

Communiqué de presse
Paris, le 12 mai 2010

Activité du 1^{er} trimestre 2010

- **Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 de 305.7 millions d'euros, en hausse de 1.2% corrigé de la cession des actifs logements et des sociétés de services intervenues courant 2009**
- **Consolidation de Compagnie la Lucette dans les comptes d'Icade depuis le 17 février 2010, date de prise de contrôle effectif de la société, et succès de l'offre publique alternative simplifiée sur Compagnie la Lucette permettant de porter la participation d'Icade à 99.23% et de mettre en œuvre le retrait obligatoire**
- **Contribution du pôle Foncière Tertiaire au chiffre d'affaires du pôle Foncière en forte hausse passant de 57% au 1^{er} trimestre 2009 à 64% au 1^{er} trimestre 2010**
- **Poursuite des cessions des logements par la mise en œuvre de l'accord signé en novembre 2009 : 99% des actifs concernés sont aujourd'hui cédés ou sous promesse**

FONCIERE

- **Hausse de 7.6% du chiffre d'affaires de l'activité foncière tertiaire**
- **Finalisation de la commercialisation du Millénaire 2 permettant de faire passer le taux d'occupation financier de 88.5% au 31 décembre 2009 à 91.9% au 31 mars 2010**
- **Poursuite de la politique volontariste d'asset management visant à sécuriser les cash-flows d'Icade au travers de l'allongement de la durée moyenne ferme des baux qui atteint 6 ans et 3 mois au 31 mars 2010**

PROMOTION

- **Baisse de 7.4% du chiffre d'affaires du pôle Promotion compte tenu de la diminution conjoncturelle de l'activité Tertiaire (-21.9%) et de la hausse de l'activité Logement (+5.3%)**

SERVICES

- **Suite aux cessions d'activités réalisées courant 2009, baisse de 42% du chiffre d'affaires**
- **Poursuite de la restructuration du pôle avec la cession d'Icade Italia en mars 2010**

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Au 31 mars 2010, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade s'élève à 305.7 millions d'euros contre 332.7 millions d'euros au 31 mars 2009. Retraité des effets de la cession des actifs logements et des sociétés de services intervenues courant 2009, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade au 31 mars 2010 serait de 336.7 millions d'euros, en hausse de 1.2% par rapport au 31 mars 2009.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/3/2010	31/3/2009	Variation en %
Foncière	102.2	106.4	-4.0%
Promotion	209.3	226.0	-7.4%
Services	26.5	45.7	-41.9%
Eliminations intra-groupe	-32.3	-45.4	
TOTAL ICADÉ	305.7	332.7	-8.1%

FONCIERE

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière s'élève à 102.2 millions d'euros au 31 mars 2010 contre 106.4 millions à la même période en 2009. La contribution du pôle Foncière Tertiaire au cours du 1^{er} trimestre 2010 s'élève à 64% contre 57% pour le 1^{er} trimestre 2009. Cette forte croissance est le résultat de la stratégie de tertiarisation menée depuis 2 ans par Icade.

Chiffre d'affaires	31/3/2010		31/3/2009		Variation en %
	m euros	contribution	m euros	contribution	
Foncière Tertiaire	65.1	64%	60.4	57%	+7.6%
Foncière Logement	37.1	36%	46.0	43%	-19.3%
TOTAL POLE FONCIERE	102.2	100%	106.4	100%	-4.0%

Pôle Foncière Tertiaire

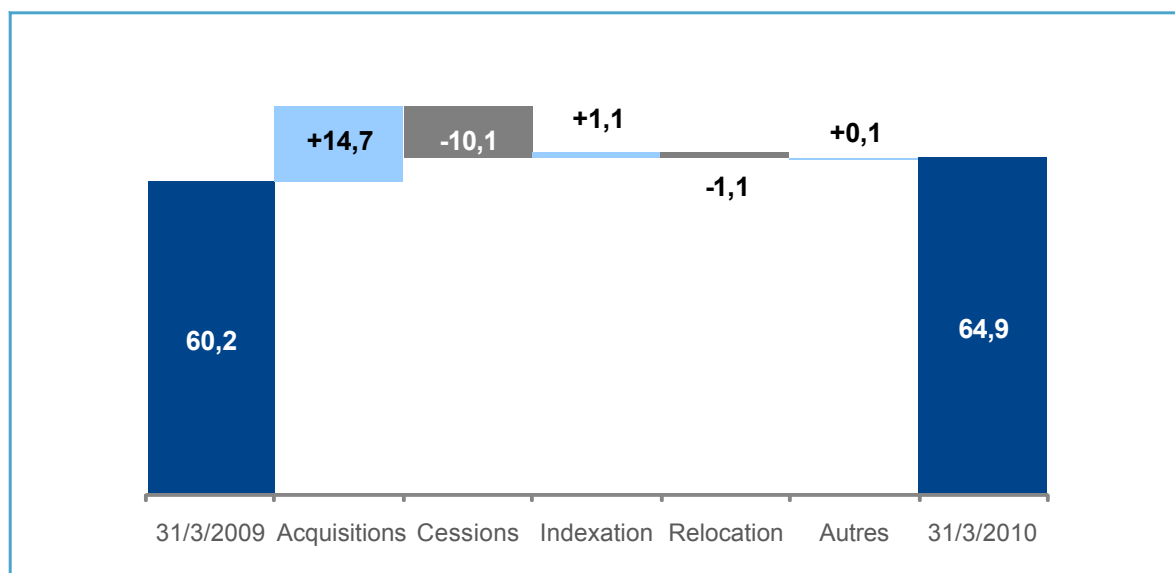
1.1.1 Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire est en augmentation de 7.6% par rapport au 31 mars 2009 et s'élève à 65.1 millions d'euros au 31 mars 2010. Cette hausse s'explique notamment par la politique sélective d'investissement mise en œuvre parallèlement à la cession des actifs logements. A périmètre constant, le chiffre d'affaires est en progression de 0.1%.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/3/2010	31/3/2009	Variation en %
Bureaux en France (*)	16.5	18.9	+4.5%
Entrepôts (*)	3.3		
Bureaux en Allemagne	4.0	4.1	-1.9%
Parcs Tertiaires	21.9	21.9	+0.3%
Equipements Publics et Santé	15.8	13.5	+16.0%
Commerces et Centres Commerciaux	3.6	2.0	+77.3%
TOTAL POLE FONCIERE TERTIAIRE	65.1	60.4	+7.6%

(*) En 2009, le chiffre d'affaires des Entrepôts était inclus avec celui des Bureaux

Pôle Foncière Tertiaire : évolution des revenus locatifs (en millions d'euros)



Les acquisitions ont généré 14.7 millions d'euros de revenus locatifs supplémentaires qui se décomposent pour l'essentiel de la manière suivante :

- 10.9 millions d'euros correspondant à environ 1.5 mois de loyers des actifs de Compagnie la Lucette qui est consolidée dans Icade depuis le 17 février 2010, date de sa prise de contrôle ;

- 1.6 million d'euros liés à l'effet année pleine des loyers des établissements de santé acquis en 2009 (1 clinique exploitée par Vedici et 3 cliniques exploitées par Générale de Santé) et à l'acquisition au cours du 1^{er} trimestre 2010 d'une clinique du groupe C2S ;
- 1.5 million d'euros provenant des loyers du centre commercial Odysseum à Montpellier ouvert fin 2009.

Parallèlement, la réduction de 10.1 millions d'euros des revenus locatifs provient pour 2.6 millions d'euros des cessions d'actifs intervenues au cours du dernier trimestre 2009 (114 avenue des Champs Elysées et 3/5 Avenue de Friedland) et pour 7.4 millions d'euros de la neutralisation pour restructuration au 1^{er} janvier 2010 de la Tour Descartes à la Défense.

L'indexation, quant à elle, a généré une amélioration des revenus locatifs de 1.1 million d'euros, soit 1.8 % de hausse en moyenne.

Dans un objectif de sécuriser durablement ses cash-flows, Icade a entamé des discussions locatives avec ses locataires, soit en profitant de l'arrivée à échéance de certains baux soit en les anticipant, afin de ramener les loyers correspondants à des niveaux de marché en contrepartie d'un allongement de la durée ferme de ces baux. Ces relocations se sont traduites par un allongement de la durée moyenne ferme des baux du portefeuille (cf. section suivante) et par une baisse des revenus locatifs de 1.1 million d'euros.

1.1.2 Activité Locative

Des résultats commerciaux significatifs ont été obtenus au cours du 1^{er} trimestre 2010 : Icade a ainsi enregistré la signature de plusieurs baux sur des surfaces importantes qui étaient vacantes au 31 décembre 2009 :

- finalisation de la commercialisation du Millénaire 2 (Paris 19ème) grâce à l'installation du siège social de l'IFOP (2 600 m²) et de l'ARS (Agence Régionale de Santé) d'Île-de-France (16 000 m²) dont les baux prendront respectivement effet le 1^{er} juin et le 1^{er} septembre 2010 ;
- commercialisation d'un tiers des surfaces du bâtiment H2O à Rueil-Malmaison (7 400 m² - date d'effet : 1^{er} juillet 2010).

Ces nouvelles signatures ont ainsi permis de sécuriser un volume annuel de 8.2 millions d'euros de loyers sur une période ferme moyenne de 9 ans.

Parallèlement, au 1^{er} trimestre 2010, Icade a enregistré la signature de 4 renouvellements de baux portant sur 28 600 m² de surfaces locatives. Ces renouvellements ont ainsi permis de sécuriser 6.8 millions d'euros de loyers annuels faciaux sur une période ferme moyenne de 9 ans.

Grâce à ces succès commerciaux et à l'intégration de Compagnie la Lucette, le taux d'occupation financier est en nette hausse et s'élève à 91.9% au 31 mars 2010 (pro-forma des 3 nouveaux baux mentionnés ci-dessus) contre 88.5% au 31 décembre 2009.

Compte tenu de l'intégration des actifs de Compagnie la Lucette et du départ d'IBM de la Tour Descartes, la composition du portefeuille clients d'Icade a sensiblement évolué depuis la fin 2009. Le classement des principaux locataires en valeur et en surface démontre la bonne diversité de la base locative. A noter que la durée résiduelle ferme des baux des 4 principaux locataires est supérieure à 8 ans.

Rang	Occupants	Loyers Courants	%	Échéances Baux
1	Pw C	22 083	7%	10,8
2	GENERALE DE SANTE	19 459	6%	10,0
3	GROUPE CASINO	18 294	6%	8,0
4	VEDICI	15 316	5%	10,2
5	GROUPE SCOR	12 899	4%	2,7
6	MINISTERE DE L'INTERIEUR	11 500	4%	16,8
7	CREDIT AGRICOLE SA	9 924	3%	8,4
8	GROUPE ICADE	8 704	3%	3,1
9	GROUPE MR BRICOLAGE	8 015	3%	9,7
10	MINEFI	6 681	2%	3,8
11	GROUPE RHODIA	6 627	2%	2,4
12	GMG (T-Systems)	6 590	2%	8,5
13	HARPIN	5 442	2%	8,8
14	3H	5 173	2%	10,2
15	GROUPE PIERRE ET VACANCES	4 841	2%	4,5
16	ARS	4 812	2%	9,4
17	GROUPE AXA	4 686	1%	3,1
18	EURO MEDIA FRANCE	4 587	1%	2,9
19	TGI	4 077	1%	1,9
20	COCA COLA	3 563	1%	4,6
	SOLDE	131 499	42%	
		314 773	k€	

Total Loyers Courants = 132 875 k€ Soit 42%

Total Loyers Courants = 161 591 k€ Soit 51%

Total Surfaces = 183 275 m² Soit 68%

Rang	Occupants	Surfaces	%
1	GROUPE CASINO	430 846	23%
2	GROUPE MR BRICOLAGE	134 592	7%
3	VEDICI	117 655	6%
4	GENERALE DE SANTE	110 118	6%
5	3H	52 894	3%
6	HARPIN	47 712	3%
7	EURO MEDIA FRANCE	41 830	2%
8	GMG (T-Systems)	40 017	2%
9	GROUPE RHODIA	37 416	2%
10	CREDIT AGRICOLE SA	34 026	2%
11	Pw C	31 153	2%
12	GROUPE SCOR	30 172	2%
13	MINISTERE DE L'INTERIEUR	29 989	2%
14	GROUPE ICADE	29 681	2%
15	LOGIDIS	27 850	1%
16	GROUPE TRANSALLILANCE	24 962	1%
17	C2S	19 404	1%
18	ARS	18 623	1%
19	GROUPE PIERRE ET VACANCE	16 395	1%
20	SOMEFOR	13 606	1%
	SOLDE	587 894	31%
		1 876 834	m²

Total Surfaces = 1 047 005 m² Soit 56%

Total Surfaces = 1 195 951 m² Soit 64%

Total Surfaces = 1 288 941 m² Soit 69%

Au 31 mars 2010, la durée moyenne ferme des baux s'est significativement améliorée (+4 mois), passant de 5 ans et 9 mois au 31 décembre 2009 à 6 ans et 3 mois.

Cette amélioration continue depuis 15 mois est le résultat du travail actif d'asset management mené sur le patrimoine avec la signature de 37 nouveaux baux (16.5 millions d'euros de loyers avec une durée moyenne ferme de 6.5 années) et la renégociation de 25 baux existants (26.2 millions d'euros de loyers concernés avec une maturité moyenne ferme qui est passée de 1.6 à 6.8 ans) ainsi que de l'intégration dans le périmètre de nouveaux actifs (patrimoine de Compagnie la Lucette et cliniques).

Par ailleurs, Icade est peu exposée aux risques de révision des baux qui découle de l'article L145-39 du code de commerce. Le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché ne représente en effet que 4.9 millions d'euros, soit une perte potentielle maximum de loyers de l'ordre de 1.6%.

1.1.3 Activité Investissements

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine en investissant dans des actifs à cash-flows immédiats ou dans des projets dont les cash-flows futurs sont largement sécurisés. Les principaux investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre se répartissent comme suit :

- 15.8 millions d'euros pour les actifs de Villejuif loués à LCL (60 000 m² répartis en 4 bâtiments) ;
- 17.4 millions d'euros pour la poursuite du développement du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers et du pôle ludique du centre commercial Odysseum à Montpellier ;
- 13.0 millions d'euros pour les extensions programmées sur les cliniques achetées depuis 2007 qui sont louées à leur livraison aux exploitants en place ;
- 6.0 millions d'euros pour le chantier de l'immeuble de bureaux à Munich (Allemagne) pré-loué à Ernst & Young et dont la cession sera effective fin 2010 à la livraison ;
- 5.9 millions d'euros pour l'acquisition en crédit bail en février 2010 de la clinique du Renaison (20 900 m² – 172 lits) à Roanne (Loire) ;
- 2.7 millions d'euros pour les premiers travaux lancés sur la Tour Descartes dans la cadre de sa restructuration permise par le départ de son locataire. Ces premiers travaux ont pu être initiés dès début 2010 grâce aux études qui ont été menées courant 2009.

1.1.4 Activité Arbitrage

Dans le cadre de sa politique courante d'arbitrage des actifs jugés matures ou non stratégiques, Icade a signé au 1^{er} trimestre 2010, une promesse de vente sur l'immeuble du 14 rue Magellan (Paris 8^{ème}) de 830m². La cession devrait intervenir au début du 2nd semestre 2010.

Parallèlement, les discussions initiées par Compagnie la Lucette préalablement à sa prise de contrôle par Icade se sont poursuivies et se sont traduites par :

- la levée en avril 2010 des dernières conditions suspensives liées à la cession à Allianz de la SCI détenant l'actif Colisée (24 860 m² à La Défense) dont la vente est prévue fin mai 2010 ;
- la signature le 15 avril 2010 d'un acte de vente en VEFA de l'actif Mistral (7 100 m² à proximité de la Gare de Lyon) avec l'Agence Française de Développement (AFD), consécutivement à la promesse signée au mois de janvier 2010. Les travaux de restructuration de cet actif, d'un coût total d'environ 22 M€, ont été lancés en avril 2010. La livraison à l'acquéreur est prévue début 2012.

Pôle Foncière Logement

Principaux indicateurs	31/3/2010	31/3/2009
Chiffre d'affaires	37.1	46.0
Loyers libres (€/m ² /mois)	7.53	7.65
Loyers conventionnés (€/m ² /mois)	5.84	5.78
Moyenne loyers libres / loyers conventionnés (€/m ² /mois)	7.35	7.13
Loyers moyens de relocation du secteur libre	10.26	9.83
<i>Taux d'occupation financière</i>	95.6%	94.9%
Taux de rotation	8.5%	8.4%
Cessions en bloc (en IdF et en régions)		
. en nombre	921	1 165
. prix de vente moyen par m ²	1 381 €	1 094 €
Cessions à l'unité (en IdF et en régions)		
. en nombre	47	60
. prix de vente moyen par m ²	1 902 €	2 164 €

Fortement impacté par le programme de cessions engagé en 2009, qui a déjà produit des effets significatifs, le chiffre d'affaires du pôle Foncière Logement s'établit à 37.1 millions d'euros au 31 mars 2010 contre 46.0 millions d'euros au 31 mars 2009, soit une baisse de 19.3% compte tenu essentiellement de la perte de revenus locatifs liée aux cessions de logements en bloc ou à l'unité (10.2 millions d'euros) et par ailleurs de l'impact positif de l'indexation des loyers sur la base de l'IRL (2.83% en juillet 2009 produisant son effet en année pleine en 2010) qui atteint 1.0 million d'euros en 2010.

Conformément au protocole signé en novembre 2009, validant l'offre reçue du consortium constitué de 26 bailleurs sociaux, Icade poursuit activement son programme de cession : 99% des actifs concernés ont aujourd'hui été cédé ou sont sous promesse.

Au 1^{er} trimestre 2010, les ventes ont atteint un volume de 93.4 millions d'euros à raison de 5.9 millions d'euros pour les ventes à l'unité et de 87.5 millions d'euros pour les ventes en bloc.

PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 209.3 millions d'euros au 31 mars 2010, en diminution de 7.4% par rapport au 31 mars 2009.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/3/2010	31/3/2009	Variation en %
Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé)	84.8	108.8	-21.9%
Promotion Logement	126.1	119.7	+5.3%
Intra-métier promotion	-1.6	-2.5	
TOTAL POLE PROMOTION	209.3	226.0	-7.4%

Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé)

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé) s'établit à 84.8 millions d'euros au 31 mars 2010, soit une baisse de 21.9% par rapport au 31 mars 2009 pour les raisons suivantes :

- le ralentissement du marché de la promotion tertiaire compte tenu de la conjoncture ainsi que la livraison fin 2009 d'opérations importantes de la Promotion Bureaux & Centres commerciaux (notamment le centre commercial Odysseum à Montpellier et des bureaux à Clichy, Lyon et Toulouse) ;
- compensés partiellement par une progression du chiffre d'affaires Promotion « Public & santé » due à la montée en puissance d'opérations d'envergure (le centre hospitalier Saint-Nazaire, l'hôpital psychiatrique Maison Blanche à Paris 19ème, le centre hospitalier de Nancy).

Au 31 mars 2010, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire bureaux et centres commerciaux de 570 472 m² comprenant des projets en cours de réalisation pour 66 216 m² et des projets en cours de montage pour 504 256 m².

Au 31 mars 2010, le portefeuille de projets d'Icade Promotion dans le domaine de la promotion tertiaire public-santé correspond à 259 247 m² de projets en cours de réalisation et à 51 718 m² de projets en cours de montage.

Les opérations livrées au cours du premier trimestre 2010 sont les suivantes :

- le troisième immeuble de bureaux à Villejuif destiné à LCL (21 201 m²) ;
- la blanchisserie du CHU de Toulouse représentant 2 606 m².

Promotion Logement

Le chiffre d'affaires de la promotion logement s'élève à 126.1 millions d'euros au 31 mars 2010, soit une augmentation de 5.3% par rapport au 31 mars 2009. Cette augmentation du chiffre d'affaires trouve son origine principalement dans la concrétisation au premier trimestre 2010 des actes notariés, liés aux fortes réservations investisseurs constatées fin 2009.

Les ventes notariées s'établissent à 1 491 millions d'euros pour 803 logements et lots contre 82.7 millions d'euros pour 404 logements et lots au 31 mars 2009.

Les réservations atteignent 1 248 logements (dont 100 logements réservés en bloc par des institutionnels) contre 1 230 logements et lots réservés au 31 mars 2009. Celles-ci généreront un chiffre d'affaires sur 2010 et 2011 de 226.7 millions d'euros contre 206.0 millions d'euros pour celles signées en 2009.

Au 31 mars 2010, le taux de désistement moyen des 3 premiers mois de l'année (après le délai légal de rétractation de 7 jours) atteint 16% des réservations contre 20% au 31 mars 2009.

Le taux moyen d'écoulement du stock s'élève à 10.5% au 31 mars 2010 à comparer à 9.2% (moyenne constatée en 2009).

Le stock de logements restant à vendre sur lots achevés et livrés s'élève à 283 lots pour 49.2 millions d'euros au 31 mars 2010 contre 264 lots pour 40.1 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le backlog s'établit à 727.1 millions d'euros au 31 mars 2010 en augmentation de 28.7% par rapport au 31 mars 2009. Cette hausse résulte de l'effet conjugué de la demande liée aux mesures gouvernementales (dispositif Scellier, doublement prêt à taux zéro, plan 30 000 logements pour les E.S.H) et du niveau historiquement bas des taux d'intérêts long terme. Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 8 818 logements et lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 1 606 millions d'euros.

SERVICES

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/3/2010	31/3/2009	Variation en %
Activités cible	25.7	25.0	+2.7%
Property Management	7.7	7.3	
Résidences Services	11.8	10.8	
Activités de Conseil et d'Expertise	6.2	6.9	
Activités cédées	0.9	22.0	NS
Administration de biens aux particuliers	-	8.7	
Facility Management	-	12.2	
Property Management	0.9	1.1	
Intra-métier services	-0.1	-1.3	
TOTAL POLE SERVICES	26.5	45.7	-41.9%

La forte baisse du chiffre d'affaires au 1^{er} trimestre 2010 s'explique par la restructuration des activités qui s'est traduite en 2009 par la cession des activités d'administration de biens pour particuliers à Procvivis Immobilier et de facility management au groupe Atalian (ex. TFN). Elle s'est poursuivie en 2010 avec la cession courant mars d'Icade Italia, société de property management en Italie réalisant un chiffre d'affaires d'environ 5 millions d'euros.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires du pôle Services a augmenté de 2.7% principalement grâce à l'activité des résidences services dont la progression a été de 8.8%.

ELIMINATIONS INTER-METIERS

Les éliminations inter-métiers s'élèvent à 32.4 millions d'euros au 31 mars 2010. Elles diminuent de 28.8% par rapport au 31 mars 2009 et correspondent essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière.

Les principales opérations concernées au 1^{er} trimestre 2010 ont été les suivantes :

- en tertiaire, élimination de 23.8 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'immeuble destiné à LCL à Villejuif, au centre hospitalier à Nancy, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le centre commercial le Millénaire à Aubervilliers ;
- en logement, élimination de 3.5 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à la poursuite des contrats de VEFA en vue de leur cession à la SNI.



POINT SUR LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Icade confirme une situation de passif saine et liquide et structure son passif combiné au rythme de l'encaissement du produit de la cession des logements. Icade dispose de lignes de back-up non tirées de 300 millions d'euros.

Parallèlement, Icade a mis en place des lignes de financement intra-groupe au niveau de Compagnie la Lucette pour lui permettre d'effectuer ou de s'engager à réaliser environ 370 millions d'euros de remboursements anticipés.

AGENDA

Résultats semestriels 2010 : le 26 juillet 2010 post clôture

Réunion SFAF : le 27 juillet 2010 à 8h30 – Millénaire 1 – 35 rue de la gare – 75019 Paris

A PROPOS D'ICADE

Icade est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des Dépôts, qui exerce, les métiers de foncière, de promotion, et de services associés dans les secteurs des bureaux, parcs tertiaires, centres commerciaux, équipements publics, santé et logement. 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 de l'immobilier. En 2009, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 506 millions d'euros et un cash-flow net courant de 184 millions d'euros. Au 31 décembre 2009, l'actif net réévalué de liquidation s'établissait à 4 130 millions d'euros soit 84,5 euros par action.

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.

CONTACTS

Nathalie Palladitcheff
Membre du comité exécutif, en charge des finances,
juridique et informatique
+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