

# La Lettre



Foncière-développeur

## aux Actionnaires



### Édito

Serge Grzybowski,  
Président-directeur général

### Un nouveau souffle

Chers amis,

L'exercice 2010, dont nous vous présentons aujourd'hui les résultats, marquera dans l'histoire d'Icade l'étape d'une mutation réussie.

**Durant cette courte période marquée encore par les contrecoups de la crise, nous sommes parvenus à opérer un mouvement stratégique structurant qui a modifié en profondeur notre modèle économique tout en donnant un nouveau souffle à notre cash-flow.**

La cession de près de 30 000 logements et l'acquisition de Compagnie la Lucette nous ont vu arbitrer une classe d'actifs à faible rendement et nous doter d'un portefeuille tertiaire qui renforce notre assise et notre visibilité. Cette activité de foncière, nous la tournons désormais essentiellement vers le marché des bureaux, des parcs tertiaires franciliens, des centres commerciaux et des équipements publics et/ou de santé.

Foncière-développeur, Icade est aussi un promoteur de plein exercice. Après le coup de tonnerre de l'automne 2008 et son impact sur les marges de 2009, l'exercice 2010 s'annonçait comme une année charnière. Elle a tenu ses promesses. Avec plus de 5 500 réservations, la Promotion Logement a réalisé une année historique.

Côté Promotion Tertiaire, les signes de la reprise se traduisent notamment par la VEFA de notre immeuble Urba Green à Joinville-le-Pont, ou par la livraison du CHU de Nancy, dont le montage en partenariat public-privé conforte notre rang de 1<sup>er</sup> promoteur public.

Ce même exercice 2010 a présidé à la redéfinition de nos activités de services. En recentrant ces dernières autour du *property management*, du conseil et de la gestion de résidences étudiantes, Icade s'est donné les moyens d'améliorer sa rentabilité et de dynamiser sa conquête de nouveaux contrats.

**Foncière-développeur, Icade est aussi une entreprise responsable. Ses multiples engagements dans tous les registres du développement durable témoignent de l'attention qu'elle porte aux enjeux de la ville de demain !**

Icade exploite désormais plus de 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux certifiés HQE® (haute qualité environnementale), BREEAM® ou DGNB® (ses équivalents anglais et allemand), soit deux fois plus qu'en 2009. Nous avons contribué à la mise au point de la certification « HQE® exploitation » pour les locaux tertiaires avec le bâtiment 270, ainsi qu'à l'élaboration du label dédié aux centres commerciaux avec celui du Millénaire. Nous développons par ailleurs notre savoir-faire en matière

de rénovation et d'économie énergétique avec par exemple les chantiers du Beauvaisis au parc du Pont de Flandre ou de la tour EQHO à la Défense. L'impulsion que nous donnons au développement des éco-quartiers, notamment dans le nord-est parisien, confirme la dimension stratégique de cet engagement au service de la ville durable.

Icade, promoteur, n'est pas en reste : pour le tertiaire, tous nos programmes de bureaux se conforment aux exigences de la norme HQE®. Quant au logement, aucun permis de construire déposé depuis la fin 2010 ne satisfait à des critères inférieurs à ceux qui conditionnent l'obtention du label BBC (bâtiment basse consommation).

**Cet engagement va bien au-delà de la posture : conjugué à la restructuration de nos activités et au dynamisme de notre politique d'asset management, il autorise aujourd'hui Icade à aborder l'avenir avec sérénité.**

Les revenus récurrents de nos actifs tertiaires et les perspectives qui s'offrent à nos activités de promotion nous permettent ainsi d'anticiper une forte progression de notre cash-flow pour les deux années qui viennent.

C'est là une excellente nouvelle pour chacun d'entre nous !

# Une foncière tertiaire de référence et une activité de promotion accélératrice de la croissance des cash-flows futurs

**Icade a publié un bénéfice net (part du Groupe) de 1 218 millions d'euros au 31 décembre 2010, en augmentation de 131 % par rapport au 31 décembre 2009 (527 millions d'euros), forte de la réussite des opérations transformantes menées au cours de l'année telles que la cession du portefeuille logements et l'intégration de Compagnie la Lucette.**

Désormais clairement positionnée comme une foncière de référence dans le paysage immobilier tertiaire français, Icade entend profiter pleinement de ses spécificités pour délivrer à ses actionnaires une croissance significative de ses cash-flows et de la valeur de son patrimoine :

- le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire est en croissance de 25 % et atteint 303,7 millions d'euros au 31 décembre 2010. Il reflète la consolidation de Compagnie la Lucette, compensant la vente des logements et la mise en rénovation de la tour EQHO. Le chiffre d'affaires consolidé diminue

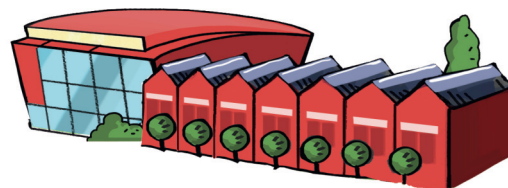
de 4,9 % au 31 décembre 2010 à 1 432 millions d'euros essentiellement en lien avec la baisse conjoncturelle de l'activité Promotion Tertiaire et avec les variations de périmètre (cession des logements, des activités d'administration de biens aux particuliers et de *facility management*). La contribution de la Promotion Logement a augmenté de 7 % grâce à une forte reprise du marché soutenu par les incitations fiscales et un niveau historiquement bas des taux d'intérêt ;

- au total, l'EBO s'élève à 304 millions d'euros au 31 décembre 2010, en augmentation de 1 % par rapport

au 31 décembre 2009, et ce malgré la prise en compte en 2010 de mesures non récurrentes d'accompagnement à la cession des logements, pour 15 millions d'euros ;

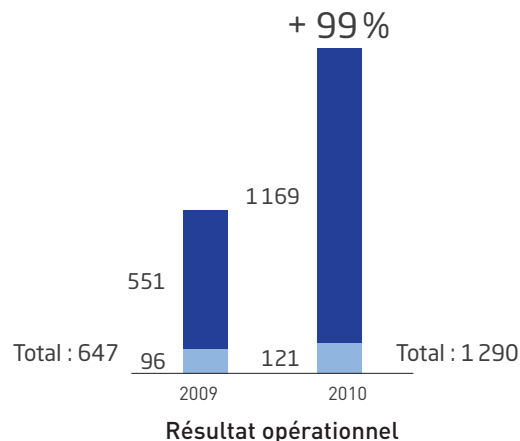
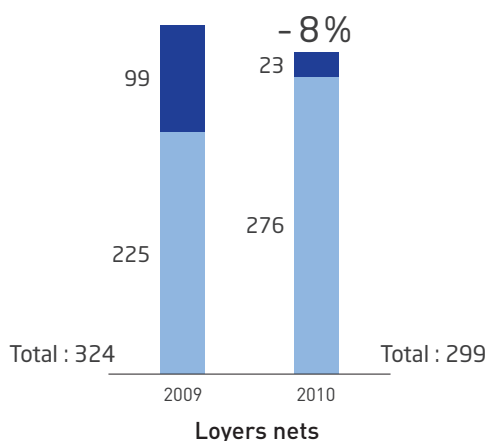
- le cash-flow net courant par action diminue de 9 % et s'établit à 3,43 euros au 31 décembre 2010 en raison de l'augmentation de l'IS courant, le coût de l'endettement restant quasi stable. Retraité des mesures d'accompagnement non récurrentes, le cash-flow net courant par action est en légère diminution de 1 % (3,73 euros par action) ;
- le RO atteint 1 352,5 millions d'euros, en très forte augmentation par rapport au 31 décembre 2009 (665 millions d'euros), conséquence de la mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage du patrimoine de logements.

(en millions d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Chiffre d'affaires	1 431,8	1 505,6	- 4,9 %
Excédent brut opérationnel	304,4	302,3	+ 0,7 %
Résultat sur cessions	1 173,9	533,2	+ 120,2 %
Résultat opérationnel	1 352,5	665,1	+ 103,4 %
Résultat financier	(99,3)	(100,2)	- 0,9 %
Impôts sur les résultats	(33,6)	(34,4)	- 2,3 %
Résultat net part du Groupe	1 218,0	527,1	+ 131,1 %
Cash-flow net courant	175,0	183,9	- 4,8 %
Cash-flow net courant par action après dilution	3,43 €	3,77 €	- 9,0 %



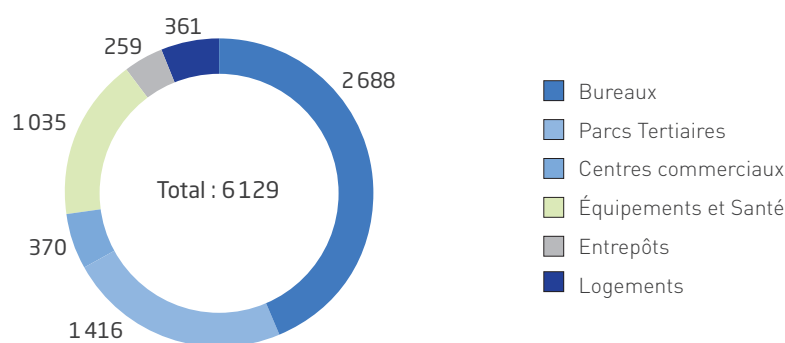
Centre commercial le Millénaire

## • Données relatives au pôle Foncière (en M€)



La valeur du patrimoine s'établit à 6 129 millions d'euros au 31 décembre 2010, en augmentation de 5,6%, et de 2,9% à périmètre constant, démontrant le positionnement pertinent du portefeuille d'actifs d'Icade. Compte tenu de la distribution du dividende de 7,25 euros versé en 2010, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 81,40 euros par action au 31 décembre 2010, en baisse de 3,7% par rapport au 31 décembre 2009.

## • Valeur du patrimoine immobilier au 31/12/2010 (en M€)



ANR	31/12/2009	31/12/2010
ANR de remplacement par action	91,00 €	87,40 €
ANR de liquidation par action	84,50 €	81,40 €
Nombre d'actions (en millions)	48,9	51,4

## CHIFFRES CLÉS DE LA DETTE

- La dette financière nette s'élève en 2010 à 2 292 M€, contre 2 076 M€ en 2009.
- Le coût de financement moyen après couverture s'élève en 2010 à 3,93%, comparé à 4,23% en 2009.
- La durée de vie moyenne de l'endettement d'Icade s'établit à 4,5 années en 2010, contre 4,0 années en 2009.
- La part de l'endettement à plus de 5 ans est de 24% en 2010, comparée à 23% en 2009.
- *Loan to Value* stable en 2010 : 37,4%.

## Perspectives

Forte de la réussite des grandes opérations transformantes menées au cours de l'année 2010, Icade va poursuivre dans les années à venir sa stratégie de tertiariation afin de délivrer à ses actionnaires une croissance durable de ses cash-flows et de la valeur de son patrimoine en s'appuyant notamment sur :

- les nouveaux loyers provenant des commercialisations/livraisons réalisées en 2010 (Millénaire 1, Millénaire 2, H<sub>2</sub>O, immeubles Loire et Rhône à Villejuif...) et de la livraison courant 2011 d'actifs déjà loués (centre commercial du Millénaire, Immeuble Rhin et Garonne à Villejuif, Millénaire 5 et 6...);
- sa capacité d'investissement et de développement autorisée par sa structure financière solide et l'absence d'enjeux de refinancement majeurs d'ici à 2014;
- la reprise du marché de la promotion qui va permettre au pôle Promotion d'Icade, après avoir maintenu son EBO positif en 2008, 2009 et 2010 grâce à son approche prudente du métier de la promotion, de jouer son rôle d'« accélérateur de résultat » en période plus favorable du cycle;
- l'importance de ses réserves foncières, idéalement localisées pour bénéficier pleinement de la dynamique du Grand Paris et permettant le développement d'immeubles répondant

parfaitement aux nouvelles exigences des utilisateurs d'un point de vue fonctionnel et environnemental.

Ainsi, la combinaison de ces éléments doit permettre à Icade de mettre en œuvre sa stratégie en trois phases avec, à court terme, la poursuite du réinvestissement du produit de la cession de son portefeuille logements dans des actifs tertiaires aux cash-flows immédiats, sécurisés et relatifs, et de se concentrer sur des classes d'actifs dans lesquelles elle est déjà présente et dans lesquelles ses équipes disposent d'un savoir-faire reconnu :

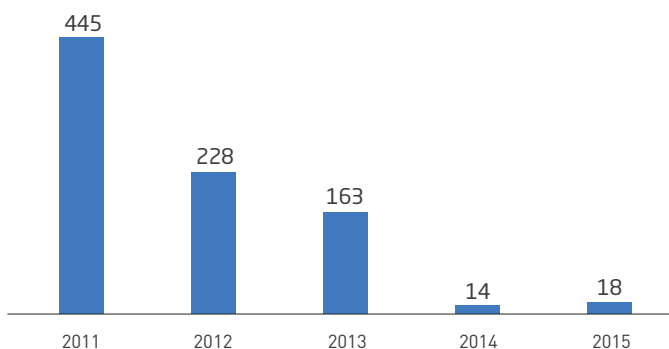
- bureaux en région parisienne;
- murs de cliniques en France;
- centres commerciaux en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

La période 2011-2015 verra la livraison de plusieurs projets identifiés et pour certains déjà en cours de développement. Ce pipeline de projets d'investissements d'un montant de 900 millions d'euros environ 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 (80 hectares) permettra un développement cadencé en fonction des besoins du marché.

## • Investissements de la Foncière Tertiaire (en M€)

Total des investissements identifiés et engagés : 0,9 Md€



# Zoom sur quelques opérations

## Foncière



### Tour EQHO, la Défense (92)

Surface SHON : 89 000 m<sup>2</sup>

Surface utile : 79 000 m<sup>2</sup>

Hauteur : 130 m

Nombre d'étages : 40

Architecte de la reconstruction : Michel Roy –  
agence d'architectes Hubert et Roy

Livraison début 2013.

## Promotion



### CHU Nancy (54)

264 lits

Architecte : Michel Beauvais et Associés

Icade : investisseur et promoteur, maîtrise  
d'œuvre générale

## Services



### Tour First, la Défense (92)

80 000 m<sup>2</sup>

Architectes : Kohn Pedersen Fox Associés –  
Saubot et Rouit Associés

Icade : *property manager*  
Certifié HQE®.

## Carnet de l'actionnaire

### Dividende

Il a été voté à l'Assemblée générale annuelle du 7 avril 2011 la distribution d'un dividende de 3,30 euros par action.

Ce dividende sera détaché de l'action le 18 avril 2011 et sera mis en paiement le 21 avril 2011.

### Fiche d'identité

Code ISIN : FR0000035081

Mnémonique : ICAD

Places de cotation : NYSE Euronext  
Paris

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

### Agenda financier 2011

- Jeudi 12 mai : publication du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre, post-clôture.
- Mardi 26 juillet : publication des résultats semestriels 2011, post-clôture.
- Mercredi 19 octobre : publication du chiffre du 3<sup>e</sup> trimestre, post-clôture.

### Le capital

Un capital à 79 129 870,48 euros, divisé en 51 912 741 actions.

Répartition du capital d'Icade au 7 avril 2011 :

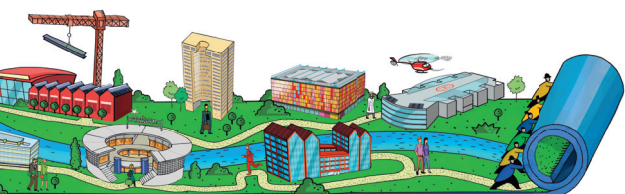
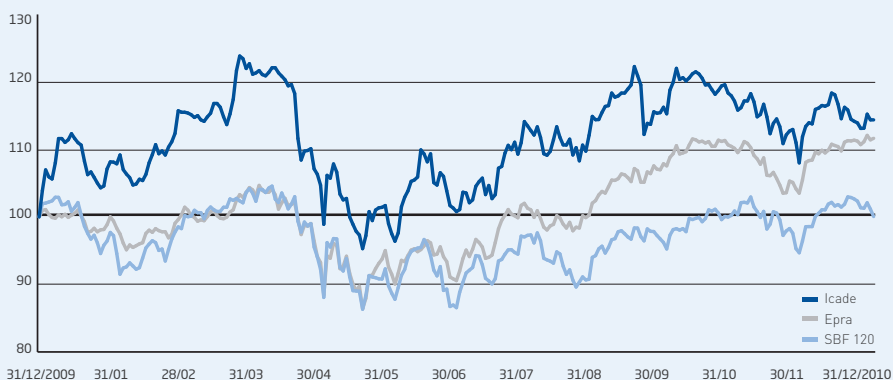
Caisse des Dépôts	55,66 %
Flottant (dont 0,74 % pour le FCPE*)	43,92 %
Autodétention**	0,42 %

\* Fonds commun de placement d'entreprise au 31 mars 2011.

\*\* Au 31 mars 2011.

### Performance boursière de l'action Icade

(cours non corrigé des dividendes versés), Epra et SBF 120 (base 100 : au 31/12/2009)



Nous donnons vie à la ville

Icade – Millénaire 1

35, rue de la Gare

75019 Paris

SA au capital de 79 129 870,48 euros

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.icade.fr](http://www.icade.fr)