



Paris, le 22 Octobre 2015

ICADE – INFORMATION FINANCIERE DU 3^e TRIMESTRE 2015

- Commercialisation soutenue sur le trimestre avec 37 000 m² de nouveaux baux signés
- Tour EQHO louée à plus de 90%
- Chiffre d'affaires Foncière en légère baisse sous l'effet des renouvellements de baux déjà annoncés
- Bonne dynamique sur le 3^e trimestre 2015 dans l'activité promotion tertiaire,
- Succès de l'émission obligataire de 500 M€ à 7 ans, avec un coupon de 1,875%
- Rating BBB+, perspective stable, confirmé par Standard & Poor's
- Revue stratégique : journée investisseurs le 30 novembre prochain

1. CHIFFRE D'AFFAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2015

Au 30 septembre 2015, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade enregistre une diminution de 5,6% principalement en raison des variations liées au chiffre d'affaires promotion.

<i>(En millions d'euros)</i>	30/09/2015	30/09/2014	Variation (%)
Foncière	419,9	424,6	(1,1)%
Promotion	619,5	680,9	(9,0)%
Services	30,6	31,1	(1,6)%
Elimination Intra-Gruppe	(11,6)	(15,2)	NA
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 058,5	1 121,5	(5,6)%



2. PÔLE FONCIÈRE

2.1. Chiffre d'affaires et revenus locatifs

	30/09/2014	Variation de périmètre		Périmètre constant		30/09/2015	Variation à périmètre constant (%)
		Acquisitions / Livraisons	Cessions / Restructurations	Indexation	Activité locative		
<i>(En millions d'euros)</i>							
Bureaux France	128,3	3,8	(4,2)	0,2	(2,3)	125,9	(1,6)%
Parcs d'affaires	162,4	1,6	(4,8)	0,3	(3,2)	156,3	(1,8)%
Actifs stratégiques	290,7	5,4	(9,0)	0,5	(5,5)	282,2	(1,7)%
Actifs alternatifs	102,7	18,6	(0,2)	0,5	(0,2)	121,4	+0,3%
Actifs non stratégiques	26,7		(13,9)	0,0	0,1	12,9	+0,5%
Intra-groupe Foncière	(4,6)				0,3	(4,3)	
Revenus locatifs	415,5	24,1	(23,2)	1,0	(5,3)	412,1	(1,0)%
Autres chiffres d'affaires	9,1				(1,3)	7,8	
CHIFFRE D'AFFAIRES	424,6					419,9	

Les revenus locatifs à 412,1 millions d'euros sont en baisse de 0,8% par rapport au 30 septembre 2014 (3,4 millions d'euros).

Variations de périmètre : + 0,9 million d'euros

- + 24,1 millions d'euros au titre des acquisitions-livraisons
 - 17,5 millions au titre des cliniques acquises sur la période ;
 - 1,1 million d'euros au titre des travaux complémentaires sur des cliniques ;
 - 3,8 millions d'euros au titre de la livraison des immeubles Sisley et Monet à Saint Denis et entièrement loués ;
 - 1,7 million au titre de la livraison du Brahms à Colombes au 3^e trimestre 2014.
- – 23,2 millions d'euros au titre des cessions-restructurations
 - -6,2 millions d'euros au titre des sorties d'immeubles destinés à être restructurés ou démolis ;
 - -17,9 millions d'euros au titre de cessions d'actifs dont -13,9 millions d'euros pour les actifs non stratégiques (commerces, logements, Allemagne) et -4 millions d'euros pour les actifs stratégiques matures.



Périmètre constant : l'évolution est de -1%, soit -4,3 millions d'euros sous l'impact principalement des renégociations de loyers, notamment sur les baux Axa France à Nanterre Préfecture et Thales à Rungis, moyennant un allongement de la période ferme respectivement de 9 et 6 ans.

2.2. Activité locative

Classes d'actif	31/12/2014	30/06/2015	Mouvements T3 2015		30/09/2015
	Surfaces louées (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Entrées (m ²)	Sorties (m ²)	Surfaces louées (m ²)
Bureaux France	469 119	505 770	20 730	2 638	523 862
Parcs d'affaires	1 215 288	1 222 498	17 374	32 933	1 206 939
ACTIFS STRATÉGIQUES	1 684 407	1 728 268	38 104	35 571	1 730 801
ACTIFS ALTERNATIFS	597 315	612 373	12 655	6 936	618 092
ACTIFS NON STRATÉGIQUES	68 382	60 322	7 108		67 430
FONCIÈRE TERTIAIRE	2 350 104	2 400 963	57 867	42 507	2 416 323

Les prises d'effet de nouveaux baux sur le trimestre ont porté sur 57 867 m² dont 44 800 m² sur le périmètre constant (hors acquisitions). Elles représentent un loyer annualisé de 10,3 millions d'euros.

Les principales entrées sur le patrimoine constant portent sur les surfaces suivantes :

- 3 baux (Air Liquide, Banque de France et Union des Banques Arabes et Françaises) sur la Tour EQHO (19 300 m²) ;
- Lapeyre (3 400 m²) sur le Parc du Mauvin ;
- CS Comandi (5 320 m²) sur l'entrepôt de Saint Quentin Fallavier.

Les départs de ce trimestre ont, quant à eux, porté sur 42 507 m² dont 35 570 m² sur le périmètre constant (hors cessions). Les principaux sont les suivants :

- Thales (3 710 m²) sur l'immeuble Strasbourg à Rungis ;
- Orange (3 530 m²) sur l'immeuble Manille à Rungis ;
- Geodis Wilson (2 970 m²) sur l'immeuble Eiffel à Paris Nord ;
- Financière Seinga (2 860 m²) sur l'immeuble Doha à Rungis ;
- Alain Afflelou (2 630 m²) sur l'immeuble Gardinoux sur le Parc des Portes de Paris.



Les nouvelles signatures : activité dynamique au troisième trimestre

Depuis le début de l'exercice 2015, Icade a signé 112 nouveaux baux portant sur 85 000 m² de bureaux et parcs d'affaires représentant 15 millions d'euros de loyers annualisés.

L'activité du troisième trimestre a été particulièrement soutenue avec la signature de 38 baux pour une surface de 37 300 m² dont 30 200 m² sur le patrimoine stratégique.

Parmi les signatures les plus notables, on relève :

- trois signatures sur la Tour EQHO à La Défense portant ainsi le taux d'occupation physique à 90,2%. En effet, deux signatures sont intervenues, comme annoncé le 6 octobre dernier, avec 3 720 m² loués à Celgene à effet du 1^{er} février 2016 et 1 860 m² loués à Mersen à effet du 1^{er} janvier 2016. Une troisième signature portant sur 1 850 m² a été réalisée avec KPMG à effet du 1^{er} octobre 2016, ce qui portera son occupation dans l'immeuble à 42 320 m².
- la signature sur le Parc des Portes de Paris de 8 580 m² à AMP Visual TV à effet du 5 janvier 2016.

Les renouvellements des trois trimestres cumulés ont porté sur 42 baux d'une surface totale de 138 450 m² dont 18 baux sur le troisième trimestre (45 900 m²). Ceux du troisième trimestre portent essentiellement sur 2 baux soit 32 350 m² pour un loyer annualisé total de 6,3 millions d'euros. Il s'agit du bail signé avec le locataire Thales d'une durée ferme de 6 ans sur l'immeuble Genève à Rungis pour 22 160 m² et 4 baux d'une surface totale de 10 180 m² avec le locataire Euromedia sur le Parc des Portes de Paris pour une durée ferme de 6 ans. Le loyer de renouvellement fait apparaître une baisse moyenne de 17% par rapport aux baux précédents.

Compte-tenu de ces mouvements, au 30 septembre 2015, la durée moyenne ferme résiduelle des baux à 4,8 ans est stable par rapport au 31 décembre 2014.

Le taux d'occupation financier :

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) ⁽²⁾			Durée moyenne des baux (en années) ⁽²⁾	
	30/09/2015	31/12/2014	Variation à périmètre constant ⁽¹⁾	30/09/2015	31/12/2014
Bureaux	90,8%	80,3%	+10,5 pt	5,7	4,3
Parcs d'affaires	83,6%	83,1%	(0,5) pt	3,0	3,1
ACTIFS STRATÉGIQUES	86,9%	81,9%	+5,0 pt	4,2	3,7
Santé	100,0%	100,0%	+0,0 pt	8,2	8,8
Entrepôts	79,8%	81,8%	(2,0) pt	1,6	2,6
FONCIÈRE TERTIAIRE	88,9%	84,6%	+4,3 pt	4,8	4,7

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

(2) En quote-part de détention des actifs



Le taux d'occupation financier à 88.9% au 30 Septembre 2015 est en progression de 4,3 points par rapport au 31 décembre 2014 (84,6%) et de 1,2 point par rapport au 30 juin 2015 (87,7%) Cette nouvelle hausse résulte de l'effet prix constaté entre les entrées et sorties de ce trimestre ; les entrées représentant 12,2 millions de loyers faciaux annualisés alors que les sorties représentent 5,8 millions de loyers faciaux annualisés. Les prises à bail des 19 300 m² sur la Tour EQHO ont un impact de 1,5 point sur le taux d'occupation financier au 30 Septembre 2015.

2.3. Investissements cumulés depuis le 1er janvier

<i>(En millions d'euros)</i>	Acquisitions	Constructions/ Restructurations	Gros entretien/ Rénovation	Autres	Total
Bureaux	-	16,6	11,6	15,5	43,6
Parcs d'affaires	-	81,7	16,6	2,9	101,2
Actifs stratégiques	0,0	98,3	28,1	18,4	144,9
Actifs alternatifs	107,4	19,6	1,0	0,2	128,3
PÔLE FONCIÈRE	107,4	118,0	29,1	18,6	273,1

Les investissements pour la période s'élèvent à 273,1 millions d'euros dont 83,4 millions au titre du 3^e trimestre 2015, avec principalement :

- la poursuite du pipeline de développement engagé, soit 24,9 millions d'euros, principalement Véolia à Aubervilliers et le Millénaire 4 à Paris 19^e ;
- l'acquisition d'une clinique à Stains pour 50,1 millions d'euros.

2.4. Arbitrages

Au cours du trimestre, les arbitrages ont porté sur :

- 18 logements pour 1,8 million d'euros,
- la clinique du Renaison pour 10,2 millions d'euros.



3. PÔLE PROMOTION

<i>(En millions d'euros)</i>	30/09/2015			30/09/2014			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Logement	459,9	32,2	492,1	550,6	19,4	570,0	(13,7)%
Promotion Tertiaire	159,6	7,3	166,8	130,3	45,7	176,0	(5,2)%
CHIFFRE D'AFFAIRES	619,5	39,4	658,9	680,9	67,0	748,0	(11,7)%

Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion logement s'élève à 492,1 millions d'euros au 30 septembre 2015, en repli de 13,7% par rapport à 2014.

Cette variation est principalement liée à :

- l'effet dans le chiffre d'affaires 2015 de la baisse de l'activité commerciale constatée sur les neuf premiers mois de 2014 ;
- la livraison de l'opération d'envergure Paris Nord Est (Paris 19^e - Mac Donald : 1 126 logements), fortement contributive au chiffre d'affaires en 2014.

Cette tendance est conforme aux prévisions d'Icade, qui anticipe un recul du chiffre d'affaires résidentiel sur l'année 2015 par rapport à 2014.

Le chiffre d'affaires de l'activité promotion tertiaire s'établit à 166,8 millions d'euros, en recul de 5,2% entre le 30 septembre 2015 et le 30 septembre 2014. Cette baisse résulte principalement de l'achèvement en 2014 de grandes opérations plus fortement contributives au chiffre d'affaires de l'année précédente.



	30/09/2015	30/09/2014	Variation (%)	31/12/2014
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements et lots à bâtir (en nombre)	2 511	2 554	(1,7)%	3 912
Réservations de logements et lots à bâtir (en millions d'euros, TTC)	560,0	526,0	6,5%	787,7
Taux de désistement logements (en %)	21%	20%	0,6%	19%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	3 856	3 610	6,8%	3 615
Budget moyen TTC par logement (en k€)	218,0	210,0	3,8%	205,7
Surface moyenne par logement (en m ²)	56,0	58,0	(3,4)%	56,9
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	30,6%	36,7%		30,7%
Investisseurs privés	46,4%	31,7%		33%
Investisseurs institutionnels	23,0%	31,6%		36,3%
Backlog Promotion et Carnet de commandes				
Backlog Promotion et Carnet de commandes	1 512,8	1 277,9	18,4%	1 234,0
Promotion Logement (inclus lotissements)	813,0	865,0	(6,0)%	825,8
Promotion Tertiaire et Equipements publics et Santé	667,1	367,5	81,5%	366,3
Carnet de commandes AMO-Services	32,7	45,4	(27,9)%	41,9

3.1. Résidentiel

Alors que les réservations nettes de logements neufs et de lots à bâtir au 30 septembre 2015 diminuent de 1,7% en volume, elles augmentent de 6,5% en valeur. Cette progression résulte d'un prix moyen par lot supérieur à celui de l'année précédente notamment en raison des réservations significatives de surfaces d'activité en pied d'immeuble.

Les réservations des investisseurs institutionnels (blocs) sont à un niveau inférieur à celui du 30 septembre 2014, mais un rattrapage en volume est attendu sur la fin de l'année 2015. Icade Promotion compte, par ailleurs, sur la dynamique de l'investissement dans le logement intermédiaire pour accroître sa production de réservations sur la fin de l'année.



La part des investisseurs particuliers dans les réservations est passée de 31,7% à 46,4%, depuis la mise en place du dispositif d'accompagnement fiscal « Pinel ».

Le backlog du Résidentiel ressort à 813 millions d'euros, en légère diminution de 1,5% depuis le 31 décembre 2014.

La baisse du backlog, liée à la livraison de l'opération Paris Nord Est (Paris 19^e - 1 126 logements), en Juin 2015, a été presque totalement compensée par l'augmentation du volume des ventes notariées (2 073 lots vendus au 30 septembre 2015 contre 1 698 lots vendus au 30 septembre 2014).

3.2. Tertiaire

Le marché a été très actif en investissement au cours du 1^{er} semestre profitant pleinement à l'activité Tertiaire d'Icade Promotion.

Au 30 septembre 2015, le backlog de l'activité Promotion Tertiaire et Equipements Publics et Santé augmente fortement de 82% par rapport au 31 décembre 2014 atteignant 667,1 millions d'euros, grâce aux signatures importantes réalisées depuis le début de l'année :

- À Lyon :
 - GECINA a signé l'acte de VEFA pour les 30 700 m² de l'immeuble SKY 56 situé dans le quartier de la Part Dieu à Lyon.
 - RTE a confié à Icade Promotion en partenariat avec Poste Immo la réalisation de son projet immobilier dans le quartier de Gerland, au sein de la ZAC des Girondins pour une surface de 14 000 m². La vente devrait se signer d'ici la fin 2015,
 - BNP PRE vient de signer avec Icade Promotion une VEFA pour l'immeuble « Ivoire » à Lyon Gerland (7 550 m²)
 - Au sein de l'ilot « Ynfluences square », Icade Promotion a signé une promesse de VEFA pour la totalité de l'immeuble « Factory » à AG REAL ESTATE,
- À Lille, Icade Promotion a signé avec un investisseur institutionnel une promesse de VEFA pour l'immeuble de bureau Ekla situé sur la Zac du GIAG, représentant une surface de 14 800 m²,
- À Rennes, Icade Promotion a signé, le 21 juillet, une promesse de VEFA avec un investisseur de premier ordre pour son ensemble de bureaux « Urban Quartz » situé au sein de la Zac EuroRennes, et représentant une surface de 13 300 m².
- À Paris 17^e, sur la Zac Clichy Batignolles (lot N4), une promesse de VEFA a été signée avec un investisseur institutionnel pour la réalisation de bureaux d'une surface de 14 800 m².



- Dans les équipements publics et de santé, 18 000 m² de bâtiments ont été vendus depuis le début de l'année représentant un chiffre d'affaires de 94,5 millions d'euros, avec notamment le contrat de partenariat public (PPP) pour la réalisation de la gare TGV Montpellier – Sud de France, en vue d'une mise en service à la fin 2017.

L'opération « Le Garance », vendue en décembre 2014 à France Domaine pour le compte du Ministère de l'Intérieur, a été livrée fin août 2015, conformément au planning.

4. PÔLE SERVICES

<i>(En millions d'euros)</i>	30/09/2015	30/09/2014	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Property Management	23,2	24,2	(3,8)%	(3,8)%
Conseil et Solutions	7,7	7,2	+6,1%	+6,1%
Intra-métier services	(0,2)	(0,2)	+0,8%	+0,8%
CHIFFRE D'AFFAIRES	30,6	31,1	(1,6) %	(1,6) %

Le chiffre d'affaires du pôle Services est en légère diminution (1,6%) par rapport au 30 septembre 2014.

Cette évolution s'explique essentiellement par la renégociation du mandat de gestion avec un de ses importants clients intervenue au 2^e semestre 2014 qui a permis de sécuriser pour trois ans une part importante du chiffre d'affaires du property management.

5. FINANCEMENTS

Icade a réalisé le 2 septembre 2015 une émission obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans assortie d'un coupon annuel de 1,875%. Le financement a été levé avec une marge de 125 points de base au-dessus du taux de référence. En sur-souscrivant très largement à cette émission, les investisseurs ont confirmé leur confiance dans la qualité du crédit d'Icade, confortée par le rating BBB+ perspective stable de Standard & poor's. Cette opération participe de la politique de diversification du groupe et contribue à l'amélioration du coût moyen de la dette et au rallongement de sa durée de vie moyenne.



6. JOURNEE INVESTISSEURS – LE 30 NOVEMBRE 2015

Conformément à ce qui a été annoncé, Icade, dans le prolongement de l'évolution de sa gouvernance et l'arrivée de la nouvelle équipe dirigeante du Groupe en avril dernier, présentera sa feuille de route stratégique à l'occasion d'une journée Investisseurs organisée le 30 novembre prochain.

Prochains évènements

Journée Investisseurs : lundi 30 novembre 2015

Résultats annuels 2015 : lundi 22 février 2016 post clôture.

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

À PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée et filiale de la Caisse des Dépôts, Icade est un acteur majeur du Grand Paris et du développement territorial capable d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients et aux enjeux de la ville de demain. Première foncière de bureaux d'Europe, Icade a enregistré au 1^{er} semestre 2015 un résultat **net** récurrent EPRA de 128 millions d'euros. Au 30 juin 2015, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 340 millions d'euros soit 72,4 euros par action.

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

CONTACTS

Victoire Aubry, Membre du comité exécutif en charge des Finances, du juridique, des systèmes informatiques et des moyens généraux

Tél. : +33 (0)1 41 57 70 12

Jean-Philippe Carrascosa, Directeur corporate et financements

Tél. : +33 (0)1 41 57 71 96

À PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée et filiale de la Caisse des Dépôts, Icade est un acteur majeur du Grand Paris et du développement territorial capable d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients et aux enjeux de la ville de demain. Première foncière de bureaux d'Europe, Icade a enregistré au 1^{er} semestre 2015 un résultat net récurrent EPRA de 128 millions d'euros. Au 30 juin 2015, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 340 millions d'euros soit 72,4 euros par action.

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

CONTACTS

Victoire Aubry, Membre du comité exécutif en charge des Finances, du juridique, des systèmes informatiques et des moyens généraux

Tél. : +33 (0)1 41 57 70 12

victoire.aubry@icade.fr

Jean-Philippe Carrascosa, Directeur corporate et financements

Tél. : +33 (0)1 41 57 71 96

jean-philippe.carrascosa@icade.fr