

Communiqué de presse  
Paris, le 22 octobre 2008

### Chiffre d'affaires en hausse de 12,9% au 30 septembre 2008

Au 30 septembre 2008, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 152,7 millions d'euros, en augmentation de 12,9% par rapport au 30 septembre 2007 (1 020,9 millions d'euros).

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/09/2008	30/09/2007	Variation en %
FONCIERE	301,8	262,5	+15,0%
PROMOTION	788,9	653,4	+20,8%
SERVICES	151,5	153,5	-1,3%
Eliminations intra-groupe	-89,5	-48,5	
<b>TOTAL</b>	<b>1 152,7</b>	<b>1 020,9</b>	<b>+12,9%</b>

### FONCIERE

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/09/2008	30/09/2007	Variation en %
Logement	148,2	150,8	-1,8%
Bureaux en France	47,4	35,4	+34,0%
SIICInvest	7,6	3,5	+115,8%
Bureaux en Allemagne	11,6	11,0	+5,6%
Parcs Tertiaires	59,9	50,9	+17,7%
Equipements	21,0	11,0	+90,6%
Commerces et Centres Commerciaux	6,0	0,0	
Intra-métier foncière	0,0	-0,2	
<b>TOTAL</b>	<b>301,8</b>	<b>262,5</b>	<b>+15,0%</b>

### Pôle Foncière Logement

Avec 39 578 logements au 30 septembre 2008, soit plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup>, le chiffre d'affaires du pôle foncière logement s'élève à 148,2 millions d'euros (soit 49% des loyers de la foncière), contre 150,8 millions d'euros au 30 septembre 2007 soit une variation de -1,8 % compte tenu des cessions réalisées et de + 2,8 % à périmètre constant.

Les principales évolutions portent sur :

- L'impact de l'indexation des loyers sur la base de l'IRL (3,23 % en juillet 2007 produisant son effet en année pleine en 2008) qui atteint 3,6 millions d'euros en 2008.
- L'effet de la politique tarifaire, lors de la relocation à un nouveau loyer ou bien de l'application de l'art. 17C (hausse de loyer étalée sur la durée du bail pour combler la moitié de l'écart entre loyer pratiqué et loyer de marché), qui a produit 0,7 million d'euros de revenus locatifs supplémentaires.
- Et, par ailleurs, la perte de revenus locatifs liée aux cessions de logements en bloc ou à l'unité pour 6,6 millions d'euros.

Le taux d'occupation financière s'établit à 95,8% au 30 septembre 2008, en diminution de 1,5 point par rapport au 30 septembre 2007. Les opérations de relocation pour proposer des logements à la vente à l'unité ont un impact négatif sur la vacance. Le taux de rotation ressort à 8,5%, en légère hausse de 0,7 point par rapport au 30 septembre 2007.

Le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> habitable loué (hors charges) s'établit, au 30 septembre 2008, à 6,88 euros avec 7,08 euros pour les baux de droit commun et 5,70 euros pour les baux dits conventionnés (14% des baux). Le loyer moyen de relocation d'un logement du secteur libre d'Icade s'est élevé, sur le trimestre, à 10,15 euros par m<sup>2</sup>.

Au cours des trois premiers trimestres de 2008, Icade a cédé 181 logements à l'unité pour un prix moyen de 1 908 €/m<sup>2</sup> et 1 021 logements en bloc pour un prix moyen de 895 €/m<sup>2</sup>. Comme annoncé lors de la publication des résultats semestriels, cette politique d'arbitrage engagée en 2007 va être poursuivie dans les mois à venir et devrait générer de substantielles plus-values. Le volume engagé de cessions de logements d'ici la fin 2008 est ainsi de l'ordre de 4 870 logements cédés en bloc et 300 logements cédés à l'unité pour un prix de cession moyen respectif de l'ordre de 978 euros par m<sup>2</sup> et 1 934 euros par m<sup>2</sup>. En outre, plus de 1 800 logements sont d'ores et déjà sous appel d'offres pour une vente programmée au premier semestre 2009.

Tout en poursuivant sa politique d'arbitrage, Icade développe pour son propre compte (notamment sur ses terrains), 789 logements et chambres afin d'optimiser les fonciers disponibles pour un montant global prévisionnel de 113 millions d'euros. Ces logements seront livrés sur la période 2008-2012.

## **Pôle Foncière Tertiaire – Activité Bureaux**

### **Activité Bureaux en France**

Le chiffre d'affaires de l'activité Bureaux en France s'élève à 47,4 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 35,4 millions d'euros au 30 septembre 2007, soit une variation de +34% dont 8% à périmètre constant. Cette évolution est la combinaison de plusieurs éléments :

- 9,2 millions d'euros de loyers supplémentaires provenant de l'acquisition de la Tour Descartes le 3 juillet 2007.
- Le solde, soit 2,9 millions d'euros, correspond à l'indexation des loyers pour 1,6 million d'euros et la relocation de l'immeuble de Morizet au 1<sup>er</sup> février 2008 pour 1,3 million d'euros.

Les surfaces louées représentent 143 562 m<sup>2</sup> de locaux (contre 154 522 m<sup>2</sup> au 30 septembre 2007), soit un taux d'occupation financière de 99,7 % au 30 septembre 2008 (contre 95,2 % au 30 septembre 2007). Au 30 septembre 2008, le loyer moyen atteint 418 € du m<sup>2</sup>.

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 situé à Rueil-Malmaison (22 500 m<sup>2</sup>) suite au départ le 30 avril 2008 d'Esso. Le montant des travaux devrait s'établir à 39,5 millions d'euros et la mise en location de cet immeuble devrait intervenir au dernier trimestre 2009.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée pour la cession d'un immeuble situé rue Mogador pour un prix d'environ 51 millions d'euros, supérieur de 7% à la valeur d'expertise au 30 juin 2008.

### **SIICInvest**

Le chiffre d'affaires de SIICInvest s'élève à 7,6 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 3,5 millions d'euros au 30 septembre 2007 (acquisition de la société en avril 2007).

Les surfaces louées au 30 septembre 2008 représentent 112 650 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activités, soit un taux d'occupation financière de 99,5%.

### **Activité Bureaux en Allemagne**

Le chiffre d'affaires des actifs de bureaux en Allemagne s'élève à 11,6 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 11,0 millions d'euros au 30 septembre 2007 soit une variation à périmètre constant de +5,6%. Au 30 septembre 2008, les surfaces louées représentent 111 478 m<sup>2</sup> permettant d'atteindre un taux d'occupation financière global de 83,1% contre 80,3% au 30 septembre 2007. Au 30 septembre 2008, le loyer moyen de ces bureaux atteint 131 € par m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, Icade a mis en œuvre un processus de cession d'un immeuble de bureaux de taille très significative en Allemagne. Cette vente devrait se concrétiser au premier semestre 2009.

### **Pôle Foncière Tertiaire – Activité Parcs Tertiaires**

Le chiffre d'affaires de l'activité Parcs Tertiaires s'élève à 59,9 millions d'euros au 30 septembre 2008, à comparer à 50,9 millions d'euros au 30 septembre 2007.

Cette évolution s'explique par :

- une progression de 5,9% des loyers à périmètre constant (2,9 millions d'euros),
- par la location, à compter du deuxième semestre 2007, du Millénaire 1 à Icade représentant 5,6 millions d'euros de loyer supplémentaire,
- et par la location, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, de 2 600 m<sup>2</sup> sur le Millénaire 2 pour 0,5 million d'euros de loyer.

Les surfaces louées représentent 415 867 m<sup>2</sup> de locaux (contre 387 032 m<sup>2</sup> au 30 septembre 2007) et le taux d'occupation financière atteint 84,8% au 30 septembre 2008, contre 92,6% au 30 septembre 2007. Le niveau de vacance est lié à la livraison du bâtiment 521, intervenue en avril 2008, et actuellement en cours de commercialisation et au Millénaire 2 (location de 2 607 m<sup>2</sup> à Nokia sur un total de 30 000 m<sup>2</sup>).

Le loyer moyen des bureaux atteint 268 € du m<sup>2</sup> au 30 septembre 2008.

### **Pôle Foncière Tertiaire – Activité Commerces et Centres Commerciaux**

Le chiffre d'affaires de l'activité Commerces et Centres Commerciaux s'élève à 6,0 millions d'euros au 30 septembre 2008. Il concerne pour l'instant 36 actifs immobiliers achetés le 1<sup>er</sup> janvier 2008 au groupe Mr Bricolage qui reste exploitant. Les surfaces louées représentent 135 976 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et le taux d'occupation financière est de 100% au 30 septembre 2008.

Les centres commerciaux d'Aubervilliers et d'Odysseum seront livrés en 2010 et 2011 et viendront conforter le cash-flow de cette activité à cet horizon.

### **Pôle Foncière Tertiaire - Activité Equipements**

Le chiffre d'affaires de l'activité Equipements atteint 21,0 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 11,0 millions d'euros au 30 septembre 2007.

Cette évolution est la combinaison des éléments suivants :

- les revenus de 3 cliniques pour 3,0 millions d'euros, achetées au groupe Harpin en juillet 2007,
- les revenus de 2 cliniques pour 2,0 millions, achetées au groupe Vedici en fin d'année 2007,
- les revenus de 5 cliniques pour 3,0 millions d'euros, achetées au groupe Vedici en 2008,
- les revenus de 3 cliniques pour 0,3 million d'euros, achetées au groupe 3H en 2008,
- les revenus de 4 cliniques pour 0,5 million d'euros, achetées en 2008 à la Générale de Santé.

Les surfaces louées représentent 269 592 m<sup>2</sup> de locaux au 30 septembre 2008. Le taux d'occupation financière est proche de 100%.

Ces nouvelles acquisitions, qui assurent des cash-flows immédiats indexés sur une longue période, s'inscrivent dans la stratégie d'investissement qu'Icade mène dans la santé et complètent sa couverture nationale. Elles permettent de lisser le profil de cash-flow de la foncière tertiaire qui porte aujourd'hui des opérations en cours de développement.

## PROMOTION

L'activité de promotion réalise un chiffre d'affaires de 789 millions d'euros au 30 septembre 2008, en augmentation de 21 % par rapport au 30 septembre 2007, alors que les chiffres de la promotion logement marquent un fort ralentissement.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/09/2008	30/09/2007	Variation en %
Promotion Logement	431,1	423,2	+1,9%
Promotion Tertiaire	197,9	91,7	+115,9%
Promotion Publique et Santé	145,3	121,8	+19,2%
Autres (Ingénierie et Aménagement)	21,5	21,8	-1,5%
Intra-métier promotion	-6,8	-5,2	
<b>TOTAL</b>	<b>788,9</b>	<b>653,4</b>	<b>+20,8%</b>

### Promotion Logement

Le chiffre d'affaires de la promotion logement s'élève à 431,1 millions d'euros au 30 septembre 2008, soit une augmentation de 1,9% par rapport au 30 septembre 2007.

Les ventes notariées s'établissent à 577 millions d'euros pour 2 967 logements et lots contre 544 millions d'euros et 2 770 logements et lots au 30 septembre 2007. En amont des ventes notariées, les réservations atteignent 2 505 logements (dont 681 logements vendus en bloc à des institutionnels) et 182 lots (contre 3 077 logements et 304 lots au 30 septembre 2007). Celles-ci généreront un chiffre d'affaires de 524 millions d'euros (contre 664 millions d'euros pour celles signées en 2007).

Au 30 septembre 2008, le taux de désistement (après le délai légal de rétractation de 7 jours) sur les 9 derniers mois se monte à 23% sur les réservations. Le taux de désistement constaté au 30 septembre s'établit à 34% et le taux moyen d'écoulement du stock s'élève à 5,99%. 116 logements et 42 lots sont invendus au 30 septembre 2008, représentant des montants respectifs de 28 et 4 millions d'euros.

Le backlog s'établit à 623 millions d'euros en intégrant celui d'Opéra Construction. Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 10 133 logements et 1 222 lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel respectivement de 2 258 millions d'euros et 91 millions d'euros.

Face à la crise profonde et rapide du marché de la promotion logement liée à l'absence de liquidité, Icade met en œuvre une politique prudente de traitements des opérations en limitant au maximum le stock d'invendus et en réduisant immédiatement les mises en chantier.

En raison de ce fort ralentissement, Icade envisage une baisse du chiffre d'affaires de la promotion logement en 2008 et une marge d'EBO inférieure à celle constatée au 30 juin 2008 (5,6%).

### Promotion Tertiaire

Le chiffre d'affaires de la promotion tertiaire atteint 197,9 millions d'euros au 30 septembre 2008, soit une augmentation de 106,2 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2007. Au 30 septembre 2008, 23% du chiffre d'affaires de la promotion tertiaire a été développé pour le compte de la foncière tertiaire, soit 45 millions d'euros, avec notamment le programme de bureaux de Villejuif (15 250 m<sup>2</sup>) et le centre commercial Odysseum à Montpellier (51 317 m<sup>2</sup>).

Au 30 septembre 2008, Icade dispose d'un portefeuille de projets de 680 076 m<sup>2</sup> comprenant des projets en cours de réalisation pour 225 685 m<sup>2</sup> et des projets en cours de montage pour 454 391 m<sup>2</sup>. Les opérations suivantes ont été livrées en 2008 : Montrouge en mars et Villejuif Ilot 5 en juillet.

Cette activité représente un relais de croissance pour le pôle promotion avec des opérations en blancs limitées et des opérations importantes adossées à la foncière. Les principales opérations génératrices de cash-flows 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 2010-2012.

### **Promotion Publique et Santé**

L'activité de promotion publique et santé est en très nette progression. Le chiffre d'affaires au 30 septembre 2008 est en augmentation de près de 23 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2007, s'élevant à 145,3 millions d'euros contre 121,8 millions d'euros au 30 septembre 2007.

Ce chiffre d'affaires se compose, d'une part, des opérations de promotion dont la contribution 2008 s'élève à 120,8 millions d'euros contre 93,6 millions d'euros au 30 septembre 2007 et, d'autre part, des activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui s'élèvent à 24,4 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 28,2 millions d'euros au 30 septembre 2007.

Cela reflète l'orientation stratégique de cette activité, qui se caractérise par une activité se tournant de plus en plus vers le développement d'opérations de promotion réalisées en Partenariat Public Privé (PPP), à risque très limité.

Au 30 septembre 2008, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion publique et santé correspond à 301 820 m<sup>2</sup> de projets en cours de réalisation et à 118 362 m<sup>2</sup> de projets en cours de montage.

A noter la livraison au cours des 9 premiers mois de 2008 de 9 opérations de promotion (soit 48 544 m<sup>2</sup>) : Laval (Ehpad de 7 005 m<sup>2</sup>), Bourg Les Valence (1 990 m<sup>2</sup>), Chatellerault (5 047 m<sup>2</sup>), St-Martin du Touch (20 000 m<sup>2</sup>), Pont de l'Arche (2 302 m<sup>2</sup>), Saint-Amand (1 497 m<sup>2</sup>), Castelnau (1 130 m<sup>2</sup>), CRS de Meaux (8 600 m<sup>2</sup>) et Blagnac (973 m<sup>2</sup>).

### **Promotion Ingénierie et Aménagement**

L'activité d'ingénierie et d'aménagement réalise un chiffre d'affaires de 21,5 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 21,8 millions d'euros au 30 septembre 2007.

## **SERVICES**

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/09/2008	30/09/2007	Variation en %
Logement	73,6	70,6	+4,2%
Tertiaire	78,3	83,5	-6,2%
Intra-métier services	-0,3	-0,5	
<b>TOTAL</b>	<b>151,5</b>	<b>153,5</b>	<b>-1,3%</b>

Icade entend recentrer son pôle de services immobiliers sur les activités pour lesquelles les synergies sont réelles avec la foncière-développeur, c'est-à-dire le conseil, la gestion de résidences étudiantes et le property management aux institutionnels.

Ce recentrage passe également par un adossement des activités d'administration de biens pour particuliers et de facility management à des partenaires externes devant présenter une alternative industrielle crédible, Icade maintenant ses relations contractuelles avec les activités concernées.



Le conseil d'administration d'Icade du 9 octobre 2008 a, en conséquence, autorisé son président-directeur général à engager le processus de recherche d'un partenaire stratégique pour chacune de ces deux activités.

### **Services au Logement**

Les services au logement d'Icade (l'Administration de Biens et la gestion de Résidences avec services) gèrent, au 30 septembre 2008, environ 150 000 lots de syndic et gérance en France et 12 000 lots en Espagne. Ils assurent également la gestion de près de 7 300 unités en résidences étudiantes (dont 793 livrés ce trimestre) en France et 5 500 en Espagne. Par ailleurs, ils gèrent plus de 570 000 m<sup>2</sup> de bureaux pour le compte de clients institutionnels.

Le chiffre d'affaires des services au logement augmente de 4% pour atteindre 73,6 millions d'euros sous les effets conjugués au 30 septembre 2008 :

- de l'impact en année pleine des livraisons fin 2007 de 5 nouvelles résidences étudiantes dont 3 en France,
- de l'optimisation de l'activité de gestion de bureaux induisant un transfert de chiffre d'affaires vers les Services au Tertiaire.

### **Services au Tertiaire**

Au 30 septembre 2008, avec ses activités de Facility et Property Management, Icade exploite en France près de 2,2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux et gère près de 3,6 millions de m<sup>2</sup> (gérance et syndic). En Italie, Icade exerce ces activités sur un total de 2,2 millions de m<sup>2</sup>. Icade opère en parallèle dans le domaine du conseil tertiaire. Le chiffre d'affaires des services au tertiaire atteint 78,3 millions d'euros au 30 septembre 2008 contre 83,5 millions d'euros au 30 septembre 2007 avec une diminution centrée sur l'activité de facility management avec la cession de Protertia.

## **ELIMINATIONS INTER-METIERS**

Les éliminations inter-métiers atteignent 89,9 millions d'euros au 30 septembre 2008. 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 acquis auprès de la promotion les opérations suivantes :

- En tertiaire : Villejuif 5, Centre Commercial Odysseum à Montpellier. Impact sur le chiffre d'affaires de -44,7 millions d'euros au 30 septembre 2008.
- En logement : L'Haÿ-les-Roses, Fresnes, Châtenay-Malabry. Impact sur le chiffre d'affaires de -20,1 millions d'euros au 30 septembre 2008.

## **POINT SUR LA POLITIQUE DE FINANCEMENT**

Au cours de 2008, Icade a signé 7 lignes de crédits d'un montant total de 753 millions d'euros représentant un spread moyen de 60 pb sur euribor 3 mois pour une maturité moyenne de 4,6 ans. Il n'y a pas d'échéance significative de remboursement de la dette dans les prochains mois.



## **AGENDA**

Résultats annuels 2008 : le 9 février 2009 post clôture

SFAF le 10 février 2009, à 10h – 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 2007, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 482 millions d'euros et un cash-flow net courant de 224 millions d'euros. L'actif net réévalué de liquidation atteint 5 317 millions d'euros soit 110,4 euros par action au 30 juin 2008.

## **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](mailto:nathalie.palladitcheff@icade.fr)

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