



La Lettre aux Actionnaires

JUIN 2013
N°7

ACTUALITÉ

FAITS MARQUANTS

RÉSULTATS

CARNET DE L'ACTIONNAIRE

ACTUALITÉ

Le 27 juin 2013, la cour d'appel de Paris a rendu une décision favorable à l'offre publique d'échange initiée par Icade sur Silic en confirmant la recevabilité de l'opération délivrée par l'AMF le 24 avril 2012. **C'est un pas majeur vers la concrétisation d'un projet préparé depuis près de deux ans.** Le Conseil d'administration de Silic s'est prononcé en faveur de l'opération et a estimé à l'unanimité que le projet d'offre correspond à l'intérêt de Silic. Il a également estimé, à la majorité de ses membres, que le projet d'offre correspond à l'intérêt des actionnaires de Silic et des porteurs d'ORNANES et a recommandé aux actionnaires qui le souhaitent d'apporter leurs titres à l'offre.

Cette offre est l'opportunité unique de participer à la création de la première foncière sur le segment bureaux, un patrimoine de plus de 10 Md€, leader incontesté sur les parcs tertiaires, disposant d'un pipeline maîtrisé et de perspectives de création de valeur conséquente. L'ensemble présentera une structure financière solide et une liquidité boursière renforcée grâce à une opération en titres. Elle s'inscrit dans la stratégie d'Icade initiée depuis 2007 de recentrage de ses activités sur les actifs bureaux/parcs tertiaires, majoritairement localisés dans les principales zones tertiaires d'Ile-de-France bénéficiant du développement récent ou à venir des transports en commun.

La pertinence de ce rapprochement se concrétise par la complémentarité évidente des *business models* d'Icade et de Silic, des emprises géographiques, des expertises et des savoir-faire des équipes.

Le nouvel ensemble proposera, au cœur du Grand Paris, de nouveaux développements immobiliers aux meilleures normes environnementales et une base locative solide, avec des loyers combinés annualisés de plus de 580 M€, et une dynamique commerciale confirmée en 2012.

Il détiendra un pipeline maîtrisé et des perspectives de création de valeur, avec près de 2 millions de m² de réserves constructibles en Ile-de-France, devenant ainsi **l'acteur majeur du Grand Paris**: au nord-est avec Roissy-Charles-de-Gaulle et le territoire de Plaine Commune, à l'ouest avec La Défense/Nanterre et au sud avec Orly/Rungis. Il sera également partie prenante sur cinq contrats de développement territorial (CDT) du Grand Paris. Les projets seront développés en fonction de l'évolution de la demande ainsi que des arbitrages d'actifs matures et/ou non stratégiques.

Enfin, des équipes aux savoir-faire reconnus, des organisations intégrées et une proximité des cultures faciliteront l'intégration des équipes. ■

CALENDRIER DE L'OFFRE

RAPPEL DES ÉTAPES ANTÉRIEURES

- 13 mars 2012** ► **Dépôt de l'offre**: parité de cinq actions Icade pour quatre actions Silic (coupons attachés), offre en numéraire pour les ORNANES
- 24 avril 2012** ► Offre déclarée conforme par l'AMF
- 15 mai 2012** ► Décision de prorogation de l'AMF
- 21 mars 2013** ► Plaidoiries de la cour d'appel
- 27 juin 2013** ► Décision de la cour d'appel

PROCHAINES ÉTAPES (calendrier AMF)

- 12 juillet 2013** ► Clôture de l'offre initiale
- 19 juillet 2013** ► Publication des résultats
- 23 juillet 2013** ► Règlement/livraison
- À partir de fin juillet 2013**
 - Consolidation de Silic dans les comptes d'Icade conformément à ce qui a été indiqué dans la note d'offre
 - Projet de fusion par voie d'absorption de Silic

FAITS MARQUANTS

Icade Santé poursuit sa politique de développement

Au second semestre, Icade a poursuivi sa politique de développement dans la santé avec une nouvelle augmentation de capital de 110 M€ pour Icade Santé réalisée auprès d'un investisseur institutionnel, et l'acquisition des murs de la clinique de l'Union et du centre Le Marquisat, situés dans l'agglomération toulousaine, pour 39 M€.



Le Parc des Closbilles à Cergy : un projet urbain à forte dimension environnementale

Sur une parcelle de 7,5 ha, Icade développe, dans le cadre d'un projet urbain partenarial, un programme mixte de près de 55 000 m² comprenant 863 logements. Sur ce projet, Icade et la Ville de Cergy travaillent en étroite collaboration et partagent l'objectif de créer un secteur d'habitat exemplaire, audacieux et remarquable dans toutes les déclinaisons possibles du développement durable à l'échelle d'un véritable quartier de ville. L'ambition environnementale développée par Icade se traduit par des démarches de certifications et labellisations pour l'ensemble de l'opération (bâtiments de logements collectifs, maisons individuelles, résidences) :

- HQE® Aménagement – Démarche certifiée par Certivéa;
- NF Logement démarche HQE®;
- BBC-effinergie® + RT 2012;
- Habitat & Environnement (H&E) et Qualitel.

Icade inaugure sa quatrième navette fluviale électrique

Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade, a inauguré, le 23 mai 2013, la quatrième navette fluviale électrique Icade, nommée *Flandre*, à Paris 19^e, en présence d'Anne Hidalgo, première adjointe au maire de Paris.

Cette quatrième navette fluviale électrique, qui présente de nouvelles innovations avec des batteries plus performantes, une capacité

d'emport de passagers plus importante (de 75 à 85 personnes), une charge moins perturbée par les conditions météorologiques et des panneaux photovoltaïques présentant deux fois plus de rendement, renforce la desserte du Parc du Millénaire.

Ces bateaux, parfaitement respectueux de l'environnement, transportent les salariés du Parc du Millénaire et les visiteurs du centre commercial Le Millénaire jusqu'à la station de métro Corentin Cariou, ligne 7.

Quelques chiffres :

À ce jour, en moyenne, **3 600 passagers** par jour naviguent sur la darse.

La vitesse de croisière est de **12 km/h** et la durée de parcours est de **six minutes**.



Chaque navette Icade fonctionne plus de **3 000 heures** par an et parcourt près de **16 000 km** chaque année.

ACTIVITÉ DU 1^{ER} TRIMESTRE

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 du pôle Foncière est en hausse de 4 % par rapport à celui du 1^{er} trimestre 2012, celui du pôle Promotion est en baisse de 12 %. Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre ressort en baisse de 8 %, à 316,7 M€.

PÔLE FONCIÈRE

• **Hausse de 4 % du chiffre d'affaires du pôle Foncière**, liée aux effets de variations de périmètre et à une activité locative soutenue fin 2012 et début 2013 :

- renouvellement de six baux portant sur 19 000 m², permettant de sécuriser 2,1 M€ sur une durée moyenne ferme de dix ans ;
- par ailleurs, dans le cadre de la rationalisation du patrimoine, réalisation, en avril 2013, des cessions annoncées de 11 plateformes logistiques pour 145 M€ et de 849 logements en bloc pour 43 M€.

• **Une stabilisation du taux d'occupation à environ 95 %**, grâce à des succès sur les principaux enjeux locatifs, avec la commercialisation de 60 000 m² sur le patrimoine stratégique, dont :

- H₂O à Rueil-Malmaison : achèvement de la commercialisation, avec 5 300 m² loués à Geostock et à Kia Motors ;
- Beauvais sur le Parc du Pont de Flandre : début de la commercialisation, avec la location de 3 350 m² à l'ARD ;
- PB5 à La Défense : location de la quasi-totalité des surfaces commercialisables, avec 18 300 m² loués notamment à deux sociétés du CAC 40 ;

- 521 à Aubervilliers : commercialisation de la quasi-totalité de l'immeuble, avec la location de 10 700 m², dont 6 900 m² à Endemol ;
- Factory à Boulogne : location de 4 600 m² à beIN SPORT ;
- Millénaire 5 à Aubervilliers : location de 1 900 m² à Numergy.

La signature de projets structurants pour le Parc du Millénaire avec des partenaires de premier plan (Veolia pour 45 000 m², ministère de la Justice pour 32 000 m²), sécurisant le développement des parcs tertiaires.

PÔLE PROMOTION

• **Promotion Logement** : le contexte de marché ralenti (fin du dispositif Scellier, mise en place progressive du dispositif Duflot, politique plus restrictive des établissements bancaires en matière de financement, etc.) entraîne une baisse de 7 % des réservations (en valeur) par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Le taux d'avancement des chantiers est en dégradation au 1^{er} trimestre 2013 (expliqué notamment par la période d'intempéries hivernales particulièrement importante), ce qui entraîne une diminution du chiffre d'affaires de l'activité de 16 %.

• **Promotion Tertiaire** : stabilité du chiffre d'affaires à périmètre constant à 77 M€ par rapport au 1^{er} trimestre 2012.

• **Backlog à fin mars 2013** : 1 073 M€ pour le résidentiel (stable par rapport à fin 2012) et 521 M€ pour le tertiaire (en retrait de 9 % à périmètre constant).

• Finalisation en avril 2013 de la cession de l'activité Ingénierie. ■

CARNET DE L'ACTIONNAIRE

AGENDA FINANCIER

24 juillet ► Résultat semestriel post clôture

24 octobre ► Chiffre d'affaires du T3 2013 post clôture

FICHE D'IDENTITÉ

Code ISIN : FR0000035081

Mnémonique : ICAD

Places de cotation : NYSE Euronext Paris

Principaux indices : Euronext 100, SBF 80, SBF 120, SBF 250.

CAPITAL

Au 31 décembre 2012 ►

• Le capital de la société s'élève à 79 263 666,20 euros, divisé en 52 000 517 actions.

• La capitalisation boursière de la société est de 3 479 874 597,64 euros.

PERFORMANCE BOURSIÈRE DE L'ACTION ICADE

EPRA —
SBF 120 —
ICADE —

