

Activité du 1^{er} trimestre 2011

- Chiffre d'affaires d'Icade au 1^{er} trimestre 2011 de 354,6 millions d'euros, en forte hausse par rapport au premier trimestre 2010 (+16%).

FONCIERE

- Hausse de 26% du chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire reflétant l'effet en année pleine des acquisitions d'actifs dont Compagnie la Lucette et des commercialisations réalisées en 2010 (+3,9 % à périmètre constant) ;
- Ouverture du plus grand centre commercial en France depuis 10 ans avec le Millénaire situé Porte d'Aubervilliers : plus de 350 000 visiteurs accueillis lors des 10 premiers jours d'ouverture ;
- Poursuite des arbitrages d'immeubles matures ou non stratégiques avec la finalisation de la cession de l'immeuble de bureaux situé à Munich (Allemagne) pour 72,5 millions d'euros et la signature début avril 2011 d'une promesse synallagmatique pour la cession de l'immeuble « Atrium » (11 000 m²) situé à Paris (12^{ème}) ;
- Partenariat exclusif engagé avec Veolia Environnement pour un projet d'implantation de 100 000 m² sur le quartier du Millénaire devant aboutir fin 2015.

PROMOTION

- Hausse significative (+34%) du chiffre d'affaires de l'activité Promotion Logement résultant de la mise en chantier des ventes réalisées en 2010 ;
- Hausse du backlog de l'activité Promotion Logement de 16% par rapport au 31 mars 2010 (841,9 millions d'euros, soit plus d'un an de chiffre d'affaires) ;
- Hausse de 3% du chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire liée principalement à l'avancement de la construction du centre hospitalier de Saint-Nazaire (92 000 m²).

SERVICES

- Hausse de 2,3% du chiffre d'affaires des activités cœur de métier et globalement, compte tenu des cessions d'activités réalisées courant 2010 et début 2011, baisse de 5,8% du chiffre d'affaires du pôle Services.

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Au 31 mars 2011, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade augmente de 16% et s'élève à 354,6 millions d'euros contre 305,7 millions d'euros au 31 mars 2010.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2011	31/03/2010	Variation en %
Foncière	88,9	102,2	-13,0%
Promotion	256,0	209,3	+22,3%
Services	25,0	26,6	-5,8%
Eliminations intra-groupe	-15,3	-32,3	
TOTAL ICADÉ	354,6	305,7	+16,0%

FONCIERE

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière s'élève à 88,9 millions d'euros au 31 mars 2011 contre 102,2 millions à la même période en 2010. Grâce à la stratégie de tertiarisation menée depuis 2 ans par Icade, la contribution du pôle Foncière Tertiaire au cours du 1^{er} trimestre 2011 s'élève à 92% contre 64% pour le 1^{er} trimestre 2010. Compte tenu du différentiel de marge important entre le pôle Foncière Tertiaire et le pôle Foncière Logement, cette réorientation aura comme annoncé un impact positif sur l'EBO et sur le cash-flow d'Icade.

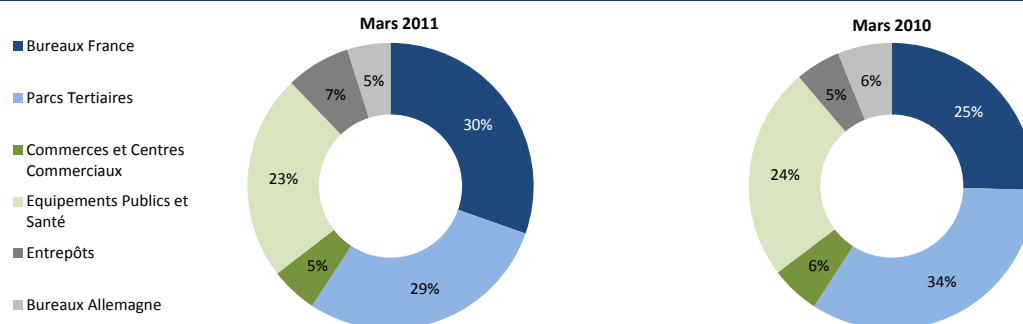
Chiffre d'affaires	31/03/2011		31/03/2010		Variation en %
	m euros	contribution	m euros	contribution	
Foncière Tertiaire	81,9	92%	65,1	64%	+25,8%
Foncière Logement	7,0	8%	37,1	36%	-81,0%
TOTAL POLE FONCIERE	88,9	100%	102,2	100%	-13,0%

Pôle Foncière Tertiaire

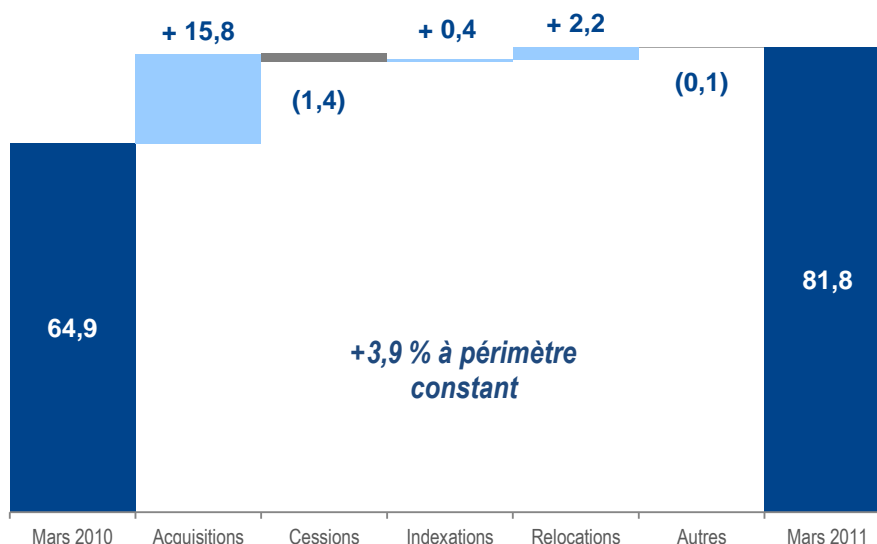
1. Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire est en augmentation de **25,8%** par rapport au 31 mars 2010 et s'élève à **81,9 millions d'euros** au 31 mars 2011. Cette hausse s'explique non seulement par l'effet année pleine des acquisitions réalisées en 2010, notamment Compagnie la Lucette, mais aussi par les commercialisations réalisées en 2010 et dans une moindre mesure l'effet positif de l'indexation.

Chiffre d'Affaires (en millions d'euros)	Mars 2011	Mars 2010	Δ	Δ Périmètre Constant
Bureaux France	24,8	16,5	+ 50,6%	+ 3,6%
Parcs Tertiaires	23,7	21,9	+ 7,9%	+ 7,9%
Commerces et Centres Commerciaux	4,3	3,6	+ 20,1%	+ 0,7%
Equipements Publics et Santé	19,1	15,8	+ 21,0%	+ 1,2%
Entrepôts	6,0	3,3	+ 80,5%	(0,8)%
Bureaux Allemagne	4,0	4,0	+ 1,1%	+ 0,5%
FONCIERE TERTIAIRE	81,9	65,1	+ 25,8%	+ 3,9%



Le tableau ci-dessous présente l'évolution 2010 / 2011 des revenus locatifs :



Les acquisitions ont généré 15,8 millions d'euros de revenus locatifs supplémentaires qui se décomposent pour l'essentiel de la manière suivante :

- 10,6 millions d'euros correspondant à l'effet année pleine de la contribution des actifs de Compagnie la Lucette consolidée depuis le 17 février 2010, date de sa prise de contrôle, soit environ 1,5 mois de loyers complémentaires en 2011 par rapport à 2010 ;
- 2,4 millions d'euros liés d'une part à l'effet année pleine des loyers des établissements de santé acquis en 2010 (2 cliniques exploitées par Vedici et 4 cliniques exploitées par Générale de Santé) et d'autre part à l'acquisition au cours du 1er trimestre 2010 d'une clinique du groupe C2S ;
- 1,4 million d'euros liés aux loyers générés par deux immeubles de bureaux situés à Villejuif dont la construction s'est achevée respectivement en mars et juillet 2010 et loués au locataire LCL.

Parallèlement, la réduction de 1,4 million d'euros des revenus locatifs provient de la cession en mai 2010 de l'actif Colisée (24 860 m² à La Défense) sous promesse au moment de l'acquisition de Compagnie la Lucette.

L'indexation, quant à elle, a généré une amélioration des revenus locatifs de 0,4 million d'euros, soit 0,6 % de hausse en moyenne.

L'effet des locations/relocations représente une augmentation des revenus locatifs par rapport au 1^{er} trimestre 2010 de l'ordre de 2,2 millions d'euros dont principalement la location du Millénaire 2 et de H₂O. Cette évolution est expliquée essentiellement par l'effet année pleine des commercialisations intervenues en 2010.

En complément les loyers attendus des actifs livrés ou à livrer en 2011 commercialisés ou pré commercialisés (centre commercial Le Millénaire, Millénaire 5&6, immeuble Rhin et Garonne à Villejuif...) s'élèveront à environ 9,4 millions lors des 3 derniers trimestres de 2011.

2. Activité locative

Répartition des indicateurs par activité

Activités	Surfaces Louables	Surfaces Louées	Taux d'Occupat° Physique	Taux d'Occupat° Financier	Loyers Annualisés M€	Loyers Moyens / m2	Durée Résiduelle Ferme des Baux (années)
Bureaux France	291 331	246 310	84,5%	85,1%	106,0	449	5,4
Parcs Tertiaires	473 275	422 498	89,3%	90,5%	88,5	268	3,5
Parc du Mauvin	219 16	16 305	74,4%	81,3%	2,7	164	16
Parc du Millénaire	58 121	58 121	100,0%	100,0%	16,8	290	4,9
Parc du Pont de Flandre	75 736	70 227	92,7%	92,9%	20,6	294	4,3
Parc des Portes de Paris Aubervilliers	241 497	209 970	86,9%	86,7%	36,3	173	2,3
Parc des Portes de Paris Saint Denis	68 399	60 269	88,1%	85,7%	9,5	157	4,7
Quartier du Canal	7 606	7 606	100,0%	100,0%	2,6	341	2,2
Commerces et Centres Commerciaux	181 770	181 531	99,9%	99,0%	16,2	89	7,6
Centres Commerciaux	25 842	25 603	99,1%	97,8%	6,9	269	3,6
Commerces Mr Bricolage	155 928	155 928	100,0%	100,0%	9,3	60	10,7
Equipements Publics et Santé	438 293	438 293	100,0%	100,0%	70,4	161	10,3
Cliniques	403 349	403 349	100,0%	100,0%	58,1	144	9,3
Autres	34 944	34 944	100,0%	100,0%	12,3	353	15,3
Entrepôts	598 426	541 031	90,4%	90,6%	24,2	45	5,6
Entrepôts Casino	430 846	430 846	100,0%	100,0%	18,3	42	7,0
Autres Entrepôts	167 580	110 185	65,8%	70,1%	5,9	53	13
Bureaux Allemagne	119 836	104 040	86,8%	90,5%	15,9	153	4,8
FONCIERE TERTIAIRE	2 102 932	1 933 704	92,0%	90,9%	321,2	166	6,1

■ Bureaux France

Surfaces Louables

Loyers Annualisés

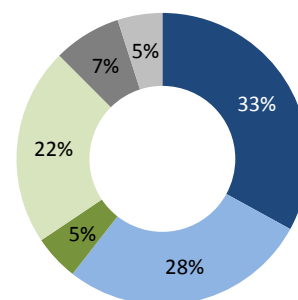
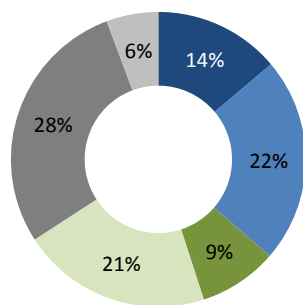
■ Parcs Tertiaires

■ Commerces et Centres Commerciaux

■ Equipements Publics et Santé

■ Entrepôts

■ Bureaux Allemagne



Le taux d'occupation financier au 31 mars 2011 est stable par rapport au 31 décembre 2010 et s'élève à 90,9% (contre 91,0% au 31 décembre 2010).

Au 31 mars 2011, la durée moyenne ferme des baux est supérieure à 6 ans et reste stable par rapport au 31 décembre 2010.

Situation Locative - Risques de révisions de loyers

Le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché représente 4,3 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2010 (4,2 millions d'euros), soit 1,3 % de risque de perte potentielle sur l'ensemble du Pôle Foncière Tertiaire.

3. Arbitrages

Dans le cadre de sa politique courante d'arbitrage des actifs jugés non stratégiques, Icade a enregistré comme prévu, en mars 2011, le transfert de la propriété de l'immeuble de bureaux de 19 300 m² dans le parc d'activité mixte de Munich Arnulfpark pour un prix hors droit de 72,5 millions d'euros.

Icade a également signé début avril 2011 une promesse synallagmatique pour la cession de l'immeuble « Atrium » (11 000 m², 6,5 millions d'euros de loyers en année pleine) situé à Paris (12^{ème}). Le transfert de propriété devrait intervenir au 2^{ème} trimestre 2011.

Pôle Foncière Logement

Principaux indicateurs	31/03/2011	31/03/2010
Chiffre d'affaires	7,1	37,1
Cessions en bloc (en IdF et en régions)		
. en nombre de lots	264	921
. prix de vente (en millions d'euros)	12,1	87,5
Cessions à l'unité (en IdF et en régions)		
. en nombre de lots	35	47
. prix de vente (en millions d'euros)	3,9	5,9

Le patrimoine Logement est passé de 27 595 logements au 31 mars 2010 à 4 907 au 31 mars 2011 suite à la cession en 2010 des actifs à un consortium constitué de 26 bailleurs sociaux.

Au cours du 1^{er} trimestre 2011, Icade a poursuivi le processus de cession des logements par la vente en bloc de 264 logements situés à Sarcelles pour 12 millions d'euros et 35 logements à l'unité pour 3,9 millions d'euros.

PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 256,0 millions d'euros au 31 mars 2011, en hausse de 22,3% par rapport au 31 mars 2010.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2011	31/03/2010	Variation en %
Promotion Logement	169,7	126,1	+34,5%
Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé & ingénierie)	87,5(*)	84,8	+3,1%
Intra-métier promotion	-1,2	-1,7	
TOTAL POLE PROMOTION	256,0	209,3	+22,3%

(*) intégrant le chiffre d'affaires d'Icade Gestec (0,3 million d'euros au 31 mars 2011), activité d'expertise technique du pôle Services transférée fin 2010 à l'activité ingénierie du pôle Promotion

Promotion Logement

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Logement s'élève à 169,7 millions d'euros au 31 mars 2011, soit une augmentation de 34,5% par rapport au 31 mars 2010. Cette augmentation du chiffre d'affaires trouve son origine principalement dans le volume important des ventes signées en 2010 dont les mises en chantier ont démarré en 2011.

Les ventes notariées augmentent de 15% au 31 mars 2011 et s'établissent à 171,7 millions d'euros pour 931 logements et lots contre 149,1 millions d'euros et 803 logements et lots au 31 mars 2010.

En amont des ventes notariées, les réservations atteignent 1 131 logements (dont 366 logements réservés en bloc à des institutionnels) contre 1 248 logements et lots au 31 mars 2010. Celles-ci généreront un chiffre d'affaires de 222,0 millions d'euros contre 226,7 millions d'euros pour celles signées au 31 mars 2010. Ce léger ralentissement attendu du nombre des réservations a pour origines principales :

- décalage des mises en commercialisation ,
- la fin des conditions les plus avantageuses en défiscalisation du dispositif Scellier,
- la hausse des taux d'intérêts d'emprunts en ce début d'année.

Au 31 mars 2011, le taux de désistement moyen des 3^{es} mois de l'année (après le délai légal de rétractation de 7 jours) atteint 17 % des réservations contre 16% au 31 mars 2010.

Le taux moyen d'écoulement du stock s'élève à 8,5 mois au 31 mars 2011 à comparer à 9,5 mois au 31 mars 2010.

Le stock de logements restant à vendre sur lots achevés et livrés diminue en nombre de lots de 32% par rapport au 31 mars 2010 pour s'établir au 31 mars 2011 à 192 lots (correspondant à 29,2 millions d'euros de chiffre d'affaires attendu).

Le backlog est en hausse de 16% par rapport au 31 mars 2010 et s'élève à 841,9 millions d'euros au 31 mars 2011. Cette hausse du backlog permet d'envisager sereinement l'évolution du chiffre d'affaires de l'activité promotion logement en 2011 et 2012.

Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 8 997 logements et lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 1 706 millions d'euros, valeur en hausse de 6% par rapport au 31 mars 2010.



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

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé) s'établit à 87,5 millions d'euros au 31 mars 2011, soit une hausse de 3,1% par rapport au 31 mars 2010.

Cette augmentation vient de l'activité « Equipements publics et santé », principalement liée à la prise en compte sur le premier trimestre 2011 d'une part importante de l'opération de Saint-Nazaire consistant en la construction d'un centre hospitalier de 92 000 m².

Parallèlement, le chiffre d'affaires de l'activité « Bureaux et Centres Commerciaux » diminue de 47% par rapport au 1^{er} trimestre 2010 du fait notamment du développement des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui ont pris le relais des opérations de VEFA et de CPI livrées en 2010.

Au 31 mars 2011, Icade dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire bureaux et centres commerciaux de 584 373 m² comprenant des projets en cours de réalisation pour 93 668 m² et des projets en cours de montage pour 490 705 m².

Au 31 mars 2011, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion tertiaire public-santé correspond à 230 312 m² de projets en cours de réalisation (dont 128 851 m² en partenariat public-santé) et à 217 866 m² de projets en cours de montage (dont 29 070 m² en partenariat public-santé).

SERVICES

Chiffre d'affaires en millions d'euros	31/03/2011	31/03/2010	Variation en %
Activités cœur de métier	25,1	24,5	+2,3%
Property Management	8,1	7,7	+6,2%
Résidences Services	11,0	11,3	-2,9%
Activités de Conseil et d'Expertise	6,1	5,6	+7,4%
Activités cédées	-	2,0	
Property Management	-	0,9	
Résidences Services	-	0,5	
Activités de Conseil et d'Expertise	-	0,6	
Intra-métier services	-0,1	-0,1	
TOTAL POLE SERVICES	25,0	26,5	-5,8%

A périmètre constant, le chiffre d'affaires du pôle Services augmente de 2,3%. Cette hausse vient principalement des gains de mandats de l'activité Property Management.

Les principales activités sorties du périmètre du pôle Service en 2010 sont Icade Italia (property management en Italie), Fincas Anzizu (administration de biens en Espagne) cédées toutes les deux et Icade Gestec, activité d'expertise technique, transférée à l'activité Ingénierie du pôle Promotion.

Au cours du 1^{er} trimestre 2011, MMA (groupe Covéa) a confié à Icade un mandat de gestion complète de 21 immeubles d'immobilier d'entreprise situés à Paris et en régions (soit 85 136 m²) et de 25 immeubles résidentiels de standing situés à Paris et en 1^{ère} couronne (soit 877 logements).

Parallèlement, Icade Property Management a repris la gestion du patrimoine des actifs de bureau d'ex-Compagnie la Lucette dont le property management, avant l'acquisition par Icade, était confié à des prestataires externes (soit plus de 110 000 m²).

ELIMINATIONS INTRA-GROUPE

Les éliminations intra-groupes s'élèvent à 15,4 millions d'euros au 31 mars 2011 contre 32,4 millions d'euros au 31 mars 2010.

Au 31 mars 2011, 9,7 millions d'euros se rapportent aux opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière. Elles ont principalement porté sur les immeubles destinés à LCL situés à Villejuif et à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le centre commercial le Millénaire à Aubervilliers. Du fait de la livraison des opérations en cours, ces éliminations intra-groupe ont vocation à diminuer dans les années à venir.

POINT SUR LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Icade confirme une situation de passif saine et liquide et dispose, au 31 mars 2011, de lignes de back-up non tirées de 628 millions d'euros.



FAITS MARQUANTS

Une semaine après le lancement réussi du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers, Icade a été retenue par Veolia Environnement comme partenaire exclusif pour un projet d'implantation conforme aux meilleurs standards du développement durable, de l'ordre de 100 000 m², destiné à accueillir le regroupement d'environ 3 000 à 4 000 personnes sur le quartier du Millénaire d'ici fin 2015.

PERSPECTIVES

L'important travail de restructuration de ses activités conjugué à la politique d'asset management dynamique menée ces dernières années permet à Icade d'envisager sereinement l'avenir. Ainsi grâce aux spécificités de son modèle qui s'appuie désormais à la fois sur les revenus récurrents et en croissance de son pôle Foncière Tertiaire, la dynamique favorable se développant sur les parcs tertiaires et sur les perspectives de marge sécurisée de son pôle Promotion, Icade réitère son anticipation d'une forte progression de son cash-flow courant pour 2011 et 2012.

AGENDA

Résultats semestriels 2011 : le 26 juillet 2011 post clôture

Réunion SFAF : le 27 juillet 2011 à 11h30 – 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 2010, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 432 millions d'euros et un cash-flow net courant de 175 millions d'euros. Au 31 décembre 2010, l'actif net réévalué de liquidation s'établissait à 4 187 millions d'euros soit 81,4 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, du juridique, de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier

+33 (0)1 41 57 70 12

nathalie.palladitcheff@icade.fr

Nicolas Dutreuil

Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs

+33 (0) 1 41 57 71 50

nicolas.dutreuil@icade.fr