



## ICADE – ACTIVITÉ AU 31 MARS 2020

### UN PREMIER TRIMESTRE ROBUSTE SUR LES DEUX FONCIÈRES, LE CHIFFRE D’AFFAIRES DE LA PROMOTION DÉJÀ IMPACTÉ PAR LA CRISE COVID-19

- **ACTIVITÉ LOCATIVE DES FONCIÈRES (92% CFNC <sup>(1)</sup>) : CROISSANCE SOLIDE DES LOYERS (~+8%)**
  - Foncière Tertiaire : revenus locatifs en hausse de **+5,7%** sur les bureaux et parcs d'affaires ; **+2,9%** à périmètre constant
  - Foncière Santé : croissance des loyers de **+15,3%** ; +1,7% à périmètre constant
- **ACTIVITÉ DE LA PROMOTION (8% CFNC <sup>(1)</sup>) : DES INDICATEURS AVANCÉS TOUJOURS POSITIFS, MAIS CHIFFRE D’AFFAIRES EN BAISSÉ**
  - Backlog de 1,3 Md€, en hausse de **+3,7%**<sup>1</sup>
  - Chiffre d'affaires à 101M€, -32% dans un contexte d'arrêt de plus de 90% des chantiers
- **STRUCTURE FINANCIÈRE**
  - Trésorerie de près de **750 M€** à fin mars et **renforcement des lignes de back-up à plus de 2 Md€**
- **POINT D’ÉTAPE SUR L’ÉVOLUTION DE LA CRISE COVID-19 : ICADE RÉACTIVE ET SOLIDE**
  - Icade **solide et robuste**
  - Impacts financiers en cours d'estimation
  - Guidance 2020 suspendue ; prochain point d'étape lors de la publication des résultats semestriels

« Dans le prolongement de la bonne dynamique sur le quatrième trimestre 2019, l'année 2020 avait démarré de manière satisfaisante pour l'activité de nos deux Foncières, avec des revenus locatifs en croissance de près de 8%. L'activité de promotion a subi dès le mois de mars les premiers effets sensibles de la crise Covid-19. Depuis le début de la crise, Icade est réactive et applique avec beaucoup de rigueur l'ensemble des dispositions prises par le gouvernement. Grâce à la mobilisation sans faille de nos collaborateurs, nous gérons au mieux cette crise sanitaire et économique. Les récentes signatures de baux sur la Foncière Tertiaire, d'une promesse d'achat sur la Foncière Santé et de ventes de logements sur la Promotion, 100% digitales, témoignent de notre capacité d'adaptation. Les effets de la crise sur l'année 2020 seront très vraisemblablement matériels ; mais nous sommes optimistes pour l'avenir : il y aura un « jour d'après », et Icade s'y prépare déjà » **Olivier WIGNIOLLE, CEO**

<i>(en millions d'euros)</i>	31/03/2020	31/03/2019	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	94,4	92,0	2,6%	2,9%
Revenus Locatifs Foncière Santé	74,6	64,7	15,3%	1,7%
<b>Revenus locatifs Foncières</b>	<b>169,0</b>	<b>156,7</b>	<b>7,8%</b>	<b>2,4%</b>
Chiffre d'Affaires Promotion	101,1	148,5	(31,9)%	(31,9)%
Autres Chiffre d'Affaires (*)	1,8	(3,1)	(158,6)%	n/a
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDÉ</b>	<b>271,9</b>	<b>302,1</b>	<b>(10,0)%</b>	<b>(13,6)%</b>

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

<sup>1</sup> CFNC : Cash-Flow Net Courant au 31 décembre 2019

# 1. PÔLE FONCIÈRES : +7,8% DE CROISSANCE DES REVENUS SUR LE T1

## 1.1 Foncière Tertiaire

### 1.1 a- Activité locative : croissance robuste au T1 2020 avec +2,9% à périmètre constant

(en millions d'euros)	31/03/2019	Acquisitions	Livraisons/Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	31/03/2020	Variation (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	61,6	2,0	6,2	(5,7)	1,5	65,7	6,6%	2,9%
Parcs d'affaires	23,3	-	0,2	(0,0)	0,7	24,1	3,4%	3,0%
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>84,9</b>	<b>2,0</b>	<b>6,4</b>	<b>(5,7)</b>	<b>2,2</b>	<b>89,8</b>	<b>5,7%</b>	<b>2,9%</b>
Autres Actifs	7,4	-	-	(2,6)	0,1	4,9	(33,9)%	2,9%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(0,3)	-	(0,0)		(0,0)	(0,3)	2,7%	na
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>92,0</b>	<b>2,0</b>	<b>6,4</b>	<b>(8,4)</b>	<b>2,3</b>	<b>94,4</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,9%</b>

Les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire s'établissent à 94,4 M€.

- A **périmètre courant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires progressent de **+5,7%**, portés par les 2 segments, à **+6,6%** et **+3,4%** pour les bureaux et les parcs d'affaires respectivement : acquisition de Pointe Metro 1 et commercialisation des 5 actifs livrés sur 2019, et ce malgré des cessions très significatives en 2019.
- Les loyers des autres actifs baissent suite à la cession interne de la société Sarvilep à Icade Promotion (opération de redéveloppement représentant un potentiel de plus de 1 500 logements à moyen terme).
- A **périmètre constant**, les revenus sont en hausse de **+2,9%**, avec une dynamique similaire sur le portefeuille de bureaux et celui des parcs d'affaires, portée par l'**indexation** pour **2%**, des effets positifs **de volume** et de **réversion** pour **0,9%**.

**Forte dynamique sur les signatures et les renouvellements de baux** sur la période, qui représentent 34 087 m<sup>2</sup>.

- **Les renouvellements** ont porté sur 11 baux, soit une surface de 22 344 m<sup>2</sup> pour un montant total de loyers faciaux annuels de 5,1 M€, et une durée ferme moyenne de 5,8 années ;
- **Les nouvelles signatures** (25 au total) ont représenté 11 743 m<sup>2</sup> pour un montant de loyers faciaux annuels de 3,2 M€ et une durée ferme moyenne de 5,6 années.

Les prises d'effet des nouveaux baux ont porté sur 24 086 m<sup>2</sup>.

Sur l'ensemble du patrimoine Tertiaire, la durée résiduelle ferme des baux est quasi stable sur le trimestre à 4,4 années (4,5 années au 31 décembre 2019).

Au 31 mars 2020, le **Taux d'Occupation Financier s'établit à 91,6%**, en baisse de -0,8 point à périmètre constant et de -1,0 point à périmètre courant par rapport au 31 décembre 2019.

- Le taux d'occupation sur le segment des **bureaux** se maintient à un **niveau élevé à 96,1%** (96,4% au 31 décembre 2019) ;
- Le taux d'occupation sur les **parcs d'affaires s'élève à 80,6%** en léger repli (83,6% au 31 décembre 2019) du fait notamment de libérations sur des baux renégociés avec restitutions partielles de surfaces intervenues sur le Parc de Rungis.

Après prise en compte de la location de l'immeuble Pulse, pour lequel la prise à bail, signé fin 2019 et portant sur 100%, sera effective en 2020, le **Taux d'Occupation Financier sur les parcs d'affaires ressort à 88,2%** et celui de **l'ensemble de la Foncière tertiaire à 93,7%**.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) (**)			Durée moyenne des baux (en années) (**)	
	31/03/2020	31/12/2019	Variation à périètre constant*	31/03/2020	31/12/2019
Bureaux	96,1%	96,4%	(0,0) pt	4,8	4,9
Parcs d'affaires	80,6%	83,6%	(2,9) pts	3,0	3,0
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>91,5%</b>	<b>92,6%</b>	<b>(1,1) pt</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>
Autres Actifs	92,5%	92,5%	+0,0 pt	6,3	6,5
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>91,6%</b>	<b>92,6%</b>	<b>(0,8) pt</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>

(\*) Variation entre le 31 décembre 2019 et le 31 mars 2020 et hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

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

### 1.1-b : Investissements cumulés au 31 mars 2020: ~61M€ principalement dans le pipeline de développement

(en millions d'euros)	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
Bureaux	0,6	32,7	8,2	2,9	44,4
Parcs d'affaires	0,0	3,8	7,1	5,4	16,2
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>0,6</b>	<b>36,4</b>	<b>15,3</b>	<b>8,3</b>	<b>60,6</b>
Autres actifs	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>0,6</b>	<b>36,4</b>	<b>15,5</b>	<b>8,3</b>	<b>60,8</b>

Au 31 mars 2020, les investissements s'élevaient à **60,8 M€** vs. 108,3 M€ au T1 2019, avec notamment :

- Des investissements dans le pipeline de développement et VEFA pour près de 37 M€, dont principalement le projet Origine pour ~20 M€.
- Les Capex et Autres pour un montant de ~24 M€ dans le cadre de travaux d'entretien des immeubles et/ou à la demande des locataires.

Par ailleurs, deux livraisons d'actifs de bureaux ont été réalisées sur le trimestre, conformément au calendrier prévu :

- B007 situé au Pont de Flandre (8 550 m<sup>2</sup>, Paris 19<sup>ème</sup>), livré en février 2020 et commercialisé à 100% dans le cadre d'un BEFA avec l'URSSAF.
- Quai Rive Neuve (3 110 m<sup>2</sup>) situé à Marseille, livré en février 2020 et commercialisé à 100%. Avec cette troisième livraison de la Foncière Tertiaire à Marseille sur les 9 derniers mois (Le Castel en juillet 2019, et Eko Active en novembre 2019, pour un total de 13 800 m<sup>2</sup>), Icade confirme sa présence significative en tant qu'investisseur tertiaire dans les grandes métropoles régionales.

### 1.1-c : Arbitrages au 31 mars 2020:

Le volume des cessions de la période est non significatif (1,6 M€).

## 1.2 Foncière Santé<sup>2</sup>

### 1.2-a : Activité locative: vive croissance des loyers, à +15,3%, portée par la croissance externe 2019

(en millions d'euros)	31/03/2019	Acquisitions	Livraisons/ Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	31/03/2020	Variation (%)	Variation à périètre constant (%)
France	64,7	4,9	0,7	(0,6)	1,0	70,7	9,4%	1,7%
International	0,0	3,8	-	-	0,0	3,9	N/A	N/A
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>64,7</b>	<b>8,7</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,6)</b>	<b>1,0</b>	<b>74,6</b>	<b>15,3%</b>	<b>1,7%</b>

Les revenus locatifs de la Foncière Santé s'élevaient sur le premier trimestre à **74,6 M€**, en augmentation de **15,3%** à périmètre courant, et +1,7% à périmètre constant, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers.

<sup>2</sup> Données Foncière Santé à 100%

**France** : Revenus locatifs à 70,7 M€, +9,4%

- A **périmètre courant**, la progression des revenus est soutenue par les acquisitions réalisées en 2019 (+4,9 M€ portés par le portefeuille de 12 actifs principalement composé d'établissements long séjour et l'hôpital privé du Confluent à Nantes).

**International** : Revenus locatifs en forte progression: 3,9 M€

- Principalement sous l'effet de l'acquisition d'un portefeuille de 19 actifs longs séjours en Allemagne en fin d'année pour 266 M€ (+3,2 M€ sur le T1 2020).
- Par ailleurs, poursuite des investissements en Italie (+0,6 M€ au T1 2020). Pour mémoire, des acquisitions à terme de 9 actifs pour ~137 M€ interviendront entre la fin 2020 et 2022.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)		Durée moyenne des baux (en années)	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
France	100,0%	100,0%	7,2	7,4
International	100,0%	100,0%	17,7	17,9
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,8</b>	<b>8,0</b>

Le taux d'occupation demeure inchangé à 100% sur le portefeuille de la Foncière Santé.

La **durée moyenne ferme des baux** de la Foncière Santé s'élève à **7,8 années** au 31 mars 2020.

#### 1.2-b : Investissements cumulés au 31 mars 2020 : 13M€ concentré sur le pipeline de développement ; pas d'acquisition au premier trimestre 2020

(en millions d'euros)	Opérations en développement	Autres CAPEX	Autres	Total
France	10,5	2,4	0,2	13,1
International	-	-	-	-
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>10,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>	<b>13,1</b>

Les investissements de la Foncière Santé au 31 Mars 2020 s'élèvent à **13,1 M€** (contre 33,2 M€ au 31 mars 2019), dont :

- **En France** :
  - 10,5 M€ de développements principalement portés par l'Hôpital privé du Grand Narbonne (5,5 M€), la Polyclinique du Parc à Caen (2,1 M€) et le Pôle Santé Lunellois (1,7 M€) ;
  - 2,4 M€ de Capex et autres.
- **A l'International** :
  - Aucun investissement n'a été réalisé au 31 mars 2020.

#### 1.2-c : Arbitrages cumulés au 31 mars 2020 :

Aucun arbitrage n'a été réalisé sur le premier trimestre.

## 2. PÔLE PROMOTION

<i>(en millions d'euros)</i>	31/03/2020			31/03/2019			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	80,1	7,4	87,5	115,5	10,2	125,7	(30,4%)
Promotion Tertiaire	21,0	0,5	21,5	33,0	0,8	33,7	(36,2%)
Intra-groupe métier Promotion	-	-	-	-	-	-	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>101,1</b>	<b>8,0</b>	<b>109,3</b>	<b>148,5</b>	<b>11,0</b>	<b>159,5</b>	<b>(31,5%)</b>

	31/03/2020	31/03/2019	Variation (%)	31/12/2019
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>				
Réservations de logements <i>(en unités)</i> (*)	582	847	(31,3)%	5 067
Réservations de logements <i>(en millions d'euros, TTC)</i>	153,6	197,3	(22,1)%	1 120,6
Taux de désistement logements <i>(en %)</i>	31,0%	23,0%	+8,0 pts	15%
<b>Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations</b>				
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> habitable <i>(en €/m<sup>2</sup>)</i>	4 581	3 858	18,7%	4 109
Budget moyen TTC par logement <i>(en k€)</i>	267,0	233,4	14,4%	221,5
Surface moyenne par logement <i>(en m<sup>2</sup>)</i>	58,0	60,5	(4,1)%	53,9
<b>Réservations par typologie de clients (en %)</b>				
Accédants	46,5%	36,3%	+10,2 pts	28,5%
Investisseurs privés	42,6%	39,9%	+2,7 pts	33,1%
Investisseurs institutionnels	10,9%	23,8%	(12,9) pts	38,4%

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/03/2020	31/12/2019	Variation (%)
<b>Backlog Promotion</b>	<b>1 303,7</b>	<b>1 257,4</b>	<b>+ 3,7%</b>
Promotion Résidentiel	1 049,2	1 006,4	+ 4,3%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	230,3	225,7	+ 2,1%
Carnet de commandes MOD	24,2	25,3	(4,5)%

**Les indicateurs avancés restent positifs même si les premiers effets de la crise sont sensibles sur l'activité avec un chiffre d'affaires en baisse de 31,5% à fin mars.**

Après un début d'année marqué par une **dynamique commerciale positive**, Icade Promotion a constaté depuis mi-mars, un arrêt de la quasi-totalité de ses chantiers et une baisse très significative de la commercialisation et des ventes.

Dans ce contexte, les indicateurs de chiffre d'affaires, réservations et ventes notaires du Résidentiel sont en baisse par rapport au 1er trimestre 2019 :

**Le volume des réservations** résidentiel enregistrées à fin mars 2020 (582 lots) est en diminution de -31,3% par rapport au premier trimestre de l'année précédente. En valeur, la baisse est moindre (-22,1%).

Malgré la bonne performance commerciale du début d'année, le nombre de réservations diffus est en baisse de (-16%), avec 502 lots sur le T1 2020 (596 lots sur le T1 2019). En valeur, la baisse est limitée (-1%), compte tenu d'un meilleur positionnement des programmes commercialisés et des prix au m<sup>2</sup> en hausse.

L'arrêt de l'activité sur les deux dernières semaines du trimestre, généralement les plus actives de la période pour les ventes actées, et l'interruption des chantiers ont impacté le **chiffre d'affaires Promotion Résidentiel**, avec une diminution de -30,4% par rapport au 31 mars 2019 pour atteindre 87,5 M€.

### Le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est aussi marqué par des éléments d'activité positifs :

- Le niveau des mises en commercialisation du T1 2020 est meilleur que celui constaté sur le T1 2019 (1 369 lots vs 645 lots : +112%). Il en est de même desancements de travaux (1 049 lots au T1 2020 vs 720 lots au T1 2019 : +46%).
- Un *Backlog* en hausse :
  - Le *Backlog* de la Promotion Résidentiel s'élève à 1 049,2 M€, **en hausse de 4,3%** par rapport au 31 décembre 2019.
  - Le *Backlog* de l'activité Promotion Tertiaire, Publique et Santé s'établit à 230,3 M€ à fin mars 2020, **en hausse de 2,1%** par rapport au 31 décembre 2019.
- Le chiffre d'affaires anticipé en quote-part du portefeuille foncier résidentiel continue de progresser à **+2,3% en valeur à 2,1 Md€ HT** (10 648 lots) au 31 mars 2020.

**Le chiffre d'affaires total potentiel à moyen terme au 31 mars 2020 s'élève à 7,0 Md€**, en quote-part Icade Promotion et hors taxes (stable vs. 31 décembre 2019). Il représente plus de 20 000 lots pour l'activité logement et près de 400 000 m<sup>2</sup> pour l'activité tertiaire.

## 3. STRUCTURE FINANCIÈRE : RENFORCEMENT DES LIGNES DE BACK-UP

Icade dispose à fin mars d'une structure de bilan robuste et de fondamentaux solides, lui permettant d'accompagner de façon pérenne les décalages de trésorerie générés suite à l'arrêt de l'économie dans le cadre du confinement imposé depuis le 17 mars dernier.

Ainsi, à fin mars, Icade bénéficie :

- D'une trésorerie significative de près de 750 M€ ;
- De faibles échéances de remboursement de dettes moyen / long terme sur 2020 (58 M€).

Par ailleurs, les ratios de dette sont solides avec notamment un ICR à 5,8X.

Enfin, **Icade a renforcé ses lignes de back-up**, pour un montant de plus de 300 M€, lui permettant ainsi de bénéficier d'un stock de lignes de crédits non tirés de plus de 2 Md€ vs. 1,7 Md€ au 31 décembre 2019.

Icade a notamment procédé à la signature, le 21 avril dernier, d'un RCF « Green » pour 300 M€ à 7 ans (renouvellement d'une ligne de 290 M€) aux conditions financières attractives et très innovantes (cf. communiqué de presse dédié diffusé le 21 avril).

## 4. PERSPECTIVES : POINT D'ÉTAPE SUR L'ÉVOLUTION DE LA CRISE COVID-19

Compte tenu de l'impact de la crise et du confinement général en vigueur depuis le 17 mars sur nos locataires, clients, prestataires et fournisseurs, les **secteurs de l'immobilier et du bâtiment connaissent des perturbations** dont certaines ont impacté notre activité de promotion dès le premier trimestre.

**Icade dispose d'atouts solides et incontestables** pour traverser cette période. Néanmoins, la gravité et l'incertitude induite par cette crise ont amené Icade à suspendre dès le 23 mars dernier sa guidance annuelle 2020 annoncée en février dernier, et ce jusqu'à stabilisation de la situation.

La crise du Covid-19 a également conduit le Conseil d'administration à proposer de réduire le montant du dividende à 4,01 €/action (vs 4,81 €/action proposé lors de la présentation des résultats 2019).

Depuis le début de la crise, **Icade applique avec beaucoup de rigueur l'ensemble des dispositions et recommandations prises par le gouvernement**.

**Les impacts de la crise sanitaire sur chacune de nos activités sont à ce jour résumés ci-dessous, sur la base de notre meilleure appréciation à date :**

## Foncière Tertiaire :

### Mesures d'accompagnement des locataires :

Pour mémoire, Icade dispose d'une base locative diversifiée et solide : 50 % des locataires et 70% des revenus locatifs sont constitués de grandes entreprises (CAC 40 / SBF 120) et d'administrations publiques.

Ceci étant précisé, Icade va accompagner ses locataires les plus fragiles pour traverser cette crise avec principalement à ce stade :

- L'abandon des loyers du second trimestre 2020 pour les TPE de moins de 10 salariés dont l'activité a été fermée par décision administrative. A noter que les TPE fermées par décret représentent moins de 2% des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire. Cette mesure devrait donc se traduire par une perte de l'ordre de 2,2 M€.
- Par ailleurs près de 30% des locataires ont sollicité Icade pour des reports du loyer du second trimestre. Des aménagements ad hoc individualisés pourront être proposés à certains locataires ; ces aménagements se traduiront par des effets de trésorerie avec un étalement de loyers reportés à compter du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

### Pipeline de développement :

Compte tenu de l'arrêt de la plupart des chantiers depuis mi-mars, des retards dans la livraison de certains projets sont anticipés et d'ores et déjà avérés. Concernant les principaux projets dont la livraison est attendue sur 2020 et 2021 (Fontanot, Park View et Origine), un retard de l'ordre de 3-4 mois est estimé à date. Ceci impactera donc les revenus locatifs 2020.

Pour mémoire, les livraisons attendues sur 2020 et 2021 sont pré commercialisées à 62%.

La crise a également un impact négatif sur l'activité locative courante. 6 nouveaux baux ont néanmoins été signés depuis le début de la période de confinement dont 4 portant sur Eko Active (Marseille), Tour Initiale (La Défense) et Park View (Lyon). (25 nouveaux baux depuis le début de l'année).

## Foncière Santé :

### Mesures d'accompagnement des locataires :

Pour mémoire, 90% des revenus locatifs sont réalisés avec des opérateurs de Santé de premier plan (90% du portefeuille de la Foncière Santé constitués d'établissements court et moyen séjour et 10% d'établissement long séjour).

Dès le mois de mars, la Foncière Santé a mis en place des mesures d'accompagnement de ses locataires, dont notamment le report au 30 juin de l'exigibilité des termes à échoir relatifs au second trimestre pour les établissements court séjours. Ses locataires ont été en effet mobilisés en urgence dans le cadre de la crise Covid-19, avec une dé-priorisation des interventions non urgentes (soit 70% de l'activité habituelle des cliniques privées en France).

Les incidences financières de ces mesures d'accompagnement sont en cours de chiffrage. Le principal impact attendu est un décalage de trésorerie et des pertes de loyers à priori limitées, **réflétant le caractère résilient de l'activité Foncière de Santé.**

De plus, des mesures compensatoires spécifiques à destination des opérateurs de Santé ont été annoncées par le gouvernement français (Ordonnance n°2020-309 de mars 2020) permettant d'atténuer les effets de la crise sur leurs activités courantes.

### Pipeline de développement et plan d'acquisitions :

Compte tenu de l'arrêt de la plupart des chantiers depuis mi-mars, en France et en Italie, des retards dans la livraison de certains projets sont à prévoir (3-4 mois en moyenne). Pour mémoire, le pipeline s'élève à près de 300 M€ au 31 décembre 2019.

Le confinement généralisé et la crise perturbent les ambitions d'investissements de l'année, en France mais aussi en Europe.

Icade Santé a néanmoins signé le 9 avril dernier auprès du Groupe Korian une promesse pour l'acquisition d'un EHPAD de 75 lits situé à Carcassonne (France) pour une valeur de près de 6,8 M€ droits inclus. Au closing de l'opération, prévu en juin 2020, un bail de 9 ans ferme sera conclu avec Korian et générera des revenus locatifs immédiats.

## Icade Promotion :

Le marché de la promotion est impacté notablement par la crise du Covid-19 :

- Report des élections municipales (impact sur les permis de construire)
- Fermeture des bureaux de vente (réservations en baisse de 60% à 70% selon les semaines)
- Fermeture de la plupart des études de notaires
- Arrêt de plus de 90% des chantiers depuis mi-mars ; le retard sur les chantiers, d'une durée encore indéterminée impactera le chiffre d'affaires à l'avancement

La reprise progressive des chantiers, en cours depuis quelques jours, devrait permettre de réactiver progressivement la reconnaissance de chiffre d'affaires à l'avancement à compter du second trimestre 2020.

Icade Promotion propose désormais la **digitalisation complète de l'offre résidentielle** sur les canaux de ventes internes et externes. Ce dispositif permet la **poursuite de la commercialisation par réservations dématérialisées**.

A noter la mobilisation des notaires qui offrent désormais la possibilité de signer des actes à distance.

L'ensemble de ces impacts nous a contraint, pour une partie du personnel d'Icade Promotion (2/3 des effectifs), à utiliser le dispositif d'activité partielle proposé par le gouvernement, afin d'accompagner le ralentissement significatif de l'activité.

Les perspectives financières seront mises à jour quand la visibilité sur la reprise de l'activité sera meilleure.

#### **Une structure financière solide pour traverser la crise :**

Icade dispose aujourd'hui d'une trésorerie et d'indicateurs bilanciers solides.

Par ailleurs, au cours des 4 dernières semaines, si le marché obligataire a bénéficié d'une certaine liquidité, le marché du financement court terme (NEUCP) a été totalement fermé et ne rouvre que marginalement et de manière sélective.

Néanmoins, compte tenu de la robustesse de notre situation bilancielle, nous ne prévoyons pas, à date, de tirage significatif sur les lignes de crédit pour accompagner les reports de loyers de nos locataires.

L'augmentation de nos lignes de back up, à plus de 2 Md€, renforce par ailleurs les ratios de liquidités d'Icade, et par la même notre signature de crédit.

#### **En synthèse :**

- Icade dispose d'atouts solides pour traverser cette crise
- De nombreuses mesures sont mises en place sur l'ensemble des activités pour faire face à la crise
- Maintien de la suspension de la guidance et des priorités 2020
- Les impacts financiers sont en cours de chiffrage
- Prochain point d'étape : lors des résultats semestriels 2020



---

## CALENDRIER FINANCIER

**Résultats semestriels** : le 21 juillet 2020 avant bourse

**Informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre** : le 22 octobre 2020 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 part du groupe au 31/12/19 de 11,5 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 Caisse des Dépôts.

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

#### CONTACTS

**Anne-Sophie Lanaute**

Dir. Communication financière et relations investisseurs

+33 (0)1 41 57 70 29

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

**Charlotte Pajaud-Blanchard**

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

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

## ANNEXE

### Activité locative – Foncière Tertiaire hors logement

Classes d'actif	31/12/2019	Mouvements T1 2020			31/03/2020	Nouvelles signatures T1 2020		31/03/2020	
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Ajustements surfaces (*)	Surfaces louées	Effet T1 2020	Effet postérieur T1 2020	Total nouvelles signatures du T1 2020
	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )
<b>Données à 100%</b>									
Bureaux	812 835	5 515	-5 140			<b>813 210</b>	6 451	0	<b>6 451</b>
Parcs d'affaires	591 267	2 542	-21 984			<b>571 825</b>	3 648	0	<b>10 793</b>
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	151 331	143	-148			<b>151 325</b>	143	0	<b>143</b>
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	<b>1 555 433</b>	<b>8 200</b>	<b>-27 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 536 361</b>	<b>10 243</b>	<b>0</b>	<b>10 243</b>
Bureaux	25 749	15 886	-1 312		36	<b>40 360</b>	1 500	0	<b>1 500</b>
Parcs d'affaires	8 190	0	-3 495			<b>4 695</b>	0	0	<b>0</b>
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	0	0	0			-	0	0	<b>0</b>
<b>AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	<b>33 939</b>	<b>15 886</b>	<b>-4 807</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>45 055</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>
									<b>0</b>
<b>SOUS TOTAL (A+B)</b>	<b>1 589 372</b>	<b>24 086</b>	<b>-32 079</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>1 581 416</b>	<b>11 743</b>	<b>0</b>	<b>11 743</b>
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)</b>	<b>1 589 372</b>	<b>24 086</b>	<b>-32 079</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>1 581 416</b>	<b>11 743</b>	<b>0</b>	<b>11 743</b>

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