



## ICADE – ACTIVITÉ AU 31 MARS 2021

### CHIFFRE D’AFFAIRES DU T1 2021 À 392,5 M€

#### +44% VS. T1 2020, +30% VS. T1 2019

#### PERFORMANCES COMMERCIALES BIEN ORIENTÉES À FIN MARS 2021 EN DÉPIT DE LA CRISE SANITAIRE QUI PERDURE

- **Foncières : revenus locatifs en hausse de +1,5% à 171,5 M€ :**
  - **Foncière Tertiaire** : revenus locatifs quasi stables à près de 94 M€ ; > 65 000m<sup>2</sup> de nouveaux baux signés et renouvelés
  - **Foncière Santé** : croissance des loyers de +4,7% à 78,1 M€
- **Niveau élevé du taux de collecte des loyers, en ligne avec la situation pré-Covid** : à plus de 97% sur le T1 (pour mémoire, le taux de collecte 2020 s’est élevé à 99%)
- **Pipeline de développement** : taux de commercialisation des projets livrés ou à livrer en 2021 à **63%**
- **Rotation d’actifs** : finalisation des cessions de deux actifs pour plus de **320 M€** : **+6% au-dessus de l’ANR 31/12/2020**, en ligne avec les valeurs d’ANR au 31/12/2019
- **Promotion : reprise de l’activité** avec un **chiffre d’affaires<sup>1</sup> au 31 mars en hausse de 128%**, porté principalement par l’activité de logement ; **réservations** et **ventes actées** en hausse<sup>2</sup> de respectivement **126%** et **92%** vs. T1 2020

#### STRUCTURE FINANCIÈRE : OPTIMISATION DU PASSIF DANS DE TRÈS BONNES CONDITIONS

- Émission obligataire en janvier de **600 M€, 10 ans**, coupon de **0,625%**, un plus bas historique

#### GUIDANCE & DIVIDENDE 2021 CONFIRMÉS

- **CFNC Groupe / action 2021 : croissance de ~+3%** (hors effet des cessions 2021)
- **Dividende 2021 : hausse de +3%** : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions

« Dans un contexte de crise sanitaire qui perdure, notre niveau d’activité, supérieur de 44% par rapport au T1 2020 et de + 30% par rapport au T1 2019, démontre la résilience de notre modèle économique : la Foncière de bureaux confirme la solidité de ses fondamentaux avec des revenus locatifs stables et une reprise active de la rotation du portefeuille, avec près de 320M€ cédés dans de très bonnes conditions. La Foncière santé poursuit sa croissance avec rigueur et discipline. Et la reprise de la Promotion sur le T1 2021 conforte le déploiement de sa feuille de route, avec des objectifs ambitieux à court et moyen terme. Les équipes sont pleinement mobilisées et Icade s’est adaptée au contexte actuel: nous sommes aujourd’hui confiants pour atteindre les objectifs annoncés pour 2021 et ce en dépit du 3<sup>ème</sup> confinement »

**Olivier WIGNIOLLE, CEO**

(en millions d’euros)	31/03/2021	31/03/2020	Variation (%)	Δ à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire <sup>3</sup>	89,3	89,8	(0,6)%	(2,0)%
Revenus Locatifs Foncière Santé	78,1	74,6	4,7%	0,4%
Autres revenus *	4,2	4,6	(8,2)%	(7,0)%
<b>Revenus locatifs Foncières</b>	<b>171,5</b>	<b>168,9</b>	<b>1,5%</b>	<b>(1,1)%</b>
Chiffre d’Affaires Promotion	217,4	101,1	115,0%	115,0%
Autres Chiffre d’Affaires **	3,6	1,8	n/a	n/a
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDÉ</b>	<b>392,5</b>	<b>271,9</b>	<b>44,4%</b>	<b>43,2%</b>

\* : Autres actifs et intra-groupe - Foncière Tertiaire

\*\* : La ligne Autres chiffre d’affaires représente pour l’essentiel les éliminations de chiffre d’affaires intra-groupe

<sup>1</sup> Chiffre d’affaires économique

<sup>2</sup> En volume

<sup>3</sup> Bureaux et parcs d’affaires

## 1. PÔLE FONCIÈRES

### 1.1 FONCIÈRE TERTIAIRE : RÉSILIENCE DES REVENUS LOCATIFS, REPRISE ACTIVE DE LA ROTATION DU PORTEFEUILLE

#### Revenus et activité locative T1

(en millions d'euros)	31/03/2020	Livraisons/Dév./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	31/03/2021	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	65,7	1,5	-	(1,4)	65,8	0,2%	(2,1)%
Parcs d'affaires	24,1	(0,0)	(0,3)	(0,4)	23,4	(2,8)%	(1,6)%
<b>REVENUS LOCATIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>89,8</b>	<b>1,5</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>89,3</b>	<b>(0,6)%</b>	<b>(2,0)%</b>
Autres Actifs	4,9	-	(0,0)	(0,2)	4,6	(5,9)%	(5,6)%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(0,3)	(0,1)		(0,0)	(0,4)	28,0%	na
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>94,4</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>93,5</b>	<b>(1,0)%</b>	<b>(2,2)%</b>

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** s'établissent à 93,5 M€ au 31 mars 2021, soit une légère inflexion (-1,0% par rapport au T1 2020) conformément à nos attentes, dans un environnement encore marqué par la crise sanitaire et un marché locatif en retrait.

- A **périmètre courant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires s'inscrivent en léger repli de -0,6%, stable sur les bureaux ;
- A **périmètre constant**, les revenus locatifs baissent de -2,0%, sous l'effet du ralentissement de l'activité locative.

Dans un contexte de marché encore perturbé au T1 2021, les équipes d'asset management ont néanmoins conclu la signature et le renouvellement de **33 baux sur plus de 65 000 m<sup>2</sup>, pour un montant de loyers faciaux annualisés de 11,3 M€.**

Le principal renouvellement de la période a concerné un locataire sur le parc des Portes de Paris pour plus de 38 000 m<sup>2</sup>.

Icade a signé depuis le début de l'année 3 nouveaux baux sur le parc de Paris Orly Rungis pour plus de 2 300 m<sup>2</sup>. (Pour plus d'informations, voir communiqué de presse ad hoc diffusé ce jour « [Un début d'année très dynamique pour Icade](#) »)

Le solde net des entrées/sorties sur la période est sensiblement positif et ressort à +28 500 m<sup>2</sup> (79 100 m<sup>2</sup> d'entrées pour 50 600 m<sup>2</sup> de sorties) bénéficiant notamment des prises d'effet des baux Technip sur Origine (51 500 m<sup>2</sup>) et Latécoère (13 100 m<sup>2</sup>). Il représente un surplus de loyers faciaux en année pleine de **+12,4 M€.**

La poursuite de la gestion proactive de la crise auprès de nos locataires permet de **sécuriser<sup>4</sup> à fin mars plus de 85% des break options de 2021.**

Le **taux d'occupation financier** s'établit à **90,4%** au 31 mars 2021, en retrait de **-2,1 points** par rapport au 31 décembre 2020 (92,5%), en ligne avec les départs notifiés en 2020 et effectifs sur le T1 2021.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) (**)			Durée moyenne des baux (en années) (**)	
	31/03/2021	31/12/2020	Variation à périmètre constant*	31/03/2021	31/12/2020
Bureaux	92,4%	94,9%	(1,3) pt	4,6	4,4
Parcs d'affaires	84,9%	86,9%	(1,9) pt	3,1	2,9
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>90,4%</b>	<b>92,6%</b>	<b>(1,4) pt</b>	<b>4,2</b>	<b>3,9</b>
Autres Actifs	89,9%	91,3%	(1,4) pt	6,8	6,7
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>90,4%</b>	<b>92,5%</b>	<b>(1,4) pt</b>	<b>4,4</b>	<b>4,1</b>

(\*) Variation entre le 31 décembre 2020 et le 31 mars 2021 et hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

(\*\*) Données à 100%, sauf actifs mis en équivalence, en quote-part.

<sup>4</sup>Renouvellement avancé ou probabilité élevée selon les estimations de l'asset management à date ou couverts par la prise d'effet de nouveaux baux.

- Le taux d'occupation des bureaux s'élève à 92,4% (94,9% au 31 décembre 2020) en baisse de -2,5 points (-1,3 point à périmètre constant). Il est impacté à fin mars par la livraison d'Origine intervenue au cours du trimestre et commercialisé à hauteur de 79,0 % ;
- Le taux d'occupation sur les parcs d'affaires s'établit à 84,9% (86,9% au 31 décembre 2020), en baisse de -2,0 points (-1,9 points à périmètre constant).

Aucun congé significatif n'a été notifié à Icade sur le T1 2021.

Hausse de la durée résiduelle ferme des baux à 4,4 années, +0,3 année par rapport au 31 décembre 2020.

Le taux de collecte des loyers reste élevé et en ligne avec la situation pré-Covid : 96% pour les loyers du T1, plus de 98% pour les loyers 2020.

### Investissements au 31 mars 2021

(en millions d'euros)	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	0,3	29,5	4,9	2,4	37,1
Parcs d'affaires	0,0	4,9	5,5	5,2	15,6
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>0,3</b>	<b>34,3</b>	<b>10,4</b>	<b>7,7</b>	<b>52,8</b>
Autres actifs	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>0,3</b>	<b>34,3</b>	<b>10,4</b>	<b>7,7</b>	<b>52,8</b>

Les investissements cumulés au 31 mars 2021 s'élèvent à près de 53 M€, en baisse par rapport au T1 2020 (~61M€) avec notamment :

- Des investissements dans le pipeline de développement et VEFA pour près de 35 M€, dont principalement les projets Origine (Nanterre) pour ~16 M€, et Fresk (Issy-les-Moulineaux) pour ~8,0 M€ ;
- Les Capex et autres pour ~18 M€ dans le cadre de travaux d'entretien des immeubles, ou à la demande des locataires.

### Pipeline de développement : Deux projets d'envergure ont été livrés au cours du trimestre :

- L'actif Origine situé à Nanterre (Hauts-de-Seine) développant une surface totale de 66 000 m<sup>2</sup>, et pré-commercialisé à près de 80% auprès de Technip. Conçu à partir d'une architecture bioclimatique avec une structure mixte bois-béton, cet investissement de près de 450 M€ illustre le savoir-faire d'Icade sur le développement de grands projets tertiaires et en matière de construction bas-carbone. Il générera à terme près de 29 M€ de loyer.
- L'immeuble « Latécoère » à Toulouse d'une surface de 13 000 m<sup>2</sup>, nouveau siège social de l'équipementier aéronautique qui a pris à bail 100% de la surface pour une durée de 12 années.

Le taux de commercialisation des projets livrés ou à livrer en 2021 s'élève à 63%

### Reprise active de la rotation du portefeuille

Les promesses de ventes annoncées le 22 février dernier, s'inscrivant dans la mise en œuvre du plan d'arbitrages 2021 et la reprise des cessions opportunistes d'actifs core et core + de la Foncière tertiaire, ont été réitérées avec la signature de la vente des immeubles Loire à Villejuif (94) et Millénaire 1 situé à Paris 19<sup>e</sup> les 18 et 20 avril dernier.

Ces deux cessions représentent plus de 320 M€, et ont été réalisées avec un niveau de valorisation à +6% vs. l'ANR au 31 décembre 2020, et en ligne avec les valorisations au 31 décembre 2019. Elles permettront de dégager des plus-values significatives qui contribueront positivement au résultat du groupe pour 2021.

Le produit de ces cessions sera affecté au financement du pipeline de développement de la Foncière Tertiaire, au développement d'Icade Santé et au désendettement.

Icade a par ailleurs signé une promesse d'acquisition portant sur un actif de bureau *value add* (13 400 m<sup>2</sup>) situé à Nanterre Préfecture (Hauts-de-Seine), entièrement loué à un locataire public. La finalisation de l'opération est attendue au cours du T2 2021.

Pour plus d'informations, voir communiqué de presse ad hoc diffusé ce jour « [Un début d'année très dynamique pour Icade](#) »

## 1.2 FONCIÈRE SANTÉ : POURSUITE DE LA CROISSANCE

### Évolution des revenus locatifs bruts

(en millions d'euros)	31/03/2020	Acquisitions	Livraisons/ Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	31/03/2021	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
France	70,7	1,4	0,1	(0,1)	0,3	72,3	2,3%	0,4%
International	3,9	1,9	-	-	0,0	5,7	48,9%	0,3%
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>74,6</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,3</b>	<b>78,1</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,4%</b>

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élevèrent à 78,1 M€ au T1 2021, en **augmentation de 4,7% à périmètre courant** (+3,5 M€), portés principalement par les acquisitions réalisées en 2020. La hausse s'éleva à +0,4% à périmètre constant (effet de l'indexation).

- **France** : revenus locatifs à 72,3 M€, +2,3%.
- **International** : revenus locatifs en progression à 5,7 M€.
  - ♦ Allemagne : Acquisition de 7 Ehpad fin 2020 dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un total de 9 établissements de santé en France et en Allemagne auprès de l'opérateur Orpea.
  - ♦ Italie : Acquisition de deux établissements long séjour au T2 2020 et T4 2020, auprès de l'opérateur Gheron et de Lagune International, tous deux exploités par Gheron.

Le **taux de collecte** s'éleva à **près de 100% à fin mars**.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 31 mars demeure inchangé à **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux** s'éleva à **7,3 années**, quasi stable par rapport au 31 décembre 2020.

- Elle atteint 6,6 ans en France et 16,1 ans en moyenne à l'international.
- Au cours du trimestre, 4 baux ont été renouvelés ou prorogés en France, portant sur 3,9 M€ de loyer facial annualisé, avec une prolongation de la durée moyenne de 6,4 années.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)		Durée moyenne des baux (en années)	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
France	100%	100%	6,6	6,7
International	100%	100%	16,1	15,9
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,3</b>	<b>7,4</b>

### Investissements cumulés au 31 mars 2021 : premier investissement en Espagne

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
France	18,6	19,8	5,0	0,3	43,8
International	6,5	-	0,0	-	6,5
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>25,1</b>	<b>19,8</b>	<b>5,0</b>	<b>0,3</b>	<b>50,2</b>

**Acquisitions réalisées sur le trimestre : 25,1 M€**

- **France** : 18,6 M€ au titre de l'acquisition auprès d'Elsan de la clinique Les Dentellières<sup>5</sup> à Valenciennes.
- **International** : 6,5 M€ principalement sur l'acquisition<sup>(5)</sup> d'un Ehpad en Italie (Castenaso) auprès de Sereni Orizzonti et exploité par le premier opérateur italien, KOS.

**Pipeline de développement : 20 M€**

Les investissements du pipeline ont principalement porté sur 4 opérations, dont l'hôpital privé du Grand Narbonne, un ensemble immobilier de près de 22 000 m<sup>2</sup>, livré prochainement par Icade Santé. L'établissement accueillera l'activité de médecine-chirurgie et de soins de suite et de réadaptation des cliniques narbonnaises du groupe exploitant Elsan, dans le cadre bail d'une durée initiale de 12 années.

<sup>5</sup> Pour plus d'informations, voir communiqué de presse ad hoc diffusé ce jour « [un début d'année très dynamique pour Icade](#) »

**Début de l'activité d'Icade Healthcare Europe en Espagne** : Icade a signé une promesse avec le groupe Amavir, portant sur l'acquisition de deux Ehpad en Espagne pour un montant de 22 M€. Les deux établissements seront livrés respectivement au T2 2022, et T2 2023. Pour plus d'informations, voir communiqué de presse ad'hoc diffusé le 29 mars 2021 « [Icade signe une première acquisition en Espagne pour sa Foncière Santé](#) ».

## 2. PÔLE PROMOTION

### 2.1 UNE BONNE DYNAMIQUE SUR LE TRIMESTRE

#### Une dynamique commerciale soutenue au T1 2021 pour Icade Promotion

- Hausse significative des **réservations de +125,6% en volume** (1 313 lots au T1 2021 vs 582 lots au T1 2020) et +94,5% en valeur, une dynamique principalement portée par les ventes en bloc. Au-delà de l'impact du confinement strict survenu en mars 2020, les indicateurs d'Icade Promotion reflètent une activité commerciale soutenue : les réservations progressent ainsi de **55% en volume et 51% en valeur par rapport au premier trimestre 2019 (pré Covid-19 donc)**.
- Les réservations réalisées par les particuliers sont en hausse en lien avec des mises en commercialisation réussies (11ancements commerciaux sur le T1) et un taux d'écoulement élevé (11% sur le mois de mars). Le taux de désistement pour cette catégorie d'acquéreurs est revenu sur un niveau d'avant crise.
- La part des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 est plus élevée que les années précédentes. L'activité de vente en bloc est notamment portée par la réservation de l'opération du village des athlètes de Saint-Ouen pour 314 lots (des locaux d'activités et de commerces, une résidence services et une résidence étudiante).
- Les **ventes actées** sont également en forte progression sur ce trimestre : **+ 91,7% en volume** (646 lots actés au T1 2021 vs 337 lots au T1 2020) et **+ 78,7% en valeur**. Par rapport au T1 2019, elles progressent de +5% en volume et 10% en valeur.

#### Chiffre d'affaires en hausse de 128% au premier trimestre 2021

- Le **chiffre d'affaires économique** du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 s'élève à près de 250 M€, en forte croissance par rapport à l'année précédente à **+128%**, mais également par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (+56,3%), Le rythme d'avancement des chantiers est plus rapide que les années précédentes sur la même période (rattrapage post-confinement 2020), ainsi que le niveau élevé des ventes actées sur des opérations proches de la livraison et donc fortement contributives en chiffre d'affaires à l'avancement.
- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en hausse de 136,5% (207,0 M€ au T1 2021 vs 87,5 M€ au T1 2020) : au-delà de l'effet de base de 2020, la bonne performance du premier trimestre 2021 traduit la forte croissance des ventes notariées (+79%) et desancements de travaux nettement supérieurs en valeur par rapport à l'année précédente (+38%).
- Le chiffre d'affaires Tertiaire (41,4 M€ au T1 2021, +92,3%) intègre la vente à Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, réalisé en co-promotion avec le Groupe Duval.

(en millions d'euros)	31/03/2021			31/03/2020			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	182,4	24,5	207,0	80,1	7,4	87,5	136,5%
Promotion Tertiaire	34,4	7,0	41,4	21,0	0,5	21,5	92,3%
Autres activités et intra-groupe métier Promotion	0,5	0,2	0,8	0,1	0,2	0,3	na
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>217,4</b>	<b>31,8</b>	<b>249,1</b>	<b>101,1</b>	<b>8,2</b>	<b>109,3</b>	<b>127,9%</b>

Indicateurs d'activité (*)	31/03/2021	31/03/2020	Variation (%)	31/12/2020
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>				
Réservations de logements (en unités) (**)	1 313	582	125,6%	5 338
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	298,8	153,6	94,5%	1 214,5
Taux de désistement logements (en %)	11,8%	31,0%	(19,2) pts	13,0%
<b>Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations</b>				
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> habitable (en €/m <sup>2</sup> )	4 235	4 581	(7,6)%	4 310
Budget moyen TTC par logement (en k€)	228,9	267,0	(14,3)%	228,3
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	54,0	58,0	(6,9)%	53,0
<b>Réservations par typologie de clients (en %)</b>				
Accédants	24,7%	46,5%	(21,8) pts	17,6%
Investisseurs privés	25,0%	42,6%	(17,6) pts	23,1%
Investisseurs institutionnels	50,3%	10,9%	+39,4 pts	59,3%

(\*) Les indicateurs d'activité sont retenus à 100% (y compris pour les projets portés dans des entités juridiques en contrôle conjoint).

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

## 2.2 DES INDICATEURS AVANCÉS BIEN ORIENTÉS, POTENTIEL DE CROISSANCE CONFIRMÉ

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé et le *backlog*) se maintiennent à un niveau élevé, et permettent de sécuriser le chiffre d'affaires de l'année 2021 prévu en croissance par rapport aux deux années précédentes.

- Au 31 mars 2021, le portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir continue de progresser : il représente 10 902 lots pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de 2,2 Md€, en hausse de 3,8% par rapport au 31 décembre 2020.
- Le *backlog* total du pôle Promotion au 31 mars 2021 s'élève à 1,4 Md€. La tendance sur 12 mois glissants reflète la **bonne dynamique avec une progression de près de 10%, portée par le *backlog* résidentiel (+16,2%)**.

(en millions d'euros)	31/03/2021	31/12/2020	Variation vs. 31/12/20 (%)	31/03/2020	Variation vs. 31/03/20 (%)
<b>Backlog Promotion</b>	<b>1 423,3</b>	<b>1 438,7</b>	<b>(1,1)%</b>	<b>1 303,7</b>	<b>+ 9,2%</b>
Promotion Résidentiel	1 219,4	1 215,7	+ 0,3%	1 049,2	+ 16,2%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	177,2	194,8	(9,0)%	230,3	(23,1)%
Carnet de commandes MOD	26,7	28,2	(5,1)%	24,2	+ 10,6%

Principales opérations gagnées sur le T1 :

- **Grand Parilly – Lot I à Vénissieux**

Icade Promotion a été déclarée lauréate dans le cadre d'une réponse à consultation lancée par Lionheart, filiale de Leroy Merlin en avril 2020. Ce projet situé sur le site de Puisse de 20 hectares est identifié comme un secteur stratégique de développement à la fois pour la commune de Vénissieux et pour l'agglomération lyonnaise. Il comprend la réalisation de 115 logements et 108 places de stationnement. Le permis de construire sera déposé avant l'été et le démarrage des travaux devrait avoir lieu début 2022.

- **Action cœur de ville – Caserne Berwick – Lot B2 à Briançon**

Suite à l'appel à projet « réinventons nos cœurs de ville », lancé par la ville de Briançon, Icade Promotion a été désignée lauréate sur la réhabilitation d'une ancienne caserne militaire en une auberge de jeunesse de 341 lits soit 76 équivalent chambres et création de 2 commerces en RDC, un restaurant et un espace de coworking.

Ce projet se situe dans les Hautes alpes, sur la commune de Briançon dans la Zac « Cœur de ville », à proximité d'un nouveau pôle dynamique de la ville, médiathèque, cinéma. Le permis de construire sera déposé courant de l'été 2021 et le démarrage des travaux devrait avoir lieu début 2022 pour une livraison en 2023.

La bonne dynamique commerciale se poursuit avec le lancement fin avril d'un programme de logements de près de 8 000m<sup>2</sup> à Marseille dans le quartier de la Joliette. (Pour plus d'informations, voir communiqué de presse ad hoc diffusé ce jour « [Un début d'année très dynamique pour Icade](#) »)

**Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion pour les 5 prochaines années s'élève à 6,8 Md€ en quote-part Icade Promotion et hors taxes.**

Enfin, avec la **création début 2021 de sa filiale Urbain des Bois**, spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement, Icade Promotion accélère dans la construction bois, l'un des leviers de sa stratégie bas carbone.

### 3. OPTIMISATION DU PASSIF DANS DE TRÈS BONNES CONDITIONS

Le Groupe a poursuivi l'optimisation de son passif en procédant le 11 janvier 2021 à une émission obligataire de 600 M€, d'une maturité 10 ans, assortie d'un **coupon annuel de 0,625%, plus bas coupon historique pour Icade.**

- L'utilisation de ces fonds a principalement été allouée à l'optimisation de son passif : remboursement anticipé de la souche obligataire 2022, coupon 1,875%, pour un montant de 396 M€, et remboursement anticipé de la souche avril 2021, coupon, 2,25% pour 275M€.
- La prochaine échéance de dette significative est prévue en 2023 (pour 279 M€).

### 4. PERSPECTIVES : CONFIRMATION DE LA GUIDANCE ET DU DIVIDENDE 2021

**Guidance 2021 confirmée**, sous réserve de la non-dégradation significative de la situation économique et sanitaire:

- CFNC Groupe / action 2021 : croissance de ~+3% (hors effet des cessions 2021)

**Dividende 2021 :**

- Dividende 2021 : hausse de +3%, *payout* en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions

---

## CALENDRIER FINANCIER

**Résultats semestriels** : le 26 juillet 2021 avant bourse.

**Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre** : le 25 octobre 2021 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

### DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2020 de 14,7 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2020 de 825 M€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

**Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icade.fr](http://www.icade.fr)**

### CONTACTS

**Anne-Sophie Lanaute**

Dir. Communication financière et relations investisseurs

+33 (0)1 41 57 70 29

[anne-sophie.lanaute@icade.fr](mailto:anne-sophie.lanaute@icade.fr)

**Charlotte Pajaud-Blanchard**

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)



## ANNEXE

### Activité locative – Foncière Tertiaire hors logement

Classes d'actif	31/12/2020		Mouvements T1 2021			31/03/2021		Nouvelles signatures T1 2021		31/03/2021
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Ajustements surfaces (*)	Surfaces louées	Effet T1 2021	Effet postérieur T1 2021	Total nouvelles signatures du T1 2021	
<b>Données à 100%</b>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	<i>(en m<sup>2</sup>)</i>	
Bureaux	834 852	3 561	(13 182)		29	825 260	5 186	-	<b>5 186</b>	
Parcs d'affaires	583 073	10 944	(19 202)		-	574 814	4 967	-	<b>4 967</b>	
Autres Actifs	148 202	-	(1 927)		(43)	146 232	-	-	-	
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	<b>1 566 126</b>	<b>14 505</b>	<b>(34 312)</b>		<b>(14)</b>	<b>1 546 306</b>	<b>10 153</b>	<b>-</b>	<b>10 153</b>	
Bureaux	17 611	64 562	(9 790)			72 383	-	-	-	
Parcs d'affaires	11 982	-	(6 501)			5 480	-	-	-	
Autres Actifs	29 593	64 562	(16 291)			77 864	-	-	-	
<b>AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	<b>29 593</b>	<b>64 562</b>	<b>(16 291)</b>			<b>77 864</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
						-				
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)</b>	<b>1 595 719</b>	<b>79 067</b>	<b>(50 603)</b>		<b>(14)</b>	<b>1 624 169</b>	<b>10 153</b>	<b>-</b>	<b>10 153</b>	

(\*) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géomètre