



ICADE – ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2020

BONNE RÉSISTANCE DES ACTIVITÉS CFNC 2020 ATTENDU À c. 4,80 €/ACTION

• SOLIDITÉ DES PERFORMANCES COMMERCIALES À FIN SEPTEMBRE

- **Hausse confortée des revenus locatifs des foncières au T3 :**
 - Foncière Tertiaire : Revenus locatifs en hausse de +4,5% sur les bureaux et parcs d'affaires ; +2,0% à périmètre constant
 - Foncière Santé : croissance des loyers de +14,8% ; +1,9% à périmètre constant
- **Niveau élevé du taux de collecte des loyers, en ligne avec la situation pré-Covid :** à plus de 97% sur le T2 ; déjà supérieur à 92% sur les Bureaux et à 96% sur la Santé pour le T3
- **Promotion : Repli limité du chiffre d'affaires au 30 septembre :** -15%¹ vs. -23% au 30 juin, (effet arrêt des chantiers), +21% hors effet Covid

• STRUCTURE FINANCIÈRE : DES FONDAMENTAUX SOLIDES, UNE ATTRACTIVITÉ CONFORTÉE

- Confirmation par S&P des notations **BBB+**, **perspective stable**, d'Icade et de sa filiale Icade Santé
- Vif succès de l'émission du *Social Bond* sur le périmètre de la Santé

• NOUVELLE GUIDANCE 2020

- **Des effets liés à la crise sanitaire inférieurs aux anticipations de juillet 2020** (c. -30 M€ vs. c. -50M€ en juillet)
- **CFNC Groupe 2020 attendu à c. 4,80 €/action**
 - Repli limité dans un contexte de crise (c. -8,8% vs. 2019)
 - + c. 5% vs. 2019 hors effet des cessions 2019 et hors effet Covid
 - CFNC de l'activité de Promotion attendu légèrement positif
- **Dividende 2020 stable vs. dividende 2019 à 4,0€ par action** (sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale)

« Après un premier semestre résilient, le troisième trimestre confirme la solidité de nos deux foncières, tant sur la santé que sur les bureaux, et la reprise des chantiers sur l'activité de Promotion. Notre business model diversifié et la qualité de notre portefeuille d'actifs assurent la solidité du groupe et permettent de fortement limiter les effets de la crise sur l'exercice 2020. La forte mobilisation et réactivité des équipes permettent à Icade de s'adapter de manière proactive au monde du Covid et de l'après Covid afin de poursuivre la dynamique de développement de ces dernières années. » **Olivier WIGNIOLLE, CEO**

(en millions d'euros)	30/09/2020	30/09/2019	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	267,9	256,3	4,5%	2,1%
Revenus Locatifs Foncière Santé	224,6	195,7	14,8%	1,9%
Autres revenus ²	13,6	21,4	(36,4)%	n/a
Revenus locatifs Foncières	506,1	473,4	6,9%	1,9%
Chiffre d'Affaires Promotion	467,5	553,7	(15,6)%	(15,6)%
Autres Chiffre d'Affaires ³	4,4	(9,2)	n/a	n/a
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ	978,0	1 017,9	(3,9)%	(6,6)%

¹ Chiffre d'affaires économique

² Autres actifs et intra-groupe - Foncière Tertiaire

³ La ligne Autres Chiffre d'Affaires représente pour l'essentiel les prestations intra-groupe

1. FONCIÈRE TERTIAIRE

1.1 UN PORTEFEUILLE SOLIDE ET UNE GESTION ACTIVE DE LA CRISE

Une base locative diversifiée et résiliente ; des taux de collecte proches des taux normatifs

- Avec 88% des revenus locatifs (base annualisée de 373 M€) provenant de grands groupes et sociétés cotées, entreprises et agences publiques, et ETI, Icade bénéficie d'une base locative solide.
- De plus, les quelques 860 locataires représentent une grande diversité sectorielle et une exposition limitée aux secteurs particulièrement exposés à la crise : les secteurs du tourisme, de l'hôtellerie ou du transport, individuellement non significatifs, représentent moins de 10% de la base locative.

Les négociations sollicitées depuis le T2 portent sur un nombre limité de locataires. Les taux de collecte des loyers du T2 et du T3 s'élèvent déjà au 30 septembre à respectivement 97% et 92%.

Un accompagnement actif de nos locataires

Les équipes Icade ont mis en œuvre, dès mi-mars, des mesures d'accompagnement de nos locataires, sollicitées, ou de manière proactive :

- Si Icade a consenti des abandons de loyers du T2 aux TPE dont l'activité a été arrêtée par décret (2,2 M€), les discussions avec nos locataires portent principalement sur des reports, étalements et mensualisations de paiement.
- Icade a également engagé depuis le T2 des discussions avec certains locataires portant sur un accompagnement financier avec contrepartie commerciale, visant à rallonger la période d'engagement des baux et ainsi consolider la base locative.
- Enfin, les équipes travaillent dorénavant et déjà activement sur les renouvellements et exercices d'options sur la période 2021/2022.

Au total, 20 baux ont été renouvelés sur le T3, dont 11 dans le cadre de renégociations liées au Covid, permettant de prolonger la durée ferme de 2,6 années en moyenne sur 48 424 m², à loyer facial stable, en contrepartie de franchises de loyers, limitées sur l'année 2020.

Les discussions et mesures d'accompagnement engagées à date nous permettent dorénavant et déjà de sécuriser plus de 60% des revenus locatifs arrivant à échéance ou faisant l'objet d'un break en 2021.

Poursuite de la dynamique sur les signatures

- La forte mobilisation des équipes même en période de confinement a permis de poursuivre la dynamique, avec des signatures significatives sur le T2 et le T3 pour près de 40 000 m² (c. 53 000 m² depuis le début de l'année), **sans aucune revue à la baisse significative des loyers**, dont :
 - Park View (Lyon) : 7 nouveaux baux signés au troisième trimestre (4 400 m²) portant à 11 000 le nombre de m² commercialisés sur cet immeuble depuis le début de l'année ;
 - Jump (Parc des Portes de Paris) : signature d'un BEFA (12 ans fermes) avec EasyHotel portant sur 4 000 m² ;
 - PAT265 (Parc des Portes de Paris) : signature avec Mediapro Sport France d'un bail portant sur 5 000 m² de bureaux et d'activité ;
 - Parc de Rungis : signature avec Edvance, filiale d'EDF d'un bail portant sur près de 3 000 m² de bureaux et d'activité.

Ainsi, la plupart des signatures réalisées depuis mars sont effectuées à des conditions similaires à celles observées avant crise.

Par ailleurs, si le solde entrées / sorties en mètres carrés depuis le début de l'année est défavorable, les entrées représentent un montant de loyers faciaux annuels supérieur à celui des sorties.

Un pipeline sécurisé

- Les investissements cumulés du pipeline du 1^{er} janvier au 30 septembre 2020 s'élèvent à près de 130 M€, dont près de 80% portant sur les livraisons à horizon 2021.
- Il reste 133 M€ à investir sur les livraisons prévues sur 2021, sur un montant total de près de 860 M€, livraisons sécurisées à hauteur de 64%, (notamment le projet Origine de 65 000 m², livré au T2 2021 et pré-commercialisé à près de 80%, ou le projet Fontanot à Nanterre, livré au T2 2021 et pré-commercialisé à 100%).
- Park View, livré mi- octobre à Lyon, pour une surface de 23 000 m², affiche un taux de commercialisation à date de **51% (vs. 31% à fin juin)**.

1.2 FOCUS T3 : ACTIVITÉ LOCATIVE ET INVESTISSEMENTS

Revenus et activité locative T3

(en millions d'euros)	30/09/2019	Acquisitions	Livraisons/Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2020	Variation (%)	Variation à périètre constant (%)
Bureaux	185,6	6,0	12,4	(12,0)	5,4	197,5	6,4%	3,3%
Parcs d'affaires	70,7	-	0,3	(0,1)	(0,5)	70,4	(0,4)%	(0,7)%
REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE (*)	256,3	6,0	12,8	(12,1)	4,9	267,9	4,5%	2,1%

* hors autres actifs et intra-groupe

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** s'établissent à 281,5 M€ au 30 septembre 2020.

A **périètre courant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires **progressent de 4,5%**⁴ : l'impact des cessions significatives sur 2019, étant compensé par l'acquisition de Pointe Métro en 2019 (+6,0 M€), ainsi que la livraison de 7 actifs issus du pipeline au cours des 24 derniers mois, dont deux sur le T1 (B007 au Pont de Flandre, Paris 19^{ème} et Quai Rive Neuve à Marseille).

A **périètre constant**, les revenus locatifs sur les bureaux et les parcs d'affaires poursuivent leur **hausse à +2,1%**, portée par l'indexation et une bonne résistance de l'activité locative.

Par ailleurs, les revenus locatifs des parcs d'affaires s'améliorent à périètre constant, grâce notamment à la prise à bail de 50% de l'immeuble Pulse ; la prise à bail du solde intervenant début novembre.

Dans un environnement encore marqué par la crise sanitaire exceptionnelle, les signatures et les renouvellements sur la seule période du T3 ont porté sur **52 baux, pour près de 74 000 m²**, représentant 15,4 M€ de loyers faciaux. 11 baux ont été renouvelés dans le cadre des négociations liées à la crise sanitaire.

Les signatures et les renouvellements depuis le 1^{er} janvier ont porté sur 111 baux (132 100 m²), sans évolution significative des niveaux de loyers. Ils représentent 30,1 M€ de loyers faciaux et une durée ferme de 8,9 ans.

Le **taux d'occupation financier** s'établit à **92,1%** au 30 septembre 2020, en légère baisse par rapport au 30 juin 2020 (-0,5 pt) :

- Le taux d'occupation des bureaux s'élève à 95,7% (96,2% au 30 juin 2020) ;
- Le taux d'occupation sur les parcs d'affaires s'élève à 83,5% en légère hausse vs. 30 juin 2020 (+0,1 pt) ; Il ressortirait à 87,3% avec la prise d'effet de la totalité de l'actif Pulse.

La **durée résiduelle ferme des baux s'établit à 4,3 années**, quasi stable par rapport au 30 juin 2020 (4,4 années).

⁴ A noter que la Tour Eqho est comptabilisée par intégration globale.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) (**)				Variation à périmètre constant*	Durée moyenne des baux (en années) (**)		
	30/09/2020	30/06/2020	31/12/2019	30/09/2020		30/06/2020	31/12/2019	
Bureaux	95,7%	96,2%	96,4%	(0,7) pt	4,6	4,7	4,9	
Parcs d'affaires	83,5%	83,4%	83,6%	+0,1 pt	2,9	3,0	3,0	
ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	92,1%	92,5%	92,6%	(0,5) pt	4,2	4,2	4,3	
Autres Actifs	91,9%	92,6%	92,5%	(0,6) pt	6,7	6,1	6,5	
FONCIÈRE TERTIAIRE	92,1%	92,5%	92,6%	(0,5) pt	4,3	4,4	4,5	

(*) Variation entre le 30 juin 2020 et le 30 septembre 2020 et hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

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

Investissements au 30 septembre 2020

(en millions d'euros)	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	26,6	92,9	15,4	7,9	142,8
Parcs d'affaires	0,0	9,1	17,9	9,7	36,7
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	26,6	102,0	33,3	17,6	179,5
Autres actifs	0,0	0,0	0,3	0,0	0,4
FONCIÈRE TERTIAIRE	26,6	102,0	33,7	17,6	179,9

Les investissements cumulés au 30 septembre 2020 s'élevaient à près de **180 M€**, soit une baisse significative vs. le T3 2019 (431 M€), avec notamment :

- Des investissements dans le **pipeline de développement et VEFA pour près de 130 M€**, dont principalement les projets Origine (Nanterre) pour ~60 M€, Park View (Lyon) pour ~20 M€ et Fresk (Issy-les-Moulineaux) pour ~18 M€;
- Les Capex et autres pour ~51 M€ dans le cadre de travaux d'entretien des immeubles et/ou réalisés dans le cadre de prises à bail.

Pour rappel, deux livraisons d'actifs de bureaux ont été réalisées sur les 3 premiers trimestres, commercialisées à 100% :

- B007 situé au Pont de Flandre (8 550 m², Paris 19ème), livré en février 2020 et commercialisé à 100% dans le cadre d'un BEFA avec l'URSSAF ;
- Quai Rive Neuve (3 110 m²) situé à Marseille, livré en février 2020 et commercialisé à 100%.

A noter, sur la période, l'absence d'acquisition ou de cession significative.

1.3 PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES

- **Les impacts opérationnels de la crise sanitaire sur la Foncière tertiaire sont circonscrits** et portent principalement sur les mesures d'accompagnement consenties à nos locataires d'une part et l'arrêt des chantiers d'autre part.
L'estimation des impacts sur le CFNC 2020 a été revue à la baisse sur le T3 pour s'élever à 6M€ liés principalement aux décalages de commercialisations et de livraisons.
- **Les équipes sont désormais tournées vers l'avenir et résolument engagées dans l'accompagnement des nouvelles demandes et dynamiques de marché.**
 - Icade a notamment lancé Imagin'Office, sa nouvelle solution de bureaux flexibles et a signé un premier bail avec une filiale d'une société du CAC 40. Portant sur l'occupation de 22 postes pour une durée de 6 mois, au sein d'un immeuble détenu par Icade au cœur de Neuilly-sur-Seine (92), cette signature représente un premier succès pour cette start-up née d'Urban Odyssey, le Start-Up Studio by Icade.
 - Un certain nombre de projets de développement font l'objet d'étude de reconversion en résidentiel.

2. FONCIÈRE SANTÉ

2.1 UNE DYNAMIQUE EN LIGNE AVEC LA PÉRIODE PRÉ-CRISE

Des opérateurs peu impactés financièrement

- Pour mémoire, 90% des revenus locatifs sont réalisés avec des opérateurs de Santé de premier plan (90% du portefeuille de la Foncière Santé est constitué d'établissements court et moyen séjour et 10% d'établissement long séjour), portés par un système de santé majoritairement subventionné par les pouvoirs publics.
- Soutenus par des dispositifs gouvernementaux exceptionnels jusqu'à la fin de l'année, les opérateurs de santé, fortement mobilisés depuis le début de la crise sanitaire, ne sont impactés financièrement que de manière limitée par la crise.
- Les taux d'occupation de la Foncière Santé restent stables à 100%.

Les loyers du T2 ont été collectés à près de 100%. Ceux du T3 ont déjà été collectés à plus de 96%.

Poursuite de la dynamique de croissance : plus de 220 M€ d'investissements sur le T3 (dont c. 120 M€ de promesses)

- Investissements sur la période de près de 99 M€ (acquisitions, développement du pipeline et travaux de maintenance)
- Orpea et Icade ont par ailleurs signé en juillet 2020 des promesses portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 9 établissements long séjour, dont 8 en Allemagne et 1 en France pour 145 M€ droits inclus. La première acquisition est intervenue effectivement en France au 30 septembre, les acquisitions en Allemagne sont à conclure au T4.
- Le pipeline engagé de la santé représente à date un montant total de près de 300 M€, étalé jusqu'en 2024. Les investissements cumulés sur l'année s'élèvent à 26 M€ dont 12 M€ sur le T3.

La crise sanitaire que nous traversons n'impacte que très marginalement l'activité de Foncière de Santé : l'objectif annoncé en 2018 de 2,5 Md€ d'investissements entre 2019 et 2022 est atteint à près de 50% sur la Foncière Santé, dont 580 M€ hors de France.

2.2 FOCUS T3 : ACTIVITÉ LOCATIVE ET INVESTISSEMENTS

Evolution des revenus locatifs bruts

(en millions d'euros)	30/09/2019	Acquisitions	Livraisons/ Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2020	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
France	195,5	13,3	1,8	(1,0)	3,3	212,8	8,8%	1,8%
International	0,2	11,4	-	-	0,2	11,8	N/A	N/A
REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE SANTÉ	195,7	24,7	1,8	(1,0)	3,5	224,6	14,8%	1,9%

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 224,6 M€, en hausse de 14,8%, portée notamment par les acquisitions réalisées au cours du deuxième semestre 2019, en France (+13,3 M€) et à l'international (+11,4 M€), ainsi que par les développements pour c.2,0 M€.

A **périmètre constant**, cette progression ressort à 1,9%, portée principalement par l'indexation.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 30 septembre demeure inchangé à **100%**.

Par ailleurs, la **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,3 années** : 6,6 ans pour les établissements court et moyen séjour et 13,2 ans pour les établissements long séjour, portés par les acquisitions à l'international (17,3 ans).

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)			Durée moyenne des baux (en années)		
	30/09/2020	30/06/2020	31/12/2019	30/09/2020	30/06/2020	31/12/2019
France	100,0%	100,0%	100,0%	6,7	7,0	7,4
International	100,0%	100,0%	100,0%	17,3	17,5	17,9
FONCIÈRE SANTE	100,0%	100,0%	100,0%	7,3	7,6	8,0

Investissements cumulés au 30 septembre 2020 :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
France	29,3	26,0	21,2	0,3	76,8
International	20,9	-	0,9	-	21,8
FONCIÈRE SANTÉ	50,2	26,0	22,0	0,3	98,6

Poursuite des investissements dans un contexte de crise pour atteindre 98,6 M€ au 30 septembre, dont 48 M€ sur le T3 :

- **En France pour près de 77 M€ :**
 - Acquisition de deux Ehpad, respectivement à Carcassonne auprès de Korian et à Marseille auprès d'Orpea, pour un total de 29,3 M€ ;
 - Investissements dans le *pipeline* de développement pour 26,0 M€ ;
 - Le solde regroupe essentiellement les autres investissements de modernisation, générateurs de loyers, pour un montant de 21,5 M€.
- **A l'international pour près de 22 M€**, principalement l'acquisition en Italie d'un établissement long séjour dans le cadre du premier investissement à l'international, annoncé en 2018 (acquisition à terme de sept maisons de retraite médicalisées auprès de l'opérateur Gheron).

2.3 PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES

- Les impacts attendus de la crise sur le cash-flow net courant de l'année sont circonscrits aux effets des décalages d'investissements et de livraisons et limités à c. -2 M€ (vs. une estimation à -4M€ à fin juillet).
- A la suite du rachat par Icade Santé d'une participation minoritaire dans son capital sur le T3, la détention d'Icade dans Icade Santé est renforcée à 58,3% vs 56,8% avant l'opération.
- Icade entend profiter de son expertise et de sa position de leader sur la classe d'actifs pour accélérer la mise en œuvre de son plan d'investissement.

3. PÔLE PROMOTION

3.1 FONDAMENTAUX PORTEURS

Un marché du logement qui reste pénalisé dans un contexte de crise et post élections municipales, mais des données de marché porteuses

- Après un premier semestre fortement perturbé par la crise sanitaire et la fermeture des chantiers, le marché du Logement rest e pénalisé par une baisse des délivrances de permis de construire et des autorisations administratives associées, notamment à cause du report des élections municipales en juin 2020.

- A ce jour, l'ensemble des chantiers a repris à 100% et le rythme des mises en chantiers a retrouvé son niveau d'avant crise.
- La demande de logements reste structurellement forte avec des conditions de crédit globalement favorables et des besoins soutenus par la croissance des ménages, deux fois plus rapide que celle de la population.
- Enfin, la ministre en charge du logement a annoncé le 15 septembre dernier sa volonté de proroger les dispositifs incitatifs à l'investissement Pinel et PTZ (Prêt à taux zéro) jusqu'en 2022, démontrant ainsi la volonté du gouvernement de soutenir la demande de logement neuf.

Des indicateurs avancés bien orientés pour Icade

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires tels que le portefeuille foncier et le backlog continuent de progresser, permettant notamment de sécuriser le chiffre d'affaires du T4 et une partie de celui prévu en 2021.

- Le backlog total du pôle Promotion au 30 septembre 2020 s'élève à 1,3Md€, en légère progression (c.1%) portée par le Résidentiel (+5%).
- Au 30 septembre 2020, le portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir s'élève à 10 348 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel HT de 2,1 Md€, en hausse de 5% par rapport au 31 décembre 2019 (10 456 lots pour 2,0 Md€).
- L'accord signé avec CDC Habitat en juillet 2020, portant sur la vente de plus de 1 000 lots et représentant un montant de l'ordre de 208 M€ TTC réparti sur toute la France, se reflètera, pour une part significative dans les réservations sur le T4. Le chiffre d'affaires relatif à cet accord sera comptabilisé à partir de la signature des actes authentiques des différents projets (41 opérations) et impactera positivement le chiffre d'affaires et les résultats 2021.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2020	31/12/2019	Variation (%)
Backlog Promotion	1 269,6	1 257,4	+ 1,0%
Promotion Résidentiel	1 055,0	1 006,4	+ 4,8%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	185,8	225,7	(17,7)%
Carnet de commandes MOD	28,8	25,3	+ 14,0%

3.2 FOCUS ACTIVITÉ T3 :

Evolution du chiffre d'affaires et des réservations

- L'accélération des ventes actées et le redémarrage de tous les chantiers depuis le déconfinement ont permis de limiter la baisse du chiffre d'affaires : le chiffre d'affaires économique du 30 septembre 2020 ressort à 502 M€, en baisse limitée de -15% (2,5 mois d'arrêt de chantiers). **Hors effet Covid, le chiffre d'affaires économique au 30 septembre serait en hausse de 21%.**
 - Le chiffre d'affaires du Résidentiel diminue de -11,5%. Les ventes notariées, sont, quant à elles, supérieures de 9,3% en valeur par rapport à l'année précédente. **Hors effet de l'arrêt des chantiers, le chiffre d'affaires du Résidentiel aurait été en croissance de +22%.**
Ce chiffre d'affaires est porté également par la contribution de deux ventes en bloc de résidences gérées significatives réalisées en juin (une vente de 636 lots pour une résidence étudiante à Villejuif et une vente de 769 lots pour une résidence étudiante, une résidence seniors et un hôtel à Ivry-sur-Seine).
 - Une reprise rapide de la commercialisation a été observée dès la mi-mai avec une bonne dynamique pour les ventes en bloc. La baisse des réservations constatée à fin septembre 2020 (-22,1%) n'est pas représentative de la perspective attendue en fin d'année, une part significative des réservations en bloc devant intervenir sur le T4 2020 (dont l'accord conclu avec CDC Habitat).
 - La typologie de clients a sensiblement évolué avec une augmentation de la contribution des investisseurs institutionnels (+ 10 pts par rapport au T3 2019), notamment due à un intérêt croissant de ces investisseurs pour la classe d'actifs Résidentiel.

Poursuite de la dynamique sur les concours gagnés :

- La promesse foncière pour l'opération « Reprendre Racines » sur le site de la **gare des Gobelins** (Paris 13^e) a été signée le 31 juillet 2020 entre Icade, SEGRO et SNCF. Ce projet situé au sein du quartier des Olympiades sera livré à horizon 2025 et comprendra un ensemble :
 - D'espaces mixtes réalisés par Icade : deux immeubles de bureaux de 14 000 m², 4 600 m² dédiés au sport, des serres agricoles et un jardin de 1,3 hectare
 - Un centre de distribution urbaine de 75 000 m² en sous-sol réalisé par SEGRO.

(en millions d'euros)	30/09/2020			30/09/2019			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	389,2	32,8	422,0	442,0	35,0	477,1	(11,5%)
Promotion Tertiaire	77,4	1,1	78,5	110,6	1,8	112,4	(30,2%)
Intra-groupe métier Promotion	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	31,3%
CHIFFRE D'AFFAIRES	467,5	34,5	502,0	553,7	36,8	590,5	(15,0%)

Indicateurs d'activité (*)	30/09/2020	30/09/2019	Variation (%)	31/12/2019
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements (en unités) (**)	2 690	3 451	(22,1)%	5 067
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	604,6	759,6	(20,4)%	1 120,6
Taux de désistement logements (en %)	14,4%	15,7%	(1,3) pts	15%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	4 616	4 269	8,1%	4 109
Budget moyen TTC par logement (en k€)	225,5	220,6	2,2%	221,5
Surface moyenne par logement (en m ²)	48,8	51,7	(5,6)%	53,9
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	24,9%	29,7%	(4,8) pts	28,5%
Investisseurs privés	28,6%	34,2%	(5,6) pts	33,1%
Investisseurs institutionnels	46,5%	36,1%	+10,4 pts	38,4%

(*) 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.

3.3 PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES :

- L'impact de la crise sur le CFNC de la Promotion a été revu sensiblement à la baisse** : principalement dû à l'effet « mécanique » de l'arrêt des chantiers (estimé à 2,5 mois sur l'ensemble de l'année 2020) sur le chiffre d'affaires à l'avancement, l'impact de la crise sur le CFNC est dorénavant estimé pour 2020 à c.-22 M€, vs. une estimation à fin juillet comprise entre -31 M€ et -36 M€.
 - 95% de l'impact CFNC 2020 est décalé et donc récupéré sur 2021 et au-delà.**
 - Le CFNC de la Promotion devrait ainsi être légèrement positif en 2020.**
- Le chiffre d'affaires potentiel à moyen terme au 30 septembre 2020 s'élève à 7,0 Md€, en quote-part Icade Promotion et hors taxes. Il représente plus de 20 000 lots pour l'activité logement et plus de 365 000 m² pour l'activité tertiaire.

4. POURSUITE DE LA GESTION ACTIVE DU PASSIF; FOCUS FINANCE DURABLE

- A l'issue de sa revue annuelle, **Standard & Poors a confirmé** en juillet 2020 **les notations long terme d'Icade et de sa filiale Icade Santé à BBB+, perspective stable**, confirmant ainsi la confiance de l'agence de notation dans le profil financier et profil business de la Société.
- **Vif succès de la nouvelle émission d'Icade Santé sur le marché obligataire avec le 1^{er} Social Bond Benchmark émis le 17 septembre 2020 (600 M€ ; échéance 2030 : coupon fixe de 1,375%)**. Les fonds issus de cette émission refinanceront des acquisitions ou des projets portant sur des actifs existants localisés en France et qui revêtent par essence un impact social positif : l'accès aux soins pour tous. Sursouscrite près de 10 fois par des investisseurs de premier rang, cette opération confirme le fort intérêt du marché pour les fondamentaux d'Icade Santé, et la qualité de crédit de la Société.
- Icade a par ailleurs poursuivi sur le T3 2020 l'optimisation de sa politique de financement avec notamment le remboursement par anticipation d'une ligne de crédit bancaire à échéance courte.

5. POLITIQUE RSE DYNAMIQUE

Icade poursuit ses engagements RSE, reconnus une nouvelle fois par les agences de notation extra-financière

- **Sustainalytics, ISS ESG et l'EPRA ont, cette année encore, récompensé la politique et le reporting RSE d'Icade :**
 - En juin 2020, Icade a reçu le statut "Prime" attribué aux entreprises leaders dans leur secteur par ISS ESG et a amélioré son score (B- vs. C+ en 2018), figurant ainsi dans le 1^{er} décile du secteur de l'immobilier.
 - En août 2020, Sustainalytics a classé Icade 3^e parmi les 418 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées.
 - Enfin, en septembre 2020, l'EPRA a une nouvelle fois décerné à Icade un Sustainability Gold Award pour la qualité de son reporting RSE.
- **Intégration d'un critère RSE dans l'accord d'intéressement :** Désireuse d'impliquer ses collaborateurs dans sa politique RSE, et en lien avec le volet « inclusion » de sa Raison d'être, Icade a signé sur le T3 un nouvel accord d'intéressement intégrant pour la première fois un critère RSE, lié aux achats auprès du Secteur du Travail Protégé et Adapté, afin d'impliquer chaque collaborateur au soutien de ce secteur favorisant l'emploi des plus fragiles.
- **Publication du 3^e reporting annuel relatif au Green Bond** émis en septembre 2017 pour 600 M€ : les fonds alloués au 31/12/2019 s'élèvent à 584,5 M€, 41% en financement et 59% en refinancement dédiés à des projets et des actifs de la foncière tertiaire respectant des critères d'éligibilité exigeants et transparents dont : certification au minimum HQE « Très bon » et/ou BREEAM « Very Good ». **Les émissions de CO2 évitées par les projets et actifs verts financés en 2019 sont de 1 423 tonnes, en amélioration de 52% vs. 2018.** Le reporting est disponible sur la page <https://www.icade.fr/finance/financement/financement-responsable>.

6. ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE :

Sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil d'Administration du 6 octobre 2020 a coopté en tant qu'administrateurs de la société :

- Monsieur Bernard SPITZ, en remplacement de Monsieur Jean-Paul FAUGÈRE, qui a démissionné en juillet compte tenu de sa nomination à la Vice-Présidence de l'ACPR⁵ ;
- Monsieur Antoine SAINTOYANT, en remplacement de Monsieur Waël RIZK, démissionnaire.

Messieurs Bernard SPITZ et Antoine SAINTOYANT sont administrateurs liés à la Caisse des Dépôts ; Monsieur Bernard SPITZ sera membre du Comité Stratégie et Investissements.

Le Conseil d'administration est ainsi composé de 15 membres, dont 5 administrateurs indépendants, soit 33%, et 40% de femmes.

⁵ ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, institution intégrée à la Banque de France, chargée de la surveillance de l'activité des banques et des assurances

7. PERSPECTIVES :

7.1 IMPACT DE LA CRISE DU COVID-19 SUR LE CFNC : MOINDRE QU'ANTICIPÉ

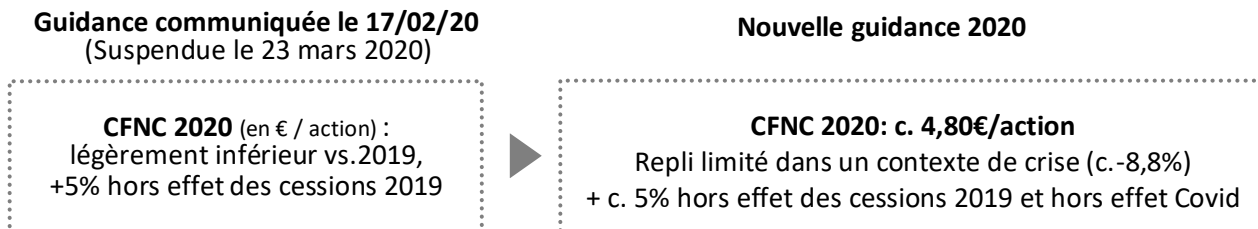
A l'occasion de la publication de l'activité au T3, Icade a procédé à une nouvelle estimation de l'impact de la crise COVID sur le CFNC de l'ensemble de ses métiers sur une base annuelle :

- **Foncière Tertiaire** : l'impact de la crise s'élève à c. -6 M€, principalement liés aux décalages de commercialisations et de livraisons. (Impact attendu à fin juillet : de l'ordre de -12 M€)
- **Foncière Santé** : confirmation d'un impact très limité, à c. -2 M€ sur 2020 (impact attendu à fin juillet : de l'ordre de -4 M€)
- **Promotion** : l'impact attendu sur le CFNC s'élève à c. -22 M€, principalement lié à l'effet « mécanique » de l'arrêt des chantiers sur la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement. La révision à la baisse de l'impact de l'arrêt des chantiers et l'absence d'effritement sur les prix, observée à ce jour, a permis de réviser à la baisse le montant (estimation à fin juillet : comprise entre -31 et -36 M€). **95% de l'impact CFNC 2020 sera décalé et récupéré sur 2021 et au-delà.**

L'impact total de la crise sur le CFNC part du Groupe 2020 est dorénavant estimé, sous réserve de la stabilisation de la situation sanitaire, à c. -30 M€, soit une baisse par rapport à l'estimation de fin juillet (c.-50M€).

7.2 NOUVELLE GUIDANCE

Sur la base de la bonne dynamique du 3^{ème} trimestre 2020, d'une gestion proactive de la crise ainsi que des perspectives de marché, Icade est en mesure de communiquer sa nouvelle guidance 2020, sous réserve de non dégradation significative de la situation économique et sanitaire.



7.3 DIVIDENDE 2020

Le dividende 2020 devrait être stable comparé au dividende 2019, à 4,0 € par action, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

7.4 INVESTOR DAY LE 23/11/20 : LE POSITIONNEMENT D'ICADE POUR L'APRÈS COVID

L'Investor Day confirmé le 23 novembre 2020 sera l'occasion pour Icade de présenter les effets, à court et moyen terme, de la crise sur ses orientations stratégiques et de présenter le positionnement d'Icade pour l'après Covid.

CALENDRIER FINANCIER

Investor Day : lundi 23 novembre 2020

Résultats annuels 2020 : lundi 22 février 2021

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 part du groupe au 30/06/2020 de 11,6 Md€) à la promotion (CA économique 2019 de près de 1 Md€) 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 Caisses des Dépôts.

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

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. Communication financière et relations investisseurs

+33 (0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icode.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icode.fr

ANNEXE

Activité locative – Foncière Tertiaire hors logement

Classes d'actif	30/06/2020		Mouvements T3 2020			30/09/2020		Nouvelles signatures T3 2020		30/09/2020
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Ajustements surfaces (*)	Surfaces louées	Effet T3 2020	Effet postérieur T3 2020	Total nouvelles signatures du T3 2020	
Données à 100%	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	(en m ²)	
Bureaux	827 138	1 341	(9 774)		(25)	818 680	10 164	-	10 164	
Parcs d'affaires	579 837	5 481	(6 220)		(199)	578 898	14 120	8 194	22 314	
Autres Actifs	151 062	975	(2 134)			149 903	1 118		1 118	
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 558 037	7 797	(18 129)		(225)	1 547 481	25 402	8 194	33 596	
Bureaux	24 581	573	(1 020)			24 134	12 339	-	12 339	
Parcs d'affaires	3 234	-	(630)			2 604	-	6 821	6 821	
Autres Actifs						-	-	-	-	
AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)	27 815	573	(1 650)			26 738	12 339	6 821	19 160	
						-				
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)	1 585 853	8 370	(19 779)		(225)	1 574 219	37 741	15 015	52 756	

(*) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géomètre