



Foncière-développeur

Communiqué de presse

Paris, le 28 juillet 2009

Un résultat en hausse de 22% au 30 juin 2009 et un portefeuille d'actifs résistant

Icade publie un bénéfice net (part du groupe) de 112 millions d'euros au 30 juin 2009. Ce résultat est le fruit de la stratégie mise en œuvre qui consiste à extraire les plus-values du portefeuille logement et à utiliser ces ressources pour faire progresser la rentabilité du groupe. Icade s'appuie sur un bilan solide caractérisé par un endettement limité et un bon accès à la liquidité.

- Le chiffre d'affaires consolidé diminue de 6% au 30 juin 2009 à 714 millions d'euros essentiellement en lien avec la baisse d'activité anticipée de la promotion logement alors que les loyers de la foncière tertiaire sont en augmentation de 22%
- L'excédent brut opérationnel et le résultat opérationnel s'élèvent à 157 millions d'euros et 173 millions d'euros (variation stable sur l'EBO et de 11% pour le RO par rapport au 30 juin 2008), conséquence de la fonciarisation de l'entreprise engagée depuis fin 2007.
- Le cash-flow net courant par action diminue de 11% et s'établit à 2,04 € par action au 30 juin 2009 en raison notamment du traitement prudentiel des opérations de promotion logement.
- La valeur du patrimoine s'établit à 6 424 millions d'euros en baisse de 8% démontrant la résistance du portefeuille d'actifs immobiliers. Compte tenu d'une valorisation prudente des activités de promotion et services, de la prise en compte d'une décote de portefeuille sur le logement et de la résistance du portefeuille d'immobilier d'entreprise, l'actif net réévalué de liquidation diminue de 14,5% à 86,9 € par action.
- Le résultat net part du groupe atteint 112 millions en augmentation de 22% au 30 juin 2008 et tient compte notamment de la constatation de charges pour pertes de valeur (44 millions d'euros) sur des actifs acquis en 2007 dont la commercialisation n'est pas terminée

(en millions d'euros)	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Chiffre d'affaires	714,3	762,5	(6,3)%
Excédent Brut Opérationnel	156,5	156,0	0,3%
Résultat sur cessions	117,8	58,1	102,8%
Résultat Opérationnel	173,0	155,7	11,1%
Résultat Financier	(51,3)	(40,0)	(28,5)%
Charge d'impôt	(9,5)	(21,8)	(56,4)%
Résultat Net part du groupe	111,5	91,5	21,9%
Cash flow net courant	99,3	111,6	(11,0)%
Cash flow net courant par action	2,04 €	2,28 €	(11,0)%
Nb d'actions moyen	48 737 303	48 868 870	



Foncière-développeur

Le **Chiffre d'Affaires** d'Icade s'élève à 714,3 millions d'euros au 30 juin 2009, en diminution de 6,3% par rapport au 30 juin 2008 essentiellement en lien avec la baisse d'activité anticipée de la Promotion Logement. Il convient de noter que les cessions des activités Administration de biens à destination des particuliers et Facility Management n'impacteront le chiffre d'affaires qu'à partir du 2^e semestre ; les accords n'ayant été conclus qu'à la fin du 1^{er} semestre.

(en millions d'euros)	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Chiffre d'affaires			
Foncière	210,8	197,6	6,7%
Promotion	499,3	524,3	(4,8)%
Services	92,9	102,7	(9,5)%
Autres *	(88,7)	(62,1)	(42,8)%
Total Chiffre d'affaires	714,3	762,5	(6,3)%

* L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du Groupe Icade et par les éliminations des opérations de synergies intra-groupe d'Icade.

La croissance du chiffre d'affaires du **Pôle Foncière** est une résultante des actions menées, à savoir une baisse de la contribution de l'activité Logement (-8,1 millions d'euros) corrélée aux cessions intervenues en 2008 et au début 2009, une augmentation de la contribution de l'activité Equipements publics et santé avec l'acquisition de portefeuille de cliniques réalisée en 2008 (+15,7 millions d'euros) et une indexation moyenne des loyers de plus de 5,7%.

La diminution du chiffre d'affaires du **Pôle Promotion** correspond essentiellement à la baisse de l'activité Promotion Logement. Cette baisse attendue résulte principalement du ralentissement de ce marché, dans lequel Icade applique une gestion prudente des opérations en limitant le stock d'invendus et par ailleurs au ralentissement conjoncturel du lancement des opérations tertiaires.

L'augmentation des éliminations intra-groupe (**Activité « Autres »**) correspond à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations réalisées par la promotion pour le compte de la foncière, conséquence de la montée en puissance du modèle de foncière développeur.

Le chiffre d'affaires consolidé d'Icade, au 30 juin 2009, se répartit pour 30% sur l'activité Foncière, 70% sur l'activité Promotion, 13% sur l'activité Services et (13%) sur l'activité Autres.

L'**Excédent Brut Opérationnel** s'élève à 156,5 millions d'euros au 30 juin 2009 contre 156,0 millions d'euros au 30 juin 2008 et se répartit pour 94% sur l'activité Foncière, 17% sur l'activité Promotion, (0%) sur l'activité Services et (11%) sur l'activité Autres.

(en millions d'euros)	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Excédent Brut Opérationnel			
Foncière	147,0	130,9	12,3%
Promotion	27,3	36,8	(25,8)%
Services	(0,6)	6,0	(110,0)%
Autres	(17,2)	(17,7)	2,8 %
Total Excédent Brut Opérationnel	156,5	156,0	0,3%

L'augmentation de l'EBO du **Pôle Foncière** résulte des actions menées par Icade dans la tertiarisation de son pôle Foncière. Ainsi, l'augmentation du poids de l'activité Equipements Publics et Santé, conjuguée à la diminution de celui de la Foncière Logement a permis d'améliorer la marge du pôle Foncière de 3,5 points à 69,6 % du chiffre d'affaires.

L'EBO du **Pôle Promotion** en pourcentage du chiffre d'affaires passe de 7,0% à 5,5% entre le 30 juin 2008 et le 30 juin 2009. Cette baisse est principalement imputable à l'activité de la Promotion Logement.



Foncière-développeur

L'EBO du **Pôle Services** fait apparaître une perte de 0,6 million d'euros. Retraité de la contribution des activités en cours de cession (Administration de biens à destination des particuliers et Facility Management), ce résultat s'établit à 3,1 millions d'euros au 30 juin 2009 à comparer à 7,3 millions d'euros à la même époque en 2008. Cette évolution est principalement liée au ralentissement, au cours du 1^{er} semestre 2009, de l'activité de transactions compte tenu de la situation générale du marché.

Le Résultat Opérationnel s'élève à 173,0 millions d'euros au 30 juin 2009 contre 155,7 millions d'euros au 30 juin 2008.

(en millions d'euros)	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Résultat Opérationnel			
Foncière	161,9	139,1	16,4%
Promotion	25,3	26,1	(3,1)%
Services	(1,4)	4,4	(131,8)%
Autres	(12,8)	(13,9)	(7,9)%
Total Résultat Opérationnel	173,1	155,7	11,1%

Cette augmentation nette de 17,3 millions d'euros est la conjugaison de :

- Un nombre plus important de cessions d'actifs de la Foncière Logement, 2 116 logements au 30 juin 2009 contre 1 128 au 30 juin 2008. Les **plus-values nettes de cessions** augmentent ainsi de 61,3 millions d'euros pour s'élever à 113,7 millions d'euros au 30 juin 2009,
- Des charges liées aux pertes de valeurs totalisant 44,1 millions d'euros. Ces provisions ont essentiellement porté sur des actifs acquis en 2007 dont la commercialisation n'est pas encore finalisée (28,7 millions d'euros pour la Tour Descartes et 7,8 millions d'euros pour l'immeuble de Rueil Malmaison),
- Une reprise de 6,8 millions d'euros des provisions, constituées fin 2008, destinées à couvrir les risques liés au portefeuille foncier et aux opérations en pré-commercialisation de la Promotion Logement ; le potentiel de commercialisation de ces opérations ayant été favorablement révisé, ce qui confirme le traitement prudentiel de cette activité.
- Une augmentation des **charges d'amortissements** qui passent de 57,2 millions d'euros au 30 juin 2008 à 63,5 millions d'euros au 30 juin 2009 en lien avec les investissements réalisés.

Le Résultat Net Part du Groupe atteint 111,5 millions d'euros contre 91,5 millions d'euros au 30 juin 2008.

Le Cash-Flow Net Courant s'établit à 99,3 millions d'euros au 30 juin 2009 (2,04 € par action), en baisse de 11% par rapport au 30 juin 2008 (111,6 millions d'euros soit 2,28 € par action)). La hausse de 38,7% de l'encours moyen de la dette brute (pour s'établir à 2 764 millions d'euros au 30 juin 2009) explique le niveau des charges financières nettes. Par ailleurs, la baisse de l'activité Promotion Logement contribue défavorablement à l'évolution du cash flow net courant.

(en millions d'euros)	30/06/2009	30/06/2008	Variation
Excédent Brut Opérationnel	156,5	156,0	0,3%
Résultat financier	(51,3)	(40,0)	(28,3)%
Effet de désactualisation de l'exit tax	2,8	5,1	(45,1)%
Résultat Financier Courant	(48,5)	(34,9)	(39,0)%
Impôt sur les sociétés (*)	(9,5)	(21,8)	(56,4)%
Impôts sur plus-values d'apport et charge d'exit tax suite à l'entrée de crédit baux dans le champ du régime SIIC	0,0	12,3	(100,0)%
Impôt sur plus-value de cession titres	0,8	0,0	100,0%
(IS courant	(8,7)	(9,5)	(8,4)%
Cash Flow Net Courant	99,3	111,6	(11,0)%
Cash flow net Courant par action	2,04 €	2,28 €	(11,0%)
Nb d'actions moyen	48 737 303	48 868 870	

(*) L'impôt sur les sociétés résulte d'une part des activités des pôles Promotion et Services et d'autre part de l'activité « Holding » d'Icade (revenus en provenance des filiales soumis à l'IS).

Un accès au marché de la dette toujours effectif et une réelle résistance de la valeur du portefeuille d'actifs

Au S1 2009, Icade a ainsi signé des lignes de crédits d'un montant total de 362 millions d'euros représentant un spread moyen de 156 pb sur euribor 3 mois pour une maturité moyenne de 4,5 ans.

(en millions d'euros)	30/06/2009	31/12/2008	Variation
Dette financière nette	2 717,6	2 458,8	10,5%
Valeur d'expertise des foncières	6 424,0	6 952,3	(7,6)%
Loan to value (LTV)	42,3%	35,4%	

Au 30 juin 2009, l'**endettement net** d'Icade atteint 2 717,6 millions d'euros (contre 2 458,8 millions d'euros au 31 décembre 2008) assorti d'un coût moyen de 4,42% et d'une maturité moyenne favorable de 4,5 ans au 30/06/2009.

La valeur hors droits du patrimoine du groupe ressort à 6 424,0 millions d'euros contre 6 952,3 millions d'euros à fin 2008, soit une variation de (7,6%). A périmètre constant, la variation semestrielle de la valeur du patrimoine s'établit à -584,2 millions d'euros, soit une diminution de 8,6% par rapport au 31 décembre 2008. La **valeur d'expertise** des actifs des foncières (hors droits) d'Icade a été établie par les experts indépendants pour tous les actifs à l'exception des actifs de la Foncière Logement inclus dans l'accord d'exclusivité avec le consortium ou en cours de cessions pour lesquels la valeur des offres a été retenue

Le ratio de « **loan to value** » (**LTV**) est calculé de manière prudentielle comme étant le rapport entre l'endettement net du Groupe couvrant l'ensemble des activités, y compris le financement des opérations de promotion et de services, et la valeur du patrimoine (hors droits) des seuls actifs des foncières atteint 42,3 % au 30 juin 2009 contre 35,4 % au 31 décembre 2008.



Foncière-développeur

ANR :

(en millions d'euros)	30/06/2009	31/12/2008	Variation
ANR de remplacement	4 609,4	5 351,7	(13,8)%
ANR de remplacement / action	94,6 €	109,8 €	(13,8)%
ANR de liquidation	4 236,6	4 954,1	(14,5)%
ANR de liquidation/action	86,9 €	101,6 €	(14,5)%

* Nombre d'actions diluées pour le calcul de l'ANR par action au 30/06/2009 : 48 737 303

L'ANR de liquidation en part du groupe ressort en baisse de 14,5% sur le premier semestre 2009 à 86,9€, totalement dilués. Cette variation s'explique principalement par la baisse de valeur des actifs immobiliers de -11,6 euros par action compte tenu de la prise en compte d'une décote de bloc sur le portefeuille logements. Cette diminution est néanmoins en partie compensée par la bonne résistance des actifs du pôle foncière tertiaire (-6,5% à périmètre constant).

La tertiarisation du portefeuille

Le montant des investissements nets de cessions s'élève à 21,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009.

Les investissements au cours du 1^{er} semestre 2009 s'élèvent à 196,3 millions d'euros dont 177,1 millions d'euros sont dédiés aux actifs de la Foncière. Ces investissements, qui ont été réalisés principalement dans le domaine des bureaux, des cliniques et des centres commerciaux, contribuent à ancrer l'activité d'Icade dans l'immobilier tertiaire et à sécuriser des cash-flows récurrents.

Les produits de cessions de la période s'élèvent à 175,2 millions d'euros dont 149,8 millions en provenance des cessions en bloc, intervenues au 1^{er} semestre 2009, sur le portefeuille de logements et 24,1 millions d'euros suite à la cession des titres d'Icade Administration de biens.

Icade poursuit activement le programme d'arbitrage de son portefeuille de logements et un accord d'exclusivité en ce sens a été signé fin juin 2009 avec un consortium formé par la SNI, les grands offices départementaux et bailleurs sociaux d'Ile de France.

Perspectives

Dans un contexte de marché et de financement difficile, Icade poursuit sa tertiarisation sur le marché domestique, grâce aux liquidités attendues de la cession accélérée des logements. Icade a comme objectif stratégique le réinvestissement des liquidités, la recherche de cash-flows immédiats, sécurisés et relatifs en ayant le souci de la maîtrise de son ratio d'endettement. En outre, sur les 4 années à venir, le pipeline d'investissements identifiés engagés s'élève à 1 milliard d'euros.

Prochains événements

Chiffre d'affaires T3 2009 : 22 octobre 2009 post-clôture

Résultats annuels 2009 : 15 février 2010 post-clôture

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.



Foncière-développeur

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2009 a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et est consultable dans son intégralité sur le site internet de la Société :

<http://www.icade.fr/fo/fr/category/finance,icade-ex-icade-emgp,icade-emgp-rapport-financier-semestriel.do>

A propos d'Icade

Foncière-développeur Icade, présidée par Serge Grzybowski, est un intervenant majeur du marché immobilier, dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur : l'investissement, la promotion et les prestations de services dans les secteurs du logement, des bureaux, des parcs tertiaires, des commerces et centres commerciaux et des équipements public-santé. Concevoir, développer, investir, détenir et arbitrer, exploiter et gérer sont les savoir-faire de la société. La maîtrise de ses différents métiers permet à Icade d'apporter des solutions adaptées aux besoins de ses clients et d'intervenir de manière globale sur les problématiques actuelles du secteur. En 2008, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 599 millions d'euros et un cash flow net courant de 206 millions d'euros. L'actif net réévalué de liquidation atteint 4 954 millions d'euros soit 101,6 euros par action.

Serge Grzybowski présentera les résultats semestriels 2009 aux analystes le 29 juillet à 11h30. Le slide-show sera disponible à compter de 09h00 par le lien suivant :

<http://www.icade.fr/fo/fr/category/finance,icade-ex-icade-emgp,presentations-financieres.do>

Pour les participants qui souhaitent écouter la conférence en français ou en anglais, nous vous remercions de vous inscrire par avance via les liens suivants :

pour la version française : <https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=199231>

pour la version anglaise : <https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=199252>

Chaque participant recevra le code d'accès participant, le code d'accès conférence et le numéro de téléphone à appeler ainsi que les instructions pour joindre la conférence.

L'enregistrement en français et en anglais de cette présentation sera disponible 6 jours à partir du 29 juillet 2009 jusqu'à minuit le 4 août 2009.

Pour la réécoute les informations de connexion sont :

020 7031 4064 -- UK London

+33 (0) 170993529 -- France Paris

Access Code: 838794 French version

Access Code : 2661385 English version

Contacts

Nathalie Palladitcheff
Membre du comité exécutif, en charge des finances
+33 (0)1 41 57 70 12
nathalie.palladitcheff@icade.fr

Rémi Lemay
Responsable communication financière et externe
+33 (0)1 41 57 71 05
remi.lemay@icade.fr