



Communiqué de presse

Le 27 février 2006

Icade EMGP
Hausse de 10% des loyers
Progression de 9,6% de l'EBO
Augmentation de 9,5 % de l'ANR

Des résultats en croissance soutenue sur l'année 2005

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'est établi à 65,5 millions d'euros en norme IFRS en progression de 11,3 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers consolidés progressent de 10% sur l'exercice 2005 pour atteindre 61,9 millions d'euros. Cette croissance reflète notamment l'effet en année pleine des loyers d'immeubles mis en location en cours d'année 2004 (parc d'activité loué au groupe Rhodia en particulier), les revalorisations de loyers lors des relocations de bâtiments libérés et l'évolution des loyers indexés.

L'EBO (excédent brut opérationnel) a progressé de 44,3 millions d'euros en 2004 à 48,5 millions d'euros en 2005 en augmentation de 9,6%. Le résultat net consolidé progresse de 40,8% à 15,8 millions d'euros en raison notamment de la hausse des loyers et de la baisse du coût de l'endettement net ressortant à 10,1 millions en 2005 contre 11,9 millions d'euros en 2004.

Un développement commercial soutenu

En 2005, le patrimoine d'Icade EMGP louable a été porté à une surface de 404 801 m², en légère augmentation par rapport à l'année précédente, du fait essentiellement de la livraison de l'immeuble 270 (Parc des Portes de Paris - Aubervilliers) et de la remise en exploitation du bâtiment 131 (Parc des Portes de Paris - Saint-Denis) à la suite de travaux de réhabilitation.

La baisse du taux d'occupation financier de 92,8% en 2005 contre 94,5% en 2004 résulte essentiellement de la mise en service de l'immeuble 270 sur le Parc des Portes de Flandres.

L'immeuble 270, sur le Parc des Portes de Paris, a été livré au 3^e trimestre 2005. Il obtenu l'une des premières certifications Haute Qualité Environnementale (HQE) en France. Icade EMGP poursuit activement le développement des opérations engagées sur le site du Parc du Millénaire (Paris 19) et a obtenu, fin 2005, le permis de construire du centre commercial d'Aubervilliers. D'importants projets tertiaires sont par ailleurs à l'étude à proximité de la Porte d'Aubervilliers et place Proudhon-Gardinoux, en liaison avec les collectivités locales concernées.

Un Actif Net Réévalué qui progresse de 9,5%

La valeur d'expertise du patrimoine s'élève à 907,3 millions d'euros (hors droits) en progression de 18,9% par rapport à 2004.

Au 31 décembre 2005, l'ANR, ORA diluées, calculé sur la base de la valeur d'expertise ci-dessus, s'élève à 554,4 millions d'euros. L'ANR par action (ORA diluées) est de 41,32 € en 2005 contre 37,73 € en 2004 au 1^{er} janvier 2005 en normes IFRS, en progression de 9,5%.



Dividende

Compte tenu de ces éléments, il sera proposé au vote des actionnaires la distribution d'un dividende de 0,97€ par action.

Icade EMGP est une société foncière, filiale d'Icade, spécialisée dans la conception, le développement et la gestion des parcs tertiaires. Icade EMGP possède 76,5 hectares d'emprise foncière (dont 404 801 m² louables au 31 décembre 2005) situés pour l'essentiel entre Paris, le boulevard périphérique parisien, l'autoroute A1 et la plaine Saint-Denis, avec des accès directs à l'aéroport Charles-de-Gaulle et à la gare TGV de Paris Nord. Son patrimoine se compose de bureaux, de locaux d'activités, de studios de production audiovisuelle, d'entrepôts et de terrains. Ses entreprises locataires appartiennent à des secteurs d'activités diversifiés tels que l'audiovisuel, la mode, la distribution et les loisirs. L'importance des réserves foncières restant à développer fait d'Icade EMGP un moteur important du développement d'Icade.

ANNEXE

Les comptes consolidés d'Icade EMGP sont établis, à compter du 1^{er} janvier 2005, en normes IFRS. Les derniers comptes publiés par le groupe, au 31 décembre 2004, avaient été arrêtés selon les principes et méthodes édictées par le règlement CRC 99-02 (Normes Françaises), et ont fait l'objet d'un retraitement en normes IFRS.

Contact :

Inès Reinmann, Président
Tél. : 01.49.46.48.48

Relations Investisseurs :

Rémy Lemay
Tél : 01.46.94.42.53

Contact Presse :

Marianne de Battisti
Directeur de la communication
Tel.: 01 46 94 42 13
marianne.de.battisti@icade.fr



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	31 déc. 2005 (2)*	31 déc. 2004 (1), (2)
COMPTE DE RESULTAT		
Chiffre d'affaires	65 493	58 823
Autres produits liés à l'activité	830	547
Produits financiers liés à l'activité		
Produits des activités opérationnelles	66 323	59 370
Achats consommés	-508	-464
Services extérieurs	-4 950	-3 327
Impôts, taxes et versements assimilés	-2 339	-2 315
Charges de personnel, intéressement et participation	-7 655	-6 114
Autres charges liées à l'activité	-2 322	-2 858
Charges des activités opérationnelles	-17 774	-15 078
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	48 549	44 292
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	-22 484	-20 220
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	-467	114
Résultats sur cessions	1 849	-6
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles		
RESULTAT OPERATIONNEL	27 447	24 180
Coût de l'endettement brut	-10 309	-12 154
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	257	270
Coût de l'endettement net	-10 052	-11 884
Autres produits et charges financiers	-36	142
RESULTAT FINANCIER	-10 088	-11 742
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		
Impôts sur les résultats	-1 522	-1 237
Résultats des activités abandonnées		
RESULTAT NET	15 837	11 201
Résultat net : part des minoritaires	-74	-8
Résultat net : part du groupe	15 763	11 193
Résultat net, part du groupe par action (en euros)	1,2289	1,0724
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action		
Nombre d'actions retenu pour le calcul (3)	13 418 036	10 717 580
Résultat net, part du groupe par action après dilution (en euros)	1,2289	1,0724
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action dilué		
Nombre d'actions retenu pour le calcul (3)	13 418 036	11 666 900

(1) Comptes 2004 retraités en normes IFRS, y compris IFRS 5

(2) Les Normes IAS 32 et IAS 39 ne sont appliquées qu'à compter du 1er janvier 2005

(3) Le nombre d'actions a été multiplié par 10 au cours du 1^{er} semestre 2005



BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	31 déc. 2005 (2)	1er jan. 2005 (2)	31 déc. 2004 (1), (2)
ACTIF			
Capital souscrit non appelé	40		
Immobilisations incorporelles	348	285	285
Ecart d'acquisition		1 587	1 587
Immobilisations corporelles	99 614	58 327	58 327
Immeubles de placement	687 203	662 269	662 269
Titres disponibles à la vente	17	17	17
Autres actifs financiers non courants	256	267	234
Actifs d'impôts différés	1 230	1 057	1 057
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	788 708	723 809	723 776
Stocks et en-cours			
Créances clients	8 690	6 885	6 885
Créances diverses	46 546	34 458	34 458
Créances d'impôt	598	40	40
Autres actifs financiers courants	1 438	35	35
Trésorerie et équivalents de trésorerie	507	28 198	28 198
TOTAL ACTIFS COURANTS	57 779	69 616	69 616
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL DE L'ACTIF	846 487	793 425	793 392

(1) Comptes 2004 retraités en normes IFRS, y compris IFRS 5

(2) Les Normes IAS 32 et IAS 39 ne sont appliquées qu'à compter du 1er Janvier 2005



(en milliers d'euros)	31 déc. 2005 (2)	1er jan. 2005 (2)	31 déc. 2004 (1), (2)
PASSIF			
Capital	16 340	16 339	16 339
Primes	68 941	68 934	68 934
Autres réserves	321 166	336 372	260 352
Résultat net part du groupe	15 763		11 193
Capitaux propres - part du groupe	422 210	421 645	356 818
Intérêts minoritaires	292	178	178
CAPITAUX PROPRES	422 502	421 823	356 996
Provisions	2 144	1 998	1 998
Dettes financières	315 517	270 771	343 530
Dettes d'impôt		8 636	8 949
Passifs d'impôts différés	8 848	9 091	9 091
Autres passifs financiers non courants	24 105	24 747	15 199
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	350 614	315 243	378 767
Provisions	2 213	2 595	2 595
Dettes financières	38 563	24 060	25 085
Dettes d'impôt	10 050	8 588	9 199
Dettes fournisseurs	4 594	5 172	5 172
Dettes diverses	17 643	15 578	15 578
Autres passifs financiers courants	308	366	
TOTAL PASSIFS COURANTS	73 371	56 359	57 629
TOTAL DU PASSIF	846 487	793 425	793 392

(1) Comptes 2004 retraités en normes IFRS, y compris IFRS 5

(2) Les Normes IAS 32 et IAS 39 ne sont appliquées qu'à compter du 1er Janvier 2005



TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	31 déc. 2005	31 déc. 2004 (1)
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE		
Résultat net global	15 837	11 201
Dotations nettes aux amortissements et provisions	23 835	21 081
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	-312	
Autres produits et charges calculés	474	-1 466
Plus et moins values de cession d'actifs	298	31
Plus et moins values de dilution		
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
Dividendes reçus		
40 132		
et impôts		
Coût de la dette financière nette	10 052	13 477
Charge d'impôt	1 526	1 237
51 710		
et impôts		
Impôts payés	-436	252
Variation des stocks et en-cours		
Variation des créances clients et comptes rattachés	-16 196	-5 438
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	-8 759	-9 166
Variation des autres créances et dettes	486	-306
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-24 469	-14 910
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	26 805	30 903
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	-87 631	-93 421
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	94	1 855
Subventions d'investissement reçues		
Investissements opérationnels	-87 537	-91 566
Acquisitions de titres disponibles à la vente		
Cession de titres disponibles à la vente		40
Incidences des acquisitions et cessions de titres consolidés		-1 675
Dividendes reçus		
Dépôts de garantie versés et autres avances consenties	796	5 332
Autres flux liés aux opérations d'investissements financiers		
Investissements financiers	796	3 697
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-86 741	-87 869



OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires d'ICADE EMGP	8	15
- versées par les minoritaires des filiales consolidées		
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :	-14 145	-10 857
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	-14 137	-10 842
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	80 996	126 563
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-24 294	-19 042
-9 598 -11 999		
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	-1 375	-2 558
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	45 729	92 964
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	31 592	82 122
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	-28 344	25 156
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	27 354	2 198
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	-990	27 354