



Foncière-développeur

Communiqué de presse  
Paris, le 24 octobre 2012

## Activité au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012

Le chiffre d'affaires au 30 septembre 2012 du pôle Foncière est en hausse de 10% par rapport à celui du 30 septembre 2011 et celui du pôle Promotion est en baisse de 11%. Le chiffre d'affaires consolidé au 30 septembre ressort en baisse de 5% à 1 016 millions d'euros.

### POLE FONCIERE

- Hausse de 12% du chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire grâce aux acquisitions de 2011 et aux commercialisations réalisées en 2011 et début 2012 ;
- Commercialisation de 75% des surfaces commercialisables de la Tour PB5 (17 200 m<sup>2</sup>), essentiellement avec 2 sociétés du CAC 40, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ;
- Achèvement de la commercialisation de l'immeuble H<sub>2</sub>O à Rueil Malmaison (5 300 m<sup>2</sup>) ;
- Signature en août 2012 d'une promesse de vente concernant l'immeuble de bureaux de 8 400 m<sup>2</sup> situé au 7-9 avenue de Messine dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. La cession de cet actif est prévue en décembre 2012 ;
- Acquisition par Icade Santé en octobre 2012 auprès du Groupe Clinipole de murs de 3 cliniques dans la région de Montpellier pour un montant de 52 millions d'euros ;
- Poursuite de la dynamique de développement d'Icade Santé avec environ 260 millions d'euros d'acquisitions et une nouvelle augmentation de capital prévus au 4<sup>ème</sup> trimestre.

### POLE PROMOTION

- Compte tenu d'une politique plus exigeante en matière de pré-commercialisation, baisse du nombre de lots mis en chantier de 15% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 et diminution du chiffre d'affaires de l'activité Promotion Logement de 12%, malgré une hausse en nombre des réservations de plus de 2% ;
- Baisse de 7% du chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire du fait notamment de la livraison du CHU de Saint-Nazaire au cours 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Néanmoins le lancement des opérations de Paris Zac de Rungis « Pushed Slab » (13<sup>ème</sup>) et Joinville « Urbagreen » ont permis une augmentation de 30% du chiffre d'affaires entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 ;
- Hausse par rapport au 31 décembre 2011 de 11% du backlog de l'activité Promotion Logement (1 139 millions d'euros) et baisse du backlog de l'activité Promotion Tertiaire de 13% (679 millions d'euros) suite au lancement en 2012 des opérations commercialisées au 2<sup>ème</sup> semestre 2011.

### POLE SERVICES

- Compte tenu d'une activité en transaction ralentie sur le trimestre, l'activité de Services constate une baisse de 3% de son chiffre d'affaires à périmètre constant. Les cessions d'activités réalisées courant 2011 et début 2012 entraînent une baisse globale du chiffre d'affaires du pôle Services de 40%.



Foncière-développeur

## CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Au 30 septembre 2012, le chiffre d'affaires consolidé d'Icade enregistre une diminution de 4,7% et s'élève à 1 015,7 millions d'euros contre 1 065,8 millions d'euros au 30 septembre 2011.

| Chiffre d'affaires (en millions d'euros) | 30/09/2012     | 30/09/2011 retraité | Reclassements (**) | 30/09/2011     | Variation en % |
|--|----------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Foncière                                 | 296,3          | 269,1               | 0,1                | 269,0          | +10,1%         |
| Promotion                                | 700,0          | 785,5               |                    | 785,5          | (10,9)%        |
| Services                                 | 46,5           | 77,6                | (0,5)              | 78,1           | (40,0)%        |
| Autres (*)                               | (27,1)         | (66,3)              | 0,4                | (66,8)         |                |
| <b>TOTAL ICADÉ</b>                       | <b>1 015,7</b> | <b>1 065,8</b>      | <b>0,0</b>         | <b>1 065,8</b> | <b>(4,7)%</b>  |

\* L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupe d'Icade.

\*\* Les reclassements concernent le transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de la société Icade Immobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

## POLE FONCIERE

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière est en hausse de 10% et s'élève à 296,3 millions d'euros au 30 septembre 2012 contre 269,1 millions à la même période en 2011.

| Chiffre d'affaires         | 30/09/2012   |              | 30/09/2011 (retraité) |              | Variation en % |
|----------------------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
|                            | m euros      | Contribution | m euros               | Contribution |                |
| Foncière Tertiaire         | 280,0        | 95%          | 249,3                 | 93%          | +12,3%         |
| Foncière Logement          | 16,3         | 5%           | 19,8                  | 7%           | (17,3)%        |
| <b>TOTAL POLE FONCIERE</b> | <b>296,3</b> | <b>100%</b>  | <b>269,1</b>          | <b>100%</b>  | <b>+10,1%</b>  |

## Foncière Tertiaire

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

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire représente, au 30 septembre 2012, 280,0 millions d'euros en augmentation de 12,3% par rapport au 30 septembre 2011. Cette hausse s'explique non seulement par l'effet en année pleine des acquisitions de cliniques réalisées au second semestre 2011, mais aussi par les commercialisations (Link, H<sub>2</sub>O, Factory...) et les livraisons (Villejuif, Millénaires 5 & 6, centre commercial Le Millénaire) réalisées en 2011 et en début d'année 2012 et dans une moindre mesure par l'effet de l'indexation.



Foncière-développeur

| Chiffre d'affaires<br>(en millions d'euros) | 30/09/2012   | 30/09/2011<br>retraité | Reclassements<br>(*) | 30/09/2011   | Variation<br>en % | Variation<br>Périmètre<br>constant |
|---|--------------|------------------------|----------------------|--------------|-------------------|------------------------------------|
| Bureaux France (*)                          | 95,6         | 89,9                   | 15,9                 | 74,0         | +6,4%             | +5,2%                              |
| Parcs Tertiaires                            | 71,1         | 71,9                   | 0,6                  | 71,3         | (1,2)%            | (2,7)%                             |
| Commerces et CC                             | 18,8         | 15,9                   |                      | 15,9         | +18,5%            | +3,4%                              |
| Santé (*)                                   | 66,0         | 42,9                   | (15,5)               | 58,4         | +53,8%            | +2,7%                              |
| Entrepôts                                   | 16,9         | 17,3                   |                      | 17,3         | (2,4)%            | (1,2)%                             |
| Bureaux Allemagne                           | 12,0         | 12,3                   |                      | 12,3         | (2,2)%            | (2,4)%                             |
| Intra-groupe Métiers<br>Foncière            | (0,4)        | (0,9)                  | (0,9)                | 0,0          |                   |                                    |
| <b>FONCIERE TERTIAIRE</b>                   | <b>280,0</b> | <b>249,3</b>           | <b>0,1</b>           | <b>249,2</b> | <b>+12,3%</b>     | <b>+1,6%</b>                       |

(\*) Transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2012 des actifs de l'activité Santé non détenus par Icade Santé (principalement l'immeuble de Levallois loué au Ministère de l'Intérieur) vers l'activité Bureaux France. L'activité Santé ne regroupe donc désormais plus que les actifs détenus par Icade Santé (détenue à 69% par Icade). Transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de la société Icade Immobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Les revenus locatifs sont, à périmètre constant, en amélioration de 30,7 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2011.

| Revenus Locatifs<br>(en millions d'euros) | 30/09/2011   | Reclassements | 30/09/2011<br>retraité | Acquisitions | Cessions     | Indexations | Activité<br>Locative | 30/09/2012   |
|---|--------------|---------------|------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|--------------|
| Bureaux France                            | 73,3         | 15,2          | 88,5                   | 5,8          | (4,5)        | 1,8         | 2,9                  | 94,4         |
| Parcs Tertiaires                          | 71,5         | 0,6           | 72,1                   | 1,0          |              | 2,2         | (4,2)                | 71,1         |
| Commerces et CC                           | 15,9         |               | 15,9                   | 2,4          |              | 0,5         | 0,1                  | 18,8         |
| Santé                                     | 57,9         | (15,2)        | 42,7                   | 22,1         |              | 1,5         | (0,4)                | 66,0         |
| Entrepôts                                 | 17,3         |               | 17,3                   |              | (0,2)        | 0,1         | (0,3)                | 16,9         |
| Bureaux Allemagne                         | 12,3         |               | 12,3                   |              |              | 0,1         | (0,4)                | 12,0         |
| Intra-groupe<br>Métiers Foncière          |              | (0,6)         | (0,6)                  |              |              |             | 0,3                  | (0,3)        |
| <b>Revenus Locatifs</b>                   | <b>248,2</b> |               | <b>248,2</b>           | <b>31,4</b>  | <b>(4,7)</b> | <b>6,1</b>  | <b>(2,1)</b>         | <b>278,9</b> |
| Autres Chiffre<br>d'Affaires              | 1,0          | 0,1           | 1,1                    |              |              |             |                      | 1,1          |
| <b>Chiffre d'Affaires</b>                 | <b>249,2</b> | <b>0,1</b>    | <b>249,3</b>           | <b>31,4</b>  | <b>(4,7)</b> | <b>6,1</b>  | <b>(2,1)</b>         | <b>280,0</b> |

(\*) Transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2012 des actifs de l'activité Santé non détenus par Icade Santé (principalement l'immeuble de Levallois loué au Ministère de l'Intérieur) vers l'activité Bureaux France. L'activité Santé ne regroupe donc désormais plus que les actifs détenus par Icade Santé (détenue à 69% par Icade). Transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de la société Icade Immobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Les acquisitions et livraisons d'actifs ont généré 31,4 millions d'euros de revenus complémentaires par rapport à septembre 2011 qui se décomposent pour l'essentiel de la manière suivante :

- Les revenus locatifs liés à des livraisons d'actifs s'élèvent à 9,2 millions d'euros. C'est le cas principalement de deux actifs de bureaux situés à Villejuif (5,8 millions d'euros) et du Centre Commercial et des Bureaux du Millénaire à Aubervilliers inaugurés en avril 2011 (3,3 millions d'euros en quote-part Icade) ;
- Les revenus locatifs liés à des acquisitions d'actifs intervenues en 2011 et en 2012 s'élèvent à 22,1 millions d'euros. Il s'agit de 13 cliniques acquises depuis septembre 2011.

Les pertes de loyers liées aux cessions d'actifs intervenues sur 2011 représentent 4,7 millions d'euros et concernent principalement la cession en juillet 2011 de l'immeuble Atrium, situé à Paris (3 millions d'euros) et d'un portefeuille de commerces (1,5 million d'euros) en fin d'année 2011.

L'activité locative (locations, relocations, renouvellements, départs) a généré une baisse de 2,1 millions d'euros de revenus qui s'explique notamment par les éléments suivants :

- Une hausse de 2,9 millions d'euros provenant des commercialisations réalisées au second semestre 2011 et en début de l'année 2012 sur les immeubles de bureaux Link, H<sub>2</sub>O et Factory ;
- Une baisse de 4,2 millions d'euros sur les Parcs Tertiaires liée :
  - pour 0,9 million d'euros à une indexation exceptionnelle sur la location du bail à construction du terrain du centre commercial Le Millénaire en avril 2011 ;
  - pour 0,8 million d'euros à des régularisations non récurrentes de loyers sur exercices antérieurs ;
  - pour 1,0 million d'euros à l'effet de renouvellements de baux incluant des baisses de loyers en contrepartie d'allongements de leur durée résiduelles ;
  - pour 1,4 million d'euros à des protocoles transactionnels ;
  - pour 0,1 million d'euros à l'impact net entre les départs et les entrées de locataires sur la période.
- Une baisse de 0,2 million d'euros constatée sur l'activité entrepôts. Liés aux départs des locataires (sites de Rognac et Longvic).

## 2. Activité Locative

| Classes d'actif                        | Surfaces Louables (m <sup>2</sup> ) | Surfaces Louées (m <sup>2</sup> ) | Taux d'Occupat° Financier | Loyers IFRS Indexés M€ | Durée Résiduelle Ferme des Baux (années) |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|--|
| Bureaux France                         | 334 990                             | 310 787                           | 93,9%                     | 123,2                  | 5,2                                      |
| Parcs Tertiaires                       | 484 916                             | 434 703                           | 88,1%                     | 93,5                   | 4,0                                      |
| Parc du Mauvin                         | 16 305                              | 15 148                            | 97,8%                     | 2,0                    | 1,8                                      |
| Parc du Millénaire                     | 66 822                              | 64 327                            | 96,6%                     | 21,0                   | 3,4                                      |
| Parc du Pont de Flandre                | 90 513                              | 73 251                            | 79,7%                     | 22,2                   | 5,6                                      |
| Parc des Portes de Paris Aubervilliers | 238 372                             | 216 105                           | 88,6%                     | 36,9                   | 3,2                                      |
| Parc des Portes de Paris Saint Denis   | 66 401                              | 60 428                            | 89,9%                     | 10,1                   | 5,1                                      |
| Quartier du Canal                      | 6 503                               | 5 444                             | 85,4%                     | 1,3                    | 1,0                                      |
| Commerces et Centres Commerciaux       | 211 333                             | 208 491                           | 96,5%                     | 24,4                   | 4,9                                      |
| Centres Commerciaux                    | 53 469                              | 50 627                            | 94,4%                     | 14,6                   | 2,1                                      |
| Commerces Mr Bricolage                 | 157 864                             | 157 864                           | 100,0%                    | 9,7                    | 9,1                                      |
| Santé                                  | 595 789                             | 595 789                           | 100,0%                    | 91,2                   | 9,1                                      |
| Entrepôts                              | 567 221                             | 510 483                           | 90,2%                     | 21,7                   | 5,1                                      |
| Bureaux Allemagne                      | 120 520                             | 103 293                           | 90,2%                     | 16,0                   | 6,6                                      |
| <b>FONCIERE TERTIAIRE</b>              | <b>2 314 768</b>                    | <b>2 163 546</b>                  | <b>93,5%</b>              | <b>369,9</b>           | <b>5,9</b>                               |

Le taux d'occupation financier est de 93,5% au 30 septembre 2012, en baisse par rapport au 31 décembre 2011 suite à la livraison en début d'année 2012 de l'immeuble Le Beauvais sur le Parc du Pont de Flandre (Paris 19<sup>ème</sup>). Le loyer potentiel de cet actif représente environ 1% des loyers IFRS du pôle Foncière Tertiaire.

## Nouvelles Signatures

Icade a enregistré depuis le début de l'année 2012 la signature de **44 nouveaux baux** portant sur 45 500 m<sup>2</sup> et représentant 9,4 millions d'euros de loyers annualisés.

Les signatures intervenues sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 concernent essentiellement :

- Commercialisation du solde des surfaces vacantes de l'immeuble H<sub>2</sub>O situé à Rueil Malmaison (92) avec les sociétés Géostock (2 750 m<sup>2</sup> - date d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013) et Kia Motors France (2 600 m<sup>2</sup> - date d'effet le 1<sup>er</sup> décembre 2012) ;
- Commercialisation de 75% des surfaces commercialisables de la Tour PB5 (17 200 m<sup>2</sup> sur 22 800 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisables) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit immédiatement après le départ de son locataire actuel fin 2012. Ces négociations ont permis de sécuriser 6,5 millions d'euros de loyers sur une durée ferme moyenne de 3 ans.

## Renouvellements

Icade a poursuivi 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 **12 baux** portant sur 27 200 m<sup>2</sup> sur une durée ferme moyenne de 7 ans.

## Départs de Locataires

Les départs au 30 septembre 2012 ont porté sur **59 baux** (45 000 m<sup>2</sup>) et représentent une perte de loyers annualisés de 7,6 millions d'euros. Le principal départ est celui du locataire Deutsche post AG (5 000 m<sup>2</sup>) sur l'immeuble Hohenzollerndamm de Berlin. Ces départs ont impacté les revenus locatifs à hauteur de 0,5 million d'euros.

Sur l'exercice 2012, Icade va par ailleurs comme prévu enregistrer le départ de son mono-locataire de la Tour PB5 (28 500 m<sup>2</sup> située à La Défense). Au 30 septembre 2012, les surfaces relouées sur cet immeuble représentent 17 200 m<sup>2</sup>, soit 75% des surfaces commercialisables. A noter que les 2/3 des surfaces commercialisées ont été signées avec 2 sociétés du CAC 40.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, Icade va neutraliser 3 étages de l'immeuble (environ 5 800 m<sup>2</sup>) afin de réaliser des travaux de rénovation par phases qui devrait s'achever en fin 2014. La perte nette de revenus locatifs avant relocation des surfaces vacantes (soit 5 500 m<sup>2</sup>) et des surfaces neutralisées pour travaux représenterait 4,5 millions d'euros.

## Echéancier des Baux par Activité

Au 30 septembre 2012, la **durée moyenne ferme des baux** représente 5,9 ans, contre 6,2 ans au 31 décembre 2011.

## Situation Locative - Risques de révisions de loyers

Le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché au titre de l'article L145.39 du code du commerce représente environ 2,4 millions d'euros (soit un risque de perte potentielle de l'ordre de 0,6% des loyers sur l'ensemble du pôle Foncière Tertiaire).

### 3. Investissements

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de cash-flows. Le montant des investissements s'élève à 188,5 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'année.

| Actifs<br>(en millions d'euros)     | Total        | Acquisitions<br>d'Actifs | Restructurations<br>d'Actifs | Constructions<br>Extensions | Rénovation<br>Gros Entretien |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Bureaux France                      | 100,0        | 0,0                      | 84,8                         | 4,4                         | 10,9                         |
| Parcs Tertiaires                    | 43,2         | 0,0                      | 3,0                          | 19,1                        | 21,0                         |
| Commerces et<br>Centres Commerciaux | 0,8          | 0,0                      | 0,0                          | 0,0                         | 0,8                          |
| Santé                               | 38,3         | 1,4                      | 0,0                          | 36,9                        | 0,0                          |
| Entrepôts                           | 2,3          | 0,0                      | 0,0                          | 0,0                         | 2,3                          |
| Bureaux Allemagne                   | 3,9          | 0,0                      | 0,0                          | 0,0                         | 3,9                          |
| <b>FONCIERE TERTIAIRE</b>           | <b>188,5</b> | <b>1,4</b>               | <b>87,8</b>                  | <b>60,3</b>                 | <b>39,0</b>                  |

Le principal investissement est la poursuite de la restructuration de la Tour EQHO, pour un montant de 84,8 millions d'euros, dont la livraison est prévue mi-2013.

Le 5 octobre 2012, Icade Santé a signé l'acquisition d'un portefeuille de 3 établissements de santé pour un montant de 52 millions d'euros droits inclus. Ces établissements font l'objet de baux fermes de 12 ans signés avec l'exploitant CLINIPOLE, acteur majeur de soins privés de la région Languedoc Roussillon avec 7 établissements exploités. Cette acquisition permet à Icade d'élargir son portefeuille d'exploitants et d'afficher le 1<sup>er</sup> patrimoine de cliniques d'une valeur supérieure à 1,4 milliards d'euros.

Afin de poursuivre sur cette dynamique, des acquisitions complémentaires, actuellement sous promesse, pour un montant supérieur à 263 millions d'euros, seront réalisées avant la fin de l'année 2012. Elles seront financées pour partie au travers d'une nouvelle augmentation de capital avec des investisseurs institutionnels dans le prolongement de l'opération réalisé au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

### 4. Arbitrages

Sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, les cessions réalisées représentent 25,3 millions d'euros :

Elles concernent :

- la vente début juillet 2012 d'un entrepôt situé à la Farlède (31 000 m<sup>2</sup>), près de Toulon pour 7,4 millions d'euros ;
- la vente fin juillet 2012 d'un commerce situé à Macôn (71), d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup> environs pour 1,0 million d'euros ;

En date du 1<sup>er</sup> octobre 2012, des lots de copropriété situés à Neuilly sur Seine (92), d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour 16,9 millions d'euros.

Sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, Icade a enregistré la signature de promesses de ventes concernant des lots de copropriété de bureaux. Les signatures des actes authentiques interviendront pour la plupart sur le dernier trimestre 2012. Le montant cumulé des cessions à venir représente 30 millions d'euros environ.

Enfin, Icade a enregistré, en août 2012, la signature d'une promesse synallagmatique de vente concernant un immeuble de bureaux de 8 400 m<sup>2</sup> situé au 7-9 avenue de Messine dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. La signature de l'acte authentique est prévue en décembre 2012.

### **Pôle Foncière Logement**

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, Icade a poursuivi le processus de cession des logements par la vente de 21 logements à l'unité pour 2,7 million d'euros.

Le patrimoine du pôle Logement représente 4 258 lots au 30 septembre 2012 contre 4 847 lots au 30 septembre 2011 soit une diminution de 589 lots.

## POLE PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 700 millions d'euros au 30 Septembre 2012, en recul de 10,9 % par rapport au 30 Septembre 2011.

| Chiffre d'affaires en millions d'euros | 30/09/2012   | 30/09/2011 retraité | Reclassements | 30/09/2011   | Variation en % |
|--|--------------|---------------------|---------------|--------------|----------------|
| Promotion Logement                     | 454,4        | 517,9               |               | 517,9        | (12,3)%        |
| Promotion Tertiaire                    | 251,7        | 272,0               | (0,5)         | 272,5        | (7,5)%         |
| Aménagement PNE                        | 12,7         | 0,5                 | 0,5           | 0,0          | N/A            |
| Intra-métier promotion                 | (18,8)       | (4,9)               |               | (4,9)        | N/A            |
| <b>TOTAL POLE ROMOTION</b>             | <b>700,0</b> | <b>785,5</b>        | <b>0,0</b>    | <b>785,5</b> | <b>(10,9)%</b> |

### Promotion Logement

| Principaux indicateurs                         | 30/09/2012 | 30/09/2011 | Variation en % |
|--|------------|------------|----------------|
| <b>Réservations</b>                            |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)                | 3 378      | 3 302      | +2,3%          |
| . en valeur (en millions d'euros)              | 631,3      | 652,3      | (3,2)%         |
| <b>Ventes actées</b>                           |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)                | 1 817      | 2 374      | (23,5)%        |
| . en valeur (en millions d'euros)              | 381,5      | 434,1      | (12,1)%        |
| <b>Stocks d'inventus</b>                       |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)                | 58         | 69         | (15,9)%        |
| . en valeur (en millions d'euros)              | 10,8       | 10,6       | +1,9%          |
| <b>Taux de désistement</b>                     | 17%        | 18%        |                |
| <b>Taux d'écoulement</b>                       | 7,32%      | 10,00%     |                |
| <b>Portefeuille foncier</b>                    |            |            |                |
| . en nombre (logements et lots)                | 6 857      | 8 639      | (20,6)%        |
| . en valeur prévisionnel (en millions d'euros) | 1 525      | 1 678      |                |

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, les ventes de logements neufs en France ont connus un repli de l'ordre de 27% par rapport à la même période en 2011. Cette tendance semble se poursuivre sur le deuxième semestre 2012. Les raisons de ce ralentissement sont identiques à celles qui avaient marquées le marché de l'immobilier neuf au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 (contexte économique, évolutions fiscales défavorables, ...).

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Logement s'élève à 454,4 millions d'euros au 30 septembre 2012, en repli de 12,3 % par rapport au 30 septembre 2011.

Cette évolution s'explique principalement par la diminution du nombre de lots mis en chantier par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 qui résulte de la mise en place d'une politique plus prudente en matière de lancement d'opération avec une exigence de taux de pré-commercialisation en hausse. Icade confirme ainsi sa politique sélective qui consiste à préserver ses marges plutôt que son chiffre d'affaires.

La performance du pôle Promotion Logement en matière de réservation est supérieure à celle de son secteur compte tenu d'une moindre part des acquéreurs-investisseurs dans son portefeuille de clientèle. En effet, les réservations au 30 septembre 2012 atteignent 3 378 lots (dont 1 478 logements réservés en bloc à des institutionnels, soit environ 44% des réservations) pour un chiffre d'affaires de 631,3 millions d'euros, contre 3 302 lots pour 652,3 millions d'euros au 30 septembre 2011, soit une hausse de 2,3% en nombre et une baisse de 3,2% en montant.

Cette évolution s'explique par une augmentation des réservations en bloc sur l'exercice 2012 par rapport à 2011 : les investisseurs institutionnels représentent 40,1% des réservations cumulées sur 2012 contre 32,2 % au 31 décembre 2011. La diversité de son portefeuille de clientèle permet à Icade d'être moins dépendant des dispositifs fiscaux réservés aux investisseurs privés.

Le backlog de l'activité « logements » est en hausse de 32,8% par rapport au 30 septembre 2011 et s'élève à 1 138,8 millions d'euros au 30 septembre 2012. Par rapport au 31 décembre 2011, celui-ci est en augmentation de 10,8%.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux, public-santé & ingénierie) s'établit à 251,7 millions d'euros au 30 septembre 2012, soit une baisse de 7,5 % par rapport au 30 septembre 2011.

Cette diminution s'explique par la fin de l'opération et livraison en PPP du CHU de Saint-Nazaire en février 2012 ; compensée partiellement par le lancement de nouvelles opérations de bureaux (Pyrénées Paris 20<sup>ème</sup>, Joinville rue des Canadiens & Saint-Denis Landy).

Au 30 septembre 2012, Icade dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Tertiaire et Commerces de 843 029 m<sup>2</sup>, comprenant des projets en cours de réalisation pour 300 147 m<sup>2</sup> et des projets en cours de montage pour 542 882 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2012, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la Promotion « Equipements Publics et Santé » correspond à 246 217 m<sup>2</sup> comprenant des projets en cours de réalisation pour 131 528 m<sup>2</sup> (dont 23 000 m<sup>2</sup> en PPP) et des projets en cours de montage pour 114 689 m<sup>2</sup>.

Le backlog « Promotion Tertiaire » est en augmentation de 19,6% par rapport au 30 septembre 2011 et se situe à 679,4 millions d'euros. Cette augmentation est liée essentiellement aux signatures en VEFA du 2<sup>ème</sup> semestre 2011 auprès d'investisseurs et/ou d'utilisateurs de premier plan comme sur les immeubles Pushed Slab à Paris 13<sup>ème</sup>, l'opération Landy à Saint-Denis ou l'opération Pyrénées à Paris 20<sup>ème</sup> ; ainsi que les opérations signées en 2012 de Nantes Viviani, de Tours Site de Loire (EHPAD) et des bureaux d'Orléans Îlot Calvin. Ces opérations viennent s'ajouter à celles sécurisées l'année dernière, comme Lyon Nexans (25 157 m<sup>2</sup> SHON vendue en VEFA à CM Arkéa) ou Bordeaux « Prélude » (9 347 m<sup>2</sup> SHON vendue en VEFA à UFG) ou l'ensemble de bureaux du projet Paris Nord Est à PARIS 19<sup>ème</sup> (27 624 m<sup>2</sup>) ainsi que l'opération de Joinville « Urbagreen » (18 950 m<sup>2</sup>) signée en janvier 2012. Par rapport au 31 décembre 2011, le backlog diminue de 12,9%.

### **Aménagement PNE :**

Le chiffre d'affaires de l'aménagement correspondant au projet PNE (Paris Nord Est) s'élève à 12,7 millions d'euros au 30 septembre 2012 en nette augmentation par rapport au 30 septembre 2011 (0,5 million d'euros). Cette évolution correspond aux premières ventes de charges foncières aux promoteurs.

## POLE SERVICES

| Chiffre d'affaires<br>(millions d'euros) | 30/09/2012  | 30/09/2011  | Reclassements | 30/09/2011  | Variation<br>en % |
|--|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|
| <b>Services en France</b>                | <b>46,5</b> | <b>71,6</b> |               | <b>71,6</b> | <b>(35,0)%</b>    |
| Property Management                      | 24,9        | 25,7        |               | 25,7        | (3,1)%            |
| Conseil et Solutions                     | 14,7        | 15,3        |               | 15,3        | (4,0)%            |
| Intra-métier Services                    | (0,3)       | (0,3)       |               | (0,3)       | (10,5)%           |
| Résidences Services                      | 7,3         | 30,9        |               | 30,9        | (76,5)%           |
| <b>Services à l'international</b>        | <b>0,0</b>  | <b>6,0</b>  | <b>(0,5)</b>  | <b>6,5</b>  | <b>(100,0)%</b>   |
| <b>TOTAL POLE SERVICES</b>               | <b>46,5</b> | <b>77,6</b> | <b>(0,5)</b>  | <b>78,1</b> | <b>(40,0)%</b>    |

Le chiffre d'affaires du pôle Services atteint 46,5 millions d'euros au 30 septembre 2012 contre 77,6 millions au 30 septembre 2011. Cette évolution est liée essentiellement aux effets de variation de périmètre. En effet, la cession en 2011 de la filiale espagnole spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes et plus récemment en mars 2012 d'Icade Résidences Services entraînent une perte de chiffre d'affaires de 29,7 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant représente 39,3 millions d'euros au 30 septembre 2012 en diminution de 3,4% par rapport au 30 septembre 2011.

Cette évolution s'explique par :

- une baisse du chiffre d'affaires des activités de conseil compte tenu d'une diminution, par rapport à l'exercice 2011, des commissions de succès sur transactions.
- une baisse du chiffre d'affaires de l'activité Property Management par rapport au 30 septembre 2011 liée essentiellement à la rationalisation du portefeuille de mandats de gérance.

### Patrimoine géré en France au 30 septembre 2012 :

2 490 000 m<sup>2</sup> de gérance ;

1 416 000 m<sup>2</sup> de syndic ;

725 000 m<sup>2</sup> de pilotage ;

15 300 logements gérés pour le compte d'institutionnels.

## **ELIMINATIONS INTRA-GROUPE**

Les éliminations intra-groupes s'élèvent à 31,0 millions d'euros au 30 septembre 2012 contre 66,9 millions d'euros au 30 septembre 2011.

Au 30 septembre 2012, 12,2 millions d'euros se rapportent aux opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière (contre 49,9 millions d'euros au 30 septembre 2011). Elles ont principalement porté sur les immeubles destinés à LCL situés à Villejuif dont le cinquième et dernier actif a été livré en mars 2012.

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

Bien que n'ayant pas de besoins à court terme, Icade a souhaité renforcer son approche prudente en matière de pilotage de ses ressources, avec comme objectifs la gestion proactive de son échéancier et le renforcement de ses marges de manœuvre. Cette approche a conduit la société à anticiper les besoins combinés d'Icade et de Silic, en signant courant juillet 2012, auprès d'un pool de sept banques, un nouveau financement global de 1 550 millions d'euros réparti en trois tranches :

- Un Crédit Moyen Terme d'un montant de 625 millions d'euros d'une maturité de 5 ans, permettant à Icade de couvrir les besoins combinés moyen terme d'Icade et de Silic. Dans ce but, Icade a consenti à Silic deux financements d'un montant global en principal de 400 millions d'euros ;
- Un Crédit Renouvelable d'un montant de 550 millions d'euros et d'une maturité de 3 ans, permettant à Icade de renforcer sa structure financière en accroissant ses lignes disponibles ;
- Un Crédit à départ décalé (Forward Start) d'un montant de 375 millions d'euros permettant à Icade d'anticiper le refinancement de juillet 2014 d'une partie de son échéance de crédit syndiqué de 900 millions d'euros.

Cette structure de financement, qui anticipe le profil de la future entité combinée en préparant l'intégration du bilan de Silic, permet à Icade de lisser son échéancier de dette, tout en rallongeant la maturité moyenne de sa dette, et de renforcer sa structure financière par l'augmentation du montant de ses lignes de back-up.

Icade confirme une situation de passif saine et liquide et dispose au 30 septembre 2012 de lignes de back-up non tirées pour un montant de 960 millions d'euros.



Foncière-développeur

## PROCHAINS EVENEMENTS

Résultats annuels 2012 : 21 février 2013 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 2011, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 492 millions d'euros et un cash-flow net courant de 223 millions d'euros. Au 30 juin 2012, l'actif net réévalué triple net EPRA atteint 4 189 millions d'euros soit 80,8 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 72 60

[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)