



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 | 1er jan. 2005 | 31 déc. 2004 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| PASSIF | (2) | (2) | (1), (2) |
| 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 | | 30 847 |
| et impôts | | |
| Coût de la dette financière nette | 10 052 | 13 477 |
| Charge d'impôt | 1 526 | 1 237 |
| 51 710 | | 45 561 |
| 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 |