 et sur une durée ferme de 10 ans.

Les renouvellements concernent essentiellement 2 baux pour un loyer annualisé total de 3,2 millions d'euros (en quote-part Icade): un bail pour 17 300 m² (5 780 m² en quote-part Icade) sur la Tour Initiale à la Défense et un bail pour 6 920 m² (3 460 m² en quote-part Icade) sur le Centre commercial du Millénaire à Aubervilliers. Au total sur le 1^{er} trimestre, les baux renouvelés ont représenté 23 100 m² pour une durée ferme moyenne de 4,1 ans.

Les nouveaux baux signés au cours de ce trimestre continuent de refléter un marché locatif difficile pour les bureaux en Île-de-France. En ce qui concerne les renouvellements, l'écart moyen par rapport aux loyers précédents est de -13%.

Les départs de ce 1^{er} trimestre ont quant à eux porté sur 34 700 m² et représentent une perte de loyers annualisés de 10,2 millions d'euros. Les principaux sont les suivants :

- Coca Cola (9 060 m²) sur l'immeuble Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux. Cet immeuble, en cours de restructuration suite au départ du locataire, n'entre pas dans le calcul du taux d'occupation financier ;
- Precilec (3 850 m²) sur l'immeuble Gardinoux à Aubervilliers ;
- PwC (3 100 m²) sur l'immeuble Crystal Park à Neuilly sur Seine.

Au 31 mars 2015, la durée moyenne ferme des baux à 4,8 ans est stable par rapport au 31 décembre 2014.



1.2. Investissements

<i>(en millions d'euros)</i>	Acquisitions	Constructions/ Restruc- turations	Gros entretien/ Rénovation	Autres	Total
Bureaux	-	18,1	2,7	7,6	28,4
Parcs d'affaires	-	36,9	3,9	1,3	42,1
Actifs stratégiques	0,0	55,0	6,6	8,9	70,5
Actifs alternatifs	57,4	3,5	1,6	0,1	62,6
Actifs non stratégiques	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PÔLE FONCIÈRE	57,4	58,4	8,2	9,1	133,1

Les investissements pour la période s'élèvent à 133,1 millions d'euros, avec principalement :

- la poursuite du pipeline engagé a porté les investissements de construction à 58,4 millions d'euros dont 17,7 millions au titre des opérations livrées (le Québec à Orly–Rungis et le Millénaire 3 à Paris (19^e) vendu au ministère de la Justice) et 40,7 millions d'euros au titre des opérations engagées (le Monet à Saint-Denis, Véolia à Aubervilliers et le Millénaire 4 à Paris 19^e) ;
- l'acquisition d'une clinique à Albi pour 57,0 millions d'euros.

1.3. Arbitrages

Le 28 mars 2015, le Ministère de la Justice a exercé son option d'achat sur l'immeuble « Millénaire 3 » d'une surface de 32 000 m² situé à Paris (19^e) pour un montant de 180,5 millions d'euros au titre d'une promesse signée le 29 février 2012.



2. PÔLE PROMOTION

	31/03/2015	31/03/2014	Variation (%)	31/12/2014
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements et lots à bâtir (<i>en nombre</i>)	746	705	5,8%	3 912
Réservations de logements et lots à bâtir (<i>en millions d'euros, TTC</i>)	162,7	168,2	(3,3)%	787,7
Taux de désistement logements (<i>en %</i>)	23%	20%		19%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (<i>en €/m²</i>)	4 134	3 326	24,3%	3 615
Budget moyen TTC par logement (<i>en k€</i>)	221,0	242,3	(8,8)%	205,7
Surface moyenne par logement (<i>en m²</i>)	53,5	72,8	(26,5)%	56,9
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	45,4%	49,6%	(8,5)%	30,7%
Investisseurs privés	48,3%	30,4%	58,9%	33%
Investisseurs institutionnels	6,3%	20,0%	(68,5)%	36,3%
Backlog Promotion et Carnet de commandes (en millions d'euros)				
Promotion Logement (inclus lotissements)	831,2	961,1	(13,5)%	825,8
Promotion Tertiaire et Equipements publics et Santé	475,2	429,4	10,7%	366,3
Carnet de commandes AMO-Services	37,0	41,4	(10,6)%	41,9

2.1. Résidentiel

Le marché résidentiel présente, depuis le début de l'année 2015, des signes encourageants de retour des investisseurs personnes physiques. Par ailleurs, Icade Promotion a signé sur le trimestre avec la SNI, un partenariat dans le cadre du développement du logement intermédiaire pour une première tranche de 458 logements (à ce jour, ces logements ne sont pas comptabilisés dans les réservations d'Icade Promotion).

Les réservations nettes de logements neufs et de lots à bâtir au 31 mars 2015 progressent de 5,8 % en volume par rapport à l'année précédente, pour atteindre 746 réservations. La baisse de 3,3 % en valeur s'explique principalement par une répartition différente des réservations entre l'Île-de-France et la Province (25 % de réservations en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2015 contre 32 % au 1^{er} trimestre 2014).

Le volume des réservations pour les résidences gérées, plus important ce trimestre qu'en début d'année 2014, induit un prix moyen TTC au m² habitable supérieur et une surface moyenne par logement réduite.

La part des investisseurs particuliers dans les réservations est passée de 30% à 48,3%, grâce à la mise en place du dispositif d'accompagnement fiscal « Pinel » et à un environnement de taux d'intérêt historiquement très bas.



Le retour escompté des investisseurs institutionnels vers le secteur du résidentiel ne se concrétise pas encore à ce stade. Ils représentent 6,3 % du total des réservations, en diminution par rapport à la même période de l'année précédente (20 %) sans que cela soit réellement représentatif de l'activité sur l'ensemble de l'exercice.

Le niveau de stock d'inventus (lots achevés et livrés) reste maîtrisé à 120 lots pour 26,9 millions d'euros au premier trimestre 2015 contre 103 lots au 31 mars 2014 à 19,8 millions d'euros. Le *backlog* du logement au 31 mars 2015 est en légère amélioration par rapport à celui du 31 décembre 2014 pour s'établir à 831,2 M€.

Si les taux d'intérêt restent bas, le marché 2015 pourrait se maintenir à un niveau proche de celui de 2014 sur le diffus et en croissance sur les ventes en blocs, notamment auprès des bailleurs investissant en logements intermédiaires.

Le chiffre d'affaires 2015 de la promotion résidentielle d'Icade sera impacté par rapport à 2014 notamment pour les raisons suivantes :

- la livraison au cours de l'exercice 2015 des logements de l'opération PNE qui avait généré un chiffre d'affaires important dans les comptes 2014 d'Icade ;
- des recours de tiers sur des permis de construire obtenus ;
- des mises à disposition de terrains pour des recherches archéologiques.

2.2. Tertiaire

L'ensemble immobilier « Urban Cap », situé au sud du nouveau quartier des Bassins à flot, à Bordeaux, représentant un total de 5 000 m² de surface utile, a été livré fin mars 2015.

Au 31 mars 2015, le *backlog* de l'activité tertiaire augmente de 10,7 % par rapport au 31 mars 2014 et de 29,7 % en comparaison du 31 décembre 2014, grâce aux signatures significatives réalisées en ce début d'année :

- pour l'activité « bureaux et centres commerciaux », Icade Promotion et Cirmad ont signé avec Gecina une promesse de VEFA portant sur l'immeuble Sky 56 (pour un montant de transaction de 136 millions d'euros acte en main) situé dans le quartier de la Part Dieu à Lyon, développant une surface utile de 30 700 m² ;
- pour l'activité « équipement public et santé », le groupement emmené par Icade Promotion a signé, en février 2015, avec SNCF Réseau le contrat de partenariat public (PPP) pour la réalisation de la gare TGV Montpellier – Sud de France, en vue d'une mise en service à la fin 2017.

Au 31 mars 2015, le portefeuille de projets dans le domaine des « bureaux et centres commerciaux » porte sur 841 438 m² d'opérations, comprenant des projets en cours de réalisation pour 200 115 m² et des projets en cours de montage pour 641 323 m². Dans le



domaine de la promotion « équipements publics et santé », le portefeuille de projets compte 254 125m² d'opérations, dont 110 068 m² en cours de réalisation et 144 057 m² en cours de montage.

Prochain événement

Résultats semestriels 2015 : 22 juillet 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 2014 un résultat net récurrent EPRA de 270 millions d'euros. Au 31 décembre 2014, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 528 millions d'euros soit 75,2 euros par action.

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

CONTACTS

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@icade.fr

Pierre-Loup Etienne, Responsable des relations investisseurs

Tél. : +33 (0)1 41 57 71 61

pierre-loup.etienne@icade.fr