



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 28 Avril 2016

INFORMATION FINANCIÈRE DU 1^{er} TRIMESTRE 2016

- **Activité Foncière :**
 - Hausse des revenus locatifs sur l'activité de Foncière Santé (+29,5%),
 - Commercialisation soutenue sur le trimestre avec la signature de nouveaux baux représentant 53 300 m² sur la Foncière Tertiaire,
 - Hausse de la durée moyenne ferme des baux à 4,5 années sur la Foncière Tertiaire (vs 4,2 années en 2015),
 - Poursuite de la hausse du taux d'occupation financier des actifs de Bureaux à 90,8%
- **Activité Promotion :**
 - Doublement du chiffre d'affaires de l'activité promotion tertiaire,
 - Hausse de 43% du volume de réservations sur l'activité de promotion logements,
 - Poursuite de la progression du *backlog* (1 546 millions d'euros au 31 mars 2016, +15,1% vs 31 mars 2015)
- **Signature d'une exclusivité sur la cession d'Icade Property Management**
- **Paiement du dividende de 3,73€/action le 31 mai prochain sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale**
- **Perspectives 2016 confirmées : objectif de croissance du CFNC de l'ordre de 3%**

1. CHIFFRE D'AFFAIRES AU 31 MARS 2016

Au 31 mars 2016, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade enregistre une amélioration de 4,7% par rapport au 31 mars 2015. Cette évolution positive est principalement portée par le métier de la Foncière Santé (acquisition de 16 cliniques à l'automne 2015 pour 606 millions d'euros).

A périmètre constant, le chiffre d'affaires du Groupe Icade est en augmentation de 2,2% sur l'ensemble des activités.



<i>(en millions d'euros)</i>	31/03/2016	31/03/2015	Variation (%)	Variation périmètre constant (%)
Revenus locatifs Foncière Tertiaire	93,8	96,8	(3,1)%	0,7%
Revenus locatifs Foncière Santé	51,2	39,5	29,5%	0,5%
Chiffre d'affaires Promotion	177,7	171,7	3,5%	3,5%
Autres	(1,3)	(1,1)	(18,2)%	(18,2)%
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	321,5	307,0	4,7%	2,2%

2. PÔLE FONCIÈRE

2.1 FONCIÈRE TERTIAIRE

Evolution des revenus locatifs

<i>(en millions d'euros)</i>	31/03/2015	Acquisitions/ Livraisons	Cessions/ restructurations	Indexations	Activité locative	31/03/2016	Variation (%)	Variation périmètre constant (%)
Bureaux	41,2	1,4	(3,5)	0,2	2,6	41,9	1,7%	6,7%
Parcs d'affaires	52,6	0,1	(1,7)	0,1	(2,2)	49,0	(6,9)%	(3,9)%
ACTIFS STRATÉGIQUES	93,8	1,5	(5,2)	0,3	0,4	90,8	(3,1)%	0,7%
Autres	3					3		
REVENUS LOCATIFS	96,8	1,5	(5,2)	0,3	0,4	93,8	(3,1)%	0,7%

Les revenus locatifs à 93,8 millions d'euros sont en hausse de 0,7% à périmètre constant par rapport au 31 mars 2015 (96,8 millions d'euros) mais en baisse de 3,1% à périmètre réel.

Les variations de périmètre impactent les revenus locatifs à hauteur de - 3,7 millions d'euros :

- **+ 1,5 million d'euros au titre des livraisons dont** 1,4 million d'euros liés à la livraison de l'immeuble le Monet en juin 2015 à Saint Denis (entièrement loué) ;
- **- 5,2 millions d'euros au titre des cessions et restructurations dont :**
 - - 2,4 millions d'euros au titre des sorties d'immeubles destinés à être restructurés (Open, Défense 456) ou démolis (Défense 1) ;
 - - 2,7 millions d'euros au titre de cessions d'actifs (notamment immeuble Millénaire 2 et 2 immeubles à Evry).



Analyse de l'activité locative

Classe d'actifs	31/12/2015	Mouvements T1 2016		31/03/2016
	Surfaces louées (m ²)	Entrées (m ²)	Sorties (m ²)	Surfaces louées (m ²)
Bureaux	494 161	14 355	9 601	498 915
Parcs d'affaires	1 183 782	25 360	31 759	1 177 383
ACTIFS STRATÉGIQUES	1 677 943	39 715	41 360	1 676 298
Entrepôts	64 119	3 411	243	67 287
FONCIÈRE TERTIAIRE	1 742 062	43 126	41 603	1 743 585

Les prises d'effet des nouveaux baux ont porté sur 43 126 m² (dont 19 090 m² ont fait l'objet d'une signature sur le trimestre écoulé) avec :

- Sur le patrimoine constant, les principales entrées représentent 40 820 m² et portent principalement sur les surfaces suivantes :
 - 8 578 m² loués à Atlantic Media sur l'immeuble Gardinoux sur le Parc des Portes de Paris ;
 - 5 575 m² loués sur la tour EQHO à la Défense (baux Mersen et Celgène) ;
 - 3 678 m² loués à Sharp sur l'immeuble Rostand sur le Parc de Paris Nord ;
 - 6 244 m² loués à PwC sur l'immeuble PB5 à La Défense.
- Au titre des variations de périmètres, les prises d'effet des nouveaux baux ont porté sur 2 306 m² et concernent la prise à bail de Telectric Redbus sur l'extension d'un bâtiment situé sur le Parc des Portes de Paris.

Par ailleurs, **les départs** ont porté sur 41 603 m² dont :

- 4 300 m² au titre d'immeubles destinés à être démolis ;
- 37 303 m² sur le périmètre constant.

Les **renouvellements** ont porté sur 22 baux représentant une surface totale de 45 602 m² et un loyer facial annualisé de 18,1 millions d'euros avec une décote de 4,8% par rapport aux précédents baux. La durée ferme moyenne de ces renouvellements est de 11,3 années.

L'essentiel porte sur :

- Le bail de PwC sur l'immeuble de Crystal Park à Neuilly (23 800 m²) qui a été renouvelé avec une durée de 12 ans avec effet au 1^{er} février 2016 (une rénovation du bâtiment est prévue sur une période de 22 mois), complété par un nouveau bail de 6 244 m² dans la tour PB5 à La Défense (bail de 9 ans à effet au 1^{er} février 2016) ;
- Le bail de Telectric Redbus sur le Parc des Portes de Paris qui a été renouvelé avec une durée ferme de 12 ans ;
- Les baux du locataire Newrest sur l'immeuble Brisbane-Wellington du Parc de Rungis qui ont été renouvelés pour une surface de 4 547 m² avec une durée ferme de six ans.

Compte tenu de ces mouvements positifs, la **durée moyenne ferme des baux** du pôle Foncière Tertiaire est en augmentation à 4,5 années (vs 4,2 années au 31 décembre 2015).

Le taux d'occupation financier à 86,8% est stable par rapport au 31 décembre 2015, cette stabilité s'explique par :

- La bonne performance des bureaux du fait des prises d'effet en 2016 (Mersen et Celgène) sur la tour EQHO (87% de taux d'occupation financier au 31 mars 2016 contre 80% au 31 décembre 2015, ce taux sera porté à 89% en octobre 2016 avec la prise d'effet d'une extension de surfaces de KPMG) ;



- Une diminution du taux d'occupation des parcs d'affaires de 0,5 point. Cette évolution est conforme à la projection anticipée sur ce début d'année.

Classe d'actifs	Taux d'occupation financier (en %) ⁽²⁾			Durée moyenne ferme des baux (en années) ⁽²⁾	
	31/03/2016	31/12/2015	Variation à périmètre constant ⁽¹⁾	31/03/2016	31/12/2015
Bureaux	90,8%	90,2%	+1,7 pt	6,4	5,7
Parcs d'affaires	83,6%	84,1%	(0,5) pt	2,9	2,9
ACTIFS STRATÉGIQUES	86,8%	86,9%	+0,4 pt	4,5	4,2
Entrepôts	85,3%	82,7%	+2,6 pt	1,6	1,7
FONCIÈRE TERTIAIRE	86,8%	86,8%	+0,5 pt	4,5	4,2

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

(2) En quote-part de détention des actifs

Les nouvelles signatures avec une prise à bail postérieure au 31 mars 2016 représentent 11 baux pour une surface de 34 185 m² et 10,8 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Le trimestre a été marqué notamment par la commercialisation de la totalité de l'immeuble Millénaire 4 à sa livraison en octobre 2016, soit 24 584 m². Cette location est consentie à une entreprise française de 1^{er} plan pour une durée ferme de 12 ans. La prise d'effet du bail est prévue en octobre 2016.

Les **investissements** pour la période s'élèvent à 56,6 millions d'euros (contre 70,5 millions d'euros au 31 mars 2015) avec la poursuite du pipeline de développement engagé, dont 44,6 millions d'euros principalement sur les immeubles Veolia et Millénaire 4 (Parc du Millénaire).

Arbitrages

Au cours du trimestre, les arbitrages ont porté sur :

- L'immeuble Reflet Défense à Nanterre Préfecture (prix de cession de 22,0 millions d'euros) ;
- La vente à l'unité de 13 logements (prix de cession de 1,5 million d'euros).

Ces transactions ont généré une plus-value de cession de 1,3 million d'euros.

2.2 FONCIERE SANTÉ

Evolution des revenus locatifs

(en millions d'euros)	31/03/2015	Acquisitions/ Livraisons	Cessions/ restructurations	Indexations	Activité locative	31/03/2016	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
REVENUS LOCATIFS	39,5	12,0	(0,5)	0,2	(0,0)	51,2	29,5%	0,5%

Les revenus locatifs à 51,2 millions d'euros sont en hausse de 29,5% par rapport au 31 mars 2015, cette augmentation s'explique par :

- + 0,5% à périmètre constant sous l'effet de l'indexation ;
- + 29,0% au titre des variations de périmètre
 - + 11,5 millions au titre des cliniques acquises en 2015,



- + 0,5 million d'euros au titre des travaux complémentaires sur des cliniques,
- - 0,5 million d'euros au titre de la cession de deux cliniques en 2015.

Analyse de l'activité locative

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) ⁽²⁾			Durée moyenne des baux (en années) ⁽²⁾	
	31/03/2016	31/12/2015	Variation à périmètre constant ⁽¹⁾	31/03/2016	31/12/2015
FONCIÈRE SANTE	100,0%	100,0%	+0,0 pt	8,6	8,8

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

(2) En quote-part de détention des actifs

Les taux d'occupation financier et physique sont à 100% au 31 mars 2016 (stable par rapport à 2015).

La durée moyenne ferme des baux représente 8,6 ans, en légère baisse par rapport à 2015 (0,2 point).

Les **investissements** pour la période s'élèvent à 19,3 millions d'euros dont 9.9 millions concernent des travaux de développement (notamment 6,7 millions d'euros de travaux liés à la construction de la polyclinique de Courlancy (51) dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2018). Le solde concerne principalement des travaux d'extension ou de restructuration sur les cliniques existantes.

3. PÔLE PROMOTION

(en millions d'euros)	31/03/2016			31/03/2015			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Logement	110,1	6,5	116,6	134,9	8,6	143,5	(18,7%)
Promotion Tertiaire	67,6	8,4	76,0	36,8	0,3	37,1	104,7%
CHIFFRE D'AFFAIRES (a)	177,7	14,9	192,6	171,7	8,9	180,6	6,6%

(a) Chiffre d'affaires à l'avancement après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

Le chiffre d'affaires du Pôle promotion progresse de 6,6% par rapport au premier trimestre 2015 pour s'établir à 192,6 M€.

Le redémarrage de l'**activité promotion logement** ne se traduit pas encore dans le chiffre d'affaires qui s'élève à 116,6 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016, en recul de 18,7% par rapport au premier trimestre 2015 (effet de base défavorable sur le 1^{er} trimestre de l'opération d'envergure Paris-Nord-Est).

Le chiffre d'affaires de l'**activité promotion tertiaire** s'établit à 76,0 millions d'euros, en très forte augmentation par rapport au 1^{er} trimestre 2015 (37,1 millions d'euros). La montée en puissance des opérations publiques d'envergure « Pôle Hospitalier de Nouméa » et « Gare TGV Montpellier-Sud de



France », ainsi que le lancement des nombreuses opérations vendues en 2015, contribuent significativement à l'amélioration du chiffre d'affaires constaté en ce début d'année.

3.1 RESIDENTIEL

Les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir réalisées par le Pôle Promotion au 31 mars 2016 progressent de 42,9% en volume par rapport à l'année précédente, pour atteindre 1 066 réservations. En valeur, le chiffre d'affaires réservé augmente de 29,9 %, sous l'effet d'un niveau soutenu des réservations faites par les bailleurs professionnels (dont le prix de vente unitaire est sensiblement inférieur).

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2016, les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels affichent une progression significative et représentent 35,1% des réservations réalisées au 31 mars 2016, contre 6,3% à la même période de l'année précédente. Cette évolution s'explique essentiellement par le décalage de signatures de réservations initialement prévues en 2015.

Concernant les particuliers, la proportion des investisseurs ayant recours au dispositif Pinel continue à être prépondérante. Les nouvelles mesures gouvernementales d'accompagnement des primo-accédants (PTZ notamment) n'ont pas encore eu d'effet sur les indicateurs affichés.

La diminution constatée du prix moyen au m² à 3 597 euros TTC est essentiellement liée à la part plus importante des réservations en bloc constatées sur le premier trimestre 2016.

Les ventes notariées au 31 mars 2016 atteignent 804 lots pour un chiffre d'affaires de 165 millions d'euros, contre 467 lots pour 107 millions d'euros au 31 mars 2015, soit une augmentation de 54% en valeur, principalement liée à l'accroissement des lancements d'opérations.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir est en progression de 6% par rapport à celui de fin décembre 2015 et représente 8 623 lots pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1,8 milliard d'euros.

3.2 TERTIAIRE

Le *backlog* de l'activité Promotion Tertiaire et Équipements publics et Santé à fin mars 2016 se maintient proche de ses plus hauts historiques, en raison des importantes signatures réalisées tout au long de l'année 2015.

La consommation du *backlog* sur ce premier trimestre est principalement compensée par la signature, avec ACM Vie, de la promesse de vente en l'état futur d'achèvement pour l'immeuble Twist représentant 10 400 m² de bureaux sur le lot N5 de la ZAC Paris Batignolles.

Au cours du 1^{er} trimestre de l'année 2016, le Pôle Promotion a livré la première tranche de l'ensemble « Seaty Campus » situé au cœur du Technopôle de la Mer à Ollioules (83), comprenant la réalisation d'un restaurant inter-entreprises, un espace de commerces de 500 m² et un parking en silo de 800 places de stationnement.

A fin mars 2016, le portefeuille de projets dans le domaine des « bureaux et centres commerciaux » porte sur 553 592 m² d'opérations, comprenant des projets en cours de réalisation pour 171 871 m² et des projets en cours de montage pour 381 721 m².

Sur ce premier trimestre, le Pôle Promotion a lancé les travaux du programme « Urban Quartz » à Rennes pour une surface de 13 700 m².

Dans le domaine de la promotion « Équipements publics et Santé », le portefeuille de projets compte 169 940 m² d'opérations, dont 106 756 m² en cours de réalisation et 63 184 m² en cours de montage.



4. PERSPECTIVES

Le taux d'occupation de la Foncière tertiaire devrait s'améliorer sur la fin de l'exercice 2016 avec la prise à bail du Millénaire 4 et de l'immeuble Veolia sur le Parc du Millénaire. Les dépenses engagées en 2016 et 2017 pour le plan *Coach Your Growth with Icade* ont pour objectif d'améliorer la qualité de services sur les parcs d'affaires et ainsi d'augmenter le taux d'occupation financier de + 5% à horizon 2018/2019.

Le chiffre d'affaires de l'activité promotion logement, malgré un premier trimestre négatif, devrait être en croissance sur l'exercice 2016. Le chiffre d'affaires de l'activité promotion tertiaire est, quant à lui, attendu en amélioration sensible sur l'année 2016.

Icade confirme son objectif de croissance du cash-flow net courant 2016 de l'ordre de 3%.

5. DIVIDENDES

Il sera proposé, lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2015 qui se tiendra le 23 mai prochain, la distribution d'un dividende d'un montant de 3,73 euros par action. Le dividende sera mis en paiement le 31 mai 2016 avec un détachement le 27 mai 2016.

6. AUTRES ÉVÉNEMENTS

Projet de simplification actionnariale : fusion absorption de HoldCo SIIC par Icade

Dans la continuité du communiqué du 31 mars dernier, Icade confirme l'éligibilité de la fusion au régime de faveur de l'article 210-A du Code général des impôts. La fusion reste soumise à l'approbation des actionnaires d'Icade qui se réuniront en assemblée générale le 23 mai 2016, sous réserve de la publication d'un arrêté du ministre des Finances et des Comptes publics et du ministre de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique sur avis conforme de la commission des participations et des transferts (CPT) autorisant la sortie du secteur public d'Icade.

Point sur la cession de l'activité Services

Icade entre en exclusivité avec un acteur majeur des services immobiliers en vue de la cession sous certaines conditions d'Icade Property Management d'ici fin juillet 2016.

La cession des autres activités de services d'Icade (Icade Asset Management, Iporta, Icade Conseil) est en cours.

Départ de M. Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge de l'activité promotion

Hervé Manet quittera Icade fin juin 2016 après 9 années passées dans l'entreprise pour mener un projet professionnel avec des enjeux à caractère plus personnel. Le Groupe prépare actuellement sa succession.

L'exécution du plan stratégique et les priorités 2016 sur le pôle Promotion demeurent inchangées.



Calendrier financier

Assemblée Générale Mixte : Lundi 23 mai 2016

Résultats semestriels : Mardi 26 juillet 2016, 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.

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. Opérateur immobilier intégré de référence, Icade est 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 au 31 décembre 2015 un résultat net récurrent EPRA de 273 millions d'euros. Au 31 décembre 2015, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 383 millions d'euros soit 73,1 euros par action.

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
Tél. : +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

ANNEXES

Foncière Tertiaire

Investissements cumulés depuis le 1^{er} janvier 2016

(en millions d'euros)	Acquisitions	Constructions/ Restructurations	Gros entretien/ Rénovation	Autres	Total
Bureaux	0,0	14,1	1,3	3,0	18,4
Parcs d'affaires	0,0	30,5	3,9	3,7	38,1
Actifs stratégiques	0,0	44,6	5,2	6,7	56,5
Actifs non stratégiques	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE	0,0	44,6	5,2	6,7	56,5

Foncière Santé

Investissements cumulés depuis le 1^{er} janvier 2016

(en millions d'euros)	Acquisitions	Constructions/ Restructurations	Gros entretien/ Rénovation	Autres	Total
FONCIÈRE SANTE		17,1	0,4	1,8	19,3

Activité Promotion

	31/03/2016	31/03/2015	Variation (%)	31/12/2015
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements et lots à bâtir (en unités) ¹	1 066	746	42,9%	3 999
Réservations de logements et lots à bâtir (en millions d'euros, TTC)	211,3	162,7	29,9%	839,3
Taux de désistement logements (en %)	14%	23%	(8,6)%	23%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	3 597	4 134	(13,0)%	3 641
Budget moyen TTC par logement (en k€)	200,0	221,0	(9,5)%	210,0
Surface moyenne par logement (en m ²)	55,7	53,5	4,1%	57,6
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	28,0%	45,4%		25,8%
Investisseurs privés	36,9%	48,3%		42,6%
Investisseurs institutionnels	35,1%	6,3%		31,6%
Backlog Promotion et Carnet de commandes	1 545,9	1 343,4	15,1%	1 508,4
Promotion Logement (inclus lotissements)	866,0	831,2	4,2%	834,1
Promotion Tertiaire et Équipements publics et Santé	653,6	475,2	37,5%	646,2
Carnet de commandes AMO-Services	26,3	37,0	(29,0)%	28,1

¹ Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalent logement (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.