



Projet de rapprochement entre Icade et Silic

6 janvier 2012

ICADE



Foncière-développeur



► Une logique industrielle forte

- Création de la première foncière sur le segment bureaux, leader incontesté sur les parcs tertiaires
- Un acteur incontournable du Grand Paris et une complémentarité des sites géographiques
- Une offre commerciale renforcée vis-à-vis des grands utilisateurs
- Des business models similaires de « foncière-développeur »
- Complémentarité des deux équipes et proximité des cultures facilitant l'intégration et l'échange des savoir-faire
- Un pipeline maîtrisé et des perspectives de création de valeur avec près de 2 millions de m² de réserves constructibles

► Une opération en ligne avec les objectifs financiers d'Icade

- Une opération en titres préservant la structure financière d'Icade avec une LTV combinée d'environ 40%
- Une parité d'échange en ligne avec les parités d'ANR
- Une opération immédiatement relative en cash flow

► Un statut boursier renforcé

- Positionnement unique au sein du secteur coté
- Augmentation de flottant
- Soutien de deux grands actionnaires, la CDC demeurant l'actionnaire de contrôle



Foncière-développeur

1 Logique industrielle

2 Structure et impacts financiers

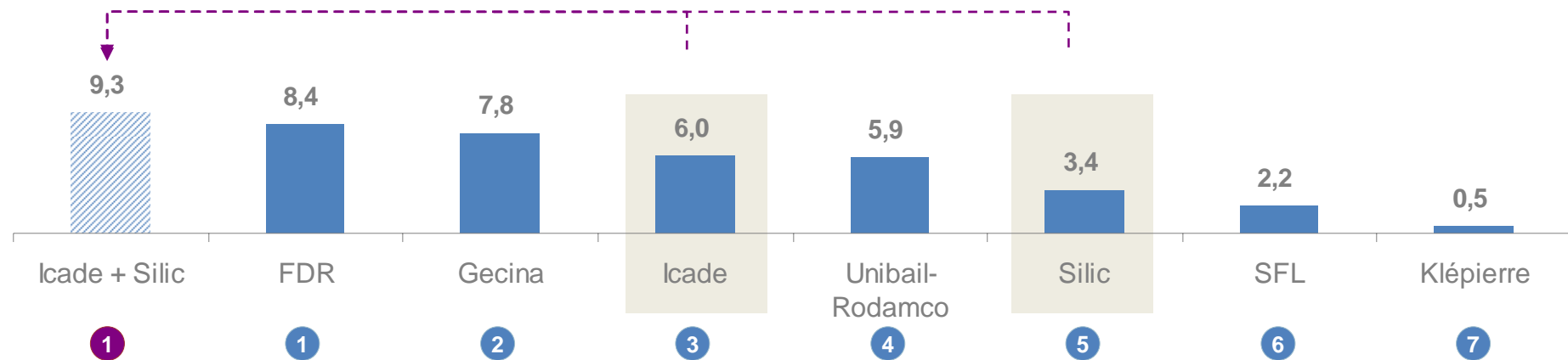
3 Annexes





Positionnement du nouvel ensemble

Valeur du portefeuille tertiaire pdg ⁽¹⁾ (au 30/06/2011 – Mds€)



Création de la première foncière sur le segment bureaux

Source : Sociétés

(1) Tertiaire à l'exclusion des actifs de commerce, estimations



Évolution du profil d'Icade

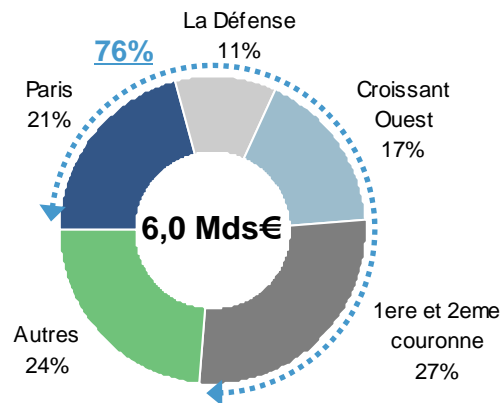
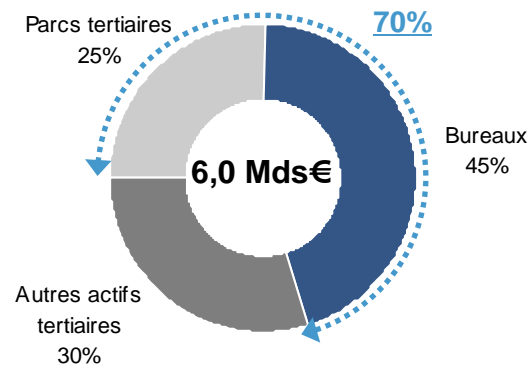
	Icade au 30 juin 2011	Rapprochement avec Silic	Combinaison Icade + Silic au 30 juin 2011
Taille totale du tertiaire (HD)	6,0 Mds€	↗	9,3 Mds€
<i>dont Bureaux et Parcs Tertiaires</i>	4,2 Mds€ 70%	↗	7,5 Mds€ 81%
Loyers tertiaires courants annualisés	336 M€	↗	510 M€
Poids du pôle tertiaire dans l'EBO 2011	85%	↗	90%
Poids du pôle tertiaire dans l'ANR 2011	88%	↗	92%

Le rapprochement avec Silic, une nouvelle étape dans la fonciarisation et la tertiarisation d'Icade

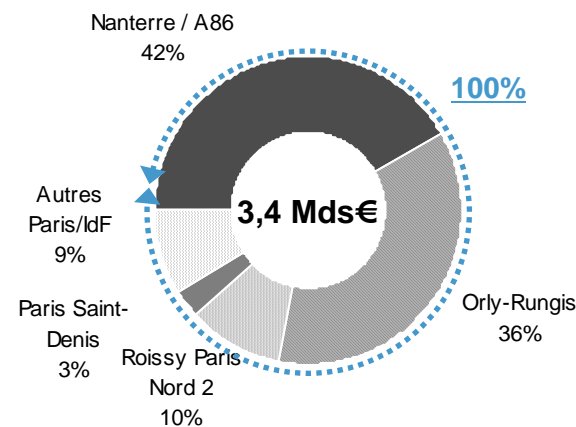
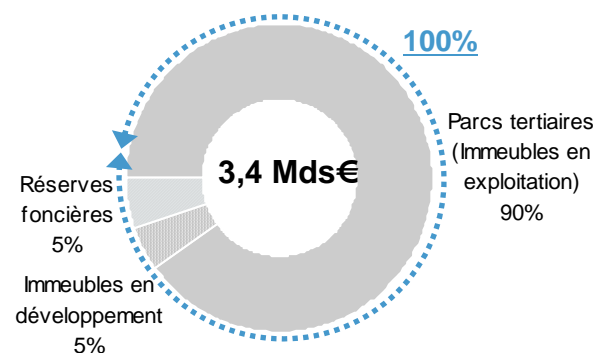


Patrimoine tertiaire du nouvel ensemble

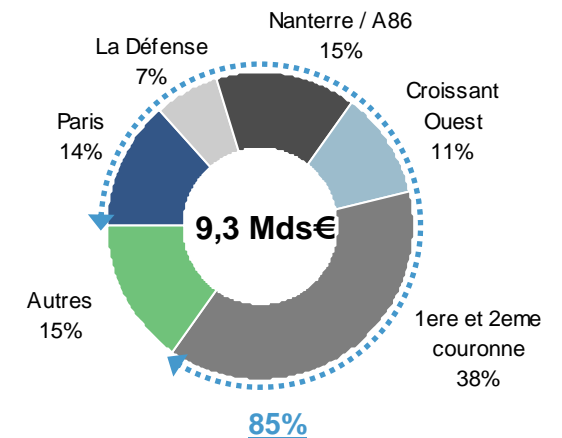
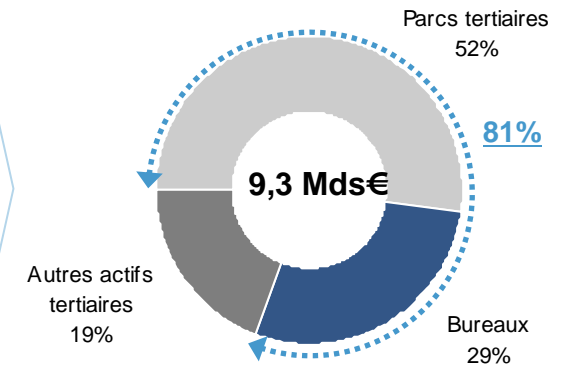
Icade (1)



Silic



Icade + Silic

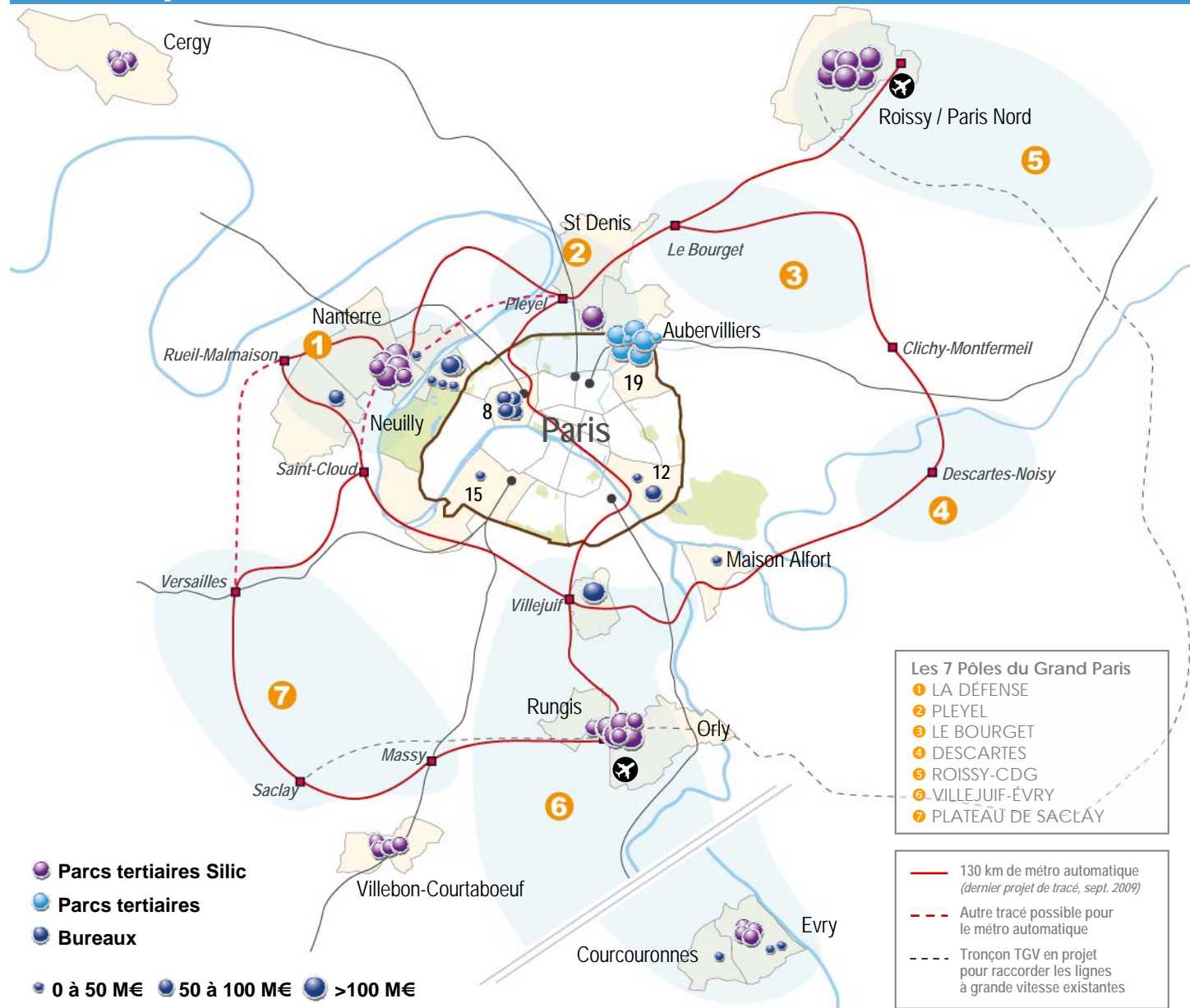


Un patrimoine tertiaire de 9,3 Mds€, dont plus de 80% de bureaux et parcs tertiaires situés en Île-de-France

Note: valeurs hors droits au 30 juin 2011

(1) Hors logements

Complémentarité et renforcement dans le Grand Paris



▶ Excellente complémentarité des sites géographiques

- ▶ Icade sur Paris Nord Est
- ▶ Silic sur Orly-Rungis, la Défense/Nanterre A86 et Roissy/Charles de Gaulle

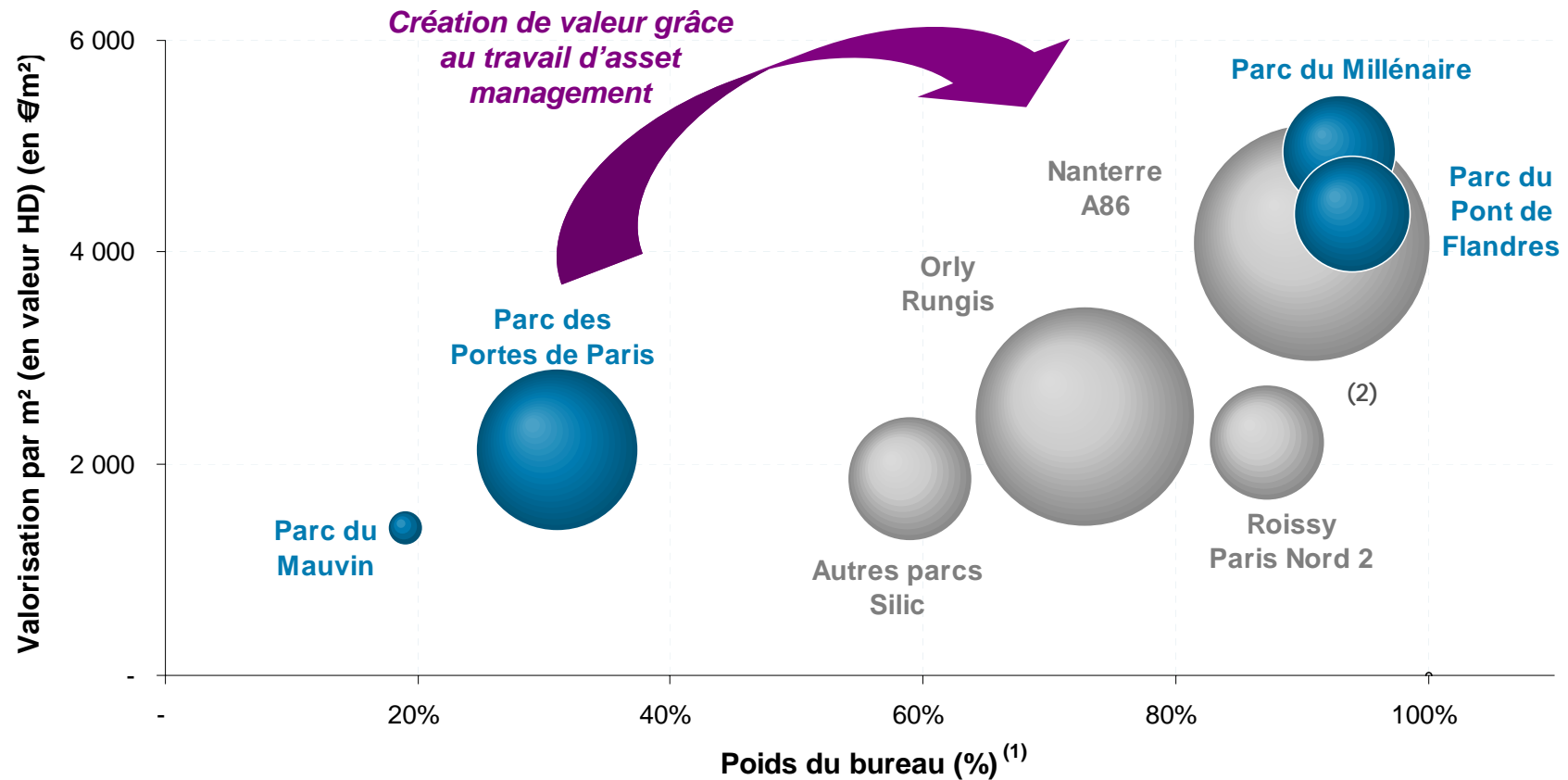
▶ Une attractivité des zones renforcée

- ▶ Impact favorable de l'arrivée des transports en commun
- ▶ Une tertiarisation en cours des parcs du Nord de Paris

Un acteur incontournable du Grand Paris

Source: Icade, Silic

Patrimoine combiné en Ile-de-France



Une approche similaire de la création de valeur sur les parcs avec la transformation progressive d'immeubles d'activités en bureaux

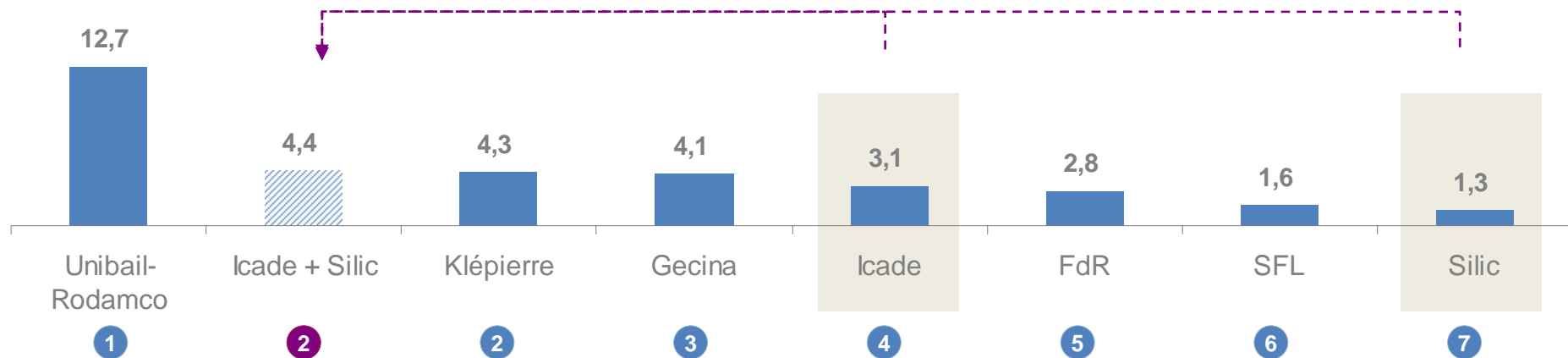
Source: Icade, Silic - au 30/06/2011

(1) Poids du bureau en % des surfaces pour Icade et en % de valeur (HD) pour Silic

(2) La taille des bulles correspond à la valeur hors droits (en M€) du parc tertiaire

Un statut boursier de premier plan

Capitalisations boursières (au 02/01/2012 – Mds€)



- ▶ **Capitalisation boursière combinée de 4,4 Mds€⁽¹⁾** (aux cours actuels vs. un ANR combiné au 30/06/2011 de 6,1 Mds€)
- ▶ **Augmentation du flottant de 1,2 Mds€ à 2,2 Mds€⁽¹⁾**
- ▶ **Relation dans les indices (EPRA, MSCI)**

Un positionnement unique au sein du secteur immobilier coté

Source : Sociétés, Datastream

(1) Capitalisation boursière sur la base d'un cours de bourse spot au 02/01/2012

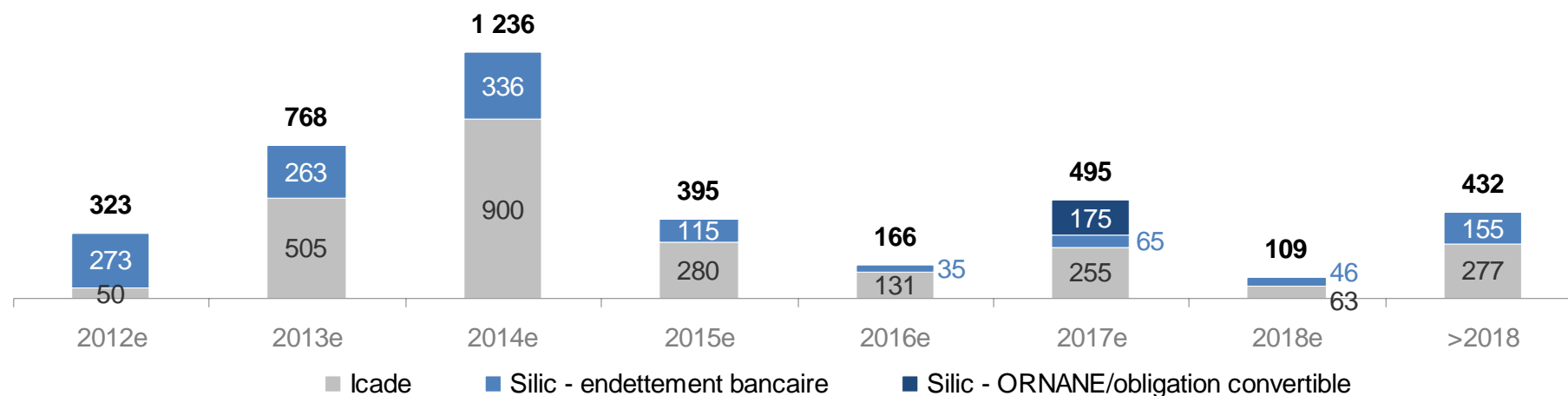
Principales caractéristiques de l'endettement du nouvel ensemble

ICADE



Foncière-développeur

Échéancier des ressources financières combinées (M€) ⁽¹⁾



- ▶ Une dette nette combinée de 3,8 Mds€⁽¹⁾ et un ratio de LTV induit inférieur à 40%
- ▶ Les banques prêteuses sont pour l'essentiel des banques françaises
- ▶ Une opération 100% titres ne nécessitant pas la mise en place d'une dette d'acquisition⁽²⁾ et permettant de limiter le nombre de lignes à refinancer

Une structure financière toujours solide
Un ratio de LTV combiné en ligne avec les standards de marché actuels

Source : Sociétés

(1) Au 30/06/2011

(2) Hors refinancement de l'ORNANE/obligation convertible (175 M€)



Foncière-développeur

1 Logique industrielle

2 Structure et impacts financiers

3 Annexes





- 1 Réalisé le 30 décembre 2011
 - **Création d'une société holding** (« HoldCo ») contrôlée par la CDC, à laquelle la CDC a apporté la totalité de sa participation dans Icade
 - **Apport de 6,5% du capital de Silic par Groupama à HoldCo**

- 2 **Apport à HoldCo par Groupama du solde de sa participation dans Silic**, soit 37,5% du capital après l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence

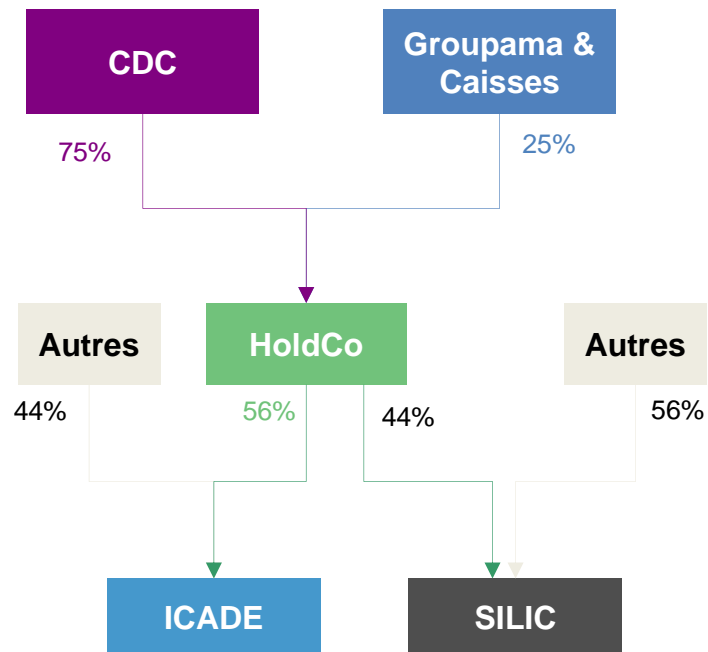
- 3 **Dépôt d'une Offre Publique d'Échange d'Actions par Icade sur le solde du capital de Silic**
 - HoldCo s'engage à apporter à l'OPE la totalité de sa participation de 44% du capital de Silic

**Des opérations en titres réalisées avec la même parité d'échange
(5 actions Icade pour 4 actions Silic)**

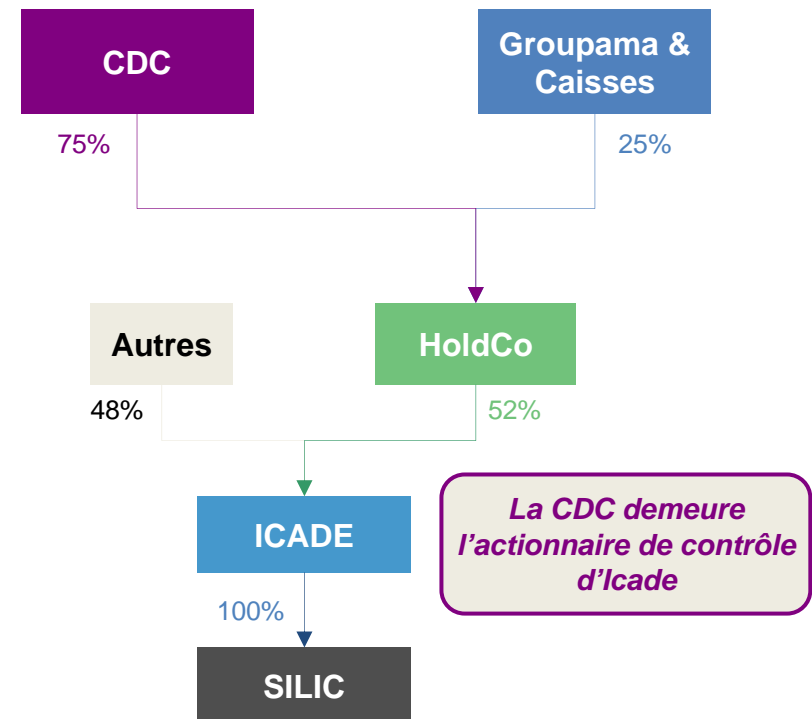


Structuration de l'opération

Réalisation des apports à Holdco (1) (fin février 2012)



OPE sur Silic (2) (3) (fin avril 2012)



(1) Sur la base d'un nombre d'actions non dilué et hors autocontrôle de 17,4m actions Silic et de 51,6m d'actions Icade (estimé au 31/12/2011)

(2) Sur la base d'un nombre d'actions dilué et hors autocontrôle de 73,5m actions Icade post opération

(3) Scénario d'un apport à 100% à l'offre

Impacts financiers de l'opération

▶ Termes de l'Offre :

- ▶ Offre Publique d'Échange sur 100% des actions existantes
- ▶ Parité de 5 actions Icade pour 4 actions Silic (coupons attachés)

▶ Alignement des dates de mise en paiement des dividendes après le règlement/livraison de l'OPE

- ▶ Dividende d'Icade au titre de l'exercice 2011 (yc part non récurrente) de 3,70 €
- ▶ Conservation de la parité de 1,25

▶ ORNANE/obligation convertible de 175 M€: clause de remboursement anticipée à l'option des porteurs dans le contexte de la transaction

▶ Ratio LTV combinée d'environ 40%

- ▶ En ligne avec les standards de marché actuels

▶ Impact neutre sur l'actif net réévalué d'Icade

▶ Opération immédiatement relative en cash flow

▶ Visibilité boursière accrue et facilité d'accès à des sources de financement diversifiées

Une opération relative en cash flow dès la première année, tout en préservant la structure financière d'Icade



*30 décembre
2011*

▶ **Création d'une holding (« HoldCo ») détenue par la Caisse des Dépôts (la « CDC »)** à laquelle la CDC a apporté la totalité de sa participation dans Icade

▶ **Apport de 6,5% du capital de Silic par Groupama à HoldCo**

*Avant la fin
février 2012*

▶ **Réalisation des apports du solde** des titres Silic détenus par Groupama à HoldCo (après l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence)

▶ **Offre Publique Simplifiée par Échange d'Actions par Icade** sur le solde du capital de Silic avec engagement d'apport par HoldCo de la totalité de sa participation de 44% du capital de Silic

Mi mai 2012

▶ **Clôture de l'offre publique**



Foncière-développeur

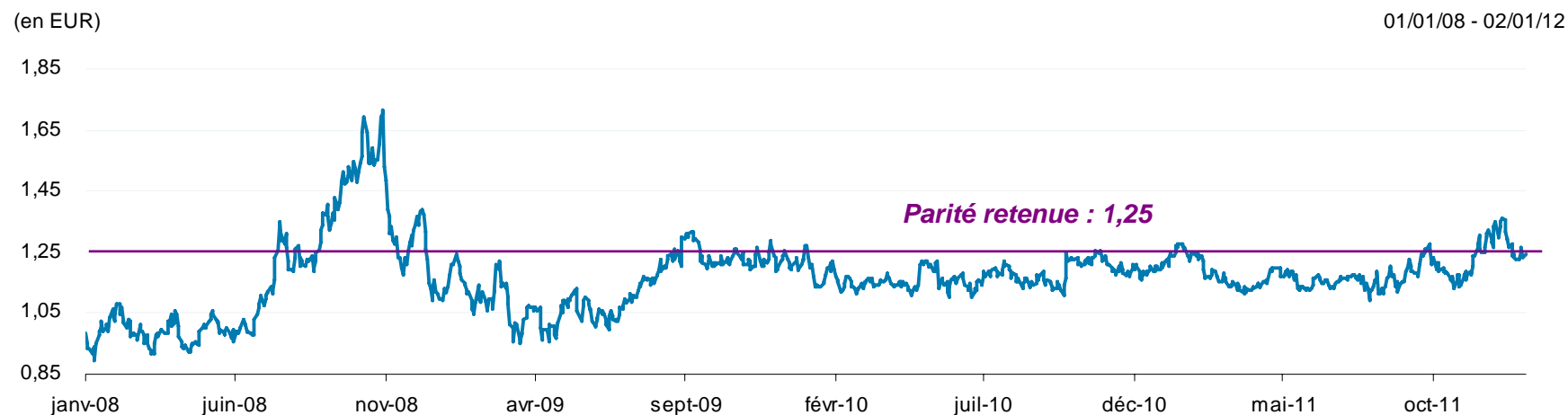
- 1 Logique industrielle
- 2 Structure et impacts financiers
- 3 Annexes**





Silic / Icade : parité des cours de bourse

Parité des cours de bourse (au 02/01/2012)



Focus sur les parités de cours actuels (au 02/01/2012)

Au 02/01/12	Cours de bourse (en EUR)		Parité	Prime/(Décote) vs 1,25
	Silic	Icade		
Spot	74,4	59,9	1,24	0,7%
1 mois ⁽¹⁾	71,0	55,5	1,28	(2,2%)
3 mois ⁽¹⁾	73,0	58,7	1,24	0,5%
6 mois ⁽¹⁾	75,9	64,1	1,18	5,6%
12 mois ⁽¹⁾	85,7	74,4	1,15	8,5%

Focus sur les parités de cours non-affectés (au 24/11/2011)

Au 24/11/11	Cours de bourse (en EUR)		Parité	Prime/(Décote) vs 1,25
	Silic	Icade		
Spot	66,3	50,6	1,31	(4,7%)
1 mois ⁽¹⁾	73,6	59,7	1,23	1,4%
3 mois ⁽¹⁾	74,0	61,8	1,20	4,5%
6 mois ⁽¹⁾	81,7	70,2	1,16	7,4%
12 mois ⁽¹⁾	88,5	76,2	1,16	7,7%

Source : Datastream (01/01/2008 au 02/01/2012)

(1) Moyennes pondérées par les volumes