

La lettre aux actionnaires



Foncière - Développeur

Décembre 2007

n°02

édito



Serge Grzybowski

Sur proposition d'Augustin de Romanet, directeur général de la Caisse des Dépôts, le conseil d'administration d'Icade a nommé, le 1^{er} août 2007, Serge Grzybowski comme nouveau président-directeur général d'Icade.

Icade a une longue histoire. Regroupant l'ensemble des entreprises qui ont contribué, au sein du groupe Caisse des Dépôts, à l'effort de reconstruction d'après-guerre, elle a participé par la suite au développement des nouvelles approches immobilières.

Société cotée, Icade est une foncière-développeur. Elle intègre tous les savoir-faire du marché de l'immobilier : concevoir, développer, investir, détenir et arbitrer, exploiter et gérer. L'ensemble de ces activités s'exerce dans tous les secteurs : logement, bureaux et commerces, immobilier public et parapublic (santé, éducation, culture...).

Cette polyvalence fait la valeur et la force d'Icade : une Foncière qui investit, la Promotion qui construit, des Services qui gèrent. A travers sa nouvelle organisation, Icade est capable de traiter des opérations complexes via des partenariats public-privé ou encore de participer à des restructurations de quartiers, tout en développant une politique d'investissement plus classique, tant en France qu'à l'international.

Icade est aujourd'hui un acteur incontournable de la ville par la mobilisation de toutes ses

compétences. Elle bénéficie d'atouts incontestables pour créer de la valeur tout au long du cycle de production immobilière, à savoir :

- de fortes emprises foncières pour ses développements futurs,
- une capacité avérée de développement en promotion, et
- une solide assise financière pour l'investissement.

Icade, entreprise responsable, s'est également engagée dans une politique active de développement durable dans l'ensemble de ses activités.

C'est par la synthèse de cette politique, de ces compétences, et du savoir-faire de ses équipes qu'Icade donne vie à la ville.

SERGE GRZYBOWSKI
Président-directeur général d'Icade

Fusion et extension du régime SIIC au sein d'Icade

Dans les communiqués du :

- 20 septembre 2007, Icade a annoncé sa fusion avec ses quatre foncières (Icade EMGP, Icade Foncière des Pimonts, Icade Patrimoine et Icade Foncière Publique) et son passage au régime SIIC avec effet au premier janvier 2007.
- 3 décembre 2007, Icade a présenté sa nouvelle organisation et son programme d'investissements.

ICADE : LA FONCIÈRE-DÉVELOPPEUR

Icade est un intervenant majeur du marché immobilier, dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur : l'investissement, la promotion et les services dans l'immobilier de logement, les bureaux, les parcs tertiaires, les centres commerciaux et les équipements public-santé. A l'issue des assemblées générales et des conseils d'administration qui se sont tenus le 30 novembre 2007, Icade EMGP a absorbé ses 3 sociétés "sœurs" et sa "mère" pour ne plus former qu'une seule entité renommée Icade. En fusionnant la quasi-totalité de ces foncières, Icade a opté pour le statut fiscalement avantageux de "société d'investissement immobilier cotée (SIIC)" avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007. Le régime SIIC offre la possibilité d'optimiser la politique d'investissement et de financement d'Icade en bénéficiant d'une plus grande souplesse de gestion au travers d'arbitrages d'actifs exonérés de taxation de plus-values. La foncière devient l'élément structurant d'Icade autour de laquelle s'articulent deux autres grands métiers – la promotion – les services. Ces métiers auront pour objectifs principaux d'apporter une forte valeur ajoutée, à la fois pour le compte du

groupe et pour des clients externes, et poursuivront parallèlement leur démarche d'optimisation et d'accroissement de leur rentabilité.

La Caisse des Dépôts qui détenait 64,7 % du capital d'Icade a vu son pourcentage de détention de la nouvelle entité ramené à 61,6 % post-fusion.

L'ANR de liquidation d'Icade est estimé au 30 juin 2007 à 93,2 € après fusion et extension du régime SIIC (incluant les activités de promotion et services), équivalent à 46,6 € par action avant fusion (compte-tenu de la parité d'échange d'une action EMGP pour 2 actions Icade).

UNE GOUVERNANCE RENOUVELÉE

Un conseil d'administration renouvelé composé de 15 membres dont 5 indépendants :

- Monsieur Serge Grzybowski – président-directeur général ;
- La Caisse des Dépôts représentée par Monsieur Augustin de Romanet de Beaune ;
- Monsieur Edmond Alphandéry ;
- Monsieur Marc-Antoine Autheman ;
- Monsieur Michel Berthezène ;
- Monsieur Christian Bouvier (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Philippe Braidy ;
- Monsieur Jacques Calvet (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Benoît Faure-Jarrosson (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Jérôme Gallot ;
- Monsieur Thierry Gaubert ;
- Monsieur Thomas Francis Gleeson (administrateur indépendant) ;
- Monsieur Dominique Marcel ;
- Madame Agnès Pannier-Runacher ;
- Monsieur Christian Peene (administrateur indépendant).



Assemblée Générale, 3 décembre 2007.



L'événement : baptême des deux navettes fluviales d'Icade.

Ces navettes assurent depuis juillet 2007 la desserte du parc du Millénaire au Nord de Paris, nouveau siège social d'Icade.

Ces deux navettes de 75 places, parfaitement respectueuses de l'environnement (aucune émanation de produit polluant et effet de serre...) permettent de relier le nouveau quartier du parc du Millénaire aux stations de métro les plus proches.

Nouvelle organisation et programme d'investissements

ORGANISATION

Le comité exécutif, présidé par **Serge Grzybowski**, va prendre une nouvelle configuration en cohérence avec l'organisation par métiers : foncière, promotion et services.

Pour les métiers :

Antoine Fayet va assurer la responsabilité du pôle foncière logement.

Marie Brouder rejoint Icade le 1^{er} février 2008 et se voit confier la responsabilité du pôle foncière tertiaire, qui rassemble les parcs d'activité, les bureaux, les centres commerciaux, les équipements publics et de santé.

Hervé Manet prend la responsabilité du pôle promotion, qui regroupe le logement, le tertiaire, les grands équipements, l'ingénierie, le développement foncier.

Maurice Sissoko⁽¹⁾ rejoindrait Icade en début d'année en tant que responsable du pôle services qui regroupera le property et facilities management ainsi que l'expertise/conseil.

Pour les fonctions supports :

Nathalie Palladitcheff a en charge la responsabilité des finances, du juridique et de l'informatique.

Marianne de Battisti a en charge la responsabilité de la communication, du marketing et de l'international.

Guy Parisot a en charge la responsabilité des relations humaines.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS

Icade annonce un plan prévisionnel d'investissements identifiés de 2,8 Md€ (dont 0,3 Md€ de capex) et un plan de cession de 1,6 Md€ sur la période 2008-2012.

Ces investissements, en Ile-de-France et en régions, sont assortis d'un risque maîtrisé et limité de commercialisation et génèrent un rendement moyen brut attendu (hors capex) de 6,7 %⁽²⁾.

Compte tenu d'un taux d'endettement de 19 % de la valeur des actifs au 30 juin 2007, Icade possède une forte capacité de développement et dispose en outre, au sein de son portefeuille, de réserves significatives de plus-values.

Au-delà de ces actifs identifiés, Icade dispose d'une capacité d'investissements complémentaire estimée à 1,8 Md€.

(1) sous réserve de l'accord de la Commission de déontologie de la fonction publique.

(2) le rendement brut attendu est calculé après prise en compte, le cas échéant, des investissements déjà engagés.



Nathalie Palladitcheff, a rejoint Icade le 3 septembre 2007 en charge des finances, du juridique et de l'informatique.

Nathalie Palladitcheff, est diplômée de l'ESC Dijon, titulaire d'un DESCF et d'un DECF. Elle a commencé sa carrière chez Coopers & Lybrand Audit (1991 à 1997) ; elle a ensuite rejoint la Banque Française Commerciale Océan Indien (1997-2000) comme directeur des affaires financières et du contrôle de gestion, puis est devenue directeur général adjoint de la société Foncière Lyonnaise de Paris (2000). Depuis mai 2006, elle assurait la fonction de directeur général de Dolméa Real Estate.



Marie Brouder rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle foncière tertiaire.

Marie Brouder rejoint le groupe Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle foncière tertiaire. Diplômée de l'Ecole supérieure des sciences commerciales appliquées, DECS, MRICS, elle a été directrice immobilier à l'Union des Assurances Fédérales (Crédit Lyonnais) de 1995 à 2005. Elle prend alors en charge la responsabilité du département acquisitions arbitrages expertises chez AGF Immobilier.



Hervé Manet a rejoint Icade le 19 novembre 2007 en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle promotion.

Hervé Manet est diplômé de l'IEP Lyon et d'un Deug de sciences économiques. Après 17 ans à la SAE dont 6 en qualité de directeur général Ile-de-France de la structure de promotion, il a présidé et dirigé pendant 8 ans Bouwfonds Marignan Immobilier. Il sera président Ile-de-France de la Fédération des Promoteurs Constructeurs en février 2008.



Maurice Sissoko doit rejoindre Icade (sous réserve de l'accord de la commission de déontologie) en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle services.

Maurice Sissoko, diplômé de l'ENI Paris, a commencé sa carrière en tant que contrôleur des impôts à la recette principale de Saint-Ouen (1987/1991). Il évolue ensuite au sein de la DGI où il occupe les postes d'inspecteur des impôts puis d'inspecteur principal (1993/ 2001). Il intègre l'Inspection générale des finances en 2001 en qualité d'inspecteur des finances jusqu'en 2005, avant de rejoindre la direction des Fonds d'épargne à la CDC où il occupe la fonction de directeur des Prêts et de l'Habitat.

FAITS MARQUANTS

Nouvelles acquisitions Icade Foncière

Siège Social ESSO

Icade Foncière a signé avec ESSO l'acquisition du siège social de la filiale du groupe EXXONMobil en France au cœur de l'ancienne ZAC Rueil 2000, à Rueil Malmaison.

En ligne avec sa stratégie d'acquisition d'immeubles à forte création de valeur, l'ensemble immobilier est constitué de 22 500 m² de bureaux et de 5 000 m² de droits à construire à Rueil Malmaison. Elle sera libérée par ESSO courant 2008 et fera l'objet d'une importante restructuration. Icade Foncière est désormais un partenaire privilégié des utilisateurs externalisant leur patrimoine dans le cadre du régime SIIC.

Tour Descartes

Acquisition en juillet 2007 de 66% de la Tour Descartes à La Défense pour un montant de 256 millions d'euros. Cette tour de 41 étages (140 m de hauteur) d'une superficie de 90 000 m² SHON pour 66 000 m² de surface utile, devrait se libérer le 31 décembre 2009.

Des travaux importants destinés à la restructuration et rénovation de la tour seront menés par Icade Promotion et concerneront la rénovation complète de plateaux bureaux et le remplacement de la façade. Commercialisation prévue courant 2011.



Siège social Esso Bolo (00)

Nouvelles acquisitions Icade Foncière dans le secteur Santé

- 3 cliniques ont été acquises au groupe HARPIN qui couvrent une grande partie des besoins hospitaliers du bassin aquitain :

- **La clinique Saint-Hilaire** à Agen (329 lits) cardiologie, chirurgie naissance, O.R.L. coronarographie et ophtalmologie.
- **La polyclinique Marzet** à Pau (192 lits) spécialisée dans le traitement du cancer (chimiothérapie-soins palliatifs, oncologie médicale, radiothérapie etc).
- **La polyclinique des Chênes** à Aire/Adour (92 lits)-soins intensifs, service d'urgence unique dans le département.

Pour ces deux dernières, un plan de rénovation est prévu, qui pourrait être exécuté par Icade Promotion pour un montant de 2405 M€. L'ensemble présente une superficie de 45 300 m².

- La totalité des titres des Sci portant les murs de 2 cliniques auprès du groupe VEDICI :

- **La clinique de l'Archette** à Olivet au sud d'Orléans, Loiret, d'une capacité de 165 lits,
- **La clinique saint-François** à Mainvilliers au nord-ouest de Chartres, Eure-et-loir, d'une capacité de 147 lits.

Par ailleurs, Icade a conclu un accord de partenariat avec VEDICI sur 3 autres établissements situés à Nantes, Poitiers et Limoges.

Ces acquisitions ancrent solidement Icade comme investisseur dans le domaine de la santé et notamment de murs de cliniques privées.



Polyclinique des Chênes - Aire/Adour (00)

L'INTERNATIONAL

Lancement de la construction d'un immeuble de bureaux à Munich Arnulfstrasse



1

Munich - Arnulfstrasse



Stuttgart

7 mois après avoir acquis un terrain au centre-ville de Munich (Allemagne), Icade lance un immeuble de bureaux de 18 600 m² dont 80% sont pré-loués à Ernst & Young. Ce projet offrira un rendement de 6,95% à sa livraison prévue en septembre 2010.

- **Munich Arnulfstrasse (1)**
Immeuble neuf de bureaux (classe A)
- Surface totale bureaux et archives 59 250 m²
- Prix d'acquisition < 2 400 €/m²
- **Munich, Berlin, Francfort, Bad Homburg et Düsseldorf**
Réserves foncières
- Surface totale 79,4 Ha
- **Hambourg, Berlin, Francfort et Stuttgart (2)**
Immeubles de bureaux (classes A et B) et d'activités
- Surface totale (hors parkings) 90 000 m²
- Prix d'acquisition < 1 400 €/m²

Valeur d'expertise Hors droits 379 M€ (+2%)

Taux d'occupation financier 77,8%

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- Prochain rendez-vous : publication des résultats annuels le 13 février 2008 post-clôture



Contact : Communication financière
Tel. : +33 (0)1 41 57 71 03

Communiqués de presse
téléchargeables sur le site Icade