

LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Serge GRZYBOWSKI,
Président-directeur général d'Icade.

En janvier dernier, Silic a rejoint Icade pour donner vie à la première foncière de bureaux et de parcs d'affaires d'Europe.

Cette fusion est le point de départ d'une aventure formidable: avec huit parc d'affaires implantés sur quatre pôles stratégiques et 2 millions de mètres carrés de réserves constructibles en Ile-de-France, Icade est aujourd'hui un acteur majeur du Grand Paris. Demain, la maîtrise de ces réserves foncières uniques nous permettra d'offrir une gamme de produits complète pour les utilisateurs, dont le développement sera rythmé par les besoins du marché.

Depuis cinq ans, Icade poursuit une stratégie de recentrage de ses activités vers le secteur tertiaire en Ile-de-France, et la fusion a évidemment représenté une étape capitale. Dans cette perspective, le désengagement des actifs en Allemagne est une autre marche importante et un grand pas a été fait en juin dernier avec la cession de l'immeuble Munich Allach.

L'actualité de ces derniers mois a été riche en réussites financières et opérationnelles, dont vous trouverez une sélection au sein de ces pages. À partir de 2015, Icade connaîtra une amélioration importante de son résultat net récurrent grâce à des succès commerciaux notables, comme la récente location de 40 500 m² de la tour EQHO à KPMG, et la livraison de projets sécurisés - le Monet et le Millénaire 3 en 2015, le siège social de Veolia en 2016.

En Ile-de-France, mais aussi à Bordeaux, à Lille, à Lyon, à Marseille, à Nantes et à Strasbourg, Icade crée de la valeur et contribue au développement des grandes métropoles françaises au travers de projets emblématiques. Plus que jamais, notre offre unique et notre modèle de foncière et promoteur nous confèrent un avantage déterminant pour saisir les opportunités du marché et donner vie à une ville plus durable, plus humaine et plus dynamique. ☒

275M€

de revenus locatifs*

*Au 30 juin 2014.

1^{re}

foncière
de bureaux
en Europe

9Md€

d'actifs en portefeuille,
pour 2,9 millions
de m² dont 71 %
de Parcs d'affaires
et de Bureaux

1^{re}

foncière
de santé
en France

2M

de m² de réserves
constructibles

nous donnons vie à la ville





LE GARANCE, PARIS 20^E

LE MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR RÉSERVE 30 000 M²

— La commercialisation du bâtiment Le Garance, situé dans le 20^e arrondissement de Paris, s'est achevée en juin avec la signature d'un bail assorti d'une option d'achat avec l'État (France Domaine). À compter de juillet 2015, le ministère de l'Intérieur pourra y installer ses services sur 30 000 m²

de bureaux, aux côtés d'autres résidents, en l'occurrence la RATP, ainsi qu'un collège et une crèche gérés par la Ville de Paris. Certifié HQE® et BREEAM® Very Good, Le Garance a été conçu par l'architecte Brigitte Métra, dont les travaux ont été récompensés par une Pyramide d'argent en 2013. ☒



EQHO, LA DÉFENSE

KPMG SIGNE POUR 40 000 M²

— D'une durée de douze ans et demi, le bail signé en juin 2014 lie KPMG à Icade jusqu'en 2027 et porte sur 40 468 m² de bureaux. Situés dans la tour EQHO à La Défense, ils accueilleront toutes les équipes de KPMG réparties sur plusieurs sites. Le bail prendra effet le 1^{er} avril 2015, une fois les travaux d'aménagement achevés. Développée par Icade, la tour EQHO offre une surface totale de 80 000 m² avec un concept inédit de campus vertical et une offre unique de services (auditorium, services à la personne, salles de sport, restauration, etc.). Grâce à un business center dédié, KPMG pourra accueillir ses clients dans les meilleures conditions. ☒

ACQUISITIONS ICADE SANTÉ

Avec l'acquisition de dix nouvelles cliniques, Icade Santé porte le total de biens gérés à 69 établissements de santé, soit un portefeuille d'une valeur de 2,25 milliards d'euros.



— **Les 5 juin et 25 juillet, Icade Santé a conclu deux acquisitions majeures.** La première, réalisée au terme d'un appel d'offres, a porté sur l'externalisation des murs de sept établissements de soins détenus par Capiro Santé. À la tête de 23 cliniques en France, ce groupe fait partie des cinq acteurs majeurs de l'hospitalisation privée en France. La

deuxième, conclue avec Médipôle Sud Santé, portait sur l'acquisition de trois établissements de santé situés dans les Pyrénées-Orientales. Médipôle Sud Santé, lui aussi acteur national de l'hospitalisation privée, et dont les murs sont déjà détenus par Icade Santé, est en cours de rapprochement avec Médi-Partenaires afin de former le deuxième opérateur national

de l'hospitalisation privée. Ces dix acquisitions ont donné lieu à la signature de baux fermes d'une durée de douze ans. Détenant désormais 69 établissements auprès de dix exploitants et un portefeuille d'environ 2,25 milliards d'euros, Icade Santé poursuit sa croissance tout en diversifiant sa base locative par les principaux acteurs exploitants. ☒

Clinique SSR
Le Floride
- Médipôle Sud
Santé, Le Bacarès
(66)



Parc zoologique de Paris (12^e)

PARC ZOOLOGIQUE DE PARIS

ICADE, ACTEUR CLÉ DE LA RÉNOVATION DU PARC

— En association avec Bouygues Bâtiment Ile-de-France, Icade a livré en février la dernière zone rénovée du Parc zoologique de Paris. Cette rénovation, une première dans l'histoire des parcs zoologiques, s'inscrit dans un contrat de partenariat

public-privé (PPP) signé en février 2010 entre le Muséum national d'histoire naturelle et la société Chrysalis. Constituée pour concevoir et réaliser cette opération, elle regroupe notamment Icade, la Caisse des Dépôts et Bouygues Bâtiment Ile-de-France. ☒

RÉSERVATION EN LIGNE

ACHETER SON APPARTEMENT NEUF EN QUELQUES CLICS

— Les clients acquéreurs d'un logement neuf peuvent réserver en ligne leur futur appartement sur plan. Disponible depuis le 26 septembre 2013 sur le site www.icafe-intramuros.com, ce service inédit se déroule en quatre étapes. Les futurs clients sélectionnent d'abord leur bien en effectuant une visite virtuelle des résidences, des appartements, mais aussi de leur environnement. Ils signent ensuite le contrat

en ligne avant de procéder au versement d'un dépôt de garantie. À l'issue de ces étapes clés, réalisées sur le site sécurisé de la Société Générale, le contrat ainsi que la preuve du paiement sont archivés. Le client dispose alors d'un logement réservé. Grâce à cette innovation majeure dans le secteur de la promotion immobilière, Icade garantit une transaction dématérialisée en toute confiance. ☒



Capture d'écran du site : www.icafe-intramuros.com

PROTOCOLE DE PARTENARIAT ICADE - PHILIPS

PLUS DE VALEUR DÈS LA CONCEPTION DU BÂTIMENT

— Le 21 octobre 2013, Philips, leader mondial de l'éclairage et acteur reconnu dans le secteur de la santé, a signé avec Icade un protocole de partenariat. Son but : favoriser la conception de solutions innovantes en matière

d'éclairage et de technologies de la santé appliquées à l'immobilier. Cette collaboration s'est concrétisée par la création de quatre groupes de travail qui mènent une réflexion commune sur les grands enjeux de la ville de demain :

les parcs tertiaires, la santé, le bureau et le logement. La méthodologie née de ce partenariat permet d'intégrer les nouvelles technologies très en amont dans les projets, apportant de la valeur dès la conception. ☒

NOMINATIONS/RÉCOMPENSES

- Lors de la cérémonie des Pierres d'Or, le 08 janvier dernier, **Emmanuelle Baboulin**, Directeur Promotion Tertiaire chez ICADE, s'est vue distinguée dans la catégorie "Promoteur".
- En mars 2014, **Serge Grzybowski**, Président-directeur général d'Icade, a été nommé président du conseil d'administration de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*).

- Au cours de la cérémonie des Trophées Leaders de la Finance en avril dernier, **Nathalie Palladitcheff** a été distinguée et récompensée dans la catégorie : Direction financière de filiale.

— RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014

DES CASH-FLOWS RÉSILIENTS DANS UN MARCHÉ TOUJOURS TENDU

– Succès commerciaux notables

– Amélioration du coût moyen de la dette: – 54 bp

– Progression du RNR EPRA Foncière par action (+ 11 %) et du cash-flow net courant par action (+ 2,8 %).

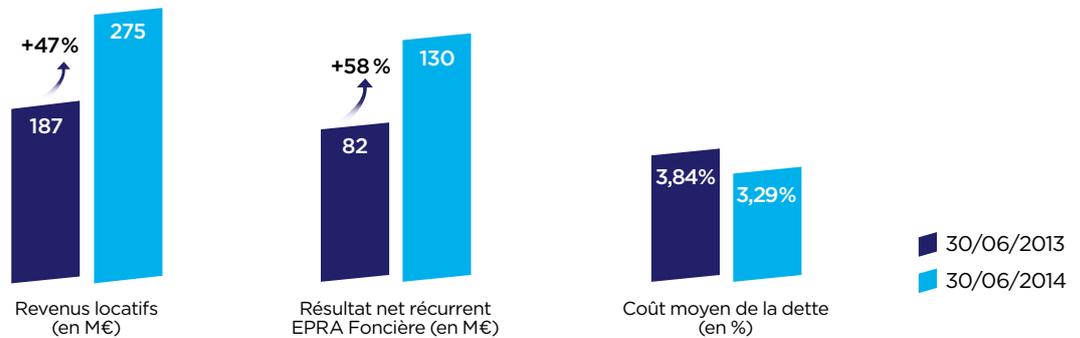
Le semestre a été marqué par une activité locative soutenue avec la signature de 50 nouveaux baux, soit 85 500 m² (intégrant les signatures: KPMG dans EQHO et Tarkett dans la tour Initiale), dont 69 400 m² sur le patrimoine stratégique. Ces signatures représentent 28,3 millions d'euros de loyers faciaux.

Les investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 par la Foncière se sont élevés à 257 millions d'euros, dont 112 millions d'euros de développement et 120 millions d'acquisitions, principalement par Icade Santé avec trois cliniques de Médipôle Sud Santé. L'immeuble Sisley à Saint-Denis, d'une surface de 18 700 m², a été livré comme prévu; il est intégralement loué à la société Siemens.

Les cessions ont représenté quant à elles 153 millions d'euros; elles ont concerné essentiellement le patrimoine allemand.

L'optimisation du passif a été poursuivie de manière appuyée grâce à la renégociation d'une part significative de la dette bancaire en mars, l'émission d'un nouvel emprunt obligataire dans des conditions particulièrement favorables en avril et, plus récemment, par un renforcement des lignes non tirées assorties de conditions financières améliorées. L'objectif d'abaissement du coût de la dette de 40 à 60 points de base en 2014 est d'ores et déjà atteint. ☒

— CHIFFRES CLÉS



— CARNET DE L'ACTIONNAIRE

FICHE D'IDENTITÉ

Code ISIN : FR0000035081
 Mnémonique : ICAD
 Place de cotation : Euronext Paris
 Principaux indices : SBF 120, CAC ALL-TRADABLE, Euronext 100, IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, CAC Real Estate

AGENDA FINANCIER

24 octobre 2014 :
 CA 3^e trimestre 2014
17 février 2015 :
 Résultats annuels 2014

La Caisse des Dépôts est le principal actionnaire d'Icade
 (via HoldCo SIIC, structure majoritairement détenue par la CDC)

PERFORMANCE BOURSÈRE DE L'ACTION ICAD AU 30/06/2014 (BASE 100 : AU 31/12/2012)



■ SBF 120
 ■ EPRA
 ■ Icade

CAPITALISATION
 au 30/06/2014
5 793,6 M€

NOMBRE D'ACTIONNAIRES COTÉS
 au 30/06/2014
73 992 373