

# La Lettre

## aux Actionnaires

Avril 2010/n°05

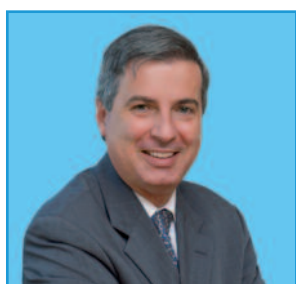


Foncière-développeur



## Édito

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



L'année 2009 a marqué une étape significative dans le développement d'Icade. Conformément aux engagements pris en 2008, nous avons poursuivi la mutation de notre société vers un profil de foncière tertiaire de référence, au plan national en général et en Ile-de-France en particulier.

Deux événements majeurs sont venus illustrer ces choix stratégiques: la signature d'un protocole en vue de la cession de notre portefeuille de logements de près de 2 milliards d'euros, dont la mise en œuvre a débuté en 2009 et se poursuivra jusqu'à la fin 2010 et l'acquisition de 1,5 milliard d'euros d'actifs tertiaires à l'occasion de l'achat de Compagnie la Lucette.

Concomitamment à cette opération d'entrevue, le groupe a également décidé de recentrer ses activités dans les services sur quelques domaines comme le property management, le conseil et les résidences étudiantes. D'autres activités comme l'administration de biens à destination des particuliers ou le facility management, qui n'avaient pas une taille cri-

tique suffisante, ont été adossées à de grands acteurs du secteur.

Les mouvements engagés par Icade en 2009 permettront d'assurer un profil de cash-flows plus réguliers et plus sécurisés à moyen terme – ce qui améliore son couple rendement / risque - et renforceront ainsi la capacité distributive de la société. Et ce d'autant plus qu'une gestion opérationnelle prudente et un endettement sécurisé font d'Icade une entreprise particulièrement solide, comme l'a démontré la bonne tenue des résultats des exercices 2008 et 2009.

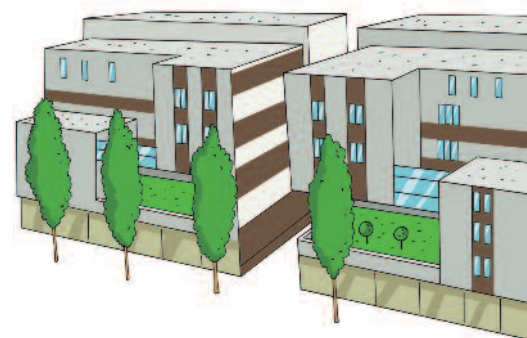
Icade s'affirme donc désormais comme une foncière tertiaire de référence à travers

compte tenu des incertitudes économiques.

Enfin, dans la perspective de long terme qui est la sienne, Icade porte une attention particulière au développement durable, dimension essentielle pour une société cotée. Les mises en chantier de logements de type BBC (bâtiment basse consommation), la certification HQE® (haute qualité environnementale) ou le suivi du Bilan Carbone® sont autant de facteurs de progrès pris en compte dans les projets de développement. Une démarche citoyenne que nous résumons par « Nous donnons vie à la ville ».

« Les mouvements engagés par Icade en 2009 permettront d'assurer un profil de cash-flows plus réguliers et plus sécurisés à moyen terme »

trois axes d'investissements : les bureaux, les centres commerciaux et les équipements publics et de santé. Icade demeure également un promoteur de premier ordre, avec 5 500 réservations de logements effectuées en 2009 ; une activité pour laquelle la vigilance demeure toutefois,



# Un résultat 2009 en hausse significative de 69% et un ANR résistant



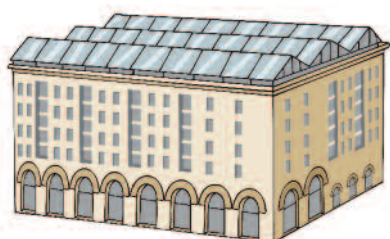
Icade a publié un bénéfice net (part du Groupe) de 527 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, en augmentation de 69% par rapport au 31 décembre 2008. Cette bonne performance est le fruit de la stratégie mise en œuvre depuis 2 ans qui consiste à extraire les plus-values des actifs matures et à utiliser ces ressources pour acquérir des cash-flows immédiats et relatifs.

## Chiffres clés consolidés

Le chiffre d'affaires consolidé diminue de 6 % au 31 décembre 2009 pour s'établir à 1 506 millions d'euros essentiellement en lien avec les cessions de logements et des activités d'administration de biens aux particuliers et de facility management. L'excédent brut opérationnel (EBO) du pôle Foncière atteint 286 millions d'euros en augmentation de 5 % par rapport au 31 décembre 2008, compte tenu de la très bonne tenue du pôle Foncière Tertiaire. Au total, l'EBO s'élève à 302 millions d'euros au 31 décembre 2009, en diminution de 10 % par rapport au 31 décembre 2008 en raison de la baisse de la rentabilité du pôle Promotion, comme prévu.

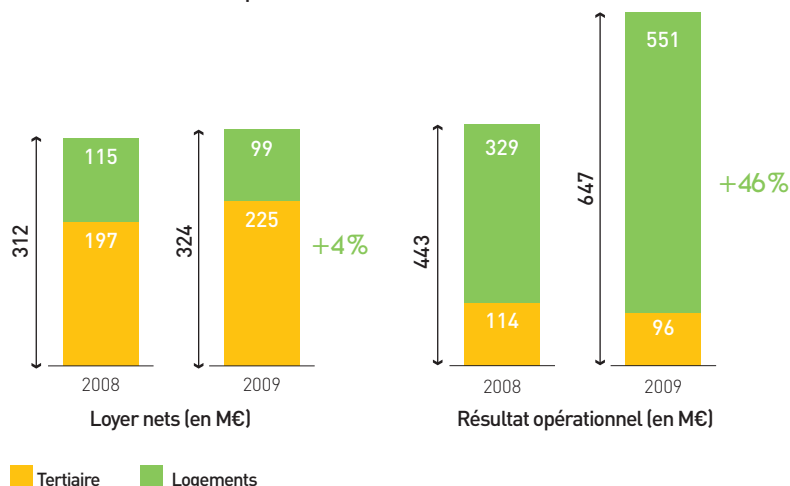
Le résultat opérationnel (RO) atteint 665 millions d'euros, en augmentation de 49 % par rapport au 31 décembre 2008, conséquence d'une politique d'arbitrage active des actifs matures dans le Logement et le Tertiaire.

Le cash-flow net courant par action diminue, comme attendu, de 11 % et s'établit à 3,77 euros par action au 31 décembre 2009 en raison de la baisse de l'excédent brut opérationnel et ce malgré un coût de l'endettement quasi stable.



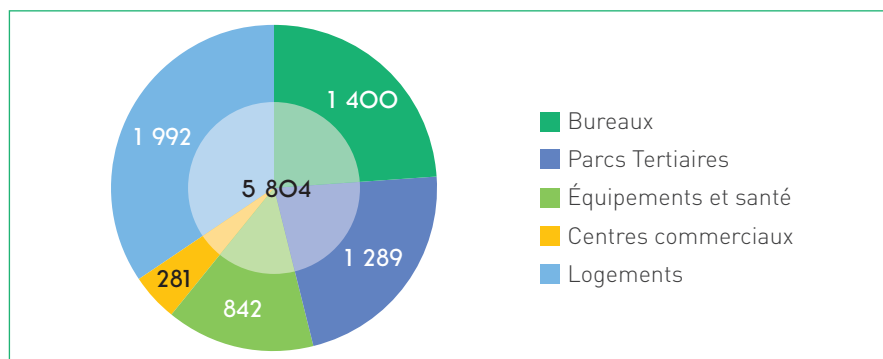
en millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Chiffre d'affaires	1 505,6	1 598,7	(5,8)%
Excédent brut opérationnel	302,3	335,2	(9,8)%
Résultat sur cessions	533,2	296,2	+ 80,0%
Résultat opérationnel	665,1	446,8	+ 48,9%
Résultat financier	(100,2)	(99,1)	+ 1,1%
Charge d'impôt	(34,4)	(31,2)	+ 10,5%
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>527,1</b>	<b>312,5</b>	<b>+ 68,6%</b>
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>183,9</b>	<b>206,3</b>	<b>(10,8)%</b>
Cash-flow net courant par action	3,77€	4,23€	(10,9)%

### Données relatives au pôle Foncière



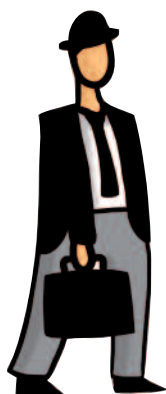
La valeur du patrimoine s'établit à 5 804 millions d'euros au 31 décembre 2009, en baisse de 10,3 % à périmètre constant, démontrant le caractère résistant du portefeuille d'actifs d'Icade. Compte tenu d'une valorisation prudente des activités de promotion et de services, de la prise en compte d'une décote de portefeuille sur le logement et de la variation limitée à - 2,2 % à périmètre constant du portefeuille tertiaire sur le second semestre 2009, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 84,50 euros par action au 31 décembre 2009, en légère baisse de 2,8 % par rapport au 30 juin 2009.

### > valeur du patrimoine immobilier au 31/12/2009 (en M€)



### > Valeur pour l'actionnaire

	31/12/2008	31/12/2009
ANR de remplacement/action	109,80 €	91,00 €
ANR de liquidation/action	101,60 €	84,50 €
Nombre d'actions (en millions)	48,8	48,9



### > Chiffres clés de la dette

- > La dette financière nette s'élève à **2 076 M€**, contre **2 459 M€** en 2008.
- > Le coût de financement moyen après couverture a diminué en 2009 à **4,23%**, contre **4,8%** en 2008.
- > La durée de vie moyenne de l'endettement d'Icade s'établit à **4** années au 31/12/2009, contre **5,4** années au 31/12/2008.
- > La part de l'endettement à plus de 5 ans est de **23%**, comparée à **51%** au 31/12/08.
- > *Loan to Value* stable en 2009 : **36%**.

## Perspectives

Icade poursuivra sa stratégie de tertiarisation grâce notamment au réinvestissement à court terme du produit de la cession de son portefeuille de logements dans des actifs tertiaires aux cash-flows immédiats, sécurisés et relatifs, et en se concentrant sur des classes d'actifs dans lesquelles elle est déjà présente et dans lesquelles ses équipes disposent d'un savoir-faire reconnu :

- > bureaux en région parisienne ;
- > centres commerciaux en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales ;
- > murs de cliniques en France.

L'acquisition en cours de Compagnie la Lucette s'inscrit parfaitement dans cette stratégie visant à délivrer une croissance durable de ses cash-flows et de la valeur de son patrimoine, tout en maintenant un niveau d'endettement raisonnable. Le rapprochement avec Compagnie la Lucette permettra ainsi à Icade de consolider sa position de foncière de référence dans le paysage immobilier tertiaire français, avec le deuxième portefeuille de bureaux parmi les foncières cotées en France, et de bénéficier d'une diversification d'actifs offrant une meilleure résilience aux cycles immobiliers. Par ailleurs, les actifs de Compagnie la

Lucette étant généralement loués sur la base de baux longs termes, cette opération devrait se traduire par un allongement de la durée moyenne ferme des baux du patrimoine bureaux d'Icade. Le regroupement de ces deux portefeuilles immobiliers constitue un patrimoine de 5,3 milliards d'euros au 31 décembre 2009.

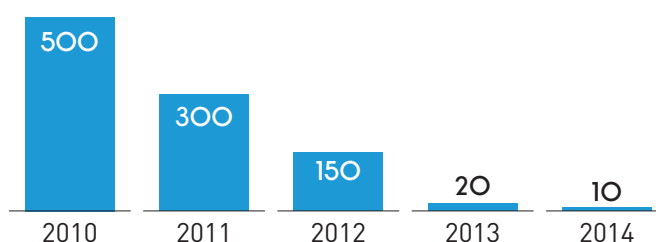
La période 2010-2014 verra la livraison de plusieurs projets identifiés et pour certains déjà en cours de développement. Ce pipeline de projets d'investissements d'un montant d'environ 1 milliard d'euros caractérise la volonté d'Icade de s'appuyer sur l'expertise

de l'activité promotion tertiaire pour développer des projets générateurs de cash-flows futurs et créateurs de valeur à moyen terme.

À plus long terme, le positionnement d'Icade s'appuie sur l'important relais de croissance que représente le développement de ses parcs tertiaires aux portes de Paris. La maîtrise de ces réserves foncières uniques (76 ha) permettra un développement cadencé en fonction des besoins du marché.

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

Programme d'investissements de la Foncière Tertiaire (identifiés et engagés), y compris CLL = **1 Md€**



# Zoom sur quelques investissements et réalisations



## Centre commercial Le Millénaire

Aubervilliers (93)

- 58 300 m<sup>2</sup> de commerces,
- 3 immeubles de bureaux,
- parking de 2 800 places
- Architecte : A. Grumbach
- Icade : co-investisseur, promoteur, commercialisateur, maître d'œuvre d'exécution, assistant à maître d'ouvrage HQE
- *Opération pilote certification « HQE® commerces »*
- *Bureaux labellisés « très haute performance énergétique » (THPE)*

**Livraison prévue : 2011**



## Cap Constellation

Toulouse-Blagnac (31)

- 12 998 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et restaurants d'entreprise
- 449 places de parking
- Investisseur : UBS Real Estate
- Architectes : KPF (Londres), Puig-Pujol (Toulouse)
- Icade : promoteur

**Livraison : 2009**



## Le Carat

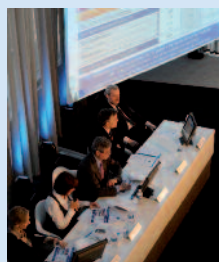
Lyon Part-Dieu (69)

- 15 833 m<sup>2</sup> de bureaux
- Architecte : Brunet & Saunier
- Icade : promoteur, BET fluides, maître d'œuvre d'exécution
- *Construction certifiée HQE®. Pyramide d'argent 2008 de la FPC, catégorie « Prix de l'immobilier d'entreprise ». Nominé pour les Pyramides d'or*

**Livraison : Novembre 2009**



## DIVIDENDE



Il a été voté à l'assemblée générale annuelle du 15 avril 2010 la distribution d'un dividende de 3,25 € par action, soit 167,8 M€, stable par rapport à l'exercice 2008. Ce dividende sera mis en paiement le 30 avril 2010.

Au second semestre 2010, il sera proposé au Conseil d'Administration d'Icade de décider de la distribution d'un acompte exceptionnel d'au moins 4 €, après la réalisation effective des cessions des logements annoncées dans le cadre du protocole d'accord signé avec les organismes sociaux le 13 nov. 2009. Cet acompte serait mis en paiement au dernier trimestre 2010.

## FICHE D'IDENTITÉ

**Code ISIN** : FR0000035081 - **Mnémonique** : ICAD

**Places de cotation** : NYSE Euronext Paris

**Principaux indices** : SBF 250, SBF 120, SBF 80, Euronext 100 Index, Dow Jones Stoxx Global 600, Dow Jones euro Stoxx

## agenda de l'actionnaire

Rendez-vous financiers 2010

- **Mercredi 12 mai 2010**

Publication du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, post clôture

- **Lundi 26 juillet 2010**

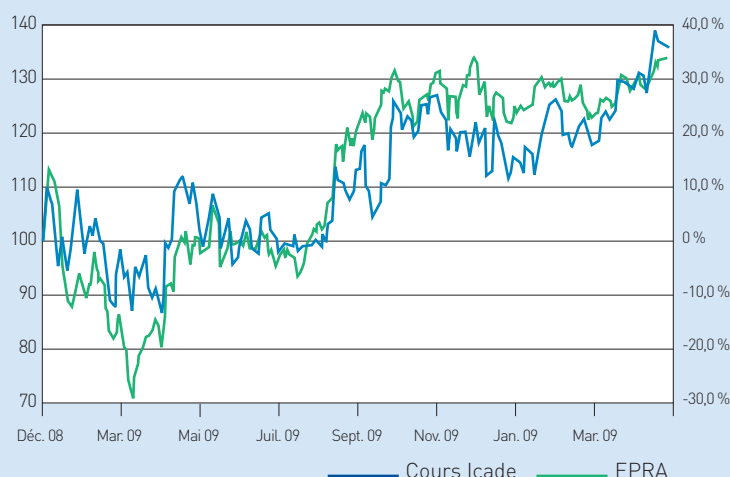
Publication des résultats semestriels 2010, post clôture.

## LE CAPITAL

Au 31 mars 2010, le capital de la société s'élevait à 78 710 168,83 euros, divisé en 51 637 391 actions.

Caisse des Dépôts	55,96%
Flottant (dont 0,76% de FCPE salariés)	43,29%
Auto détention	0,75%

## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE D'ICADE ET DE L'INDICE EPRA EN 2009



Nous donnons vie à la ville

## Icade - Millénaire 1

35, rue de la Gare  
75019 Paris  
SA au capital de 78 710 168,83 €  
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](http://www.icable.fr)