

Communiqué de presse
Paris, le 13 mai 2009

**Bonne tenue du chiffre d'affaires de l'activité foncière au 31 mars 2009 (+7,4%)
Chiffre d'affaires d'Icade en baisse de 7,5 % en raison de la diminution attendue de
l'activité du pôle promotion**

Au 31 mars 2009, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 332,7 millions d'euros, en baisse de 7,5% par rapport au 31 mars 2008 (359,6 millions d'euros). La bonne tenue de l'activité de la foncière (chiffre d'affaires en hausse de 7,4%) a compensé en partie la baisse annoncée de celle de la promotion (chiffre d'affaires en baisse de 5,7%) et la forte augmentation des éliminations inter-métiers, conséquence de la montée en puissance du modèle de foncière développeur.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2009	31/03/2008	Variation en %
Foncière	106,4	99,1	+7,4%
Promotion	226,0	239,7	-5,7%
Services	45,7	48,8	-6,4%
Eliminations intra-groupe	-45,4	-28,0	
TOTAL	332,7	359,6	-7,5%

FONCIERE

Le chiffre d'affaires de la foncière augmente de 7,4% au premier trimestre 2009 dont 6% à périmètre constant. Le chiffre d'affaires de la foncière tertiaire (bureaux, parcs tertiaires, équipements, commerces et centre commerciaux) atteint 60,4 millions d'euros au 31 mars 2009, soit une augmentation de 22% par rapport au 31 mars 2008 traduisant la tertiarisation engagée depuis 2 ans. Parallèlement, le chiffre d'affaires de la foncière logement diminue de 7,1% en raison des cessions réalisées. En conséquence, le chiffre d'affaires de la foncière tertiaire représente désormais 57% du chiffre d'affaires de la foncière contre 50% au premier trimestre 2008. Ceci est le fruit de la stratégie mise en œuvre par Icade, qui consiste à extraire les plus-values du portefeuille de logements et à utiliser ces ressources pour acquérir des cash-flows immédiats et relatifs et développer pour son compte propre des actifs tertiaires.

	Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2009	31/03/2008	Variation en %
<u>Foncière Tertiaire</u>		60,4	49,6	+21,7%
	Bureaux	16,3	16,7	-2,4%
	SIICInvest	2,7	2,4	+12,5%
	Bureaux en Allemagne	4,1	3,7	+10,8%
	Parcs Tertiaires	21,8	19,4	+12,4%
	Equipements	13,5	5,4	+150,0%
	Commerces et Centres Commerciaux	2,0	2,0	
<u>Foncière Logement</u>		46,0	49,5	-7,1%
	TOTAL	106,4	99,1	+7,4%



Foncière-développeur

Pôle Foncière Tertiaire – Activité Bureaux en France

Le chiffre d'affaires de l'activité Bureaux en France s'élève à 16,3 millions d'euros au 31 mars 2009 contre 16,7 millions d'euros au 31 mars 2008, soit une variation de -2,4% dont 9,3% à périmètre constant.

Cette évolution est la conséquence du départ prévu du locataire Esso sur l'immeuble H2O en avril 2008 (1,8 million d'euros de perte de loyers) et à la cession de l'immeuble du 31-33 rue de Mogador à Paris en novembre 2008 (0,6 million d'euros de pertes de loyers). Ces effets ont été compensés par l'impact de l'indexation (+1,2 million d'euros), la relocation en février 2008 de l'immeuble de l'avenue Morizet à Boulogne (+0,1 million d'euros), l'acquisition en septembre 2008 de l'immeuble du 31 avenue des Champs Elysées (+0,3 million d'euros) et à la mise en service et la commercialisation en novembre 2008 du premier immeuble destiné à LCL situé à Villejuif (+0,5 million d'euros)

Les surfaces louées représentent 153 106 m² de locaux (contre 164 224 m² au 31 mars 2008), soit un taux d'occupation financière de 98,4 % au 31 mars 2009 (contre 99,5 % au 31 mars 2008). Au 31 mars 2009, le loyer moyen atteint 421 € du m².

En avril 2009, UBS a renouvelé le bail du 69 boulevard Haussmann (environ 5 300 m²) pour une durée ferme de 6 ans.

Dans le contexte actuel de marché, Icade adopte une stratégie sélective dans ses choix d'investissement. Comme prévu lors de son acquisition, des travaux de rénovation ont été engagés sur l'immeuble de bureaux H2O, situé à Rueil-Malmaison (22 500 m²). Le montant des travaux devrait s'établir à 36,6 millions d'euros pour une livraison au dernier trimestre 2009.

Pôle Foncière Tertiaire – SIICInvest

Le chiffre d'affaires de SIICInvest s'élève à 2,7 millions d'euros au 31 mars 2009 contre 2,4 millions d'euros au 31 mars 2008.

Les surfaces louées au 31 mars 2009 représentent 100 039 m² de bureaux et de locaux d'activités, soit un taux d'occupation financière de 88%.

Pôle Foncière Tertiaire– Activité Bureaux en Allemagne

Le chiffre d'affaires des actifs de bureaux en Allemagne s'élève à 4,1 millions d'euros au 31 mars 2009 contre 3,7 millions d'euros au 31 mars 2008 soit une variation à périmètre constant de +10,8%. Au 31 mars 2009, les surfaces louées représentent 112 458 m² permettant d'atteindre un taux d'occupation financière global de 83,6% contre 81,7% au 31 mars 2008. Au 31 mars 2009, le loyer moyen de ces bureaux atteint 131 € par m².

Icade a signé en avril 2009 un bail d'extension de 4 500 m² avec Ernst & Young. Cet accord fait suite au bail de 10 ans fermes signé en juin 2007 sur 14 900 m², dans l'immeuble de bureaux de 19 600 m² qu'Icade développe dans le quartier d'affaires Arnulfpark à Munich. Livrable en septembre 2010, ce projet de développement est donc maintenant entièrement loué à Ernst & Young sur la base d'un rendement de 7%, légèrement supérieur aux prévisions. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'asset management et de valorisation du portefeuille qu'Icade détient en Allemagne.

Pôle Foncière Tertiaire – Activité Parcs Tertiaires

Le chiffre d'affaires de l'activité Parcs Tertiaires s'élève à 21,8 millions d'euros au 31 mars 2009 contre 19,4 millions d'euros au 31 mars 2008 soit une augmentation de 12,4%.

Cette évolution s'explique par une progression de 7% des loyers à périmètre constant (+1,3 million d'euros) et l'effet des relocations de l'exercice 2008 (+1,1 million d'euros)

Les surfaces louées représentent 421 499 m² de locaux (contre 401 557 m² au 31 mars 2008) et le taux d'occupation financière atteint 86,4% au 31 mars 2009, contre 87,5% au 31 mars 2008. Le niveau de vacance est lié au bâtiment 521 (18 000 m²) et au Millénaire 2 (28 600 m²). Le taux de



Foncière-développeur

commercialisation du Millénaire 2 est de 18% dont 2 500 m² ont été loués en mars 2009 auprès de Saint Louis Sucre.

Le loyer moyen des bureaux et des locaux d'activités atteignent respectivement 284 €/m² et 151 €/m² au 31 mars 2009.

Pôle Foncière Tertiaire – Activité Commerces et Centres Commerciaux

Le chiffre d'affaires de l'activité Commerces et Centres Commerciaux s'élève à 2,0 millions d'euros au 31 mars 2009. Il concerne pour l'instant 36 actifs immobiliers achetés le 1^{er} janvier 2008 au groupe Mr Bricolage qui en reste l'exploitant. Les surfaces louées représentent 131 719 m² de locaux commerciaux et le taux d'occupation financière est de 100% au 31 mars 2009.

Le centre commercial Odysseum à Montpellier sera livré en septembre 2009. A ce jour, la pré location est assurée à hauteur de 85 % et se déroule conformément au calendrier prévu. Le centre commercial le Millénaire à Aubervilliers sera livré en 2011. Ces deux opérations importantes de centres commerciaux viendront accroître le cash-flow de cette activité lors de leur livraison.

Pôle Foncière Tertiaire - Activité Equipements

Le chiffre d'affaires de l'activité Equipements atteint 13,5 millions d'euros au 31 mars 2009 contre 5,4 millions d'euros au 31 mars 2008.

Cette évolution est principalement due à l'effet des variations de périmètre à hauteur de 7,7 millions d'euros. Il s'agit des revenus des cliniques acquises en 2008 auprès de Vedici, Générale de santé et le groupe 3H. A noter que dans le cadre du partenariat négocié avec le groupe Vedici, Icade a acquis au premier trimestre 2009 la clinique Brétéché à Nantes (180 lits) pour un montant de 7,5 millions d'euros complétant sa couverture nationale.

Les surfaces louées représentent 307 541 m² de locaux au 31 mars 2009. Le taux d'occupation financière est proche de 100%.

Ce portefeuille de cliniques assure des cash-flows immédiats indexés sur une longue période. Il s'inscrit dans la stratégie d'investissement qu'Icade mène dans la santé. Il permet de lisser le profil de cash-flow de la foncière tertiaire qui porte aujourd'hui des opérations significatives en cours de développement.

Pôle Foncière Logement

Avec 34 426 logements au 31 mars 2009, soit plus de 2 millions de m², le chiffre d'affaires du pôle foncière logement s'élève à 46,0 millions d'euros (soit 43% des loyers de la foncière), contre 49,5 millions d'euros au 31 mars 2008, soit une variation de -7,1 % compte tenu des cessions réalisées et de + 2,4 % à périmètre constant.

Les principales évolutions portent sur l'impact de l'indexation des loyers (+0,5 million d'euros), l'effet de la politique tarifaire (+0,6 million d'euros) et la perte de revenus locatifs liée aux cessions de logements en bloc ou à l'unité pour 4,6 millions d'euros.

Le taux d'occupation financière s'établit à 94,9% au 31 mars 2009, en diminution de 1,5 point par rapport au 31 mars 2008. Les opérations de relogement de locataires pour proposer des logements à la vente à l'unité ont un impact négatif sur la vacance. Le taux de rotation ressort à 8,4%, en légère hausse de 0,2 point par rapport au 31 mars 2008.

Le loyer mensuel moyen par m² habitable (hors charges y compris vacance) s'établit, au 31 mars 2009, à 7,13 euros avec 7,28 euros pour les baux de droit commun et 5,70 euros pour les baux dits conventionnés (8,9% des baux). Le loyer moyen de relocation d'un logement du secteur libre d'Icade s'est élevé, sur les 12 derniers mois, à 10,01 euros par m².

Au cours des trois premiers mois de 2009, Icade a cédé 60 logements à l'unité pour un prix moyen de 2 164 €/m² et 1165 logements en bloc pour un prix moyen de 1 094 €/m². Au total, Icade a engagé en



Foncière-développeur

2009 la cession de 3 478 logements en bloc et 250 logements à l'unité pour un prix moyen respectif de l'ordre de 1 264 €/m² et 1 862 €/m².

PROMOTION

L'activité de promotion réalise un chiffre d'affaires de 226,0 millions d'euros au 31 mars 2009, en diminution de 5,7 % par rapport au 31 mars 2008. Cette baisse attendue résulte principalement du ralentissement du marché de la promotion logement, dans lequel Icade applique une gestion prudente des opérations en limitant le stock d'invendus, et au ralentissement du lancement des opérations tertiaires.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2009	31/03/2008	Variation en %
Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et publique)	108,8	116,5	-6,6%
Promotion Logement	119,7	126,0	-5,0%
Intra-métier promotion	-2,5	-2,8	
TOTAL	226,0	239,7	-5,7%

Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et publique)

Le chiffre d'affaires de la promotion tertiaire (bureaux, centre commerciaux et publique) atteint 108,8 millions d'euros au 31 mars 2009, soit une baisse 6,6% par rapport au 31 mars 2008 essentiellement liée à la baisse conjoncturelle de l'activité de promotion publique. Le lancement des travaux le 1^{er} avril 2009 du PPP de la Cité Sanitaire de Saint Nazaire entrainera un impact significatif sur le chiffre d'affaires de ce pôle dès 2009 avec un chiffre d'affaires attendu de 208 millions d'euros sur la période 2009-2012.

Au 31 mars 2009, Icade dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire bureaux et centres commerciaux de 594 413 m² comprenant des projets en cours de réalisation pour 208 781 m² (dont 35% pour la foncière) et des projets en cours de montage pour 385 632 m². Cette activité représente un relais de croissance pour le pôle promotion avec des opérations en blanc limitées et des opérations importantes adossées à la foncière. Les principales opérations génératrices de cash-flow pour la foncière tertiaire (immeubles de bureaux à Villejuif, centres commerciaux d'Odysseum et d'Aubervilliers, restructuration de la tour Descartes...) seront livrées sur la période fin 2009-2012.

Au 31 mars 2009, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion tertiaire publique correspond à 234 172 m² de projets en cours de réalisation et à 92 061 m² de projets en cours de montage. Les opérations suivantes ont été livrées au cours du 1^{er} trimestre 2009 : Maison de retraite à Bourges (4 097 m²), EHPAD à Crest (3 548 m²), Centre de frêt à Mouguerre (9 881m²).

Promotion Logement

Le chiffre d'affaires de la promotion logement s'élève à 119,7 millions d'euros au 31 mars 2009, soit une diminution de 5,0% par rapport au 31 mars 2008.

Face à la crise profonde du marché de la promotion logement constatée en 2008, Icade a mis en œuvre au dernier trimestre 2008 une politique prudente de traitements des opérations en limitant au maximum le stock d'invendus et en réduisant immédiatement les mises en chantier. Comme évoqué lors de la publication des résultats annuels, les décisions prises permettront de maintenir un outil de production pour être prêts lors de la reprise de l'activité avec pour principal objectif de limiter la constitution de stocks achevés invendus, de préparer une offre adaptée aux nouvelles conditions de marché pour l'accession à la propriété et à l'investissement locatif notamment et de vendre à prix déterminé des programmes aux investisseurs sociaux et institutionnels.

En raison de ce ralentissement, Icade envisage une baisse du chiffre d'affaires de la promotion logement en 2009 et une marge d'EBO inférieure à celle constatée au 31 décembre 2008.



Foncière-développeur

Les ventes notariées s'établissent à 82,7 millions d'euros pour 404 logements et lots contre 132,9 millions d'euros et 685 logements et lots au 31 mars 2008 soit une baisse de 38%. En amont des ventes notariées, les réservations atteignent 1 230 logements (dont 370 logements vendus en bloc à des institutionnels) contre 767 logements et 51 lots au 31 mars 2008. Celles-ci généreront un chiffre d'affaires de 206 millions d'euros contre 158,9 millions d'euros pour celles signées en 2008 soit une augmentation de 29% liée principalement à la mise en place de la loi Scellier et à la vente en bloc de logements à des organismes sociaux dans le cadre du plan gouvernemental.

Au 31 mars 2009, le taux de désistement moyen (après le délai légal de rétractation de 7 jours) atteint 20% des réservations. Le taux de désistement constaté au 31 mars est en nette baisse par rapport à 2008 et s'établit à 11,8% (36% au T4 2008). Le taux moyen d'écoulement du stock est en augmentation par rapport à la moyenne constatée en 2008 (5,4%) et s'élève à 7,1% au 31 mars 2009. 241 logements achevés sont invendus au 31 mars 2009, représentant un montant de 42,3 millions d'euros soit une légère hausse par rapport au stock d'invendus à fin 2008 (171 logements représentant un montant de 36,3 millions d'euros étaient invendus au 31 décembre 2008).

Le backlog s'établit à 565 millions d'euros au 31 mars 2009 en augmentation de 8,8% par rapport au 31 décembre 2008. Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 10 951 logements et lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 2 063 millions d'euros (augmentation de 12% par rapport au 31 décembre 2008).

Icade a poursuivi le développement pour son propre compte de 684 logements et chambres pour un montant global prévisionnel de 103 millions d'euros. Ces logements seront livrés sur la période 2009-2012.

SERVICES

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2009	31/03/2008	Variation en %
Logement	20,2	21,1	-4,3%
Tertiaire	26,9	27,8	-3,2%
Intra-métier services	-1,4	0,0	
TOTAL	45,7	48,8	-6,4

Le conseil d'administration d'Icade du 9 octobre 2008 avait autorisé son président-directeur général à engager le processus de recherche d'un partenaire stratégique pour ses activités d'administrations de biens aux particuliers et facilities management. Icade entend ainsi recentrer son pôle de services immobiliers sur les activités de conseil, de gestion de résidences étudiantes et de property management aux institutionnels.

Le 9 avril 2009, Icade est ainsi entrée en négociation exclusive avec PROCIVIS Immobilier en vue de la cession de son activité d'administration de biens aux particuliers. Icade est également entrée en négociation exclusive avec le groupe TFN, le 29 avril 2009, pour la cession de son activité de Facilities Management.

Services au Logement

Les services au logement d'Icade (Administration de Biens et gestion de Résidences avec services) gèrent, au 31 mars 2009, environ 130 000 lots de syndic et gérance en France et 11 000 lots en Espagne. Ils assurent également la gestion de près de 7 312 unités en résidences étudiantes en France et 5 877 en Espagne. Par ailleurs, la gestion de bureaux pour le compte de clients institutionnels assurée antérieurement par Icade Administration de biens a été transférée depuis le dernier trimestre 2008 à Icade Property Management dont c'est le cœur de métier. En conséquence, le chiffre d'affaires des services au logement diminue de 4,3% pour atteindre 20,2 millions d'euros au 31 mars 2009.



Services au Tertiaire

Au 31 mars 2009, avec ses activités de Facility et Property Management, Icade exploite en France près de 2,7 millions de m² de bureaux et gère près de 4,1 millions de m² (gérance et syndic). En Italie, Icade exerce ces activités sur un total de 2,7 millions de m². En parallèle, Icade opère dans le domaine du conseil tertiaire sur l'ensemble du secteur immobilier (montages complexes, conseils stratégiques et expertises, transactions, sureté, ingénierie, systèmes d'information...). Globalement, le chiffre d'affaires des services au tertiaire atteint 26,9 millions d'euros au 31 mars 2009 contre 27,8 millions d'euros au 31 mars 2008.

ELIMINATIONS INTER-METIERS

Les éliminations inter-métiers atteignent 45,5 millions d'euros au 31 mars 2009. Elles augmentent fortement, conformément au modèle de foncière-développeur et correspondent essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations réalisées par la promotion pour le compte de la foncière.

La foncière a investi auprès de la promotion dans les opérations suivantes :

- En tertiaire : deuxième immeuble destiné à LCL à Villejuif, Centre Commercial Odysseum à Montpellier. Impact sur le chiffre d'affaires de -21,6 millions d'euros au 31 mars 2009.
- En logement : L'Hay-les-Roses, Fresnes, Châtenay-Malabry. Impact sur le chiffre d'affaires de -14,4 millions d'euros au 31 mars 2009.

POINT SUR LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Dans le cadre du financement de son plan à moyen terme, Icade poursuit la sécurisation de facilités de crédit. Un encours de 232 millions d'euros de nouvelles lignes bancaires a été ainsi négocié depuis le début de l'année, représentant un spread moyen de 170 pb au dessus de l'Euribor 3 mois, pour une maturité comprise entre 1 et 5 ans. Par ailleurs, une nouvelle ligne de 50 millions d'euros est en cours de signature. Avec une LTV de 35 % à fin 2008 calculée de manière prudente et un profil de remboursement de la dette favorable, Icade présente un passif extrêmement défensif.

AGENDA

Résultats semestriels 2009 : le 28 juillet 2009 post clôture

SFAF le 29 juillet 2009 à 11h30 – Millénaire 1 – 35 rue de la gare – 75019 Paris

A PROPOS D'ICADE

Icade, Foncière-développeur, 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 au 31 décembre 2008.



Foncière-développeur

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