



## ICADE – ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2021

### ACTIVITÉ SOLIDE POUR LES 3 MÉTIERS

**CHIFFRE D’AFFAIRES À 1,2 MD€, +25,2% vs. SEPT 2020, +20,2% vs. SEPT 2019**

- **PERFORMANCE COMMERCIALE SOLIDE POUR LES TROIS MÉTIERS**
  - Revenus locatifs en hausse de près de 4% à ~525 M€ sur les 9 premiers mois :
    - Foncière Tertiaire : 273,1 M€, +1,9%, stable à périmètre constant ; ~140 000 m<sup>2</sup> de nouveaux baux signés et renouvelés pour un loyer facial annualisé de plus de 35 M€ ;
    - Foncière Santé : 239,3 M€, +6,6%, +0,5% à périmètre constant ; renouvellement de 10 baux pour 12 ans avec Ramsay Santé portant sur ~38 M€ de loyers faciaux.
  - Promotion : CA à 689,2 M€, +47% de hausse sur un an (CA économique<sup>1</sup> en hausse de +~55% à 776 M€) ; réservations en hausse de +39% et ventes actées en hausse de +8% vs. T3 2020.
- **POURSUITE DE LA DYNAMIQUE D’INVESTISSEMENTS SUR LES 2 FONCIÈRES**
  - Rotation d’actifs sur la Foncière Tertiaire : finalisation de la cession de l’actif Silky Way pour 138 M€ portant le volume de cessions sur 2021 à 462 M€, +9,8% au-dessus de l’ANR au 31/12/2020, et finalisation d’une acquisition *value add* pour 183 M€, soit un montant total de 243 M€ depuis le début de l’année.
  - Foncière Santé : Investissements de 118 M€ sur le T3, dont plus de la moitié à l’international. Avec les acquisitions annoncées en octobre, les investissements réalisés ou sous promesse depuis le début de l’année s’élèvent à près de 480 M€, confortant l’objectif annuel fixé à 450/500 M€ pour 2021.
- **STRUCTURE FINANCIÈRE : Solidité des bilans d’Icade et d’Icade Santé** avec la confirmation en juillet 2021 par S&P des notations BBB+, perspective stable, pour Icade et sa filiale Icade Santé.
- **CONFIRMATION DE LA GUIDANCE RÉHAUSSÉE EN JUILLET**
  - CFNC Groupe / action : hausse de ~+6% hors effet des cessions 2021, soit ~+3% yc l’effet des cessions 2021
  - Dividende 2021 : hausse de +3% : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions
  - Icade confirme par ailleurs les objectifs de CFNC de sa Foncière Santé au 31/12/2021 : 251 M€

(en millions d’euros)	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	Δ 2021/2020 (%)	Δ 2021/2019 (%)	Δ 2021/2020 à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	273,1	267,9	256,3	1,9%	6,6%	0,0%
Revenus Locatifs Foncière Santé	239,3	224,6	195,7	6,6%	22,3%	0,5%
Autres revenus *	12,4	13,6	21,4	(8,6)%	(41,8)%	(4,9)%
<b>Revenus locatifs Foncières</b>	<b>524,8</b>	<b>506,1</b>	<b>473,4</b>	<b>3,7%</b>	<b>10,9%</b>	<b>0,3%</b>
Chiffre d’Affaires Promotion	689,2	467,5	553,7	47,4%	24,5%	47,4%
Autres Chiffre d’Affaires **	10,1	4,4	(9,2)	n/a	n/a	n/a
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDÉ</b>	<b>1 224,1</b>	<b>978,0</b>	<b>1 017,9</b>	<b>25,2%</b>	<b>20,2%</b>	<b>24,2%</b>

\* : Autres actifs et intra-groupe - Foncière Tertiaire

\*\* : La ligne Autres Chiffre d’Affaires représente pour l’essentiel les prestations intra-groupe

<sup>1</sup> Chiffre d’affaires économique : Chiffre d’affaires IFRS + chiffre d’affaires des sociétés mises en équivalence

# 1. FONCIÈRE TERTIAIRE : RÉSILIENCE DES REVENUS LOCATIFS, POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE LA ROTATION DU PORTEFEUILLE

## Revenus et activité locative au 30 septembre 2021

(en millions d'euros)	30/09/2020	Acquisitions	Livraisons/Dév./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2021	Δ (%)	Δ à périmètre constant (%)
Bureaux	197,5	1,0	11,2	(7,0)	(0,7)	202,1	2,3%	(0,4)%
Parcs d'affaires	70,4	-	(0,1)	(0,1)	0,8	71,0	0,8%	1,1%
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE (*)</b>	<b>267,9</b>	<b>1,0</b>	<b>11,1</b>	<b>(7,1)</b>	<b>0,1</b>	<b>273,1</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,0%</b>

\* hors autres actifs et intra-groupe

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** s'établissent à ~273 M€ au 30 septembre 2021, en progression de **+1,9%** par rapport au 30 septembre 2020 à périmètre courant.

- **A périmètre constant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires restent globalement stables reflétant une activité locative résiliente. **Les revenus locatifs des parcs d'affaires progressent de +1,1%**.

Dans un contexte de marché où la demande placée de bureaux est en cours d'évolution, intégrant notamment les nouvelles demandes et les nouveaux besoins, les équipes d'*asset management* d'Icade sont très actives : depuis le début de l'année, les signatures et les renouvellements représentent **103 baux sur plus de 140 000 m<sup>2</sup>, pour un montant de loyers faciaux annualisés de plus de 35 M€** :

- **Deux signatures en pré-commercialisation du pipeline** sur le T3 2021 portant sur c. 30 000 m<sup>2</sup> avec des locataires de premier rang et sur une durée ferme moyenne de 8,5 ans reflétant **l'ADN d'Icade sur la pré-commercialisation de grands projets tertiaires**.
  - **Fresk** (Paris 15<sup>e</sup> / Issy-les-Moulineaux, 92) *livré au T4 2021* : signature portant sur près de 14 000 m<sup>2</sup> (67% de la surface totale), avec Parisanté Campus (durée ferme de 8 ans) ;
  - **Edenn** (ex. La Défense 2) *livraison au T1 2025* : signature portant sur 16 000 m<sup>2</sup> (57% de la surface totale) avec Schneider Electric (durée ferme de 9 ans).
- **Signatures et renouvellements de 33 baux au sein du Parc Icade Orly-Rungis** portant sur plus de 34 000 m<sup>2</sup> pour une durée ferme moyenne de 8,5 années ;
- **L'activité en province**, où Icade concentre plus de 10% de son portefeuille sur des localisations primes dans les grandes métropoles nationales, est dynamique, avec la signature de **28 baux sur plus de 13 000 m<sup>2</sup>**.

Ces signatures ont été réalisées à des conditions globalement en ligne avec les VLM.

Le solde net des entrées / sorties sur la période (hors acquisitions et cessions) est positif à près de 8 300 m<sup>2</sup> et représente un surplus de loyers faciaux annualisés de 5,1 M€.

Les **prises d'effet de bail** sur les 9 premiers mois ont porté sur près de 204 000 m<sup>2</sup> pour un loyer facial annualisé de 57,4 M€ et concernent notamment les immeubles livrés ou acquis sur la période dont :

- Origine (Nanterre - 92) pour 51 500 m<sup>2</sup>, livré en mars et commercialisé à 79% à la société Technip Energies ;
- West Park 4 (Nanterre - 92), loué en totalité à la société Groupama (15 800 m<sup>2</sup>) ;
- Latécoère (Toulouse - 31), livré sur le premier trimestre et loué en totalité pour 13 100 m<sup>2</sup> ;
- Le Prairial (Nanterre - 92), acquis en juin 2021 totalement loué à un ministère pour 13 375 m<sup>2</sup> ;
- L'ensemble immobilier Equinove au Plessis-Robinson (92), acquis le 30 septembre 2021 et loué en totalité au Groupe Renault sur plus de 64 000 m<sup>2</sup>.

Le **taux d'occupation financier** s'établit à **près de 89%** au 30 septembre 2021, en léger retrait par rapport au 30 juin 2021. Il a notamment été impacté depuis le début de l'année par les cessions de 3 actifs matures loués à 100%, et l'impact de la livraison sur la période de l'actif Origine dont une partie des surfaces est en cours de commercialisation.

Cette tendance est en ligne avec le ralentissement du marché de bureaux attendu sur 2021 et le rallongement des périodes de commercialisation, conséquences de la crise sanitaire exceptionnelle de la COVID-19 qui a encore impacté le marché de bureaux sur 2021.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %) (**)				Durée moyenne des baux (en années) (**)		
	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020	Δ à périmètre constant*	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020
Bureaux	90,6%	92,2%	94,9%	(1,9) pt	4,4	4,3	4,4
Parcs d'affaires	84,0%	85,0%	86,9%	(1,1) pt	3,1	3,1	2,9
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>88,9%</b>	<b>90,2%</b>	<b>92,6%</b>	<b>(1,7) pt</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>
Autres Actifs	89,7%	89,8%	91,3%	(0,1) pt	6,7	6,7	6,7
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>88,9%</b>	<b>90,2%</b>	<b>92,5%</b>	<b>(1,6) pt</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>

(\*) Variation entre le 30 juin 2021 et le 30 septembre 2021 et hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

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

La durée résiduelle ferme des baux se maintient à 4,2 années, grâce aux signatures et renouvellements intervenus sur les 9 premiers mois qui représentent une durée ferme moyenne de 7 années.

### Investissements au 30 septembre 2021

(en millions d'euros)	Acquisitions	Opérations en développement et VEFA	Autres CAPEX	Total
Bureaux	245,1	79,7	20,6	345,5
Parcs d'affaires	0,0	16,2	27,7	43,8
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>245,1</b>	<b>95,9</b>	<b>48,3</b>	<b>389,4</b>
Autres actifs	0,0	0,0	0,6	0,6
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>245,1</b>	<b>95,9</b>	<b>48,9</b>	<b>389,9</b>

Les investissements réalisés sur le trimestre représentent près de 234 M€, dont 37 M€ au titre du pipeline.

Cumulés au 30 septembre 2021, ils s'élevaient à près de 390 M€ vs. 179,9 M€ au 30 septembre 2020 avec notamment :

- Deux acquisitions *value add* pour un montant total de 243 M€ : Le Prairial à Nanterre (92) pour 60 M€, et le Campus Equinove situé au Plessis-Robinson (92), acquis le 30 septembre 2021 pour 183 M€.
- Des investissements au titre du pipeline de développement pour un montant de ~96 M€, dont :
  - Origine (Nanterre - 92) livré sur le T1-2021 pour ~18 M€,
  - West Park 4 (ex Fontanot, Nanterre - 92) livré sur le T2 à Groupama pour 10 M€,
  - Fresk (Issy-les-Moulineaux - 92) dont la livraison a eu lieu début T4 2021 pour ~23 M€,
  - Jump (parc des Portes de Paris) : opération en cours de développement (dans le cadre d'un BEFA de 12 ans) pour ~13 M€.
- Les autres Capex pour ~49 M€ concentrent les travaux de maintenance et d'amélioration de la qualité technique et environnementale.

3 projets d'envergure du pipeline ont été livrés sur les 9 premiers mois, représentant plus de 90 000 m<sup>2</sup> et 36 M€ de loyers annuels :

- L'actif Origine à Nanterre (66 000 m<sup>2</sup>), commercialisé à près de 80% auprès de Technip Energies.
- L'immeuble « Latécoère » à Toulouse (13 000 m<sup>2</sup>), pris à bail à 100% par l'équipementier aéronautique pour une durée de 12 ans.
- L'immeuble West Park 4 (ex Fontanot) à Nanterre (15 800 m<sup>2</sup>) livré à Groupama pour 100% des surfaces (bail de 12 ans fermes).

En intégrant la livraison de l'actif Fresk, intervenue le 1<sup>er</sup> octobre et loué à 67% par ParisSanté Campus, les 4 livraisons de 2021 représentent près de 115 000 m<sup>2</sup> et affichent un taux de commercialisation de 80% à date.

Après commercialisation complète, elles apporteront à la Foncière Tertiaire un loyer annuel de ~47 M€ pour une création de valeur totale attendue de c. 232 M€, soit ~30% du montant d'investissements réalisés.

### Rotation soutenue du portefeuille sur la période

La Foncière Tertiaire a finalisé la cession de l'immeuble Silky Way pour 138 M€, portant à **462 M€ le volume total des cessions depuis le début de l'année**. Les trois cessions ont été réalisées avec un niveau de valorisation à **+9,8% vs. GAV** au 31 décembre 2020, et légèrement supérieur aux valorisations au 31 décembre 2019.

Icade a par ailleurs finalisé sur le trimestre (30 septembre 2021) l'acquisition de l'ensemble immobilier Equinove de 64 000 m<sup>2</sup>, situé au Plessis-Robinson (92), pour 183 M€. Cette acquisition porte sur deux actifs loués intégralement à Renault pour une durée résiduelle de plus de 4 ans et générant un loyer de 14 M€/an. Cette opération offre un potentiel de redéveloppement important à moyen terme, notamment en logements, en synergie avec Icade Promotion.

Après la finalisation en juin dernier de l'acquisition de l'immeuble le Prairial à Nanterre pour 60 M€, cette opération porte à **243 M€ le montant des investissements value add d'Icade en immobilier tertiaire depuis le début de l'année**.

## 2. FONCIÈRE SANTÉ : RENOUELEMENT DE BAUX, POURSUITE DE LA HAUSSE DES REVENUS ET DE LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE EN EUROPE

### Revenus et activité locative au 30 septembre 2021

(en millions d'euros)	30/09/2020	Acquisitions	Livraisons/ Dev./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	30/09/2021	Δ (%)	Δ à périmètre constant (%)
France	212,8	5,1	1,6	(0,4)	1,0	220,1	3,4%	0,5%
International	11,8	7,2	-	-	0,2	19,2	63,0%	1,5%
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>224,6</b>	<b>12,4</b>	<b>1,6</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,2</b>	<b>239,3</b>	<b>6,6%</b>	<b>0,5%</b>

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 239 M€, en hausse de près de 7% sur un an, portée principalement par les acquisitions réalisées au cours du second semestre 2020 et des 9 premiers mois 2021 :

- **France** : revenus locatifs à 220 M€, en hausse de +3,4% sous l'effet des acquisitions (+5,1 M€) et des livraisons (+1,6 M€) ;
- **International** : revenus locatifs en progression de +63% à 19,2 M€ sous l'effet principalement des acquisitions en Allemagne (7 Ehpad acquis fin 2020 auprès de l'opérateur Orpéa) et en Italie (3 maisons de retraite acquises en 2020 et 3 autres en 2021).

A **périmètre constant**, cette progression ressort à 0,5%, portée principalement par l'indexation.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille reste stable à **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à près de 8 ans au 30 septembre 2021**, et augmente d'une demi-année sous l'effet notamment d'un renouvellement important en France :

- **France** : la durée moyenne des baux s'élève à 7,1 ans ; renouvellement de 10 baux<sup>2</sup> avec Ramsay Santé en juillet 2021 pour des loyers faciaux de près de 38 M€ sur une durée de 12 ans ;
- **International** : 16,6 ans de durée moyenne des baux, en hausse vs. juin 2021 sous l'effet des nouvelles acquisitions.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)			Durée moyenne des baux (en années)		
	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020
France	100,0%	100,0%	100,0%	7,1	6,4	7,5
International	100,0%	100,0%	100,0%	16,6	16,2	16,3
<b>FONCIÈRE SANTE</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,9</b>	<b>7,2</b>	<b>7,4</b>

<sup>2</sup> Protocole d'accord portant sur 10 baux : 7 baux ayant une date de prise d'effet en 2021 et 3 baux en 2022. La durée moyenne des baux de 7,1 ans intègre les 7 baux renouvelés dont la prise d'effet intervient au S2 2021

## Investissements au 30 septembre 2021

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Total
France	98,2	49,9	9,5	157,7
International	92,8	11,1	(0,1)	103,9
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>191,0</b>	<b>61,1</b>	<b>9,5</b>	<b>261,6</b>

L'activité d'investissement est restée soutenue sur les 9 premiers mois de 2021 avec 317 M€ d'opérations signées et engagées : 261,6 M€ réalisés au 30 septembre 2021 (dont 118 M€ sur le T3) et 55,7 M€ de promesses.

- **En France, investissements dans le court, moyen et long séjour pour près de 108 M€** avec notamment :
  - Acquisition au S1 d'une clinique court séjour, de deux SSR<sup>3</sup> et deux Ehpad pour un total de ~66 M€ ;
  - Acquisition, sur le T3, d'une clinique SSR auprès d'Orpéa pour ~28 M€ ; ainsi que d'un terrain en vue de la construction d'une clinique SSR à Salon-de-Provence pour le compte de Korian, pour un montant total, à terme, d'environ 25 M€ ;
  - Les autres dépenses d'investissements regroupent les autres capex d'exploitation, pour un montant de 10 M€.
- **A l'international, investissements pour 93 M€ dont :**
  - En Allemagne, acquisition auprès d'Orpéa d'un Ehpad à Berlin pour 46 M€ ;
  - En Italie :
    - Acquisition d'un Ehpad pour ~7 M€ exploité par Kos;
    - Acquisition auprès de KOS de deux maisons de retraite et d'une clinique psychiatrique pour 27 M€ ;

Le nombre d'établissements détenus par la Foncière Santé et opérés par KOS, 1<sup>er</sup> opérateur Italien, principalement présent sur le long séjour, s'élève à 7 à fin septembre.

  - Acquisition auprès de Numeria d'une maison de retraite neuve à Campodarsego pour 13 M€ exploitée par Gheron.
- **Investissements dans le pipeline de développement pour 61 M€, dont :**
  - 50 M€ en France, portant notamment sur la livraison de 4 cliniques au S1 (+ 4 M€ de loyers faciaux) ;
  - 11 M€ en Italie (livraison en septembre de la maison de retraite située à Grosseto opérée par KOS).
- **Des promesses à hauteur de 56 M€ :**
  - En Espagne, signature de promesses avec le groupe Amavir portant sur l'acquisition de 3 maisons de retraite pour un montant de près de 32 M€ droits inclus (acquisition entre 2022 et 2023, après obtention des autorisations usuelles nécessaires à leur exploitation).
  - En Italie, signature de promesse avec KOS portant sur 2 maisons de retraite à construire pour un montant de 23,6 M€.

Par ailleurs, depuis début octobre 2021, la Foncière Santé a réalisé pour près de 170<sup>4</sup> M€ d'acquisitions additionnelles en France et en Italie :

**En France :**

- Signature le 8 octobre d'une promesse en vue de l'acquisition des murs de 5 établissements de santé, opérés par Korian, pour 64 M€
- Acquisition le 20 octobre des murs d'un Ehpad auprès d'Orpéa pour 17 M€
- Acquisition le 22 octobre de l'ensemble immobilier du Groupe Hospitalier Mutualiste de Grenoble pour 51 M€

**En Italie :** Acquisition le 6 octobre de 4 maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique pour 36 M€ auprès de l'opérateur La Villa (sale & leaseback).

(cf communiqués ad hoc : [CP du 11 octobre 2021](#) et [CP du 25 octobre 2021](#))

Ces opérations portent le niveau d'investissement à plus de 480 M€<sup>5</sup> à date depuis le début de l'année, par rapport à un objectif d'investissements fixé pour 2021 à 450/500 M€.

<sup>3</sup> SSR : Soins de suite et de réadaptation

<sup>4</sup> Dont 95 M€ sous promesse

<sup>5</sup> Dont 151 M€ d'acquisitions sous promesse

### 3. PÔLE PROMOTION : CONFIRMATION DE LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ

Tous les indicateurs du secteur résidentiel sont bien orientés.

La hausse des réservations reste soutenue à 3 728 lots, en hausse de +38,6% en volume vs 9M 2020 et de +8,0% vs 9M 2019, reflétant le dynamisme de la demande, qui reste équilibrée entre clients particuliers et institutionnels.

- La part des réservations des investisseurs institutionnels représente ~50%, en ligne avec le 31 décembre 2020. L'activité est notamment portée par les réservations en bloc de l'opération du Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine pour 314 lots (des locaux d'activités et de commerces, une résidence services et une résidence étudiante).

Toutefois, l'allongement des délais d'obtention des PC constaté depuis quelques mois ralentit le renouvellement de l'offre commerciale.

Concernant l'activité Tertiaire, trois projets significatifs ont été signés sur ce trimestre :

- Dans le cadre de la préparation des JO, vente d'un immeuble de bureaux de 9 000 m<sup>2</sup> sur le Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine pour 53 M€, au groupement constitué par la Banque des Territoires et la Foncière Tertiaire d'Icade ;
- Vente de l'immeuble **Grand Central à Marseille** (~8 500 m<sup>2</sup> de bureaux) par Arkadea (filiale commune d'Icade Promotion et Poste Immo) à la Foncière Tertiaire ;
- Signature d'un **CPI avec Icade Santé** pour la construction d'une clinique SSR<sup>6</sup>, d'une surface SDP de 6 781 m<sup>2</sup> à Salon-de-Provence.

Ces trois opérations s'inscrivent dans les relations opérationnelles en synergie entre Icade Promotion et les foncières du Groupe Icade.

Indicateurs d'activité (*)	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	Δ 2021/2020	Δ 2021/2019	31/12/2020
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>						
Réservations de logements ( <i>en unités</i> ) (**)	3 728	2 690	3 451	38,6%	8,0%	5 338
Réservations de logements ( <i>en millions d'euros, TTC</i> )	865,5	604,6	759,6	43,2%	13,9%	1 214,5
Taux de désistement logements ( <i>en %</i> )	15,7%	14,4%	15,7%	+1,3 pts	-	13,0%
<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> )	4 220	4 616	4 269	(8,6)%	(1,1)%	4 310
Budget moyen TTC par logement ( <i>en k€</i> )	233,2	225,5	220,6	3,4%	5,7%	228,3
Surface moyenne par logement ( <i>en m<sup>2</sup></i> )	55,3	48,8	51,7	13,3%	7,0%	53,0
<b>Réservations par typologie de clients (en %)</b>						
Accédants	21,4%	24,9%	29,7%	(3,5) pts	(8,3) pts	17,6%
Investisseurs privés	28,2%	28,6%	34,2%	(0,4) pts	(6,0) pts	23,1%
Investisseurs institutionnels	50,4%	46,5%	36,1%	+3,9 pts	+14,3 pts	59,3%

(\*) Les indicateurs d'activité sont retenus à 100% (y compris pour les projets portés dans des entités juridiques en contrôle conjoint).

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

#### Un chiffre d'affaires économique en croissance par rapport à 2020, mais également par rapport à 2019

Le chiffre d'affaires économique s'élève à 776 M€ à fin septembre, en forte croissance sur un an, à +54,6%, mais également par rapport à 2019 (+31,4%), en ligne par rapport à l'objectif annuel et à la trajectoire de croissance à horizon 2025 (1,4 Md€).

Cette hausse est due autant à un effet de rattrapage vs 2020 (arrêt des chantiers), qu'à une bonne dynamique commerciale.

- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en hausse sur les 9 mois de ~+55% à 653,0 M€ (+37% vs. 9 mois 2019). Au-delà de l'effet de base de 2020, la bonne performance des 9 premiers mois 2021 provient d'un *backlog* plus élevé qu'au 31 décembre 2020, des ventes notariées en croissance (+10% en valeur) et un avancement et desancements des travaux supérieurs (+20% en valeur) par rapport à l'année précédente.

<sup>6</sup> SSR : Soins de Suite et de Réadaptation

- **Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire, Publique et Santé** est elle aussi en forte hausse sur la période **(+54% sur un an)**. Il se compose notamment de la vente à Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, des ventes réalisées avec la Foncière Tertiaire (Grand Central à Marseille et un immeuble de bureaux sur le Village des Athlètes à Saint-Ouen-Sur-Seine), ainsi que de l'intégration des opérations tertiaires d'Ad-Vitam (acquisition fin 2020).

(en millions d'euros)	30/09/2021			30/09/2020			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	582,0	71,0	653,0	389,2	32,8	422,0	54,7%
Promotion Tertiaire	106,8	13,8	120,6	77,4	1,1	78,5	53,6%
Intra-groupe métier Promotion	(0,8)	-	(0,8)	(0,1)	-	(0,1)	857,1%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>689,2</b>	<b>86,9</b>	<b>776,1</b>	<b>467,5</b>	<b>34,5</b>	<b>502,0</b>	<b>54,6%</b>

### Des indicateurs avancés toujours bien orientés

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé et *backlog*) continuent de progresser, portés par l'activité Promotion Résidentiel :





(en millions d'euros)	30/09/2021	31/12/2020	Variation
<b>Backlog Promotion</b>	<b>1 485,5</b>	<b>1 438,7</b>	<b>+ 3,2%</b>
Promotion Résidentiel	1 284,0	1 215,7	+ 5,6%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	184,7	194,8	(5,2)%
Carnet de commandes MOD	16,8	28,2	(40,2)%

- Au 30 septembre 2021, le portefeuille foncier maîtrisé du Résidentiel s'élève à 11 130 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel HT de 2,5 Md€, en hausse de 17% par rapport au 31 décembre 2020, avec notamment la signature d'une promesse portant sur une opération de transformation de bureaux en logements représentant un potentiel de chiffre d'affaires de 0,2 Md€.
- Le *backlog* total du pôle Promotion s'élève à 1,5 Md€, en progression (+3,2%) portée par le Résidentiel (+5,6%). Cette croissance permettra de sécuriser le chiffre d'affaires du second semestre et une partie de celui prévu en 2022.
- **Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'lcade Promotion pour les 5 prochaines années s'élève à 7,0 Md€<sup>7</sup>**, en progression de 1,1 % par rapport au 31 décembre 2020. Il représente plus de 19 000 lots pour l'activité Résidentiel et plus de 300 000 m<sup>2</sup> pour l'activité Tertiaire.

<sup>7</sup> En quote part et hors taxes

## 4. ICADE CONFORTE SA POSITION DE LEADER DANS LES CLASSEMENTS DES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIERE EN 2021

[Le MSCI<sup>8</sup>, le GRESB<sup>9</sup>, V.E<sup>10</sup>, et l'EPRA<sup>11</sup> ont une nouvelle fois récompensé la qualité de la politique et du reporting RSE d'Icade](#)  
[cf. communiqué ad hoc diffusé ce jour](#)

	<b>Progression de la notation MSCI : « AA »</b> (vs. « A » précédemment)
	<b>Maintien du classement Sector Leader par le GRESB</b> , dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe ayant un patrimoine principalement exploité par leurs locataires, avec la note de 83/100 (vs. 82/100 en 2020)
	<b>Progression de la notation V.E avec un score de 64/100</b> (vs. 63/100 en 2020). Icade conserve son niveau « Advanced » et son classement de 4ème sur 90 entreprises européennes du secteur Real Estate. <b>Icade Santé</b> : Attribution du score de 63/100 et du rating A1
	EPRA a décerné un <b>Gold Sustainability Award</b> à Icade pour la qualité de son reporting RSE.

### **Publication du 4ème reporting annuel relatif au Green Bond émis par Icade en septembre 2017 :**

Les fonds alloués au 31/12/2020 s'élèvent à 600 M€, soit la totalité des fonds, 48% en financement et 52% en refinancement dédiés à des projets et des actifs de la Foncière Tertiaire respectant des critères d'éligibilité exigeants et transparents dont : certification au minimum HQE « Très bon » et/ou BREEAM « Very Good ». **Les émissions de CO2 évitées par les projets et actifs verts financés en 2020 s'élèvent à 808 tonnes de CO<sub>2</sub> eq.**

[Lien](#) vers le reporting

### **Publication du 1er reporting annuel relatif au Social Bond émis par Icade Santé en septembre 2020 :**

[Lien](#) vers le reporting

## 5. PERSPECTIVES

**Les 9 premiers mois de 2021 s'inscrivent dans la continuité de l'exécution des priorités stratégiques du groupe Icade. Toutes les équipes restent ainsi pleinement mobilisées en cette période de sortie de crise à la mise en œuvre des priorités 2021, d'ores et déjà très bien engagées dans les trois métiers :**

- **Foncière Tertiaire** : exécution du plan de cession conforme, sécurisation et renouvellement du *pipeline* de développement, niveau de signatures et renouvellements de baux soutenus sur la période : l'attractivité prix / localisation et la qualité environnementale des actifs du portefeuille d'Icade positionnent la Foncière Tertiaire avec de réels atouts pour répondre à la demande de bureaux post crise ;
- **Icade Promotion** : une feuille de route bien engagée, accompagnement de l'évolution de la demande et une offre de logement dynamique ;
- **Foncière Santé** : poursuite de la croissance et de l'internationalisation avec, à date, plus de 480 M€ d'investissements totaux depuis le début de l'année 2021. Néanmoins, compte tenu de conditions de marché défavorables, le projet d'introduction en bourse prévu fin septembre a été reporté.

**L'Investor Day, prévu le 29 novembre prochain, sera l'occasion pour Icade de faire un point sur l'exécution du plan stratégique.**

<sup>8</sup> MSCI : agence de recherche américaine proposant des indices et analyses ESG

<sup>9</sup> GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark

<sup>10</sup> V.E : Vigeos Eiris

<sup>11</sup> EPRA : European Public Real Estate Association



**Au terme du troisième trimestre 2021, Icade confirme la guidance 2021 rehaussée en juillet 2021 :**

- **Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2021** est attendu en **croissance de ~+6% hors effet des cessions 2021, soit ~+3% y compris l'effet des cessions 2021**, (cette nouvelle guidance intégrant l'impact du dividende 2020 payé pour partie en actions) (sous réserve de la non-dégradation significative de la situation économique et sanitaire).
- **Le dividende 2021 est attendu en hausse de +3%** : *Payout* en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions.
- Confirmation du **CFNC 2021 de la Foncière Santé à 251 M€**.

---

## CALENDRIER FINANCIER

**Investor Day** : lundi 29 novembre 2021

**Résultats annuels 2021** : 21 février 2022 (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

### DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/06/2021 de 14,8 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2020 de 825 M€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence 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	30/06/2021		Mouvements T3 2021			30/09/2021		Nouvelles signatures T3 2021		30/09/2021
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Ajustements surfaces (*)	Surfaces louées	Effet T3 2021	Effet postérieur T3 2021	Total nouvelles signatures du T3 2021	
Données à 100%	(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> )	
Bureaux	870 971	10 042	(22 030)		4	858 987	16 687	-	<b>16 687</b>	
Parcs d'affaires	538 663	12 610	(15 986)	-	97	535 384	21 895	3 691	<b>25 586</b>	
Autres Actifs	145 664	-	(29)	-	41	145 676			-	
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	<b>1 555 298</b>	<b>22 653</b>	<b>(38 046)</b>		<b>142</b>	<b>1 540 047</b>	<b>38 582</b>	<b>3 691</b>	<b>42 273</b>	
Bureaux	7 821	64 709	(7 152)			65 378	13 637	16 125	<b>29 762</b>	
Parcs d'affaires	30 982	-	(2 844)			28 138	-		-	
<b>ACQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	<b>38 803</b>	<b>64 709</b>	<b>(9 996)</b>			<b>93 516</b>	<b>13 637</b>	<b>16 125</b>	<b>29 762</b>	
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)</b>	<b>1 594 101</b>	<b>87 362</b>	<b>(48 041)</b>	-	<b>142</b>	<b>1 633 563</b>	<b>52 219</b>	<b>19 816</b>	<b>72 035</b>	

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