



Paris, le 16 février 2012

Un cash-flow net courant de 223 millions d'euros en hausse de 28 % pour l'exercice 2011

2011 est marquée par l'amélioration de la performance économique et financière d'Icade et par le lancement de nouveaux projets qui contribueront à la performance future.

Hausse du cash-flow net courant de 28% démontrant la dynamique de croissance d'Icade

Le cash-flow net courant s'établit à 223,5 millions d'euros (4,32 euros par action) en 2011 contre 175,0 millions d'euros pour 2010 (3,43 euros par action).

Toutes les composantes du cash-flow courant sont en amélioration :

- EBO du pôle Foncière en hausse de 9%, grâce notamment à la hausse de 12% des loyers du Pôle Foncière Tertiaire, résultat de la stratégie d'allocation d'actifs (sortie du résidentiel au profit d'actifs tertiaires) et des succès commerciaux enregistrés ces dernières années (Villejuif, H₂O, Millénaires 1 & 2...);
- Hausse de 33% de l'EBO des pôles Promotion et Services grâce à l'amélioration de leurs chiffres d'affaires de 7% et de 3% respectivement et de leurs marges (respectivement 7,4% et 9,3% en 2011 contre 5,9% et 7,8% en 2010);
- Poursuite de la rationalisation des frais de structure qui sont en baisse de 7% sur l'exercice;
- Maîtrise des frais financiers qui restent stables sur la période.

Nombreux succès commerciaux pérennisant pour le futur modèle de développement d'Icade

- Année record en termes de commercialisation avec 105 000 m² loués ou reloués (Link, Millénaire 6, Messine...) permettant de faire passer le taux d'occupation financier de 91% à fin 2010 à 95% à fin 2011 avec une durée ferme des baux en hausse à 6,2 années;
- Signature de nouveaux projets structurants pour le Parc du Millénaire avec des partenaires de premier plan (Veolia pour environ 85 000 m², Ministère de la Justice et des Libertés pour 34 000 m²) sécurisant le développement des parcs tertiaires;
- Dynamique maintenue début 2012 avec la location de 6 900 m² du bâtiment 521 à Endemol et de 3 700 m² de l'immeuble Factory à Al Jazeera;
- Hausse de près de 26% du backlog du pôle Promotion qui assure une bonne visibilité sur l'activité future :
 - o augmentation de 9% du backlog du pôle Promotion logement (884 millions d'euros) dans un marché affichant une baisse des réservations;
 - o doublement du backlog du pôle Promotion tertiaire (486 millions d'euros) avec des opérations majeures engagées ou gagnées : Pushed-Slab (Paris), MacDonald (Paris), START (Saint-Quentin-en-Yvelines), Ambre (Lyon) et Prélude (Bordeaux);
- Engagement ferme d'investisseurs institutionnels français d'investir 250 millions d'euros dans Icade Santé au cours du premier trimestre 2012 via une augmentation de capital réservée devant permettre la poursuite du développement de cette activité en maintenant stable l'exposition d'Icade à cette classe d'actifs.

Augmentation sur 2011 de 3% de l'ANR EPRA triple net par action à 83,7 euros

- L'ANR EPRA triple net s'établit à 4 313 millions d'euros (83,7 € par action) au 31 décembre 2011 contre 4 208 millions (81,4 € par action) d'euros au 31 décembre 2010 ;
- La valeur du patrimoine au 31 décembre 2011 s'élève à 6 727 millions d'euros, composée à 95% d'actifs tertiaires. Cette valorisation intègre le potentiel de développement des parcs tertiaires uniquement pour leur part sécurisée et financée. A périmètre constant, la hausse de valeur du patrimoine tertiaire est de 2,6%, résultat des commercialisations réalisées au cours de l'année.

Investissements de 730 millions d'euros en grande partie sécurisés

- Acquisition pour 399 millions d'euros des murs de 13 cliniques dont 11 cliniques (1 900 lits) exploitées par Médi-Partenaires avec des baux de 12 ans fermes ;
- Livraison du Beauvaisis (12 000 m²) et poursuite de la rénovation de la tour EQHO (80 000 m²).

Projet de rapprochement avec Silic

- Naissance de la première foncière tertiaire avec un patrimoine de 9,7 Md€ ;
- Positionnement boursier unique au sein du secteur immobilier coté ;
- Opération en ligne avec les objectifs financiers d'Icade avec une structure financière préservée, une parité d'échange en ligne avec les parités d'ANR et une opération immédiatement relative en cash-flow.

Poursuite de la rationalisation des activités et du patrimoine

- Arbitrage d'immeubles matures (Atrium pour 106 millions d'euros) ou non stratégiques (Munich pour 72,5 millions d'euros, bureaux non core pour 17 millions d'euros et résidentiel/commerce pour 80 millions d'euros) ;
- Cession de l'activité d'administration de biens et de détention de résidences étudiantes en Espagne pour un montant total de 17 M€.

Structure financière solide

- Aucun enjeu de covenant : LTV en très légère hausse à 40,0% (36,3% après prise en compte de l'ouverture du capital d'Icade Santé) et ICR en amélioration à 3,5x ;
- Initiation de la diversification des sources de financement avec l'émission d'un USPP et mise en place sur l'année de nouvelles lignes de crédit confirmées pour un montant global de 333 millions d'euros ;
- 344 millions d'euros de lignes de crédit disponibles à fin 2011 (avant prise en compte des lignes qui seront « libérées » suite à l'augmentation de capital d'Icade Santé).

Positionnement stratégique et perspectives

Après la réussite des opérations transformantes menées au cours des années 2010 et 2011, cession du portefeuille logement, acquisition et intégration de Compagnie la Lucette, Icade poursuit sa stratégie au travers du projet de rapprochement avec Silic. Cette opération va en effet permettre à Icade de se positionner comme leader du secteur des foncières tertiaires françaises et de renforcer son statut boursier tout en conservant une structure financière solide.

La période 2012-2015 verra en outre la livraison de plusieurs projets identifiés et pour certains déjà en cours de développement. Ce pipeline de projets d'investissements d'environ 400 millions d'euros caractérise la volonté d'Icade de s'appuyer sur son savoir-faire de promoteur pour développer des projets générateurs de cash-flows et créateurs de valeur.

A plus long terme, le positionnement d'Icade s'appuie sur l'important potentiel que représente le développement de ses parcs tertiaires autour de Paris notamment dans le cadre du projet du Grand Paris. La maîtrise de ses réserves foncières uniques, auxquelles viendront s'ajouter celles de Silic, permettra d'offrir une gamme complète de produits pour les utilisateurs dont le développement sera rythmé par les besoins du marché.

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. Pour l'année 2012, Icade anticipe une nouvelle progression à 2 chiffres de son cash-flow net courant, profitant d'une masse accrue de revenus récurrents et de perspectives maîtrisées de son pôle Promotion.

Dividende

Icade proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra après le règlement-livraison de l'offre publique sur Silic et, en tout état de cause, avant le 30 juin 2012, le paiement d'un dividende de 3,72 euros par action en numéraire dont 0,37 euro à titre exceptionnel (sur la base d'une hypothèse de dividende de Silic de 4,65 € par action soit stable par rapport à celui de 2010). Ce montant représente une distribution de 86% du cash-flow net courant par action (78% hors part exceptionnelle).

Contacts :

Nathalie Palladitcheff

Membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique, de l'informatique et du pôle services à l'immobilier
Tél. : 01 41 57 70 11
nathalie.palladitcheff@icade.fr

Nicolas Dutreuil

Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs
Tél. : 01 41 57 71 50
nicolas.dutreuil@icade.fr

Prochain événement :

Chiffre d'affaires du premier trimestre 2012 : le 14 mai 2012

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 31 décembre 2011, l'actif net réévalué triple net EPRA atteint 4 313 millions d'euros soit 83,7 euros par action.

Les comptes consolidés ont été audités par les commissaires aux comptes.

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.

Serge Grzybowski présentera les résultats annuels 2011 aux analystes le 17 février 2012 à 8h30.

Le slide-show sera disponible par les liens suivants :

pour la version française : <http://www.icafe.fr/finance/resultats-publications/presentations-financieres>

pour la version anglaise : <http://www.icafe.fr/en/finance/results-and-publications/financial-presentations>

Pour les participants qui souhaitent écouter la conférence en français ou en anglais, nous vous conseillons de vous inscrire par avance via les liens suivants :

pour la version française :

<https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=207424>

pour la version anglaise :

<https://eventreg2.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=442938&Conf=207425>

Chaque participant recevra le code d'accès participant, le code d'accès conférence et le numéro de téléphone à appeler ainsi que les instructions pour joindre la conférence.

Pour les participants qui choisissent de ne pas se préenregistrer sur les liens ci-dessus, nous vous recommandons d'appeler entre 10 et 15 minutes avant le début de la conférence. Cela permettra ainsi d'obtenir les informations nécessaires demandées et d'assurer le commencement de la conférence à l'heure prévue. Les numéros sont les suivants :

France : +33 (0) 1 70 99 32 12

UK : +44 (0) 207 1620 177

Code de référence : 911301

L'enregistrement en français et en anglais de cette présentation sera disponible 10 jours à partir du 17 février 2012 jusqu'à minuit le 27 février 2012.

Pour la réécoute les informations de connexion sont :

+33 (0) 1 70 99 35 29 -- France Paris Access Code: 911301 French version

020 7031 4064 -- UK London Access Code : 2831206 English version