

Rapprochement entre Icade et Compagnie la Lucette

Janvier 2010



investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, ...



Ce document 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 document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce document 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.

Rappel du positionnement stratégique d'Icade



Adoption du régime SIIC fin 2007

- Simplification des structures juridiques et réorganisation opérationnelle
- Accélération de la politique de rotation du patrimoine

Repositionnement d'Icade

- Cessions des activités d'administrations de biens aux particuliers et de facilities management (1 000 salariés environ) pour 42 M€
- Cession en cours du portefeuille de logements pour environ 2 Md€ (rendement ~4% net)
- Cession de deux actifs matures de bureaux en France fin 2009 pour environ 170 M€

Distribution de dividendes

- Conformément aux règles du statut SIIC, Icade devra distribuer 50% des plus-values fiscales nettes sur les cessions d'actifs réalisées

Stratégie de réinvestissement

- Priorité donnée à court terme à des investissements domestiques relatifs dans des actifs tertiaires assortis de cash-flows immédiats et sécurisés
- A moyen et long termes, relais de croissance assurés par les actifs en cours de développement et les 80 hectares de réserves foncières dont dispose Icade au Nord de Paris
- Attention particulière donnée au ratio LTV

CLL : une opération structurante pour Icade



■ Une transaction parfaitement en ligne avec la stratégie d'Icade

- poursuite / accélération de la tertiarisation via l'acquisition d'un portefeuille tertiaire d'une valeur totale de plus de 1,5 milliards d'euros¹
- base d'actifs complémentaire et de qualité avec un taux de rendement implicite d'environ 8%²
- des cash-flows sécurisés grâce à des baux longs
- maintien d'un endettement raisonnable en ligne avec les objectifs indiqués au marché

■ Un calendrier s'articulant parfaitement avec la cession du pôle logement

■ Une structure de transaction permettant l'élargissement de la base actionnariale d'Icade

- participation active de MSREF au développement de l'une des premières foncières tertiaires françaises³
- MSREF deviendra le 2^{ème} actionnaire d'Icade après la Caisse des dépôts et consignations, avec une participation d'environ 4,5 % du capital
- compte-tenu de son poids au capital, Icade s'engage à faire en sorte que soit proposée la nomination d'un administrateur MSREF au sein de son conseil d'administration⁴

L'acquisition de Compagnie la Lucette permet à Icade d'accroître sa présence sur le marché tertiaire et de confirmer ainsi la stratégie annoncée de recentrage sur le métier de foncière dans le secteur bureaux

Notes :

¹ Valeur hors droits au 30 juin 2009 sur la base des expertises

² Loyers annualisés au 31 décembre 2009 plus vacance à la VLM rapportés à la valeur implicite du patrimoine (hors développements), valeur implicite déterminée sur la base des paramètres de l'offre (2 actions Icade et 32,5 euros en numéraire pour 21 actions CLL, l'action Icade étant évalué sur la base du cours de bourse au 8 décembre, jour avant les rumeurs) ajusté de la dette financière nette de CLL

³ MSREF s'engage à conserver la totalité des actions Icade reçues dans le cadre de la transaction pendant une durée de six mois et 50% des actions Icade pendant une durée de douze mois

⁴ Sous réserve que MSREF maintienne un taux de détention supérieure à 3,5%

Une opération en 3 étapes¹



■ Rémunération de 2 actions Icade et 32,5 euros en numéraire pour 21 actions Compagnie la Lucette²

- 1 Acquisition en numéraire le 24 décembre par Icade de 35% du capital de Compagnie la Lucette auprès de MSREF pour 9,61 euros par action, soit un montant total de 87,6 millions d'euros
- 2 Apport par MSREF du solde de sa participation dans Compagnie la Lucette (59,5%) au cours du 1^{er} trimestre 2010. Cet apport en nature sera rémunéré exclusivement par l'émission de 1 759 289 nouvelles actions Icade³
- 3 Réinvestissement par MSREF de 49,5 millions d'euros par la souscription à une augmentation de capital réservée (émission de 584 971 nouvelles actions Icade³)

■ Icade déposera par la suite une offre publique simplifiée alternative avec une branche mixte et une branche en numéraire sur le solde du capital de Compagnie la Lucette conformément à la réglementation applicable

Opération financée par l'émission de nouvelles actions Icade et le réinvestissement d'une partie des produits de cession du pôle logement

Notes :

¹ Sous réserve de diverses conditions résolutoires / suspensives dont principalement l'approbation de la transaction par l'Autorité de la concurrence et par l'assemblée générale d'Icade qui se tiendra au cours du mois de février 2010

² Une clause d'ajustement de prix de 20,6 millions d'euros en espèces au bénéfice de MSREF pourrait être éventuellement mise en œuvre en fonction de l'issue d'opérations en cours

³ Les actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions ordinaires préalablement émises et à ce titre elles donneront droit aux dividendes qui seraient distribués après leur création

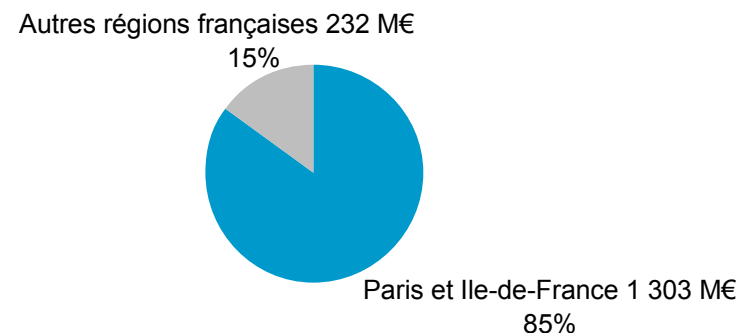
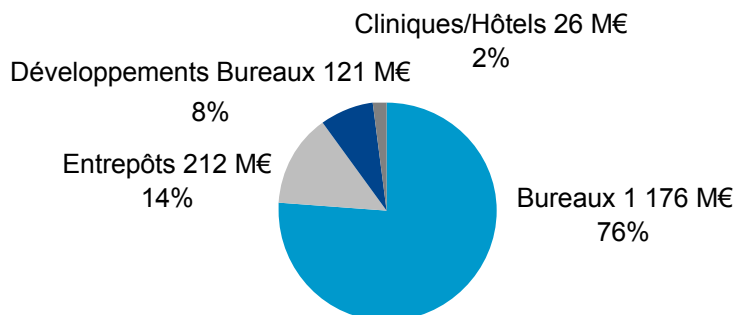
Rappel des chiffres clés CLL



Chiffres clés au 30 juin 2009

- Portefeuille de 33 actifs d'une valeur totale supérieure à 1,5 Md€
- ANR de reconstitution¹ de 406 M€, soit 15,6€ par action
- ANR de liquidation¹ de 355 M€, soit 13,6€ par action
- Loyer annualisé de 103,5 M€
- Taux d'occupation financière² de 97,7%
- Taux de rendement de 7,4% sur la base des valeurs d'expertise au 30 juin 2009³
- Endettement net de 1 052 M€, soit un ratio LTV⁴ de 69,3%
 - Coût moyen : 4,6% (incluant la couverture)
 - Maturité moyenne : 2,4 ans
 - 100% de la dette nette est à taux fixe

Décomposition du portefeuille (incluant les projets en développement)



Source: société, au 30 juin 2009 (non ajustée des actifs cédés ou sous promesse depuis le 30 juin)

Notes:

¹ ANR avant distribution du dividende exceptionnel de 1,35 € par action payé en novembre 2009

² Loyer actuel rapporté à la somme de la VLM des surfaces vacantes et du loyer actuel

³ Hors projet en développement

⁴ Loan to Value (ratio d'endettement financier net sur patrimoine réévalué)

Un patrimoine essentiellement composé de bureaux



	Répartition géographique ¹	Description du patrimoine	Indicateurs opérationnels
Bureaux : 1 176 M€¹ 		<ul style="list-style-type: none"> 15 actifs principalement situés dans les quartiers d'affaires parisiens Hautes prestations techniques 3 actifs supérieurs à 24 000 m² Surface moyenne : 10 967 m² Locataires de premier rang, dont PricewaterhouseCoopers, AXA, Scor 	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'occupation financière des immeubles en exploitation de 97,2% Maturité moyenne ferme des baux supérieure à 6 ans Principales renégociations récentes : PWC (2021-Crystal Park), IFF (2021-Crystal Park), Genegis/SG (2019-Etoile Park), AXA (2018-Messine)
Entrepôts : 212 M€¹ 		<ul style="list-style-type: none"> 16 actifs principalement situés en régions Surface moyenne : 29 606 m² Principal locataire : Easydis (groupe Casino) 	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'occupation financière de 100% Maturité moyenne ferme des baux supérieure à 8 ans suite à la récente renégociation des baux avec Casino
Cliniques/ Hôtels : 26 M€¹ 		<ul style="list-style-type: none"> Portefeuille composé de deux actifs Surface moyenne : 6 610 m² 	

Source: société, au 30 juin 2009 (non ajustée des actifs cédés ou sous promesse depuis le 30 juin)

Note :

¹ Valeur du patrimoine hors projets de développement

Un patrimoine complémentaire à celui d'Icade



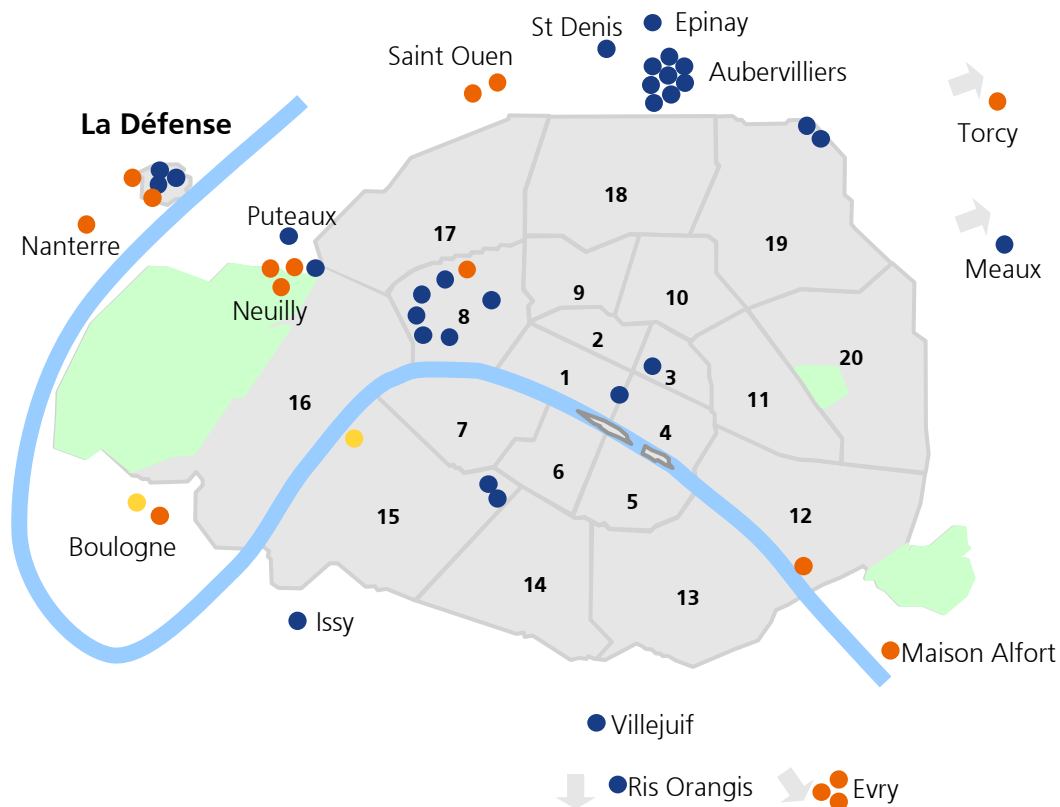
Icade

● Bureau / Parc tertiaire

Compagnie la Lucette

● Bureau

● Développement

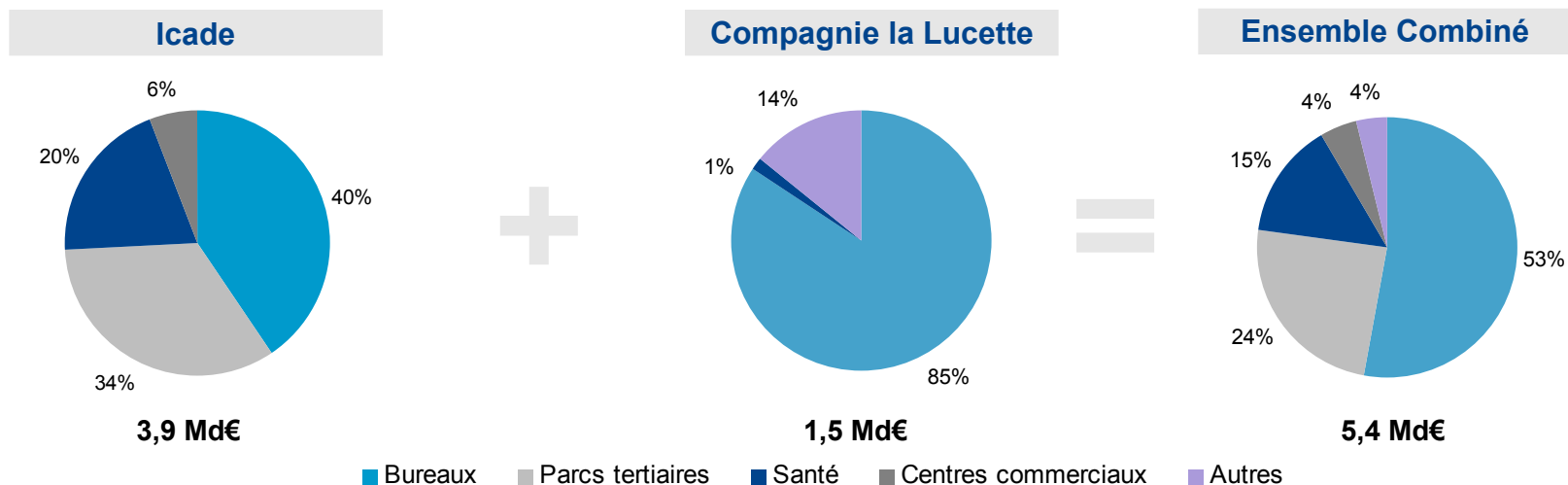


La complémentarité du portefeuille de Compagnie la Lucette avec celui d'Icade fait de l'entité combinée un acteur de premier plan sur le marché tertiaire francilien

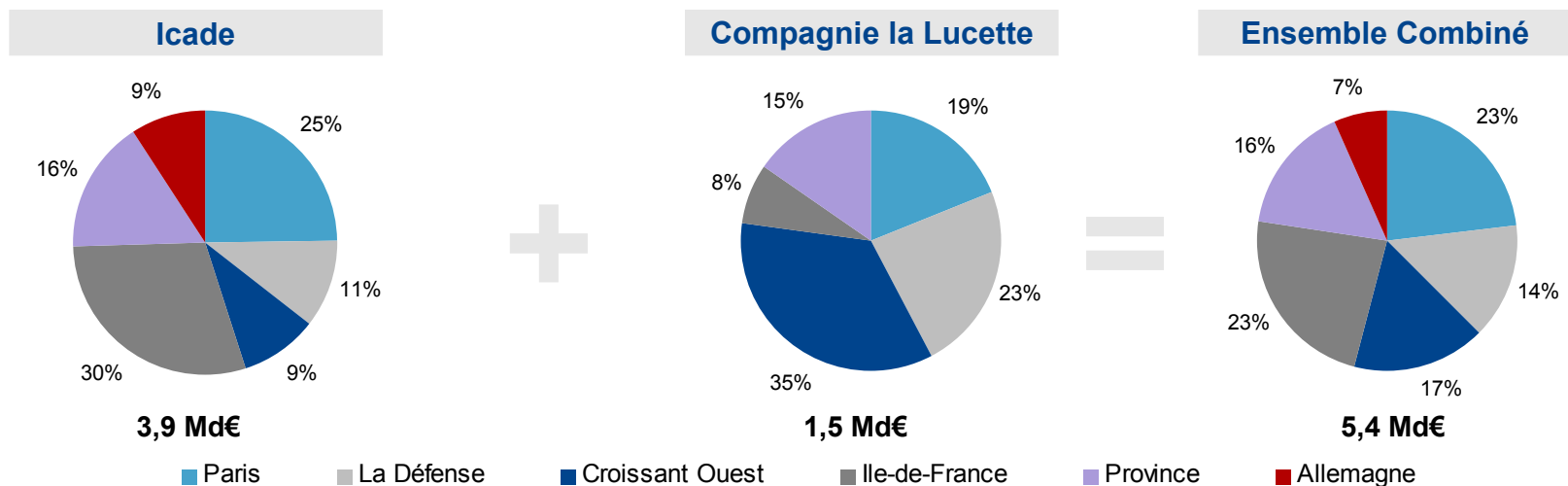
Présentation du patrimoine tertiaire combiné



Répartition du portefeuille tertiaire par classes d'actifs¹



Répartition du portefeuille tertiaire par géographie¹

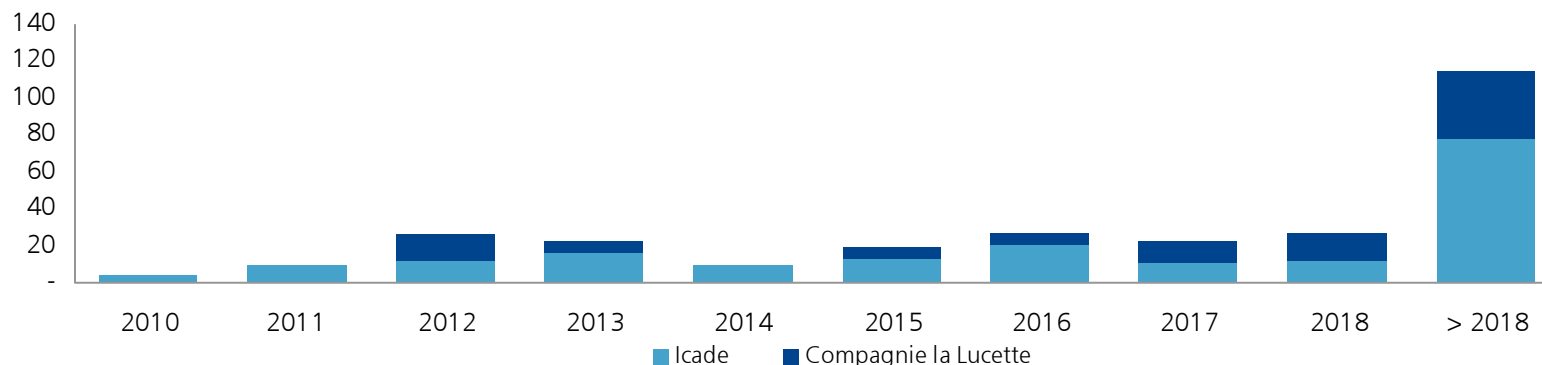


Note :
¹ Valeur du portefeuille hors droits, développements inclus, données au 30 juin 2009

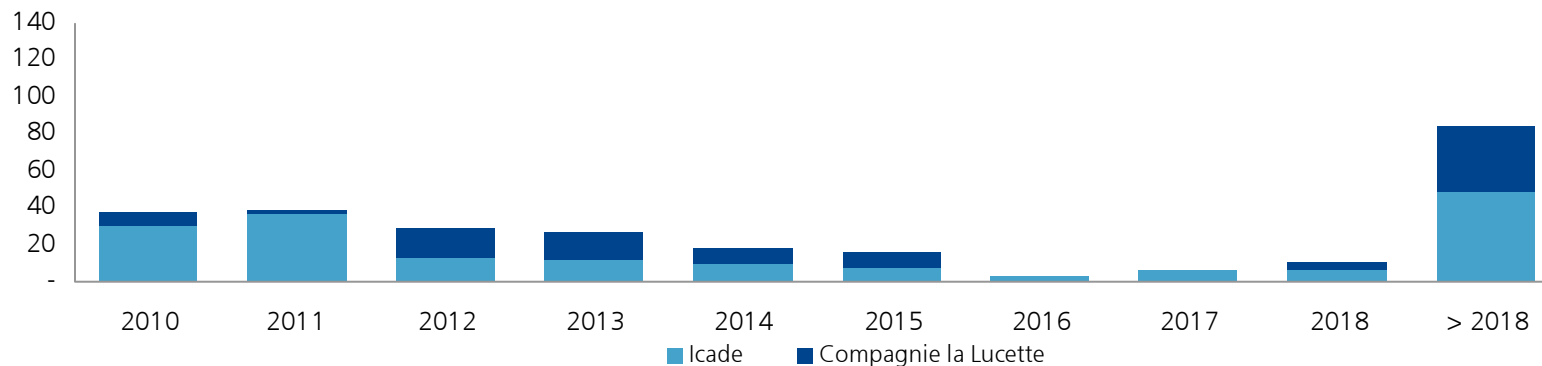
Allongement de la durée moyenne des baux



Echéancier combiné – loyer certain (en M€)



Echéancier combiné – fin de bail (en M€)



Le rapprochement avec Compagnie la Lucette permet un allongement de la durée moyenne ferme des baux (6,3 ans pour Compagnie la Lucette contre 4,1 ans pour Icade)¹

Impacts de la transaction



- **Constitution d'un patrimoine d'une valeur supérieure à 5,7 milliards d'euros¹**
- **Effet légèrement relatif sur l'actif net réévalué d'Icade**
- **Forte relation sur le cash flow net courant d'Icade dès 2010**
- **Compte tenu des calendriers d'acquisition de Compagnie la Lucette et de la cession du pôle logement, le ratio LTV² d'Icade restera autour de 40%**
- **Statut SIIC conservé par Compagnie la Lucette**
- **Intégration d'une équipe de gestion d'actifs immobiliers de qualité reconnue et complémentaire aux équipes d'Icade**

Une transaction permettant un rééquilibrage du couple rendement/risque tout en préservant la structure financière d'Icade

Notes :

¹ Pro-forma au 30 juin 2009, ajusté de la cession au consortium du pôle logement par Icade

² Loan to Value (ratio d'endettement financier net sur patrimoine réévalué)



L'ambition d'Icade

- **Poursuite de la fonciarisation et de la tertiarisation**
- **Réinvestissement à horizon 2010 du produit de la cession du pôle logement dans des actifs tertiaires aux cash-flows immédiats, sécurisés et relutifs**
- **Concentration sur des classes d'actifs dans lesquelles Icade est déjà présente et dans lesquelles ses équipes disposent d'un savoir-faire reconnu**
- **Conservation d'une marge de manœuvre pour de futurs investissements en préservant le ratio LTV¹**

La réponse CLL



L'opération CLL s'inscrit parfaitement dans la stratégie de repositionnement tertiaire annoncée au marché

Note :

¹ Loan to Value (ratio d'endettement financier net sur patrimoine réévalué)

Calendrier indicatif de la transaction



23
décembre
2009

- Suite à l'approbation de l'opération par les Conseils d'administration des deux sociétés, signature d'un protocole prévoyant l'acquisition par Icade de 35% de Compagnie la Lucette et de l'apport des 60% restant sous réserve de conditions

24
décembre
2009

- Réalisation de l'acquisition par Icade de 35% de Compagnie la Lucette

Début / mi
février
2010

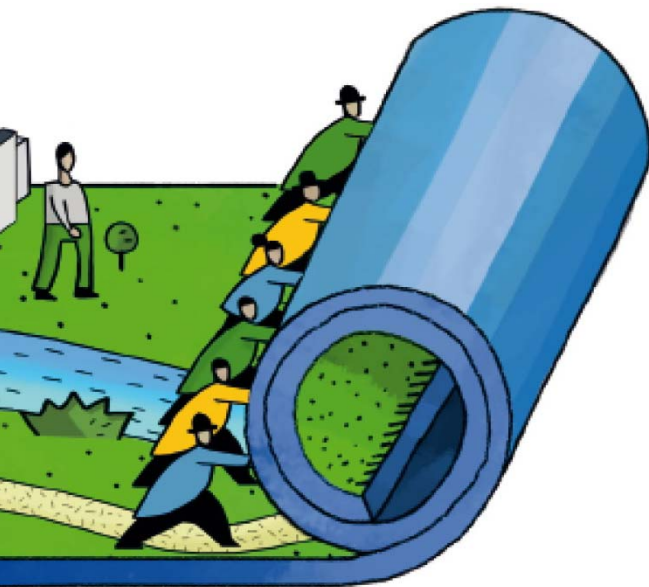
- Décision des autorités en charge du contrôle des concentrations

Mi / fin
février
2010

- Assemblée Générale d'Icade : apport des 60% restant et souscription par MSREF à l'augmentation de capital réservée d'Icade

mars / avril
2010

- Offre publique simplifiée alternative sur les actions restantes avec une branche mixte et une branche en numéraire



■ Annexes

Annexe 1 – Présentation des principaux actifs de CLL



Crystal Park

Adresse	Neuilly sur Seine
Type d'actif	Bureaux
Surface (m ²)	39 911
Principaux locataires	PWC, Amgen, IFF
Loyer annualisé (M€)	28,5
Construction	Octobre 2003
Durée moyenne ferme des baux	9,8 ans
Durée moyenne résiduelle des baux	10,2 ans

Colisée¹

Adresse	La Défense Courbevoie
Type d'actif	Bureaux
Surface (m ²)	24 860
Principaux locataires	Regus, ACE Insurance, RIM
Loyer annualisé (M€)	12,0
Dernière rénovation	Juillet 2009
Durée moyenne ferme des baux	3,8 ans
Durée moyenne résiduelle des baux	7,3 ans

Scor

Adresse	Puteaux la Défense
Type d'actif	Bureaux
Surface (m ²)	30 172
Principaux locataires	Scor Insurance
Loyer annualisé (M€)	12,9
Dernière rénovation	2002
Durée moyenne ferme des baux	3,0 ans
Durée moyenne résiduelle des baux	3,0 ans



Messine

Adresse	Paris 8ème
Type d'actif	Bureaux
Surface (m ²)	8 458
Principaux locataires	AXA
Loyer annualisé (M€)	4,7
Dernière rénovation	Juillet 1995
Durée moyenne ferme des baux	2,8 ans
Durée moyenne résiduelle des baux	8,3 ans

Atrium

Adresse	Paris 12ème
Type d'actif	Bureaux
Surface (m ²)	11 224
Principaux locataires	MINEFI
Loyer annualisé (M€)	6,7
Construction	1998
Durée moyenne ferme des baux	4,0 ans
Durée moyenne résiduelle des baux	7,0 ans



Portefeuille Casino

Nombre d'actifs	12
Type d'actif	Entrepôts
Surface (m ²)	430 846
Principaux locataires	Casino
Loyer annualisé (M€)	19,5
Durée moyenne ferme des baux	8,2 ans
Durée moyenne résiduelle des baux	8,8 ans



Source : Compagnie la Lucette, au 1^{er} janvier 2010

Note :

1 Sous promesse