



ICADE – HAUSSE DU CHIFFRE D’AFFAIRES DE +8,4% AU 1^{er} TRIMESTRE 2018

- **Foncière Tertiaire :**
 - Nette progression des revenus locatifs à 99,0 millions d’euros (+5,8%¹)
 - Taux d’occupation financier à 92,4%, (+0,5 pt à périmètre constant²)
 - Commercialisation soutenue : signature de nouveaux baux pour 19 700 m² (+3,8 millions d’euros de loyer)
- **Foncière Santé :**
 - Forte hausse des revenus locatifs à 56,7 millions d’euros (+7,5%¹)
 - Signature de la promesse pour l’acquisition d’un portefeuille de 14 EHPAD pour 189 millions d’euros
- **Promotion :**
 - Hausse du Chiffre d’Affaires économique³ à 226,9 millions d’euros (+ 8,9%¹)
 - Hausse de 9,0%⁴ des réservations sur l’activité de Promotion Logement
 - Croissance du *backlog* Promotion Logement à 1 053,4 millions d’euros (+4,3%²)
- **Opérations significatives gagnées par Icade Promotion : Versailles Pion et Bercy Charenton**
- **Livraisons de l’immeuble Millénaire 1 (22 800 m²) et de la Polyclinique Reims-Bezannes (76,0 millions d’euros d’investissements)**
- **Perspectives 2018 sur le Cash-flow net courant confirmées : croissance de l’ordre de 5% par rapport à 2017**

1. CHIFFRE D’AFFAIRES AU 31 MARS 2018

Au 31 mars 2018, hausse du chiffre d’affaires consolidé d’Icade de +8,4% par rapport au 31 mars 2017, portée par l’ensemble des métiers : Foncière Tertiaire (+5,8%), Foncière Santé (+7,5%) et Promotion (+13,8%).

(en millions d’euros)

	31/03/2018	RETRAITE* 31/03/2017	PUBLIE 31/03/2017	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	99,0	93,6	93,6	5,8%	(0,5)%
Revenus Locatifs Foncière Santé	56,7	52,7	52,7	7,5%	1,2%
Chiffre d’Affaires Promotion	207,8	182,6	189,1	13,8%	13,8%
Autres Chiffre d’Affaires	(1,3)	(1,4)	(1,4)	(6,1)%	(6,1)%
CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDE	362,1	327,5	333,9	8,4%	8,1%

*Depuis le 1^{er} janvier 2018, la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » a modifié le rythme de reconnaissance du Chiffre d’Affaires et de la marge sur les activités de Promotion immobilière.

¹ vs mars 2017

² vs décembre 2017

³ Chiffre d’Affaires économique = Chiffre d’affaires IFRS retraité d’IFRS 11

⁴ en volume vs mars 2017

2. PÔLE FONCIÈRES

2.1. Foncière Tertiaire

Evolution des revenus locatifs bruts :

(en millions d'euros)	31/03/2017	Acquisitions	Livraisons	Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	31/03/2018	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	42,7	7,7	2,6	0,0	(3,2)	(0,2)	49,7	16,4%	(0,5)%
Parcs d'affaires	48,2	0,0	0,1	(2,6)	0,0	(0,3)	45,5	(5,7)%	(0,6)%
ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	90,9	7,7	2,7	(2,6)	(3,2)	(0,4)	95,2	4,7%	(0,5)%
Autres Actifs ¹	4,2	1,3	0,0	0,0	(0,2)	0,0	5,3	27,5%	10,4%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(1,5)	0,0	(1,0)	1,4	0,0	(0,4)	(1,5)	1,2%	na
REVENUS LOCATIFS	93,6	9,0	1,8	(1,2)	(3,4)	(0,8)	99,0	5,8%	(0,5)%

¹ Hôtels, Logements, Entrepôts

Les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire s'établissent à 99,0 millions d'euros et enregistrent une progression sensible de +5,8% par rapport au 31 mars 2017 (93,6 millions d'euros).

A périmètre constant, le secteur des bureaux et des parcs d'affaires affiche une légère baisse de -0,5% (dont -0,5% pour les bureaux et -0,6% pour les parcs d'affaires), sous l'effet des départs de locataires et renégociations intervenues au cours de l'année 2017 et sur le premier trimestre 2018.

L'évolution des revenus locatifs sur la période a été marquée par de fortes variations de périmètre. Celles-ci se décomposent comme suit :

- **+ 9,0 millions d'euros** d'effets positifs liés aux acquisitions réalisées en 2017, notamment ANF Immobilier (+8,0 millions d'euros)
- **+ 1,8 million d'euros** d'effets positifs liés aux livraisons intervenues en 2017, dont la 1^{ère} tranche de la VEFA Go Spring (+0,9 million d'euros) et Défense 456 (+0,8 million d'euros)
- **- 1,2 million d'euros** au titre des pertes de loyers sur les actifs mis en restructuration dont Millénaire 1 (-0,8 million d'euros sur le périmètre de la Foncière Tertiaire)¹
- **- 3,4 millions d'euros** d'impacts relatifs aux cessions, notamment les trois actifs de bureaux situés à Villejuif arbitrés en 2017 (-3,2 millions d'euros).

Analyse de l'activité locative :

Les **prises d'effet des nouveaux baux** ont porté sur 34 783 m² et les départs de locataires sur 29 751 m², soit un solde net positif sur la période de +5 032 m².

Les **renouvellements négociés sur le premier trimestre ont porté sur 18 baux** représentant une surface totale de 72 730 m² assortis de loyers faciaux annualisés de 16,1 millions d'euros et d'une durée ferme moyenne de 7,2 années.

Le **taux d'occupation financier s'établit à 92,4 % au 31 mars 2018**, en hausse de +0,5 point à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2017.

Le taux d'occupation financier des parcs d'affaires s'améliore de +0,8 point à 90,1% (+0,9 point à périmètre constant), et celui des bureaux enregistre un repli de 1,0 point (+0,1 point à périmètre constant), essentiellement du fait de la livraison de surfaces nouvellement restructurées, et dont la commercialisation est en cours (Crystal Park).

¹Impact Millénaire 1 nul au niveau Groupe

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)			Durée moyenne des baux (en années)	
	31/03/2018	31/12/2017	Variation à périmètre constant*	31/03/2018	31/12/2017
Bureaux	94,3%	95,3%	+0,1 pt	5,7	5,7
Parcs d'affaires	90,1%	89,3%	+0,9 pt	3,8	3,7
ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	92,3%	92,4%	+0,5 pt	4,8	4,7
Hôtels	100,0%	100,0%	+0,0 pt	8,1	8,4
Entrepôts	100,0%	100,0%	+0,0 pt	2,5	2,2
FONCIÈRE TERTIAIRE	92,4%	92,5%	+0,5 pt	4,8	4,8

* Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période

Les nouvelles signatures cumulées depuis le début d'année représentent une surface totale de 19 720 m² pour un montant total de 3,8 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Investissements cumulés depuis le 1er janvier 2018 :

(en millions d'euros)	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	44,8	8,5	10,4	4,7	68,3
Parcs d'affaires	-	19,0	7,2	0,5	26,7
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	44,8	27,4	17,6	5,2	95,0
Autres actifs	0,6	-	0,1	0,0	0,8
FONCIÈRE TERTIAIRE	45,5	27,4	17,7	5,2	95,8

Les investissements de la période s'élèvent à 95,8 millions d'euros (contre 47,2 millions d'euros au 31 mars 2017), dont :

- Les investissements en VEFA du 1^{er} trimestre 2018 qui se sont élevés à 45,5 millions d'euros (notamment l'immeuble Gambetta à Paris (27,4 millions d'euros) et l'opération Orianz d'ANF immobilier (13,4 millions d'euros))
- Des investissements au titre du pipeline de développement (27,4 millions d'euros) dont les projets Origine (3,8 millions d'euros) et Pulse (11,7 millions d'euros).

Icade a par ailleurs livré début avril à BNP Paribas le Millénaire 1 (22 800 m², bail d'une durée de 12 ans). Le chantier de rénovation a duré près de 8 mois, conformément aux accords, le bail a pris effet à la date de réception de l'immeuble.

Arbitrages :

Ils concernent des actifs non stratégiques (essentiellement des logements) et représentent un prix de cession global de 12,7 millions d'euros sur le trimestre.

2.2. Foncière Santé¹

Evolution des revenus locatifs bruts :

(en millions d'euros)	31/03/2017	Acquisitions	Construction/ Restructurations d'actifs	Cessions	Activité locative et indexations	31/03/2018	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
FONCIERE SANTE	52,7	3,3	0,4	(0,2)	0,5	56,7	7,5%	1,2%

Au 1^{er} trimestre 2018, les revenus locatifs de la Foncière Santé s'établissent à 56,7 millions d'euros, en hausse sensible de +7,5% par rapport au 31 mars 2017 (52,7 millions d'euros).

L'augmentation des revenus locatifs est essentiellement portée par les acquisitions réalisées en 2017 notamment :

- La clinique de l'Europe à Rouen (+1,3 million d'euros)
- La polyclinique Saint Roch à Cabestany (+1,1 million d'euros)
- La polyclinique de l'Ormeau à Tarbes (+0,6 million d'euros)

A périmètre constant, les loyers affichent une progression de + 1,2%.

Analyse de l'activité locative à périmètre constant :

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)			Durée moyenne des baux (en années)	
	31/03/2018	31/12/2017	Variation à périmètre constant*	31/03/2018	31/12/2017
FONCIÈRE SANTE	100,0%	100,0%	+0,0 pt	7,3	7,6

*Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période

Le taux d'occupation financier du portefeuille d'Icade Santé au 31 mars 2018 est de 100% et la durée moyenne résiduelle ferme des baux est de 7,3 ans.

Investissements cumulés depuis le 1er janvier 2018 :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
FONCIÈRE SANTE	0,3	11,4	14,3	0,7	26,8

Les investissements sur le périmètre d'Icade Santé s'élèvent à 26,8 millions d'euros et se composent pour l'essentiel :

- Des investissements réalisés dans le cadre du pipeline de développement pour 11,4 millions d'euros, dont 6,8 millions d'euros pour la polyclinique La croix du sud à Quint-Fonsegrives et 3,2 millions d'euros investis dans le projet de construction de la polyclinique de Reims-Bezannes ;
- Des autres Capex pour 14,3 millions d'euros avec notamment des travaux d'extension dont 5,4 millions d'euros pour la clinique de l'Atlantique, 1,8 million d'euros pour la clinique de Saint-Herblain et 1,7 million d'euros pour la clinique de Châtaigneraie.

Icade Santé a livré le 22 mars dernier la polyclinique de Reims-Bezannes de 30 000 m² en cours de certification HQE. Le bail a pris effet au 1^{er} avril 2018 (BEFA de 12 ans fermes conclu avec Courlancy Santé).

¹ Données Icade Santé à 100%

Par ailleurs, Icade Santé a réalisé son premier investissement dans le secteur des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) avec la signature de la promesse pour l'acquisition de 14 établissements, d'une valeur de 189 millions d'euros, auprès du groupe Residalya. Celui-ci restera locataire et exploitant de ces EHPAD dans le cadre de nouveaux baux fermes de douze ans. La signature effective de la transaction devrait intervenir courant juillet 2018 après la levée des conditions suspensives.

Icade Santé concrétise ainsi sa stratégie de diversification dans le secteur du long séjour et conforte sa place de leader en immobilier de santé avec, après cette acquisition, un portefeuille de 114 actifs pour une valeur de plus de 4,2 milliards d'euros (HD) et un revenu locatif annualisé de plus de 235 millions d'euros¹.

3. PÔLE PROMOTION

(en millions d'euros)	31/03/2018			RETRAITE 31/03/2017 (a)			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Logement	135,6	9,4	145,0	138,2	10,4	148,6	(2,5%)
Promotion Tertiaire	72,3	9,7	81,9	44,4	15,2	59,6	37,3%
CHIFFRE D'AFFAIRES (a)	207,8	19,1	226,9	182,6	25,6	208,3	8,9%

(a) Chiffre d'affaires établi selon la norme IFRS 15

	31/03/2018	31/03/2017	Variation (%)	31/12/2017
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements (en unités) ¹	1 242	1 139	+9,0%	5 776
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	236,3	233,0	+1,4%	1 082,6
Taux de désistement logements (en %)	14%	18%	(4,0) pts	18%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	4 080	3 704	+10,1%	3 663
Budget moyen TTC par logement (en k€)	190,3	206,0	(7,6)%	187,5
Surface moyenne par logement (en m ²)	46,6	55,5	(16,0)%	51,2
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	23,4%	28,5%	(5,0) pts	22,6%
Investisseurs privés	29,7%	45,0%	(15,3) pts	36,8%
Investisseurs institutionnels	46,8%	26,5%	+20,3 pts	40,6%

¹ 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.

	31/03/2018	RETRAITE 31/12/2017 (a)	Variation (%)
Backlog Promotion et Carnet de commandes IFRS 15	1 471,4	1 505,2	(2,2)%
Promotion Logement (inclus lotissements)	1 053,4	1 010,4	+4,3%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	380,8	457,5	(16,8)%
Carnet de commandes MOD	37,2	37,3	(0,5)%

(a) Retraité selon la norme IFRS 15

¹ Sur la base des données au 31/12/2017

3.1. Promotion Logement

Le chiffre d'affaires de l'activité promotion Résidentiel s'élève à 145,0 millions d'euros, en légère baisse de 2,5 % par rapport au 31 mars 2017. L'accélération des ventes actées et desancements de travaux attendue à partir du 2^{ème} semestre 2018 devrait permettre une amélioration sensible du chiffre d'affaires de l'activité Promotion Résidentiel sur l'année 2018 par rapport à 2017.

Les réservations nettes de logements neufs progressent de 9,0% en volume, pour atteindre 1 242 lots. En valeur, le chiffre d'affaires réservé augmente de 1,4%, compte tenu d'un niveau plus soutenu de réservations faites pour les résidences gérées, dont la surface et le prix moyen par lot sont inférieurs. A fin mars 2018, les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels représentent 46,8%, en hausse par rapport à fin mars 2017 (26,5 %).

Le *backlog* de la Promotion Logement continue à progresser avec une croissance de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2017, appuyé par la hausse des réservations.

Au 31 mars 2018, le portefeuille foncier s'élève à 10 791 lots pour un chiffre d'affaires TTC potentiel de 2,3 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 81,9 millions d'euros, en très forte progression par rapport au 1^{er} trimestre 2017 (+ 37,3%), expliquée principalement par la signature de la VEFA pour l'immeuble de bureaux situé à Villejuif dont l'impact de chiffre d'affaires est significatif pour ce début d'année. Cet effet devrait se lisser sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires pour cette activité reste attendu en hausse sur l'exercice 2018.

Sur le 1^{er} trimestre, Icade Promotion et la SCPI Elysées Pierre (HSBC REIM) ont signé un acte de VEFA portant sur l'immeuble de bureaux de 18 000 m² situé à Villejuif (Val de Marne) pour un montant de 95 millions d'euros HD. Le bail de cette opération est sécurisé depuis février 2017 par la signature d'un BEFA de 9 ans fermes avec Orange.

Le *backlog* de l'activité Promotion Tertiaire, Publique et Santé à fin mars 2018 s'établit à 418,0 millions d'euros.

3.3. Grands Projets

Deux opérations significatives ont été remportées par Icade Promotion depuis le début de l'année :

- Terres de Versailles :

En mars 2018, Icade Promotion a été désignée lauréate de la concession d'aménagement pour la réalisation du nouveau quartier « Terres de Versailles », situé sur le site de l'ancienne caserne Pion.

Ce projet comprend 51 250 m² constitués de logements, d'un hôtel, d'une crèche, de commerces, d'une zone d'activités d'économie sociale et solidaire, ainsi que d'équipements publics.

L'ensemble de l'opération se déroulera de 2019 à 2026. En plus de la réalisation de l'opération d'aménagement, Icade Promotion réalisera en promotion immobilière 65% du programme global de construction hors équipements publics.

- Bercy Charenton :

En avril 2018 Icade, Sogaris et Poste Immo ont remporté le concours « inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site Bercy-Charenton.

Situé dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, ce projet propose un ensemble mixte de 50 000 m² intégrant un immeuble de bureaux pour 15 000 m² qui sera réalisé dans le cadre d'un contrat de MOD par Icade Promotion et pour lequel la Foncière Tertiaire se positionne en tant qu'investisseur. Icade Promotion développera par ailleurs pour 18 000m² en VEFA un programme d'hôtel, de résidence hôtelière en co-living, de commerces, des espaces événementiels et sportifs.

Cette opération qui se déroulera entre 2020 et 2023 associant Promotion et Foncière Tertiaire sur un projet d'envergure, est une concrétisation des synergies entre les différents métiers d'Icade.

4. FINANCEMENT

Le 19 février 2018, Icade a profité d'un calendrier favorable pour réaliser avec succès une émission obligataire de 600 millions d'euros (maturité 10 ans et coupon annuel, compte tenu des couvertures associées, de 1,625%).

Dans le prolongement de cette émission, Icade a finalisé le 26 février 2018 l'offre de rachat obligataire portant sur trois souches existantes (à hauteur de 200 millions d'euros et d'une maturité inférieure à 3 ans).

Avec cette opération, Icade poursuit l'optimisation de son passif, en améliorant sa maturité et sa politique de couverture tout en préservant un coût moyen de la dette très attractif.

5. PROJET DE FUSION ENTRE ICADE ET ANF IMMOBILIER

Le Conseil de Surveillance, sur avis de son comité *ad hoc*, et le Directoire d'ANF Immobilier du 24 avril 2018 ainsi que le Conseil d'Administration d'Icade du 25 avril 2018 ont approuvé le resserrement de la fourchette indicative de rapport d'échange à 0,26 action et 0,28 action Icade pour 1 action d'ANF Immobilier.

Le communiqué de presse *ad hoc* diffusé le 25 Avril 2018 est disponible sur notre site internet.

Sous réserve de l'obtention des avis nécessaires, la fusion pourrait intervenir avant le 30 juin 2018.

6. PERSPECTIVES 2018 : GUIDANCE CONFIRMÉE

Icade confirme son objectif de croissance du Cash-Flow Net Courant - Groupe de l'ordre de 5% par rapport à 2017.

Comme indiqué précédemment, Icade présentera son plan stratégique 2019-2023 à la fin du premier semestre 2018.

Calendrier financier

Résultats semestriels : 23 juillet 2018, avant bourse

Investor Day : à la fin du premier semestre 2018

Informations financières du 3^{ème} trimestre : 19 octobre 2018, après 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 31/12/17 : de 10,8 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.icade.fr.

CONTACTS

Guillaume Tessler,
Directeur communication financière
et relations investisseurs

+33 (0)1 41 57 71 61

guillaume.tessler@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard,
Responsable relations presse

Tél. : +33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

ANNEXE

	31/12/2017	Mouvements T1 2018		31/03/2018	Nouvelles signatures T1 2018		31/03/2018
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Surfaces louées	Effet T1 2018	Effet postérieur T1 2018	Total nouvelles signatures du T1-2018
Classes d'actif		<i>(m²)</i>	<i>(m²)</i>	<i>(m²)</i>	<i>(m²)</i>	<i>(m²)</i>	<i>(m²)</i>
Bureaux	667 524	4 590	(5 012)	667 102	4 057	-	4 057
Parcs d'affaires	1 006 415	23 266	(10 324)	1 019 357	8 067	6 113	14 180
Hôtels	29 590	-		29 590			
Entrepôts	38 764	4 819	(4 819)	38 764			-
PERIMETRE CONSTANT (A)	1 742 293	32 675	(20 155)	1 754 813	12 124	6 113	18 237
Bureaux	311	881	(311)	881			-
Parcs d'affaires	19 154	1 227	(9 285)	11 096	1 227	256	1 483
Hôtels	-			-			
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
AQUISITIONS / LIVRAISON (B)	19 465	2 108	(9 596)	11 977	1 227	256	1 483
SOUS TOTAL	1 761 758	34 783	(29 751)	1 766 790	13 351	6 369	19 720
CESSIONS (C)	-	-	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)	1 761 758	34 783	(29 751)	1 766 790	13 351	6 369	19 720