

La Lettre

aux Actionnaires



7 avril 2009/n° 04



Foncière-développeur

Édito

par **Serge Grzybowski**,
Président-directeur général d'Icade



Icade, un modèle résilient

Foncière par nature, Icade est d'abord un investisseur de long terme, dont le statut SIIC conduit à un ensemble de mouvements stratégiques. Notre portefeuille est diversifié (Bureaux, Parcs Tertiaires, Centres commerciaux, Équipements, Santé et Logements) et présente des degrés de maturité divers autorisant des réflexions sur une allocation d'actifs optimale.

Développeur par vocation, Icade incarne également, aux yeux d'un marché en proie au doute, un acteur dynamique et prescripteur, apte à effectuer les arbitrages idoines pour maîtriser et relancer les activités de promotion, et passer maître dans l'élaboration de solutions sur mesure.

Pérennité consolidée et capacité à produire ; le modèle de foncière-développeur recèle tous les atouts nécessaires pour s'adapter et agir et est semble-t-il le mieux armé pour affronter des lendemains incertains. La cohérence de notre stratégie et nos initiatives ont d'ailleurs permis à Icade de limiter l'impact de la baisse du marché sur nos résultats de 2008.

Icade arbitre, investit et distribue

Icade a poursuivi en 2008 une politique d'arbitrage des actifs matures, notamment dans le secteur du logement, au profit d'acquisitions tertiaires sélectionnées pour leur sécurité et leur potentiel de cash-flow.

Plus précisément, 5 164 logements ont été vendus pour un montant cumulé de 299 millions

d'euros dont l'essentiel en bloc, à l'issue d'appels d'offres lancés auprès des établissements sociaux pour l'habitat. Dans le même temps, la Foncière Tertiaire a cédé un immeuble de bureaux à Paris (rue de Mogador), moyennant 51 millions d'euros.

« Le millésime 2008 restera celui de la réorganisation par métiers et de la poursuite de la stratégie de fonciarisation d'Icade. »

Cet apport de liquidités nous a permis de réaliser des acquisitions conformes à notre politique d'investissement sélective, notamment 13 nouvelles cliniques qui portent à 3 200 lits la capacité d'accueil de notre parc santé. Il nous a aussi permis de nous engager dans quelques projets d'envergure : notamment la réalisation et la mise en location du nouveau siège de LCL à Villejuif (280 millions d'euros d'investissement, 60 000 m²) et la promotion en partenariat public-privé (PPP) de la future cité sanitaire de Saint-Nazaire (93 000 m²).

Le rythme des cessions devrait s'accroître au cours de l'exercice 2009. Elles pourraient concerner, en fonction des opportunités, le portefeuille de logements conformément au mandat qui a été donné par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, quelques actifs tertiaires, ainsi que les activités de services non stratégiques (administrations de biens pour les particuliers et *facilities management*). Icade aura naturellement à cœur de réinvestir conformément à une stratégie opportuniste, prudente et résolument centrée sur le tertiaire. Cette politique s'accompagne d'une constante préoccupation de conserver un niveau d'endettement modéré. C'est ainsi que la dette représente 35% de la valeur des actifs à fin 2008. La modération de notre taux d'endettement contri-

bue à la bonne santé de notre bilan et à la consolidation de nos marges de manœuvre.

Icade, acteur majeur du développement urbain

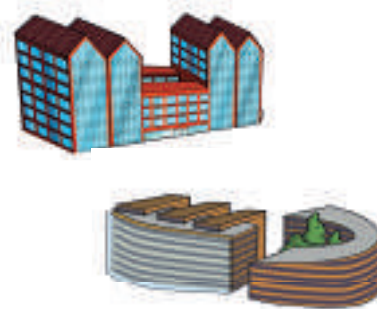
Investisseur de long terme, Icade se distingue aussi par sa démarche stratégique de développement durable. Après avoir été le premier promoteur à livrer, en 2005, un bâtiment certifié « NF bâtiments tertiaires – démarche HQE® » (Haute Qualité Environnementale), le « 270 » au cœur des parcs tertiaires, Icade poursuit son engagement vers un immobilier durable.

En 2008, Icade a réalisé son propre Bilan Carbone®, toutes activités confondues, avec pour objectif de réduire de 10% en 3 ans ses propres émissions de CO₂. Icade a également mis au point toute une palette de services à l'immobilier visant à développer la performance environnementale, notamment avec la réalisation pour compte de tiers de Bilans Carbone® et énergétiques immobiliers couvrant l'ensemble des métiers Foncière, Promotion et Services.

Icade est le premier promoteur à généraliser la certification « NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® » à l'ensemble de sa production Tertiaire en Île-de-France dans le cadre d'un Système de Management Général reconnu par Certivea depuis mars 2009. Cette reconnaissance atteste de l'engagement d'Icade à intégrer de manière systématique la démarche HQE dans ses pratiques courantes et à proposer à ses clients, dès l'origine des projets, des produits performants dans le domaine environnemental. Icade va progressivement apposer, sur ses immeubles (neufs et en exploitation), une étiquette « développement durable » multicritère (carbone, santé, énergie, transports...), construire des bâtiments basse consommation et continuer de former au développement durable l'ensemble de ses collaborateurs.

Cette stratégie s'inscrit dans la politique générale qu'Icade a engagée pour un immobilier durable. Développements maîtrisés respectueux de l'environnement, arbitrages judicieux d'actifs à maturité et réinvestissements sélectifs seront les principes d'action d'Icade en 2009.

Un résultat en hausse de 18%* et un portefeuille d'actifs résistant en augmentation de 12%



Icade publie un bénéfice net (part du Groupe) de 313 millions d'euros pour l'exercice 2008. Ce résultat est le fruit de la stratégie mise en œuvre par le Groupe qui consiste à extraire les plus-values du portefeuille logement et à utiliser ces ressources pour acquérir des cash-flows immédiats et relatifs.

Icade s'appuie sur un passif défensif, caractérisé par un ratio d'endettement limité, et sur un actif immobilier solide et diversifié.

Face à l'évolution brutale du contexte de la promotion logement, Icade a mis en œuvre une politique prudente à la fois au plan opérationnel et comptable sur cette activité.

Des résultats en croissance

Les résultats 2008 ont été marqués par une progression de 8% du chiffre d'affaires consolidés qui atteint 1 599 millions d'euros et par une hausse de 18% du résultat net part du Groupe (hors *exit tax* en 2007) qui s'élève désormais à 313 millions d'euros.

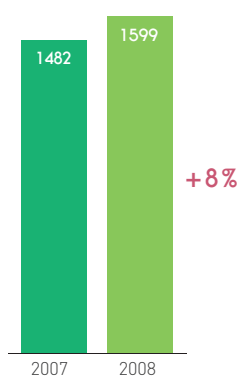
L'excédent brut opérationnel et le résultat opérationnel consolidés atteignent 335 et 447 millions d'euros, en hausse respectivement de 15% et 34%.

→ Données consolidées

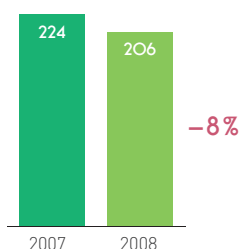
En millions d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Chiffre d'affaires	1 599	1 482	8%
Excédent Brut Opérationnel	335	291	15%
Marge d'EBO (%)	21%	19,6%	
Dotations aux amortissements	(124)	(97)	
Résultat sur cessions	296	139	113%
Résultat opérationnel	447	334	34%
Résultat financier	(99)	(41)	
Charge d'impôt	(31)	(247)	
Résultat net part du Groupe	313	37	
Cash-flow net courant	206	224	(-8%)
Cash-flow net courant par action	4,23 €	4,75 €	(-11%)

* Hors *exit tax* en 2007.

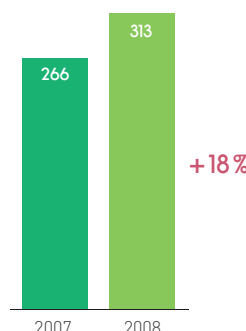
Chiffre d'affaires (en M€)



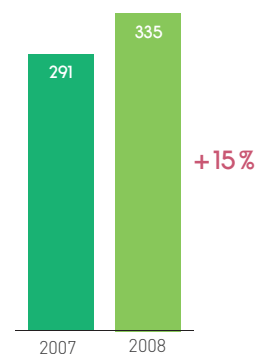
Cash-flow net courant* (en M€)



Résultat net part du Groupe, hors *exit tax* en 2007 (en M€)



EBO (en M€)



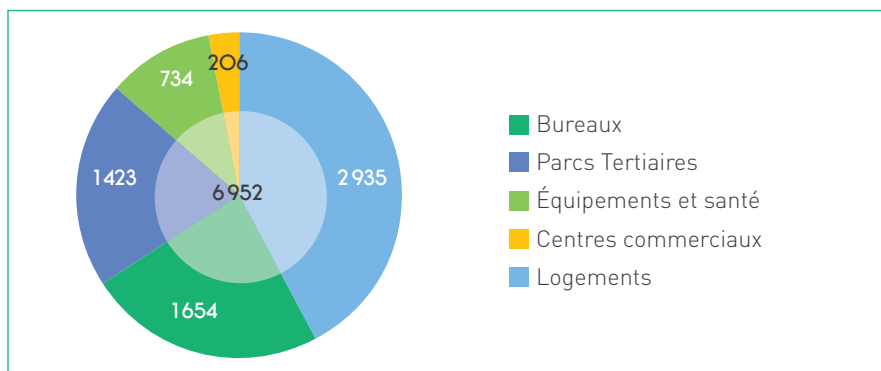
* EBO +/- résultat financier - impôts sur les résultats retraités des incidences de l'extension du régime SIIC (*exit tax* et annulation de l'imposition différée à l'ouverture de la foncière) et d'un impôt normatif (33,33%) sur les résultats de cession des entités non SIIC et mouvements de pertes de valeur.

Un actif immobilier solide et diversifié

Le patrimoine immobilier d'Icade au 31 décembre 2008 est évalué à 6,9 milliards d'euros, soit une progression de 12% par rapport à 2007. À périmètre constant, la progression de la valeur du patrimoine est de + 2,4%.

L'actif net réévalué de liquidation représente 4,9 milliards d'euros, soit 101,6 euros par action. Il diminue de 6% par rapport au 31 décembre 2007.

→ Valeur du patrimoine immobilier au 31/12/2008 (en M€)



→ Valeur pour l'actionnaire (en €)



	31/12/08	31/12/07
ANR de remplacement/action	109,8	116,4
ANR de liquidation/action	101,6	108,4
Nombre d'actions (en millions)	48,8	49,0

Un profil d'endettement défensif

→ Chiffres clés 2008

- La dette financière nette s'élève à **2 459 M€** contre **1 575 M€** en 2007.
- Le coût de financement moyen après couverture s'élève à **4,8%** en 2008, comparé à **4,47%** en 2007.
- La durée de vie moyenne de l'endettement d'Icade s'établit à **5,4** ans au 31 décembre 2008, contre **6** ans au 31 décembre 2007.
- La part de l'endettement à plus de 5 ans est de **51%**, comparée à **58%** au 31 décembre 2007.
- *Loan to Value* de **35%** comparé à **25%** au 31 décembre 2007.



Perspectives

Dans un contexte de marché et de financement plus difficile, Icade entend, d'une part, poursuivre des arbitrages sur :

- **le logement**, dans le cadre de la tertiarisation de la foncière ; il est à noter que la cession de 3 100 logements est d'ores et déjà sécurisée pour 2009 ;
- **les bureaux** matures, notamment en Allemagne, en vue d'un recentrage affirmé sur le marché domestique conformément au statut SIIC ;
- **les services** dans le cadre de l'organisation du Groupe en cédant les activités qui n'offrent pas de synergies avec le reste du Groupe.

Et, d'autre part, poursuivre des investissements tertiaires sélectifs et opportunistes dans un marché non stabilisé en renfor-

çant le pôle foncière tertiaire qui offre de meilleurs rendements et cash-flows. Sur les 5 années à venir, le pipeline d'investissements identifiés engagés s'élève à 1,3 milliard d'euros et est assorti d'un rendement de 6,8%.

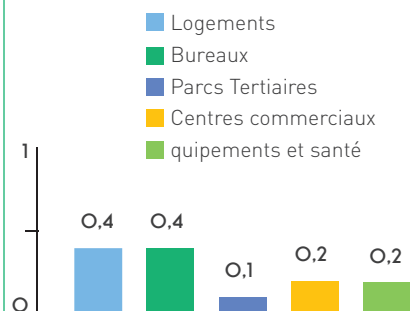
En outre, Icade examinera sa politique de réinvestissement en fonction des cessions réalisées.

Icade confirme qu'elle prévoit sur une moyenne période :

- une croissance à deux chiffres du cash-flow net courant, en moyenne ;
- un dividende aligné sur la croissance moyenne des cash-flows et tenant compte du résultat distribuable des cessions ;
- un ratio d'endettement prudent et maîtrisé.

Programme d'investissements 2009-2013 (en Md€)

Total investissements de la Foncière : **1,3 Md€**⁽¹⁾



(1) Valeur estimée des investissements immobiliers.

Zoom sur quelques investissements et réalisations



Le Metropolitan

Villejuif (94)

- 4 bâtiments HQE®
- 60 000 m² au total
- Architectes : H. Godet et F. Leclercq
- Icade : investisseur et promoteur.



Odysseum

Montpellier (34)

- 45 000 m² de surfaces commerciales
- Architectes : Design international/DGLa
- Icade : investisseur, promoteur, commercialisateur et gestionnaire du pôle commercial, property manager.



Cité sanitaire

Saint-Nazaire (44)

- Regroupement de l'hôpital et des cliniques mutualistes sur un même site de 93 000 m²
- Architecte : Groupe 6
- Icade : promoteur dans le cadre d'un partenariat public-privé, investisseur (avec la CDC), maître d'œuvre, mainteneur.

DIVIDENDE

Un dividende de 3,25 € par action sera proposé lors de l'assemblée générale d'Icade. Sous réserve de son approbation, il sera mis en paiement le 30 avril 2009.

FICHE D'IDENTITÉ

Code ISIN : FR0000035081

Mnémonique : ICAD

Places de cotation : NYSE Euronext Paris

Principaux indices : Euronext 100, SBF 80, SBF 120, SBF 250.

Depuis le 24 février 2009, Icade est entrée au SRD.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Rendez-vous financiers 2009

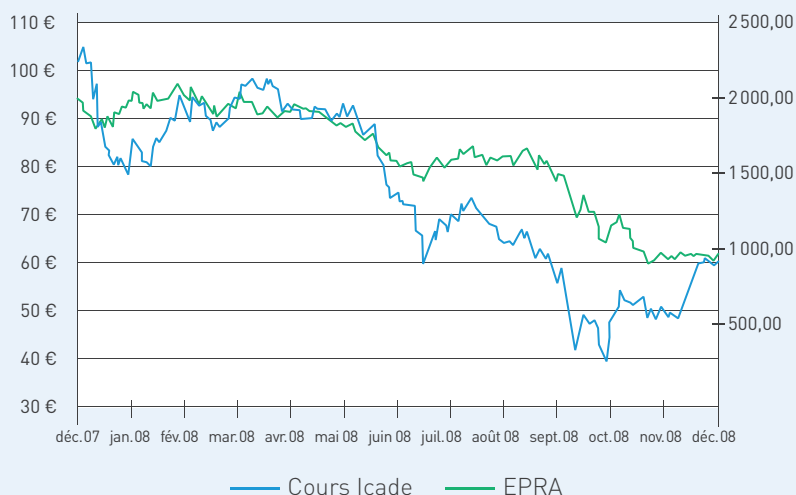
- 13 mai : publication du chiffre d'affaires, postclôture
- 28 juillet : publication des résultats semestriels, postclôture

LE CAPITAL

Répartition du capital d'Icade au 31 décembre 2008

Caisse des Dépôts	61,6%
Flottant (dont 0,9% pour les salariés)	37,5%
Autodétention	0,9%

ÉVOLUTION 2008 DU COURS DE BOURSE D'ICADE ET DE L'INDICE EPRA



Donnons vie à la ville

Icade – Millénaire 1
35, rue de la Gare
75019 Paris
SA au capital de 74 995 908,41 €
RCS Paris 582 074 944

Contact

Communication financière
Tél. : +33 (0)1 41 57 71 03
Communiqués de presse
téléchargeables sur le site Icade
www.icable.fr