

Communiqué de presse  
Paris, le 19 octobre 2011

## **Chiffre d'affaires en forte hausse au 30 septembre 2011**

- **Chiffre d'affaires des 9 premiers mois de 2011 de 1 065,8 millions d'euros, en hausse de 11% par rapport à 2010 ;**
- **Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 en hausse de 13% à 348,6 millions d'euros par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.**

### **FONCIERE**

- **Hausse de 14% du chiffre d'affaires des 9 premiers mois de 2011 du pôle Foncière Tertiaire reflétant l'effet en année pleine des acquisitions d'actifs et des commercialisations réalisées en 2010 (+4,0 % à périmètre constant) ;**
- **Un taux d'occupation financier s'établissant à 93,0% par rapport à 92,5% au 30 juin 2011 et une durée moyenne ferme des baux toujours supérieure à 6 ans, sécurisant ainsi les cash-flows futurs d'Icade ;**
- **Finalisation en juillet 2011 de la cession de l'immeuble « Atrium » (11 000 m<sup>2</sup>) situé à Paris (12<sup>ème</sup>) pour 106 millions d'euros ;**
- **Signature en septembre 2011 de l'acte d'acquisition des murs de 7 cliniques exploitées par Médi-Partenaires avec des baux fermes de 12 ans pour 233 millions d'euros.**

### **PROMOTION**

- **Compte tenu de l'avancement des chantiers des opérations signées en 2010, hausse de 20% du chiffre d'affaires du pôle Promotion ;**
- **Dans un contexte de marché incertain et de réduction des incitations fiscales, les réservations baissent de 11% en valeur par rapport aux 9 premiers mois de 2010 ;**
- **Backlog de l'activité promotion logement demeurant supérieur à un an de chiffre d'affaires, quasi stable par rapport au 30 juin 2011.**

### **SERVICES**

- **Hausse de 3,2% du chiffre d'affaires des activités cibles ;**
- **Globalement, compte tenu des cessions d'activités courant 2010 et début 2011, baisse de 2,1% du chiffre d'affaires.**

## CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Au 30 septembre 2011, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade s'élève à 1 065,8 millions d'euros contre 958,5 millions d'euros au 30 septembre 2010. Cette hausse de 11% s'explique principalement par l'effet en année pleine de l'acquisition de Compagnie la Lucette et des commercialisations réalisées en 2010 du pôle Foncière tertiaire (+14% du chiffre d'affaires par rapport au 30 septembre 2010) et pour le pôle Promotion par l'avancement des chantiers des opérations signées en 2010 notamment.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/9/2011	30/9/2010	Variation en %
Foncière Tertiaire	249,2	218,2	+14,2%
Foncière Logement	19,8	80,9	-75,6%
Promotion	785,5	653,9	+20,1%
Services	78,1	79,8	-2,1%
Eliminations intra-groupe	-66,8	-74,3	-10,4%
<b>TOTAL ICADÉ</b>	<b>1 065,8</b>	<b>958,5</b>	<b>+11,2%</b>

## CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE PAR TRIMESTRE

Chiffre d'affaires en millions d'euros	1 <sup>er</sup> tr. 2011	2 <sup>e</sup> tr. 2011	3 <sup>e</sup> tr. 2011	TOTAL
Foncière Tertiaire	81,9	83,1	84,2	249,2
Foncière Logement	7,0	7,0	5,8	19,8
Promotion	256,0	267,4	262,1	785,5
Services	25,0	23,9	29,2	78,1
Eliminations intra-groupe	-15,3	-18,8	-32,7	-66,8
<b>TOTAL ICADÉ</b>	<b>354,6</b>	<b>362,6</b>	<b>348,6</b>	<b>1 065,8</b>

Chiffre d'affaires en millions d'euros	1 <sup>er</sup> tr. 2010	2 <sup>e</sup> tr. 2010	3 <sup>e</sup> tr. 2010	TOTAL
Foncière Tertiaire	65,1	76,8	76,3	218,2
Foncière Logement	37,1	33,1	10,7	80,9
Promotion	209,3	228,5	216,1	653,9
Services	26,5	24,8	28,5	79,8
Eliminations intra-groupe	-32,3	-18,3	-23,7	-74,3
<b>TOTAL ICADÉ</b>	<b>305,7</b>	<b>345,0</b>	<b>307,8</b>	<b>958,5</b>

## FONCIERE

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière s'élève à 269,0 millions d'euros au 30 septembre 2011 contre 299,1 millions à la même période en 2010. La contribution du pôle Foncière Tertiaire sur cette période s'élève à 93% contre 73% pour les 9 premiers mois de 2010.

Chiffre d'affaires	30/9/2011		30/9/2010		Variation en %
	m euros	contribution	m euros	contribution	
Foncière Tertiaire	249,2	93%	218,2	73%	+14,2%
Foncière Logement	19,8	7%	80,9	27%	-75,6%
<b>TOTAL POLE FONCIERE</b>	<b>269,0</b>	<b>100%</b>	<b>299,1</b>	<b>100%</b>	<b>-10,1%</b>

### Pôle Foncière Tertiaire

#### 1. Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le **chiffre d'affaires** du pôle Foncière Tertiaire représente, au 30 septembre 2011, 249,2 millions d'euros en augmentation de 14,2% par rapport au 30 septembre 2010. Cette hausse s'explique non seulement par l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2010, notamment Compagnie la Lucette, mais aussi par les commercialisations réalisées en 2010 (Millénaire 2, H<sub>2</sub>O...) et dans une moindre mesure par l'effet de l'indexation.

Chiffre d'Affaires (en millions d'euros)	30/09/2011	30/09/2010	Variation en %	Variation Périmètre Constant
Bureaux France	74,0	65,5	+ 13,0%	+ 4,0%
Parcs Tertiaires	71,3	65,9	+ 8,2%	+ 7,7%
Commerces et Centres Commerciaux	15,9	10,9	+ 45,6%	(3,1)%
Equipements Publics et Santé	58,4	48,7	+ 20,0%	+ 1,5%
Entrepôts	17,3	15,3	+ 13,2%	(2,8)%
Bureaux Allemagne	12,3	11,9	+ 3,1%	+ 3,1%
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>249,2</b>	<b>218,2</b>	<b>+ 14,2%</b>	<b>+ 4,0%</b>

Les **revenus locatifs** sont, à périmètre constant, en amélioration de 4,0% par rapport au 30 septembre 2010.

Revenus Locatifs (en millions d'euros)	30/09/2010	Acquisit°	Cessions	Indexations	Activité Locative	Autres	30/09/2011
Bureaux France	65,7	9,3	-4,3	1,2	1,5		73,3
Parcs Tertiaires	65,9	0,5		0,5	4,6		71,5
Commerces et Centres Commerciaux	10,9	5,3			-0,2	-0,2	15,9
Equipements Publics et Santé	48,2	9,0		0,9		-0,2	57,9
Entrepôts	15,3	2,5		0,0	-0,5		17,3
Bureaux Allemagne	11,9			-0,1	0,5		12,3
<b>FONCIERE TERTIAIRE - Revenus Locatifs</b>	<b>218,0</b>	<b>26,6</b>	<b>-4,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>248,2</b>
Autres Chiffre d'Affaires	0,2					0,8	1,0
<b>FONCIERE TERTIAIRE - Chiffre d'Affaires</b>	<b>218,2</b>	<b>26,6</b>	<b>-4,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5,9</b>	<b>0,5</b>	<b>249,2</b>

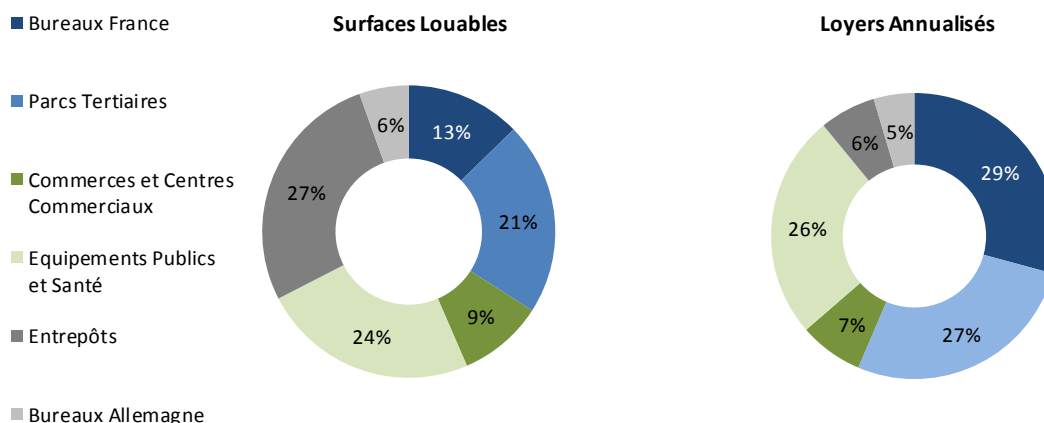
Les acquisitions et livraisons d'actifs ont généré 26,6 millions d'euros de revenus complémentaires sur les 9 premiers mois de l'année qui se décomposent pour l'essentiel de la manière suivante :

- Les revenus locatifs liés à des livraisons d'actifs s'élèvent à 9,0 millions d'euros. C'est le cas principalement de deux actifs bureaux situés à Villejuif (2,0 millions d'euros), ou du Centre Commercial le Millénaire à Aubervilliers inauguré en avril 2011 (3,7 millions d'euros en quote-part) ;
- Les revenus locatifs liés à des acquisitions d'actifs intervenues en 2010 et 2011 s'élèvent à 17,6 millions d'euros. Il s'agit essentiellement des actifs de l'ex-Compagnie la Lucette pour 10,7 millions d'euros, de cliniques pour 6,1 millions d'euros, du pôle ludique du centre commercial Odysseum à Montpellier pour 1,0 million d'euros.

L'activité locative (locations, relocations, renouvellements, départs) a généré 5,9 millions d'euros de revenus complémentaires liés essentiellement aux commercialisations intervenues en 2010 (Millénaire 2, H<sub>2</sub>O).

## 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	280 151	244 677	87,3%	88,5%	101,2	430	5,0
Parcs Tertiaires	472 183	432 527	91,6%	92,0%	94,2	274	3,7
Parc du Mauvin	16 305	16 305	100,0%	100,0%	2,8	169	1,8
Parc du Millénaire	66 741	64 327	96,4%	96,5%	20,1	313	4,5
Parc du Pont de Flandre	78 510	73 510	93,6%	93,9%	21,8	296	4,8
Parc des Portes de Paris Aubervilliers	237 494	213 551	89,9%	89,8%	37,9	178	2,6
Parc des Portes de Paris Saint Denis	65 527	58 330	89,0%	85,4%	9,3	159	5,0
Quartier du Canal	7 606	6 503	85,5%	93,4%	2,3	357	2,0
Commerces et Centres Commerciaux	208 166	206 924	99,4%	97,3%	25,0	121	6,5
Centres Commerciaux	53 849	52 607	97,7%	95,8%	15,7	299	4,3
Commerces Mr Bricolage	154 317	154 317	100,0%	100,0%	9,3	60	10,2
Equipements Publics et Santé	528 304	528 304	100,0%	100,0%	88,1	167	10,2
Cliniques	493 360	493 360	100,0%	100,0%	75,7	154	9,4
Autres	34 944	34 944	100,0%	100,0%	12,4	354	14,8
Entrepôts	598 470	537 530	89,8%	89,4%	22,0	41	5,7
Bureaux Allemagne	120 666	105 026	87,0%	90,7%	15,9	136	6,4
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>2 207 940</b>	<b>2 054 987</b>	<b>93,1%</b>	<b>93,0%</b>	<b>346,4</b>	<b>169</b>	<b>6,2</b>

(\*) Il s'agit de loyers IFRS

Le taux d'occupation financier est en amélioration au 30 septembre 2011 de respectivement 2 points par rapport au 31 décembre 2010 et 0,5 point par rapport au 30 juin 2011. Cette évolution est principalement expliquée par les commercialisations et l'acquisition en septembre 2011 d'un portefeuille de cliniques exploitées par le groupe Médi-Partenaires (baux de 12 ans fermes signés avec l'exploitant).

#### Nouvelles Signatures

Icade enregistre au 30 septembre 2011 la signature de 169 **nouveaux baux** portant sur 64 700 m<sup>2</sup> et représentant 15,0 millions d'euros de loyers annualisés (dont 26 000 m<sup>2</sup> pour le centre commercial le Millénaire).

#### Nouvelles Signatures Actifs en Exploitation :

- Commercialisation de l'intégralité des surfaces de bureaux de l'immeuble Link situé au 28-32 boulevard de Grenelle à Paris (15ème) au groupe Ingenico en juin 2011 (10 200 m<sup>2</sup> - date d'effet le 1<sup>er</sup> novembre 2011) ;
- Commercialisation de 15% des surfaces vacantes du bâtiment 521 au groupe Fnac en juin 2011 (2 200 m<sup>2</sup> - date d'effet le 15 juin 2011) ;
- Commercialisation à fin septembre 2011, de 97 % des surfaces du centre commercial Le Millénaire sur la base des baux signés et des réservations (dont Boulanger, Carrefour, C&A, Fnac, H&M, Sephora, Toys'R'Us, Zara, Mac Do ...) ;
- Commercialisation en juillet 2011, de 7 100 m<sup>2</sup> soit 18% des surfaces de l'entrepôt de Saint-Quentin Fallaviers ;
- Commercialisation en septembre 2011, de 3 500 m<sup>2</sup> soit 13% des surfaces de l'entrepôt Eurofret à Strasbourg.

### Renouvellements

Icade a poursuivi en 2011 sa politique locative qui consiste à proposer à ses principaux locataires le renouvellement de leur bail afin de sécuriser durablement ses cash-flows. Ce travail d'asset management s'est traduit par la signature de 11 baux portant sur 16 000 m<sup>2</sup>.

Les renouvellements ont ainsi permis de sécuriser 5,4 millions d'euros de loyers faciaux sur une période ferme moyenne de 5 ans.

### Départs de Locataires

Les départs sur l'exercice 2011 ont porté sur 46 baux (39 000 m<sup>2</sup>) et représentent une perte de loyers de 3,5 millions d'euros.

### Echéancier des Baux par Activité

Au 30 septembre 2011, la **durée moyenne ferme des baux** représente 6,2 ans et reste stable par rapport au 31 décembre 2010 (6,2 ans) suite à l'acquisition en septembre 2011 d'un portefeuille de cliniques exploitées par le groupe Médi-Partenaires (baux de 12 ans fermes signés avec l'exploitant).

### Situation Locative – Risques de révisions de loyers

Icade, qui a bénéficié de hausses continues de loyers, doit parfois répondre aux demandes de certains locataires de réviser leurs baux au titre de l'article L145-39 du code de commerce. En effet, celui-ci précise que, si par le jeu de l'indexation le montant du loyer indexé est supérieur de 25% au montant du loyer de base initial, le locataire est en droit de demander la révision de son loyer pour le porter à la valeur de marché.

L'analyse menée sur le périmètre du pôle Foncière Tertiaire montre cependant que le risque est limité.

En effet, le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché représente 5,0 millions d'euros (soit un risque de perte potentielle de l'ordre de 1,4% des loyers sur l'ensemble du Pôle Foncière Tertiaire).

## **3. Activité Investissements**

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de cash flows et a parallèlement acquis des actifs de santé productifs de cash flows immédiats. Le montant des investissements s'élève à **453,5 millions d'euros** sur les 9 premiers mois de l'année.

Actifs	Total	Acquisitions d'Actifs	Restructurations d'Actifs	Constructions Extensions	Rénovation Gros Entretien
Bureaux France	101,6	0,0	50,8	49,0	1,8
Parcs Tertiaires	36,6	7,4	12,2	0,8	16,3
Commerces & Centres Commerciaux	36,7	5,3	0,0	31,3	0,0
Equipements Publics & Santé	273,5	248,0	0,0	25,5	0,0
Entrepôts	1,7	0,0	0,0	0,0	1,7
Bureaux Allemagne	3,5	0,0	0,0	2,0	1,5
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>453,5</b>	<b>260,6</b>	<b>63,0</b>	<b>108,7</b>	<b>21,2</b>

Les principaux investissements sont les suivants :

- L'acquisition en septembre 2011 d'un portefeuille de 7 cliniques exploitées par le groupe Médi-Partenaire (93 500 m<sup>2</sup> – 1 156 lits et places) pour 233,1 millions d'euros,
- Les travaux de restructuration de la Tour EQHO représentent 50,8 millions d'euros au 30 septembre 2011. La fin des travaux est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2013,
- Les travaux de restructuration de l'immeuble le Beauvaisis sur le parc du Pont de Flandres représentent au 30 septembre 2011 12,2 millions d'euros,
- Les travaux de construction de deux immeubles de bureaux à Villejuif, loués en intégralité au groupe LCL, représentent au 30 septembre 2011 47,1 millions d'euros. Les livraisons sont respectivement prévues au dernier trimestre 2011 et 1<sup>er</sup> trimestre 2012,
- La fin des travaux du Centre Commercial Le Millénaire à Aubervilliers (93), inauguré en avril 2011, représentent 31,3 millions d'euros.

#### 4. Activité Arbitrage

Au 30 septembre 2011, le montant des cessions réalisées représente 180,1 millions d'euros.

Elles concernent essentiellement :

- la vente de l'immeuble de bureaux situé à Munich pour un montant de 72,5 millions d'euros. Cet actif prime de 19 300 m<sup>2</sup>, loué pour 10 ans fermes à la société Ernst & Young, est certifié DGNB Gold (équivalent HQE). Vendu en l'état futur d'achèvement au fonds allemand Deka Immobilien Investment, l'immeuble a été livré fin 2010.
- La vente de l'immeuble de bureaux Atrium situé à Paris (12<sup>ème</sup>) pour un montant de 106,0 millions d'euros. La réitération de l'acte authentique a été enregistrée en juillet 2011.

#### Pôle Foncière Logement : poursuite des cessions

Principaux indicateurs	30/9/2011	30/9/2010
Chiffre d'affaires	19,8	80,9
Cessions en bloc (en IdF et en régions)		
. en nombre de lots	264	22 580
. prix de vente (en millions d'euros)	12,1	1 500,2
Cessions à l'unité (en IdF et en régions)		
. en nombre de lots	95	169
. prix de vente (en millions d'euros)	11,3	20,7

## PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 785,5 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2011, en augmentation de 20,1% par rapport aux 9 premiers mois de 2010.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/9/2011	30/9/2010	Variation en %
Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux, ingénierie et public-santé)	272,5 (*)	258,8	+5,3%
Promotion Logement	517,9	400,7	+29,3%
Intra-métier promotion	- 4,9	-5,5	-10,6 %
<b>TOTAL POLE PROMOTION</b>	<b>785,5</b>	<b>653,9</b>	<b>+20,1 %</b>

(\*) Intégrant le chiffre d'affaires d'ICADE Gestec, activité d'expertise technique du pôle Services transféré à l'activité ingénierie du pôle Promotion

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

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux, public-santé & ingénierie) s'établit à 272,5 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2011, soit une augmentation de 5,3% par rapport aux 9 premiers mois de 2010 pour les raisons suivantes :

- une progression du chiffre d'affaires Promotion « Public & Santé » due à un avancement important d'opérations d'envergure : le centre hospitalier de Saint-Nazaire, la Sucrière 2 à Lyon, opération lancée et livrée sur les neufs premiers mois de l'année et le Muceum à Marseille.
- Le pôle Promotion Tertiaire voit une progression de l'avancement des opérations de Villejuif.

Au 30 septembre 2011, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion tertiaire bureaux et centres commerciaux de 674 516 m<sup>2</sup> comprenant des projets en cours de réalisation pour 89 485 m<sup>2</sup> et des projets en cours de montage pour 585 031 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2011, le portefeuille de projets d'Icade Promotion dans le domaine de la promotion tertiaire public-santé correspond à 227 508 m<sup>2</sup> de projets en cours de réalisation et à 145 001 m<sup>2</sup> de projets en cours de montage.

Les opérations livrées depuis le 1er janvier 2011 sont :

- Chalon sur Saône St Cosme : 12 225 m<sup>2</sup> en VEFA de bureaux, commerces et parking
- Lyon La Sucrière : 11 522 m<sup>2</sup> d'équipements en CPI
- St Aignan – Daher Tranche 2 : 8 939 m<sup>2</sup> de bâtiment industriel en CPI
- St Nazaire Pen Bron : Etablissement médicalisé 4 475 m<sup>2</sup> en CPI
- St Philibert de Grand Lieu : PPP Gendarmerie en CPI 3 600 m<sup>2</sup>
- Toulouse Cancéropole : Résidence hôtelière en CPI 5 278 m<sup>2</sup>
- Limoges : EHPAD des 5 sens 5 095 m<sup>2</sup> en CPI

La cession du programme Costières Sud de Nîmes a été finalisée courant juillet 2011. Les produits de cette vente seront inscrits, au 31 décembre 2011, en résultat opérationnel (RO).

Le backlog tertiaire au 30 septembre 2011 s'élève à 589 millions d'euros. Le démarrage des chantiers des opérations composant le backlog, et donc leur comptabilisation en chiffre d'affaires, s'étalera entre 2011 et 2013.



## Promotion Logement

Principaux indicateurs	30/09/2011	30/09/2010
<b>Réservations</b>		
. en nombre (logements et lots)	3 227	4 077
. en valeur (en millions d'euros)	652,3	731,4
<b>Ventes actées</b>		
. en nombre (logements et lots)	2 374	3 030
. en valeur (en millions d'euros)	434 ,1	530,3
<b>Stocks d'invendus</b>		
. en nombre (logements et lots)	69	105
. en valeur (en millions d'euros)	10,6	14,4
<b>Taux de désistement</b>	18%	18%
<b>Taux d'écoulement</b>	10,0%	11,6%
<b>Portefeuille foncier</b>		
. en nombre (logements et lots)	8 639	7 966
. en valeur prévisionnel (en millions d'euros)	1 678	1 514

Le chiffre d'affaires de la promotion logement s'élève à 517,9 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2011, soit une augmentation de 29,3 % par rapport à 2010.

Dans un contexte de marché incertain et de réduction des incitations fiscales, les principaux indicateurs d'activité ont baissé par rapport aux 9 premiers mois de 2010.

Les réservations, en nombre, au 30 septembre 2011 sont en baisse de 21% et atteignent 3 227 logements qui généreront un chiffre d'affaires prévisionnel de 652,3 millions d'euros à comparer aux réservations au 30 septembre 2010 (4 077 logements et lots soit 731,4 millions d'euros). Dans ces réservations, celles faites en bloc par des institutionnels s'établissent au 30 septembre 2011 à 882 lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 146,5 millions d'euros.

Les ventes notariées, en nombre, diminuent de 21,6% pour atteindre 2 374 logements soit un chiffre d'affaires prévisionnel de 434,1 millions d'euros à comparer à 3 030 logements pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 530,3 millions d'euros au 30 septembre 2010.

Au 30 septembre 2011, le taux de désistement moyen des 9 premiers mois de l'année (après le délai légal de rétractation de 7 jours) atteint 18 % des réservations. Le taux moyen d'écoulement du stock est en légère diminution par rapport à la moyenne constatée en 2010 (11,6%) et s'élève à 10% au 30 septembre 2011.

69 logements achevés sont invendus au 30 septembre 2011, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel de 10,6 millions d'euros pour un stock d'invendus au 30 septembre 2010 de 105 logements.

Le backlog s'établit à 836,2 millions d'euros au 30 septembre 2011 en légère baisse de 2,4% par rapport au 30 septembre 2010.

Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 8 639 logements et lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 1 678 millions d'euros, en progression de 10,8% par rapport au 30 septembre 2010.

## SERVICES

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/9/2011	30/9/2010	Variation en %
<b>Activités cible</b>	<b>78,4</b>	<b>76,0</b>	<b>+3,2%</b>
Property Management	25,7	23,3	+10,0%
Résidences Services	37,4	34,7	+8,1%
Activités de Conseil et d'Expertise	15,3	18,0	-15,0%
<b>Activités cédées</b>	<b>-</b>	<b>4,3</b>	
<b>Intra-métier services</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,5</b>	
<b>TOTAL POLE SERVICES</b>	<b>78,1</b>	<b>79,8</b>	<b>-2,1%</b>

Les activités cédées correspondent aux filiales italienne et espagnole (cédées respectivement au 1<sup>er</sup> semestre 2010 et début 2011) et à Icade Gestec (transférée début 2011 au pôle Promotion).

A périmètre constant, le chiffre d'affaires du pôle Services a augmenté de 3,2% principalement grâce à l'activité des résidences services, en France, dont la progression a été de 8,5%. Cette hausse s'explique par la livraison de 5 nouvelles résidences début septembre, portant sur 810 lots, procurant un chiffre d'affaires de vente de meubles en hausse de 2,3 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2010.

## ELIMINATIONS INTRA-GROUPE

Les éliminations intra-groupe s'élèvent à 66,9 millions d'euros au 30 septembre 2011. Elles diminuent de 10,3% par rapport au 30 septembre 2010 et correspondent essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière.

La foncière achète des CPI et de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage au pôle promotion tertiaire. Les principaux projets au cours des 9 premiers mois de 2011 sont les bureaux LCL à Villejuif, le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers, la tour EQHO à la Défense et l'immeuble Le Beauvais à Paris. L'impact sur le chiffre d'affaires est de 49,9 millions d'euros au 30 septembre 2011. Ce chiffre a vocation à diminuer dans le futur en lien avec la réduction du nombre des opérations intra-groupes.

## POINT SUR LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Icade confirme une situation de passif saine et liquide. Icade dispose au 30 septembre 2011 de lignes de back-up non tirées de 353,5 millions d'euros.



## AGENDA

Résultats annuels 2011: 16 février 2012, post clôture

## 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 30 juin 2011, l'actif net réévalué triple net EPRA s'établissait à 4 339 millions d'euros soit 83,9 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](mailto: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](mailto:nicolas.dutreuil@icade.fr)