



Communiqué de presse

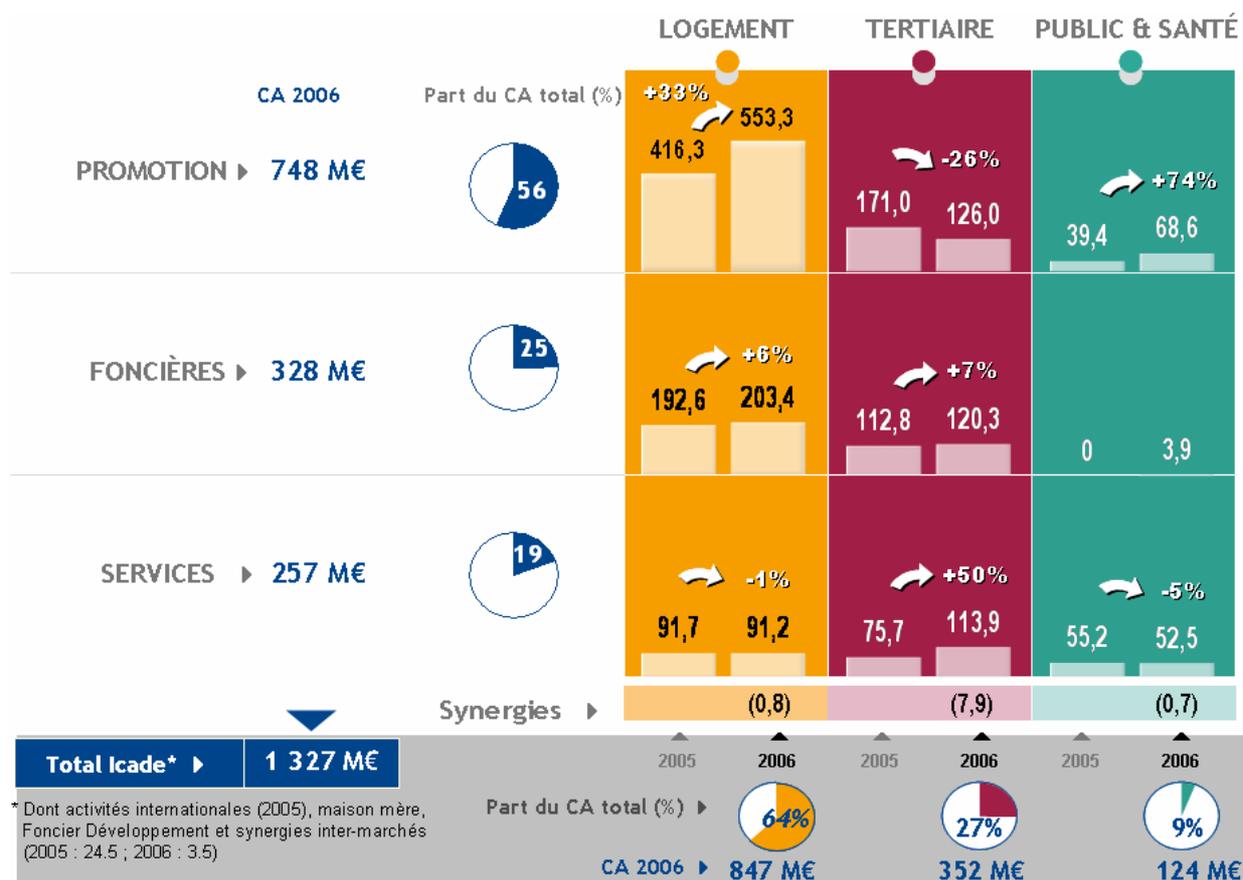
Boulogne-Billancourt, le 8 février 2007.

Le chiffre d'affaires consolidé d'Icade progresse de 12,5% en 2006

Au 31 décembre 2006, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 327,2 millions d'euros, en croissance de 12,5% par rapport au 31 décembre 2005 (1 179,2 millions d'euros).

Le chiffre d'affaires du logement progresse de 20,9% à 847,2 millions d'euros grâce au dynamisme de sa promotion (+137 millions d'euros) et à l'activité d'Icade Patrimoine (+11 millions). Le chiffre d'affaires du tertiaire diminue de 2% à 352 millions d'euros en raison de la baisse de l'activité promotion (-45 millions d'euros) liée à la fin du programme les Portes d'Arcueil, fortement contributeur au chiffre d'affaires de la promotion tertiaire en 2005 (128 millions d'euros). Les foncières tertiaires enregistrent de bons résultats avec une progression de 6,5% de leur chiffre d'affaires, avec l'intégration de la foncière allemande. Le chiffre d'affaires du Public et de la Santé progresse de 31% à 124,2 millions d'euros grâce à l'activité de promotion.

Répartition du chiffre d'affaires consolidé 2006 / 2005 en millions d'euros :





Marché du Logement (64% du chiffre d'affaires)

Promotion : Icade Capri

Le chiffre d'affaires d'Icade Capri a progressé de 416,3 millions d'euros au 31 décembre 2005 à 553,3 millions d'euros au 31 décembre 2006, soit une hausse de 32,9% sur un an. La croissance de ce chiffre d'affaires en 2006 provient notamment :

- du nombre de ventes notariées (en augmentation de 13,5% avec 557 ventes de lots et 3 720 logements au 31 décembre 2006 contre respectivement 252 et 3 516 au 31 décembre 2005) ;
- de la croissance des mises en chantier lancées (en augmentation de 18% avec un volume de 913 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre 774 millions d'euros au 31 décembre 2005).

Le *backlog* s'élève à 835 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre 493 millions d'euros au 31 décembre 2005. Le portefeuille foncier maîtrisé d'Icade Capri représente un chiffre d'affaires potentiel de 2 036 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre un montant de 1 813 millions d'euros au 31 décembre 2005.

Foncière : Icade Patrimoine

Le chiffre d'affaires d'Icade Patrimoine progresse de 5,6% passant de 192,6 millions d'euros au 31 décembre 2005 à 203,4 millions d'euros au 31 décembre 2006. Cette croissance s'explique principalement par :

- l'impact des augmentations de loyers liées à l'indexation pour 7,0 millions d'euros ;
- l'effet de la politique tarifaire (relocation, art.17C) pour 3,1 millions d'euros ;
- la diminution du périmètre liée aux cessions pour 2,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2006, Icade Patrimoine a cédé 227 logements à l'unité pour un prix moyen de 102,7 K€ et 553 logements en blocs pour un prix moyen de 38,9 K€ (soit un prix moyen de 990 euros du m² environ).

Le taux d'occupation physique du parc résidentiel s'élève à 98% en 2006, stable par rapport à 2005.

Services : Icade Administration de Biens, Icade Eurostudiomes, Finca Anzizu et Resa

Le chiffre d'affaires des activités de services au logement diminue de 0,5 million d'euros, passant à 91,2 millions au 31 décembre 2006. Cette baisse s'explique principalement par le transfert des activités d'administration de biens tertiaires, exercées auparavant par Icade Administration de Biens (9,6 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2005), à Icade PFM à compter du 1^{er} janvier 2006. Notons qu'en 2006, les sociétés espagnoles de services au logement ont généré un chiffre d'affaires de 7,9 millions d'euros contre 7 millions d'euros en 2005.

Au 31 décembre 2006, Icade gère plus de 166 000 lots d'habitation (plus de 157 000 en France et 9 400 en Espagne) et 11 300 lots de résidences étudiantes (6 100 lots en France et 5 200 lots en Espagne).



Marché Tertiaire (27% du chiffre d'affaires)

Promotion : Icade Tertial

Le chiffre d'affaires d'Icade Tertial diminue de 45,0 millions d'euros entre 2005 et 2006 pour atteindre 126,0 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Cette diminution reflète la fin du programme « les Portes d'Arcueil » dont la livraison a eu lieu le 30 juin 2006 (47 627 m²). (Contribution au chiffre d'affaires : 53,4 millions d'euros en 2006 contre 128 millions d'euros en 2005).

Au 31 décembre 2006, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion tertiaire s'établit à 335 850 m², dont 113 950 m² pour le portefeuille de projets en cours de réalisation et 221 900 m² pour les projets en cours de montage.

Foncières : Icade EMGP, Icade Foncière des Pimonts et Icade REIT

Le chiffre d'affaires d'Icade EMGP s'élève à 62,8 millions d'euros au 31 décembre 2006, à comparer à 64,5 millions d'euros au 31 décembre 2005, soit une baisse de 2,6%. L'incidence du transfert de Manutra et Manutra Sécurité et l'absence d'activité sur Sérael en 2006 s'élèvent à - 4,9 millions d'euros. Ces deux éléments exceptés, la croissance des loyers est de 5,4%. Les principales variations, dont l'incidence est de 3,2 millions d'euros, sont la mise en location de nouveaux bâtiments en 2006 (E270), l'effet plein de locations partielles en 2005 et l'évolution de l'indice ICC sur la période.

L'exercice 2006 a été marqué par la poursuite des opérations du Parc du Millénaire (Paris 19^e), la livraison du premier bâtiment développant environ 30 000 m² est intervenu au cours du deuxième semestre, celle du deuxième bâtiment (30 000 m²) devrait intervenir au second semestre 2007.

Les surfaces louées au 31 décembre 2006 représentent 371 845 m² de locaux. Elles restent stables par rapport à l'année précédente, avec un taux d'occupation financière de 92,7% (contre 92,8 % à fin 2005).

Le chiffre d'affaires consolidé d'Icade Foncière des Pimonts s'élève à 51,7 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre 48,3 millions d'euros au 31 décembre 2005, soit une progression de 6,9%. Cette progression reflète notamment la location de l'intégralité de la Tour Initiale : + 0,6 million d'euros (deux baux signés respectivement le 1^{er} juillet 2005 et le 1^{er} novembre 2005) et de l'immeuble Rives du Quinzième : + 3,9 millions d'euros (prise à bail du ministère de la justice au 30 juin 2005).

Les surfaces louées au 31 décembre 2006 représentent 79 393 m² de locaux (après cession de trois actifs), soit un taux d'occupation financière de 97,0% (contre 97,8 % à fin 2005). En effet, Icade Foncière des Pimonts a cédé trois SCI à SIIC de Paris, filiale française du groupe espagnol Realia, en décembre 2006. Ces immeubles sont situés aux 85/89, quai André Citroën (Paris 15^e), 2, Place Maurice Quentin (Paris 1^{er}) et 2, rue du Quatre Septembre (Paris 2^e). Cette cession significative, représentant environ 30% du patrimoine, s'inscrit dans la stratégie patrimoniale active d'Icade Foncière des Pimonts.

La foncière allemande, Icade REIT, et ses filiales, nouvellement créée pour porter les actifs rachetés à DaimlerChrysler, a enregistré au 31 décembre 2006 un chiffre d'affaires de 5,7 millions d'euros. Le portefeuille est composé de 149 646 m² d'immeubles tertiaires (hors parkings) et de 7,4 hectares de réserves foncières (72 hectares supplémentaires sont en cours d'acquisition). Depuis l'acquisition en août et décembre 2006, la commercialisation de



plus de 14 000 m² a pu être réalisée et le taux d'occupation physique atteint 76,4% sur les immeubles de bureaux au 31 décembre 2006.

Services : Icade Eurogem, Icade Gestion Tertiaire, Icade Conseil, Icade Arcoba, Icade Benelux, Icade Italia, Newreal, IMSI et Immobiliaria CDC

Les activités de services sur le marché tertiaire ont réalisé un chiffre d'affaires de 113,9 millions d'euros au 31 décembre 2006, en progression de 38,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2005. Cette évolution s'explique principalement par la création d'Icade Gestion Tertiaire au 1^{er} janvier 2006 (10,4 millions d'euros), la progression d'ISIS (+ 5,7 millions d'euros) et d'Icade Eurogem (+ 4,9 millions d'euros), le transfert de Manutra et Manutra Sécurité (3,3 millions d'euros) et par l'intégration des activités à l'international (10,0 millions d'euros).

Marché Public et Santé (9% du chiffre d'affaires)

Promotion : Icade G3A

L'activité de promotion d'Icade G3A a réalisé un chiffre d'affaires de 68,6 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre 39,4 millions d'euros au 31 décembre 2005 soit une augmentation de 74,29%. Celle-ci reflète son orientation stratégique, qui se caractérise par une activité se tournant de plus en plus vers le développement d'opérations de promotion ou réalisées en Partenariats Public Privé.

En 2006, Icade a remporté 5 contrats de partenariat public-privé, portant le total des PPP à 13, et livré 3 opérations de promotion de bureaux pour 14 814 m².

Au 31 décembre 2006, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion Public et Santé représente 147 973 m² de projets en cours de réalisation et 163 977 m² en cours de montage.

Foncière : Icade Foncière Publique

Le chiffre d'affaires est composé à 90% des loyers perçus sur l'immeuble de Levallois (3,6 millions d'euros).

Services : Icade G3A et Icade Setrhi-Setae

Le chiffre d'affaires des activités de services sur le marché Public et Santé s'est élevé à 52,5 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre 55,2 millions d'euros au 31 décembre 2005, soit une diminution de 4,95%. Cette baisse reflète, d'une part, une diminution du chiffre d'affaires d'Icade G3A de 1,6 million d'euros concernant notamment les produits des activités annexes et, d'autre part, une diminution du chiffre d'affaires d'Icade Setrhi-Setae de 1,2 million d'euros (l'année 2005 avait été une année de forte croissance pour son activité).



Perspectives de chiffre d'affaires

Comme annoncé lors de son introduction en bourse, Icade anticipe une croissance annuelle moyenne de son chiffre d'affaires de 8 à 10% sur la période 2006-2009.

Prochains événements :

Comptes annuels 2006 : 22 février 2007 (communiqué de presse - post clôture)

Assemblée Générale 2006: 12 avril 2007 au Pavillon Gabriel

A propos d'Icade

Développeur immobilier intégré, Icade est un intervenant majeur en France, présent sur les trois grands marchés que sont le logement, le tertiaire et le secteur public-santé. Sur ces marchés, les activités d'Icade couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : concevoir et développer (promotion), investir, détenir et arbitrer (foncières), exploiter et gérer (services). La maîtrise de ses différents métiers permet à Icade d'apporter à ses clients des solutions adaptées à leurs besoins et d'intervenir de manière globale sur les problématiques actuelles du secteur. En 2006, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 327 millions d'euros.