



## ICADE – ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2019

### UN TROISIÈME TRIMESTRE TRÈS DYNAMIQUE

- **ACTIVITÉ DES FONCIÈRES :**

Activité locative :

- **Foncière Tertiaire** : Revenus locatifs en hausse de 1,7% à périmètre constant
- **Foncière Santé** : Forte croissance des loyers de 10,5 % à périmètre courant

Rotation d'actifs :

- **Deux cessions significatives sur le segment bureaux pour 1,1 milliard d'euros**, +12,5% au-dessus de l'ANR ;
- **Investissement Foncière Tertiaire** : près de **380 millions d'euros** ;
- **Poursuite de la croissance de la Foncière Santé pour près de 295 millions d'euros** à date, dont :
  - International : Nouvelles opérations en **Italie** dont l'acquisition signée en octobre de 7 maisons de retraite auprès de l'opérateur Sereni Orizzonti, portant à **51 millions d'euros** les investissements totaux dans ce pays depuis le début de l'année ;
  - France : Acquisition de 12 nouveaux établissements moyen et long séjour pour **191 millions d'euros**.

- **ACTIVITÉ DE LA PROMOTION :**

- Des indicateurs d'activité **en ligne avec le premier semestre** : chiffre d'affaires à 591 millions d'euros (-12,4% sur le pôle résidentiel)
- **Backlog résidentiel** en hausse (+14,9%)

- **FINANCEMENT : ICADE SANTÉ NOTÉE BBB+ PAR S&P ET PREMIÈRE ÉMISSION OBLIGATAIRE À VENIR**

- **GUIDANCE 2019 CONFORTÉE :**

- Cash-flow net courant - Groupe/action **a minima stable hors effet des cessions 2019**
- Dividende 2019 : **c.+4,5%**

<i>(en millions d'euros)</i>	30/09/2019	30/09/2018	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	277,7	303,8	(8,6)%	1,7%
Revenus Locatifs Foncière Santé	195,7	177,1	10,5%	2,6%
<b>Revenus locatifs Foncières</b>	<b>473,4</b>	<b>480,9</b>	<b>(1,6)%</b>	<b>2,1%</b>
Chiffre d'Affaires Promotion	553,7	708,9	(21,9)%	(21,9)%
Autres Chiffre d'Affaires (*)	(9,2)	(12,5)	n/a	n/a
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ</b>	<b>1 017,9</b>	<b>1 177,3</b>	<b>(13,5)%</b>	<b>(13,2)%</b>

(\*) La ligne Autres Chiffre d'Affaires représente pour l'essentiel les éliminations de chiffre d'affaires intra-groupe

# 1. PÔLE FONCIÈRES

## 1.1 Foncière Tertiaire

### Évolution des revenus locatifs bruts :

(en millions d'euros)	30/09/2018	Livraisons/Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2019	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	194,1	(1,3)	(9,2)	2,0	185,6	(4,4)%	1,2%
Parcs d'affaires	89,8	(1,1)	(20,0)	2,0	70,7	(21,3)%	2,9%
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>283,8</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(29,1)</b>	<b>4,0</b>	<b>256,3</b>	<b>(9,8)%</b>	<b>1,7%</b>
Autres Actifs	24,0	0,3	(1,9)	0,2	22,6	(5,8)%	1,3%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(4,0)	-	3,0	0,1	(0,9)	n/a	n/a
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>303,8</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(28,1)</b>	<b>4,2</b>	<b>277,7</b>	<b>(8,6)%</b>	<b>1,7%</b>

Les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire s'établissent à 277,7 millions d'euros.

- A **périmètre constant**, la Foncière Tertiaire enregistre **une hausse de ses revenus de +1,7%**, dont +1,2% pour les bureaux et + 2,9% pour les parcs d'affaires, reflétant une activité locative résiliente sur ces deux secteurs ;
- A **périmètre courant**, les revenus locatifs baissent de 26,1 millions d'euros (-8,6%) essentiellement du fait des effets de périmètre liés aux cessions réalisées fin 2018 et sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, dans un contexte de rotation d'actifs soutenue.

### Analyse de l'activité locative du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 :

Les signatures et les renouvellements de baux atteignent 36 740 m<sup>2</sup> (soit 153 654 m<sup>2</sup> depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019), reflétant **la poursuite d'une gestion soutenue de l'activité locative du portefeuille** :

- **Les renouvellements** négociés ont porté sur 14 baux, représentant une surface de 11 170 m<sup>2</sup> pour un montant total de loyers faciaux annuels de 2,6 millions d'euros, et associés d'une durée ferme moyenne de 6,7 années (78 310 m<sup>2</sup> depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 soit 17,1 millions d'euros de loyers faciaux annuels) ;
- **Les nouvelles signatures** ont représenté 25 570 m<sup>2</sup> pour un montant de loyers faciaux annuels de 7,3 millions d'euros. Depuis le début de l'année, elles représentent 75 340 m<sup>2</sup>, soit 17,9 millions d'euros de loyers faciaux annuels et une durée ferme moyenne de 6,7 années.

Les prises d'effet des nouveaux baux ont porté sur 45 890 m<sup>2</sup>. En cumul depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le total des entrées atteint 135 990 m<sup>2</sup>.

Les sorties de locataires au cours de la période se sont élevées à 47 400 m<sup>2</sup> (8 931 m<sup>2</sup> hors cession).

Au 30 septembre 2019, le **taux d'occupation financier s'établit à 91,9%**, en légère hausse de +0,1 point par rapport au 30 juin 2019 (+0,1 point à périmètre constant).

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) (**)				Variation à périmètre constant*	Durée moyenne des baux (en années) (**)		
	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2018			30/09/2019	30/06/2019	31/12/2018
Bureaux	95,7%	95,2%	95,1%		0,4 pt	5,1	5,5	5,2
Parcs d'affaires	82,6%	83,0%	89,1%		(0,3) pt	3,1	3,3	2,9
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>91,8%</b>	<b>91,7%</b>	<b>93,5%</b>		<b>+0,2 pt</b>	<b>4,5</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
Autres Actifs	93,3%	93,8%	92,9%		(0,5) pt	6,5	6,8	6,7
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>91,9%</b>	<b>91,8%</b>	<b>93,4%</b>		<b>+0,1 pt</b>	<b>4,7</b>	<b>5,0</b>	<b>4,7</b>

(\*) Variation entre le 30 juin 2019 et le 30 septembre 2019, hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

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

### Investissements cumulés au 30 septembre 2019 :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs en exploitation	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	123,0	65,7	179,8	26,5	8,2	403,2
Parcs d'affaires			11,0	13,6	1,0	25,7
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>123,0</b>	<b>65,7</b>	<b>190,9</b>	<b>40,1</b>	<b>9,2</b>	<b>428,9</b>
Autres actifs		0,0	(0,0)	1,9	0,1	1,9
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>123,0</b>	<b>65,7</b>	<b>190,8</b>	<b>42,0</b>	<b>9,3</b>	<b>430,8</b>

Au 30 septembre 2019, les investissements s'élevaient à près de **431 millions d'euros** (vs. 377 millions au 30 septembre 2018), dont :

- **Développements et acquisitions en VEFA pour 257 millions d'euros :**
  - Développements pour 191 millions d'euros, principalement alloués aux projets Origine (81,1 millions d'euros) et Îlot B2 (19,1 millions d'euros).
  - Acquisitions en VEFA pour **66 millions d'euros** dont 16,3 millions d'euros et 21,5 millions d'euros investis respectivement sur les opérations Spring A (Rueil Malmaison) et Gambetta (Paris 20<sup>ème</sup>), deux actifs livrés au cours du premier trimestre et affichant un taux d'occupation proche de 100% ;
- **Acquisition** fin septembre 2019 de l'immeuble de bureaux « **Pointe Métro 1** », (23 500 m<sup>2</sup>) situé à Gennevilliers (92) pour un montant de **123,0 millions d'euros**;
- Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour un montant de 51,3 millions d'euros, a été affecté essentiellement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

### Arbitrages au 30 septembre 2019 :

Le volume des cessions finalisées sur le troisième trimestre s'élève à **1 069 millions d'euros**. Il comprend les deux transactions significatives sur le secteur des bureaux :

- Cession de l'immeuble Crystal Park (44 000 m<sup>2</sup>) situé à Neuilly-sur-Seine (92) pour un montant de 691,0 millions d'euros ;
- Cession de 49,0% des titres de la société détenant la Tour Eqho (79 000 m<sup>2</sup>) située dans le quartier d'affaires de la Défense pour un montant de 365,0 millions d'euros. Une option d'achat pour le solde (51,0%) pourra être exercée par son acquéreur à échéance décembre 2020.

Ces opérations ont été réalisées en moyenne à **12,5% au-dessus de la valeur d'expertise** des actifs au 31 décembre 2018 et génèrent un montant de **plus-values de cession de 210,1 millions d'euros**.

Ces deux cessions impactent à hauteur de -3,7% la variation du cash-flow net courant (CFNC) 2019 vs. 2018.

## 1.2 Foncière Santé<sup>1</sup>

### Évolution des revenus locatifs bruts :

(en millions d'euros)	30/09/2018	Acquisitions	Livraisons/Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2019	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>177,1</b>	<b>6,7</b>	<b>8,6</b>	<b>(0,8)</b>	<b>4,0</b>	<b>195,7</b>	10,5%	2,6%

Les revenus locatifs de la Foncière Santé atteignent 195,7 millions d'euros, **en forte hausse de 10,5%**.

- **A périmètre constant**, les revenus **progressent de 2,6%**, soutenus par une indexation de l'ordre de 2,0% ;
- **A périmètre courant**, la **forte croissance des revenus** s'explique notamment par l'effet des **acquisitions réalisées en 2018 et en 2019 (6,7 millions d'euros)** et par l'effet des **livraisons significatives intervenues en 2018 (8,6 millions d'euros)**.

<sup>1</sup> Données du pôle Foncière Santé à 100% chez Icade SA (France et international)

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)				Durée moyenne des baux (en années)		
	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2018	Variation à périmètre constant *	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2018
FONCIÈRE SANTÉ	100,0%	100,0%	100,0%	0,0pt	7,3	7,6	7,4

(\*) Variation entre le 30 juin 2019 et le 30 septembre 2019, hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

La durée ferme des baux de la Foncière Santé atteint 7,3 années au 30 septembre 2019.

#### Investissements cumulés au 30 septembre 2019 :

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
FONCIÈRE SANTÉ	205,2	33,9	11,9	1,6	252,6

Les investissements de la Foncière Santé au 30 septembre 2019 s'élèvent à **252,6 millions d'euros** (vs. 280,7 millions au 30 septembre 2018), dont :

- **International :**
  - Acquisition sur le premier trimestre d'un établissement neuf à Jesolo (Venetie) pour 12,1 millions d'euros, générateur de cash-flow immédiat.
- **France :**
  - Acquisition fin juillet d'un portefeuille de 12 établissements de santé (moyen et long séjour) pour 191 millions d'euros ;
  - Développements réalisés pour 33,9 millions d'euros.

Enfin, la Foncière Santé poursuit ses investissements sur le quatrième trimestre avec notamment, **en Italie, l'acquisition<sup>2</sup> le 16 octobre de 7 maisons de retraite médicalisées - RSA<sup>3</sup> auprès de l'opérateur Sereni Orizzonti, l'un des leaders en Italie**, pour un montant total de **39 millions d'euros**. Les baux signés avec Sereni Orizzonti dans le cadre de cette opération de sale and lease back ont une durée ferme de 29 ans.

L'ensemble des investissements 2019 représente à date près de **295 millions d'euros**.

#### Arbitrages au 30 septembre 2019 :

Le volume des arbitrages réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 s'est élevé à 17,8 millions d'euros et concernent essentiellement la clinique du Ter à Ploemer (56) et la clinique Pasteur à Vitry-sur-Seine (94).

<sup>2</sup> Cf. communiqué dédié disponible sur le site lcade.fr

<sup>3</sup> RSA : Residenze Sanitarie Assistenziali

## 2. PÔLE PROMOTION

(en millions d'euros)	30/09/2019			30/09/2018			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	442,0	35,0	477,1	503,7	40,9	544,6	(12,4%)
Promotion Tertiaire	110,6	1,8	112,4	204,8	27,7	232,5	(51,7%)
Autres et intra-groupe métier Promotion	1,1	-	1,1	0,4	-	0,4	n/a
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>553,7</b>	<b>36,8</b>	<b>590,5</b>	<b>708,9</b>	<b>68,6</b>	<b>777,6</b>	<b>(24,1%)</b>

	30/09/2019	30/09/2018	Variation (%)	31/12/2018
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>				
Réservations de logements (en unités) (*)	3 451	3 426	0,7%	4 938
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	759,6	733,3	3,6%	1 041,3
Taux de désistement logements (en %)	15,7%	14,9%	+0,8 pt	16%
<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> )	4 269	4 013	6,4%	3 851
Budget moyen TTC par logement (en k€)	220,6	214,3	2,9%	211,2
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	51,7	53,4	(3,2)%	54,8
<b>Réservations par typologie de clients (en %)</b>				
Accédants	29,7%	28,8%	+0,9 pt	29,2%
Investisseurs privés	34,2%	33,4%	+0,8 pt	36,8%
Investisseurs institutionnels	36,1%	37,8%	(1,7) pt	34,0%

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

(en millions d'euros)	30/09/2019	31/12/2018	Variation (%)
<b>Backlog Promotion</b>	<b>1 274,7</b>	<b>1 162,8</b>	<b>+ 9,6%</b>
Promotion Résidentiel	1 065,9	927,4	+ 14,9%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	182,5	203,0	(10,1)%
Carnet de commandes MOD	26,2	32,4	(19,1)%

### 2.1 Promotion Résidentiel

A la suite d'une **année 2018 record en termes de chiffre d'affaires, de ventes actées et deancements de travaux**, le chiffre d'affaires de l'activité promotion Résidentiel à fin septembre 2019 s'élève à 477,1 millions d'euros, en diminution de 12,4 % par rapport au 30 septembre 2018, **en lien avec le ralentissement du marché résidentiel neuf**, impacté par la baisse des permis de construire dans un contexte de période pré-électorale. La baisse des mises en chantier (-25,6% i.e. 3 087 lots au T3 2019 contre 4 149 lots au T3 2018) et des ventes actées (-23,5 % i.e. 2 863 lots au T3 2019 contre 3 744 lots au T3 2018) concourent également à la diminution du chiffre d'affaires.

Les réservations nettes de logements neufs 2019 sont en hausse de 3,6% en valeur, pour atteindre 3 451 lots.

Le **backlog** de la Promotion Résidentiel est en hausse avec une **croissance de 14,9%** par rapport au 31 décembre 2018, sous l'effet de la hausse des réservations.

Le chiffre d'affaires anticipé du portefeuille foncier résidentiel continue lui aussi de progresser en valeur : il s'élève à 2,6 milliards d'euros (11 217 lots) au 30 septembre 2019 contre 2,5 milliards d'euros (11 638 lots) au 31 décembre 2018.

## 2.2 Promotion Tertiaire

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire ressort à 112,4 millions d'euros, en baisse par rapport au 30 septembre 2018 (-51,7%), suite notamment à la livraison en 2018 de nombreuses opérations (plus de 150 000 m<sup>2</sup> dont 9 livraisons majeures sur 2018).

Le *backlog* de l'activité promotion Tertiaire, Publique et Santé s'établit à 182,5 millions d'euros à fin septembre 2019, en baisse de 10,1% par rapport au 31 décembre 2018, en lien avec l'avancement des opérations en cours (notamment l'immeuble de bureaux du quartier Carré de soie à Vaulx-en-Velin, l'immeuble Latécoère à Toulouse et l'immeuble de bureaux situé à Villejuif) et des nombreuses livraisons effectuées en 2019 (dont la livraison de l'immeuble de bureaux Twist (10 400 m<sup>2</sup>) situé sur la Zac de Clichy Batignolles ou encore EKLA Business (14 800 m<sup>2</sup>), situé à Lille).

Les promesses signées sur le troisième trimestre 2019 représentent 49 millions d'euros (HT), portant à 70 millions d'euros le montant total des promesses depuis le début de l'année.

## 2.3 Perspectives à moyen terme bien orientées

Le **chiffre d'affaires potentiel<sup>4</sup> à moyen terme** s'élève à **7,4 milliards d'euros**, en quote-part Icade Promotion et hors taxes. Il représente près de 20 000 lots pour l'activité résidentiel et plus de 450 000 m<sup>2</sup> pour l'activité tertiaire.

**Les concours gagnés et autres options depuis le début de l'année représentent un chiffre d'affaires potentiel de 1,5 milliard d'euros** (hors taxes et en quote-part), en hausse de 1 milliard d'euros sur le 3<sup>ème</sup> trimestre. Ces projets dégageront essentiellement du chiffre d'affaires à horizon 2020/2028.

### Principaux concours gagnés sur le 3<sup>ème</sup> trimestre

- **Projet Réinventer Paris 2 - gare des Gobelins** – CA potentiel : 144 millions d'euros

Le 11 juillet, Icade & Segro ont été désignés lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris 2 pour le site de la gare des Gobelins, organisé par la SNCF et la Ville de Paris. Le projet porte sur la construction à l'horizon 2024 d'un ensemble comprenant un jardin de 1,3 hectare, 4 500 m<sup>2</sup> de serres agricoles, 4 600 m<sup>2</sup> dédiés au sport ainsi que la modernisation des 70 000 m<sup>2</sup> existants d'entrepôts situés en sous-sol.

- **Chrysallide à Marseille** – CA potentiel : 31 millions d'euros

Icade et MAP Architecture ont été désignés lauréats pour piloter la reconstitution immobilière du site de l'association UNAPEI Alpes Provence dans le quartier de Montolivet (4<sup>e</sup>) à Marseille, au terme de l'appel à projets lancé au printemps 2018.

Le projet, conçu en partenariat avec CDC Habitat, ADOMA et la Banque des Territoires, prévoit la réalisation d'un ensemble de près de 12 600 m<sup>2</sup> (2 900 m<sup>2</sup> pour la reconstitution des équipements de l'association et la création de 44 logements dans le cadre de la création d'un foyer de vie (logements intermédiaires et résidence jeunes actifs). Les travaux devraient démarrer courant 2020 en vue d'une livraison de l'opération au second semestre 2022.

- **Brest** – CA potentiel : 21 millions d'euros

Icade a été désignée lauréate du concours pour la réalisation de 20 000 m<sup>2</sup> (en co-promotion à 50 % avec le Groupe Duval). La programmation se décompose en une résidence personnes âgées de 109 logements, une résidence de co-living d'environ 45 appartements, une maison médicale de 1 800 m<sup>2</sup>, un équipement sportif de 450 m<sup>2</sup>, 37 logements sociaux et abordables, 63 logements en accession libre à la propriété, 916 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux, 715 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et 246 places de parkings.

- **Woop Up à Montpellier** – CA potentiel : 33 millions d'euros

Icade a été désignée lauréate le 20 septembre de la consultation Serm pour la réalisation d'une opération mixte bois/béton de 10 142 m<sup>2</sup> sur le lot E2 dans la ZAC République à Montpellier.

Cette opération, développée en co-promotion avec REI/Kaleithos, sera composée de 107 logements (81 logements libres + 26 logements abordables), de 778 m<sup>2</sup> de commerces, de 756 m<sup>2</sup> de bureaux, de 488 m<sup>2</sup> de logements ateliers (Small Office Home Office) et d'un équipement commun de 150 m<sup>2</sup>. Le lancement des travaux est prévu pour fin 2020.

- **Île Seguin à Boulogne Billancourt** – CA potentiel : 104 millions d'euros

Une promesse de vente pour un terrain de 4,2 ha a été signée le 12 août dernier entre l'aménageur de la ville, la SPL Val de Seine Aménagement, et Développement Boulogne Seguin, et un groupement de trois promoteurs immobiliers : Icade, Hines et Vinci immobilier.

Le groupement immobilier prévoit de bâtir sur cette parcelle 123 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 6 500 m<sup>2</sup> d'activités comprenant des commerces, des restaurants, des équipements de loisirs qui assureront l'animation de l'île, soit un total de 130 000 m<sup>2</sup> de constructions. Le tout sera accompagné d'activités de loisirs et d'un parc public de 15 000 m<sup>2</sup> sur la rive sud. Les dépôts de permis de construire devraient intervenir d'ici début 2020.

<sup>4</sup> Chiffre d'affaires hors taxes et en quote-part intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier

- **Mont de Terre à Lille** – CA potentiel : 24 millions d’euros

Icade a signé le 11 juillet dernier la promesse d’aménagement d’un terrain de 55 650 m<sup>2</sup>, dans le secteur « Mont de Terre » de Lille, suite à la consultation lancée par la SNCF en juillet 2018. La programmation sera principalement du logement sur une surface de 28 200 m<sup>2</sup> soit environ 400 logements. Le dépôt du permis d’aménager se fera en 2020 et les premiersancements de travaux devraient intervenir en 2022/2023.

### 3. FINANCEMENTS : S&P ATTRIBUE À ICADÉ SANTÉ LA NOTATION BBB+, PERSPECTIVE STABLE

- **S&P a attribué à Icade Santé une notation émetteur long terme de BBB+, perspective stable**
  - Icade Santé, qui rassemble les actifs français du pôle Foncière Santé, envisage de procéder à une émission obligataire inaugurale au cours des prochaines semaines, afin de financer sa croissance.
  - Dans ce cadre, les comptes consolidés annuels d’Icade Santé pour les exercices clos les 31 décembre 2016, 31 décembre 2017 et 31 décembre 2018 et ses comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 peuvent être consultés à l’adresse suivante : <https://www.icable.fr/finance/icable-sante>
- Par ailleurs, suite à sa revue annuelle, **Icade s’est vu confirmer par S&P sa notation BBB+, perspective stable.**

Enfin, Icade a poursuivi sur le troisième trimestre 2019 l’optimisation de sa **politique de financement**, et a réalisé entre autres les opérations suivantes :

- **Refinancement d’un prêt intragroupe par une levée hypothécaire** pour 440 millions d’euros dans le cadre de l’opération de cession partielle de la Tour Eqho annoncée sur le troisième trimestre ;
- **Refinancement hypothécaire** et financement de travaux relatif à l’actif Park View à Lyon pour 41,4 millions d’euros ;
- **Remboursement anticipé** d’un financement de maturité restante courte pour près de 55 millions d’euros et débouclage de couvertures de taux liées ;
- **Prorogation d’un an de lignes de crédit** d’Icade pour 350 millions d’euros, visant à renforcer la liquidité.

### 4. ICADÉ CONFORTE SA POSITION DE LEADER DANS LES CLASSEMENTS DES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE

Le GRESB, Vigeo Eiris, le FTSE et l’EPRA ont une nouvelle fois récompensé la qualité de la politique RSE ( et du reporting RSE) d’Icade.

Le Gresb a notamment classé Icade « **Sector Leader** » dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe de l’Ouest avec une note de **84/100**, en progression de 2 points par rapports à 2018, et l’EPRA a décerné à Icade un Gold Sustainability Award pour la qualité de son reporting RSE et un Gold Award pour la qualité et la transparence de sa communication financière.

**Icade s’affirme ainsi comme un acteur exemplaire en la matière dans son secteur.**

### 5. ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE

Lors du Conseil d’Administration du 17 octobre 2019, Marianne LOURADOUR, Directrice Régionale Île-de-France de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations), a été cooptée en qualité d’Administratrice d’Icade, en remplacement de Nathalie TESSIER, démissionnaire.

Il a également été décidé de modifier la présidence et la composition du Comité Innovation et RSE de la manière suivante :

- Sophie QUATREHOMME, Présidente du Comité
- Gonzague DE PIREY, Administrateur Indépendant
- Florence PERONNAU, Administratrice Indépendante

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

## 6. UNE PREMIÈRE ANNÉE DU PLAN STRATÉGIQUE BIEN ENGAGÉE, GUIDANCE 2019 CONFORTÉE

Pour mémoire, les priorités 2019 d'Icade sont :

- Pipeline de développement Bureaux et cessions « opportunistes » de bureaux Core
- Croissance de la Foncière Santé à l'international
- Icade Promotion : lancement des grandes opérations gagnées en 2018
- Priorité RSE : le bas carbone
- Poursuite de l'optimisation du passif (LTV, maturité)

Depuis le début de l'année, Icade a d'ores et déjà annoncé :

- Près de **1,1 milliard d'euros de cessions** (Crystal Park et 49% de la Tour Egho) ;
- **Des investissements soutenus dans la foncière tertiaire pour 380 millions d'euros** : dont 257 millions d'euros dans le pipeline de développement et l'acquisition de l'immeuble Pointe Metro pour 123 millions d'euros ;
- La poursuite de la croissance de la Foncière **Santé** avec en 2019 près de **295 millions d'euros** d'investissements en Italie et en France.

Au terme du troisième trimestre 2019, et dans un contexte d'activité de fin d'année bien orientée, Icade conforte ses objectifs :

- **Un Cash-Flow Net Courant - Groupe/action 2019 a minima stable hors effet des cessions réalisées sur 2019** ;
- **Politique de dividende pour 2019 : le dividende 2019 devrait progresser de c+4,5%**, en ligne avec le TCAM du CFNC sur la durée du plan.



---

## CALENDRIER FINANCIER

**Investor day** organisé le lundi 25 novembre 2019.

**Résultats annuels 2019** présentés le lundi 17 février 2020, communiqué de presse diffusé 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

### L'IMMOBILIER DE TOUS VOS FUTURS

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine pdg au 30/06/2019 : de 11,7 Md€) à la promotion (CA économique 2018 de 1 251 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icade.fr](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	30/06/2019		Mouvements T3 2019			30/09/2019		Nouvelles signatures T3 2019		30/09/2019
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Ajustements surfaces (*)	Surfaces louées	Effet T3 2019	Effet postérieur T3 2019	Total nouvelles signatures du T3 2019	
<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	773 375	4 127	(1 387)		16	776 131	3 593	6 049	<b>9 642</b>	
Parcs d'affaires	580 634	4 714	(5 807)			579 541	4 714	6 079	<b>10 793</b>	
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	148 309		(886)			147 423			-	
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	<b>1 502 318</b>	<b>8 841</b>	<b>(8 080)</b>		<b>16</b>	<b>1 503 079</b>	<b>8 307</b>	<b>12 128</b>	<b>20 435</b>	
Bureaux	11 957	37 051	(476)			48 532	3 156	1 977	<b>5 133</b>	
Parcs d'affaires	10 516	-	(375)			10 141			-	
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire						-			-	
<b>AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	<b>22 473</b>	<b>37 051</b>	<b>(851)</b>			<b>58 673</b>	<b>3 156</b>	<b>1 977</b>	<b>5 133</b>	
						-				
<b>SOUS TOTAL (A+B)</b>	<b>1 524 791</b>	<b>45 892</b>	<b>(8 931)</b>	<b>-</b>		<b>1 561 752</b>	<b>11 463</b>	<b>14 105</b>	<b>25 568</b>	
Bureaux	38 472			(38 472)		-			-	
Parcs d'affaires	-					-			-	
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	-					-			-	
<b>CESSIONS (C)</b>	<b>38 472</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38 472)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)</b>	<b>1 563 263</b>	<b>45 892</b>	<b>(8 931)</b>	<b>(38 472)</b>	<b>16</b>	<b>1 561 752</b>	<b>11 463</b>	<b>14 105</b>	<b>25 568</b>	

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