

Communiqué de presse  
Paris, le 13 mai 2008

## Chiffre d'affaires en hausse de 18,8% au 31 mars 2008

Au 31 mars 2008, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 359,6 millions d'euros, en augmentation de 18,8% par rapport au 31 mars 2007 (302,8 millions d'euros). Cette augmentation est principalement liée à la bonne tenue des loyers de la foncière et à la forte activité dans son ensemble de la promotion malgré un ralentissement dans le logement.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2008	31/03/2007	Variation en %
FONCIERE	99,1	83,8	18,2%
PROMOTION	239,8	178,1	34,6%
SERVICES	48,8	53,9	-9,5%
Eliminations intra-groupe	-28,0	-13,1	
<b>TOTAL</b>	<b>359,6</b>	<b>302,8</b>	<b>18,8%</b>

### Foncière

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2008	31/03/2007	Variation en M€
Logement	49,5	51,2	-1,7
Bureaux en France	16,7	9,3	7,4
SIICInvest	2,4	0	2,4
Bureaux en Allemagne	3,7	3,9	-0,2
Parcs Tertiaires	19,4	16,0	3,4
Equipements	5,4	3,4	2,0
Commerces et Centres Commerciaux	2,0	0,0	2,0
<b>TOTAL</b>	<b>99,1</b>	<b>83,8</b>	<b>15,2</b>

### Pôle Foncière Logement

Avec 40 675 logements au 31 mars 2008, soit près de 2,4 millions de m<sup>2</sup>, le chiffre d'affaires du pôle foncière logement atteint 49,5 millions d'euros, contre 51,2 millions d'euros au 31 mars 2007 soit une variation de -3,3 % dont + 2,3 % 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 1,4 million 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 2,9 millions d'euros.



Foncière-développeur

Le taux d'occupation financière atteint 96,4% au 31 mars 2008 en diminution de 0,5 point par rapport au 31 décembre 2007 et le taux de rotation ressort à 8,2% en légère hausse de 0,2 point par rapport au 31 décembre 2007.

Le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> habitable (hors charges) s'établit, au 31 mars 2008, à 6,45 euros avec 5,40 euros pour les baux dits conventionnés et 6,71 euros pour les baux de droit commun. Le loyer moyen de relocation d'un logement du secteur libre d'Icade s'est élevé sur le trimestre à 10,04 euros par m<sup>2</sup>.

Tout en poursuivant sa politique d'arbitrage, Icade développe pour son propre compte (notamment sur ses terrains), 688 logements afin de densifier ses sites et optimiser les fonciers disponibles pour un montant global prévisionnel de 119 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 16,7 millions d'euros au 31 mars 2008 contre 9,3 millions d'euros au 31 mars 2007, soit une variation de 80 % dont 8 % à périmètre constant. Cette évolution est la combinaison de plusieurs éléments :

- 6,4 millions d'euros de loyers supplémentaires provenant de l'acquisition de la Tour Descartes (4,6 millions d'euros de loyers complémentaires sur les deux tiers acquis le 3 juillet 2007), et de l'immeuble ESSO à Rueil Malmaison acquis le 23 mai 2007 (1,8 million d'euros de loyers additionnels).
- Le solde, soit 0,9 million d'euros, correspond à l'indexation des loyers pour 0,6 million d'euros et la relocation de l'immeuble de Morizet au 1<sup>er</sup> février 2008 pour 0,3 millions d'euros.

Les surfaces louées représentent 164 224 m<sup>2</sup> de locaux (contre 79 343 m<sup>2</sup> au 31 mars 2007), soit un taux d'occupation financière de 99,5 % au 31 mars 2008 (contre 96,8 % au 31 décembre 2007).

Au 31 mars 2008, le loyer moyen atteint 406 € du m<sup>2</sup>.

### **SIICInvest**

Le chiffre d'affaires de SIICInvest s'élève à 2,4 millions d'euros au 31 mars 2008 (acquisition de la société en avril 2007).

Les surfaces louées au 31 mars 2008 représentent 108 309 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activités, soit un taux d'occupation financière de 100%.

### **Activité Bureaux en Allemagne**

Le chiffre d'affaires des actifs de bureaux en Allemagne s'élève à 3,7 millions d'euros au 31 mars 2008 contre 3,9 millions d'euros au 31 mars 2007. Au 31 mars 2007, le chiffre d'affaires comprenait 0,4 million d'euros d'indemnité perçue à caractère non récurrent. Au 31 mars 2008, les surfaces louées représentent 108 571 m<sup>2</sup> permettant d'atteindre un taux d'occupation financière global de 81,7 % contre 83,9 % au 31 décembre 2007.

Au 31 mars 2008, le loyer moyen de ces bureaux atteint 125 € par m<sup>2</sup>.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité Parcs Tertiaires s'élève à 19,4 millions d'euros au 31 mars 2008, à comparer à 16,0 millions d'euros au 31 mars 2007.

Cette évolution s'explique par :

- une progression de 6,0% des loyers bruts sur le périmètre constant (0,9 million d'euros),
- et par la location, à compter du deuxième semestre 2007, du Millénaire 1 à Icade représentant 2,5 millions d'euros de loyer supplémentaire.



Foncière-développeur

Les surfaces louées représentent 401 557 m<sup>2</sup> de locaux (contre 392 512 m<sup>2</sup> au 31 mars 2007) et le taux d'occupation financière atteint 87,5 % au 31 mars 2008, contre 86,5 % au 31 décembre 2007. Cette augmentation du taux d'occupation résulte essentiellement de la location partielle du Millénaire 2 (2 660 m<sup>2</sup> à Nokia France).

Le loyer moyen des bureaux atteint 262 € du m<sup>2</sup> au 31 mars 2008.

### **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 2008. Il concerne 36 actifs immobiliers achetés le 1<sup>er</sup> janvier 2008 au groupe Mr Bricolage qui reste exploitant.

Les surfaces louées représentent 135 693 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et le taux d'occupation financière est de 100 % au 31 mars 2008.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité Equipements atteint 5,4 millions d'euros au 31 mars 2008 contre 3,4 millions d'euros au 31 mars 2007.

Cette évolution est la combinaison de deux éléments :

- les revenus des 3 cliniques achetées au groupe Harpin en juillet 2007 pour 1,5 million d'euros,
- les revenus des 2 cliniques achetées au groupe Vedici en fin d'année 2007 pour 0,6 million d'euros.

Les surfaces louées représentent 113 015 m<sup>2</sup> de locaux au 31 mars 2008. Le taux d'occupation financière est proche de 100 %.

## **Promotion**

L'activité de promotion réalise un chiffre d'affaires de 240 millions d'euros au 31 mars 2008, en augmentation de 35 % par rapport au 31 mars 2007, alors que l'activité de promotion logement marque un ralentissement. La progression telle qu'attendue de la promotion tertiaire et de la promotion publique et santé offre, en effet, un relais de croissance au pôle promotion dans son ensemble.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2008	31/03/2007	Variation en M€
Promotion Logement	126,0	120,0	6,0
Promotion Tertiaire	64,8	21,5	43,3
Promotion Publique et Santé	44,8	32,0	12,8
Ingénierie	6,5	6,0	0,5
Aménagement	0,4	0,4	0,0
Intra-métier promotion	-2,8	-1,7	-1,1
<b>TOTAL</b>	<b>239,8</b>	<b>178,1</b>	<b>61,7</b>

### **Promotion Logement**

Le chiffre d'affaires de la promotion logement atteint 126 millions d'euros au 31 mars 2008, soit une augmentation de 5% par rapport au 31 mars 2007.

Les ventes notariées s'élèvent à 133 millions d'euros pour 685 logements et lots contre 156 millions d'euros et 843 logements et lots au 31 mars 2007. En amont des ventes notariées, les réservations atteignent 767 logements et 51 lots (contre 1 168 logements et 221 lots au 31 mars 2007). Celles-ci généreront un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros (contre 264 millions d'euros pour celles signées en 2007).



Foncière-développeur

Cette baisse s'explique essentiellement par le décalage de plusieurs opérations lié à un retard dans l'obtention de permis de construire et par la réduction des ventes aux investisseurs. Pour palier la baisse des volumes de la promotion logement aux particuliers, Icade met en place une stratégie alternative en engageant des ventes en blocs auprès d'institutionnels. A ce titre, 420 logements ont été vendus en bloc en avril 2008. Cette stratégie devrait générer des ventes régulières au cours des prochains trimestres.

Au 31 mars 2008, le taux de désistement trimestriel atteint 22 % sur les réservations, et le taux moyen d'écoulement du stock 6,2 %. 101 logements et 27 lots sont invendus au 31 mars 2008 représentant des montants respectifs de 26 et 3 millions d'euros.

Le backlog atteint un montant total de 666 millions d'euros en intégrant celui d'Opéra Construction, soit 12 mois de chiffre d'affaires. Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 9 528 logements et 1 228 lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel respectivement de 2 047 millions d'euros et 84 millions d'euros.

Enfin, pour le compte de la foncière logement, la promotion logement construit des logements situés à Fresnes, l'Haÿ-les-roses, Chatenay-Malabry, Massy, Juvisy, St Fargeau pour un chiffre d'affaires comptabilisé au 31 mars 2008 de 4,2 millions d'euros.

### **Promotion Tertiaire**

Le chiffre d'affaires de la promotion tertiaire atteint 64,8 millions d'euros au 31 mars 2008, soit une augmentation de 43,3 millions d'euros par rapport au 31 mars 2007. Au 31 mars 2008, 24 % du chiffre d'affaires de la promotion tertiaire a été développé pour le compte de la foncière tertiaire soit 16 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 31 mars 2008, Icade dispose d'un portefeuille de projets de 647 932 m<sup>2</sup> comprenant des projets en cours de réalisation pour 251 160 m<sup>2</sup> et des projets en cours de montage pour 396 772 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, l'opération de Montrouge pour 13 182 m<sup>2</sup> a été livrée en mars 2008.

### **Promotion Publique et Santé**

L'activité de promotion publique et santé est en très nette progression. Le chiffre d'affaires au 31 mars 2008 est en augmentation de près de 13 millions d'euros par rapport au 31 mars 2007, s'élevant à 44,8 millions d'euros contre 32 millions d'euros au 31 mars 2007.

Ce chiffre d'affaires se compose d'une part des opérations de promotion dont la contribution 2008 s'élève à 40,6 millions d'euros contre 24,1 millions d'euros au 31 mars 2007 et d'autre part des activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui s'élèvent à 4,2 millions d'euros au 31 mars 2008 contre 7,9 millions d'euros au 31 mars 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).

Au 31 mars 2008, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion publique et santé correspond à 204 962 m<sup>2</sup> de projets en cours de réalisation (dont 144 132 m<sup>2</sup> pour les PPP), et à 158 106 m<sup>2</sup> de projets en cours de montage.

A noter la livraison au cours du premier trimestre 2008 de 3 opérations de promotion (soit 11 773 m<sup>2</sup>) : Laval (Ehpad de 7 120 m<sup>2</sup>), Bourg Les Valence (1 990 m<sup>2</sup>), Chatellerault (2 663 m<sup>2</sup>).

### **Services**

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2008	31/03/2007	Variation en M€
Logement	21,1	23,0	-1,9
Tertiaire	27,8	30,9	-3,1
<b>TOTAL</b>	<b>48,8</b>	<b>53,9</b>	<b>-5,1</b>



## **Services au Logement**

Les services au logement d'Icade (l'Administration de Biens et la gestion de Résidences avec services) gèrent, à fin mars 2008, environ 155 000 lots de syndic et gérance en France et 13 000 lots en Espagne. Ils assurent également la gestion de 6 500 unités en résidences étudiantes 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 diminue de 8 % pour atteindre 21,1 millions d'euros sous les effets conjugués :

- de facturations non linéaires pour l'activité de résidences étudiantes,
- 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**

Fin mars 2008, avec ses activités de Facility et Property Management, Icade exploite en France près de 2,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux et gère près de 3,5 millions de m<sup>2</sup> (gérance et syndic). En Belgique et en Italie, Icade exerce ces activités sur un total de 3,8 millions de m<sup>2</sup>. Icade opère en parallèle dans le domaine du conseil tertiaire.

Au 31 mars 2008, le chiffre d'affaires des services au tertiaire atteint 27,8 millions d'euros contre 30,9 millions d'euros au 31 mars 2007.

## **Eliminations intra-groupe**

Les éliminations intra-groupe atteignent 28,2 millions d'euros au 31 mars 2008 et correspondent essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires liée aux opérations réalisées par la promotion pour le compte de la foncière.

La foncière a acheté à la promotion les opérations suivantes :

- En tertiaire : Villejuif 5, Centre Commercial Odysseum à Montpellier. Impact sur le chiffre d'affaires de -15,8 millions d'euros au 31 mars 2008.
- En logement : L'Hay-les-Roses, Fresnes, Châtenay-Malabry. Impact sur le chiffre d'affaires de -4,2 millions d'euros en 2007.

## **Evénements marquants 2008**

Icade va construire et louer à LCL (Crédit Lyonnais) son futur siège opérationnel : 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Villejuif, le long de la Nationale 7, au pied de la station de métro Léo Lagrange Le programme, dénommé « Metropolitan », développé par Icade comporte 4 bâtiments de « Haute Qualité Environnementale ». La livraison du premier immeuble interviendra dès la fin de l'année 2008, les autres livraisons s'échelonneront sur 3 ans. Cette opération illustre parfaitement le modèle de foncière développeur d'Icade et contribue à créer un nouveau pôle tertiaire au sud de Paris.

Icade a acquis les murs de 2 établissements de santé à Nantes dans le cadre de son partenariat avec Vedici pour un montant de 73 millions d'euros. Il s'agit de la Polyclinique de l'Atlantique à Saint Herblain, première maternité privée de France, d'une capacité totale de 269 lits et places, et du centre de Soins de Suite de Roz Arvor à Nantes d'une capacité de 80 lits et places. Le groupe Vedici, vendeur des murs, reste exploitant de l'ensemble, suivant un bail de longue durée de 12 ans fermes.

Ces deux acquisitions de bureaux et de cliniques contribuent à ancrer l'activité d'Icade dans l'immobilier tertiaire et à sécuriser des cash-flows importants.

Dans le cadre du financement de son plan de développement à moyen terme, Icade négocie des facilités de crédit. Au cours des dernières semaines, Icade a signé 3 lignes de crédits d'un montant total de 450 millions d'euros représentant un spread moyen de 50pb sur euribor 3 mois pour une maturité moyenne de 4 ans.



Foncière-développeur

## Agenda

Résultats du 1er semestre 2008 : le 24 juillet 2008 post clôture

SFAF le 25 juillet 2008, à 8h30 – 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 M€ et un cash-flow net courant de 224 millions d'euros. L'actif net réévalué de liquidation atteint 5 317 millions d'euros soit 108,4 euros par action.

## 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)