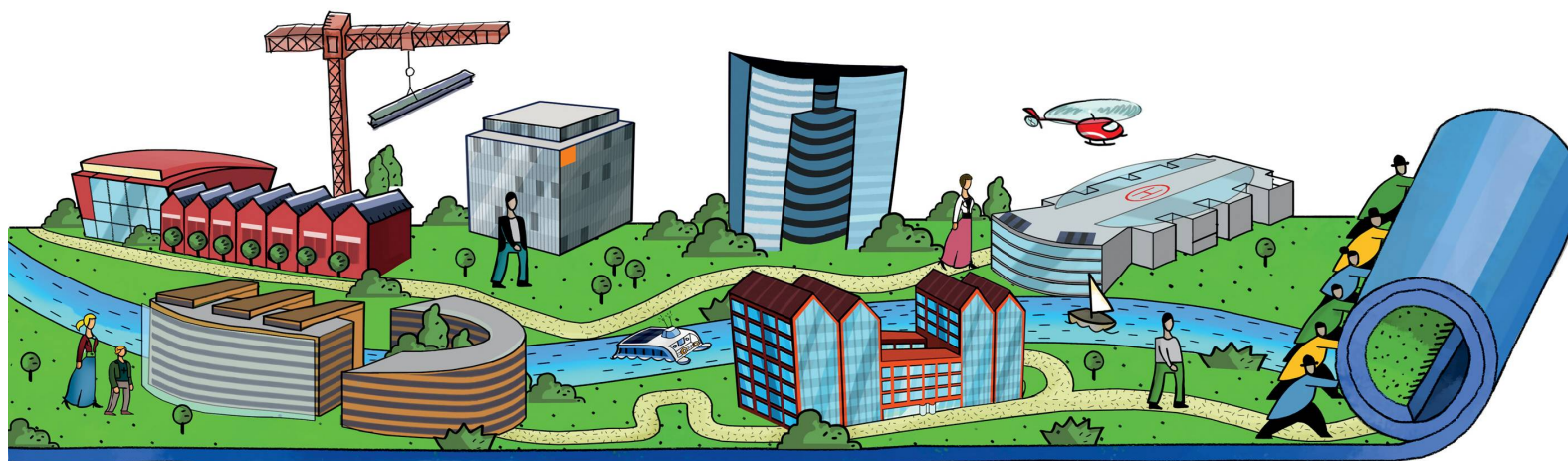


Cession du pôle foncière logement

1^{er} juillet 2009



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



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

Cession du pôle foncière logement



- Un process annoncé en décembre 2008

- Une gouvernance très stricte compte tenu de l'intervention de la SNI:
 - Les 6 administrateurs liés à la CDC n'ont pas participé aux débats
 - Fairness opinion en cours

- Ouverture des négociations exclusives et des diligences confirmatoires le 30/06/2009

- Réalisation des cessions entre le T4 2009 et S1 2010

Un process mené dans un laps de temps très court

Cession du pôle foncière logement



■ Cession de 26 034 logements à des organismes sociaux

- SNI (filiale de la CDC), offices départementaux et bailleurs sociaux
- Montant de la cession : 2 Md€ soit 1 186 €/m²

81%* du portefeuille de logements cédés (hors copropriétés)
Une décote de bloc de limitée 12,6% par rapport à la valeur d'expertise du 31/12/2008

* Sur la base des valeurs d'expertises hors copropriétés

Cession du pôle foncière logement

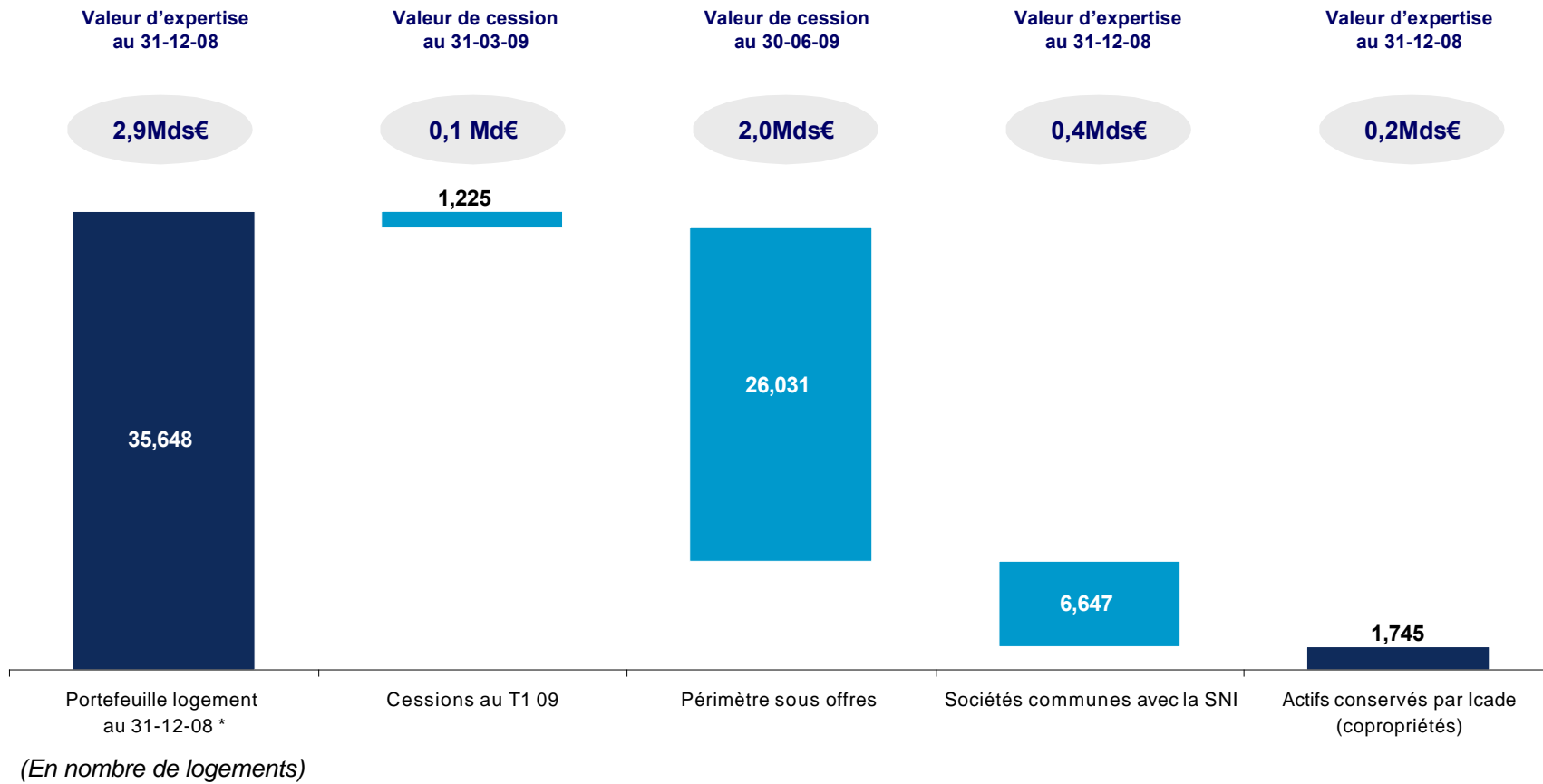
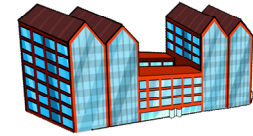


- 6 647 logements apportés à des structures communes constituées avec la SNI
 - Modalité en cours de définition avec la SNI
 - Apport des logements à la valeur d'expertise
 - Prise en charge de la gestion par la SNI
 - Cession des actifs au fil de l'eau

- Les logements en copropriété (1 745 unités) seront vendus au fil de l'eau
 - La gestion et l'arbitrage seront assurés par la branche property management d'Icade
 - Valeur d'expertise au 31/12/08 : 191 M€
 - Les cessions à l'unité du premier trimestre 2009 ont été réalisées à un prix d'environ 2 200 €/m²

Cession du pôle foncière logement

Synthèse



Une foncière repositionnée sur le tertiaire



Cession du pôle logements

- Produits de cession minimum : 2 Md€

Obligation de distribution sur ces opérations

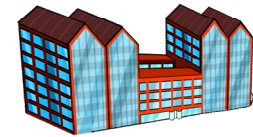
- Au titre de ses obligations fiscales, Icade devra distribuer environ 6 € par action

Réinvestissement

- Des marges de manœuvre significatives
- Objectif : renforcer la génération de cash flows sécurisés et réguliers
- LTV maîtrisée sur les niveaux actuels

L'ambition d'Icade

Créer une des plus grandes foncières tertiaires en France



Adoption du régime SIIC fin 2007

- Simplification du modèle d'entreprise
- Mise en place d'une politique de rotation des actifs

Repositionnement d'Icade

- Cessions réalisées des activités d'administrations de biens aux particuliers et de facilities management (1000 salariés)
- Cession en cours de la foncière logement à des rendements faibles

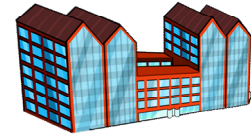
Distribution de dividendes

- Conformément aux règles du statut SIIC, Icade devra distribuer 50% des plus-values fiscales nettes

Potentiel de réinvestissement

- Investissement domestique relatif dans des actifs assortis de cash flows immédiats et sécurisés
- Investissement en bas de cycle favorable aux acheteurs
- Vigilance sur la LTV

Synthèse



- Une opération majeure pour Icade
- Une opération qui fait d'Icade la foncière tertiaire française bénéficiant de la plus grande flexibilité financière pour des marges de manœuvre significatives
- Une opération réalisée dans un marché très opportun

Des perspectives très favorables pour les actionnaires de la société