

ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2018 PLAN 2019-2022

23 juillet 2018

AVERTISSEMENT

Cette présentation 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 du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation 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.

Introduction



Conseil d'administration : **4** nouveaux administrateurs - conforme au code Afep/Medef :
35,7% d'indépendants et **50%** de femmes

Résultats du 1^{er} semestre 2018 solides et dans la continuité des performances réalisées
depuis 2 ans

Concert Icamap, GIC, Future Fund à **5%** du capital

Nouveau plan 2019-2022 présenté aujourd'hui

Sommaire

- Présentation des résultats semestriels 2018
 - Plan 2019-2022
- Conclusion



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2018



Résultats semestriels 2018

1. Indicateurs clés
2. Dynamique favorable sur nos 3 métiers
3. Résultats financiers

1. Indicateurs clés S1 2018



1. Indicateurs clés S1 2018

FONCIÈRES

+6,8%

2,11 €/action

vs 1,97 €/action publié au 30/06/2017

155,9 M€

RNR – Foncières (EPRA)

+5,3%

11,4 Md€ ⁽¹⁾ (PdG)

vs 10,8 Md€ au 31/12/2017

Patrimoine Foncières

stable

92,5%

vs 92,5% au 31/12/2017

TOF ⁽²⁾ Foncière Tertiaire

PROMOTION

stable

523 M€

vs 522 M€ au 30/06/2017 ⁽³⁾

CA Économique Promotion

+310 pbs

15,6%

vs 12,5% ⁽⁴⁾ au 31/12/2017

ROE Promotion

stable

1,50 Md€

vs 1,51 Md€ au 31/12/2017 ⁽³⁾

Backlog Promotion

PASSIF

-3 pbs

1,56%

vs 1,59% au 31/12/2017

Coût moyen de la dette

> 0,2 ans

6,7 ans

vs 6,5 ans au 31/12/2017

Maturité moyenne de la dette

DONNÉES GROUPE

+2,1%

86,6 €/action

vs 84,8 €/action au 31/12/2017

6,4 Md€

ANR EPRA triple net

(en part du Groupe – totalement dilué en €)

+6,6% (vs. publié)

2,26 €/action

vs 2,12 €/action publié au 30/06/2017

167,4 M€

CFNC Groupe

UN CFNC GROUPE (€/ACTION) EN FORTE HAUSSE :
+8,0% (vs. 30/06/2017 RETRAITÉ ⁽⁵⁾)



Notes : (1) En quote-part Icade, hors droits. Valeur à 100% du patrimoine : 13,3 Md€ au 30/06/2018 vs. 12,8 Md€ au 31/12/17

(2) Taux d'occupation financier

(3) Retraité d'IFRS 15

(4) Après retraitement du produit de remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes

(5) Retraité des nouvelles normes comptables applicables au 1^{er} janvier 2018, principalement IFRS 15

2. Dynamique favorable sur nos 3 métiers

2.1. Foncière Tertiaire



FONCIÈRE TERTIAIRE : FAITS MARQUANTS S1 2018



Projet Origine (Nanterre, 92)



Gambetta (Paris, 20^e)



Crystal Park (Neuilly-sur-Seine, 92)

Activité locative : entrée de nouveaux locataires et maintien des existants

- Loyers bruts annualisés en forte progression à **410 M€ (+10% vs S1 2017)**
- **Activité transactionnelle soutenue**, signature ou renouvellement de **96 baux** : **146 500 m²** (dont **34 baux > à 1 000 m²**)
- Prise d'effet de nouveaux baux : **84 200 m² (+18,9 M€ de loyers faciaux)**
- Sorties : **50 000 m² (-9,7 M€ de loyers faciaux)**

ANF :

- Fusion Icade ANF au 29 juin
- Portefeuille de **557 M€⁽¹⁾** (PdG) et projets en développement pour **245 M€⁽²⁾**

Pipeline de développement ⁽²⁾ : lancement de nouveaux projets

- Lancement de **Park View**, à Lyon (**22 800 m², 81 M€**) et de **Lafayette B/C**, à Lyon (**7 100 m², 28 M€**)
- Démarrage des travaux sur **Origine**, à Nanterre, suite à la signature du BEFA avec Technip FMC (**65 000 m², 500 M€**)
- Livraison du **Millénaire 1** (**23 700 m²**) ; **100% loué**, bail de **12 ans**
- Signature d'un BEFA (12/07) sur **Gambetta**, Paris 20^e (**16 000 m², bail de 9 ans fermes**)

UNE ACTIVITÉ SOUTENUE SÉCURISANT LES FUTURS CASH-FLOWS

FONCIÈRE TERTIAIRE : 2016 AU S1 2018

	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	30/06/2018
VALEUR DU PATRIMOINE <i>(PdG hors droits)</i>	7,7 Md€	7,8 Md€	8,5 Md€	9,0 Md€
VALEUR DU PATRIMOINE 100% <i>(hors droits)</i>	7,7 Md€	7,8 Md€	8,8 Md€	9,2 Md€
MATURITÉ DES BAUX	4,8 ans	4,9 ans	4,8 ans	4,9 ans
<i>BUREAUX</i>	5,9	6,2	5,7	5,6
<i>PARCS D'AFFAIRES</i>	3,9	3,7	3,7	4,1
RENDEMENT DU PATRIMOINE <i>(PdG hors droits)</i>	6,5%	6,3%	6,1%	6,0%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽¹⁾	91,1%	92,0%	92,5%	92,5%
<i>BUREAUX</i> ⁽²⁾	94,6%	95,3%	95,3%	93,8%
<i>PARCS D'AFFAIRES</i> ⁽²⁾	88,1%	89,1%	89,3%	90,9%
NOMBRE DE m ² TOTAL <i>(en millions)</i>	1,97	1,96	2,12	2,11
RIX MOYEN AU m ² ⁽²⁾	3 800	3 900	4 000	4 000
<i>BUREAUX IDF</i>	7 000	7 200	7 500	7 500
<i>BUREAUX RÉGIONS</i>	na	na	2 850	3 000
<i>PARCS D'AFFAIRES</i>	2 600	2 700	2 750	2 800

- TOF SUPÉRIEUR À **92,0%**
- PRIX AU m² STABLE
- AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU PORTEFEUILLE ET RENDEMENT ATTRACTIF

Notes : Données à 100%

(1) 2016 : données proforma, tenant compte du reclassement de l'actif Axe Seine des Parcs d'Affaires vers les actifs de Bureaux

(2) Pour les immeubles en exploitation

2. Dynamique favorable sur nos 3 métiers

2.2.
Foncière Santé

Résidence Valois

Résidence médicalisée
pour personnes âgées

▲ Accueil

← Accueil de jour

FONCIÈRE SANTÉ : FAITS MARQUANTS S1 2018



Résidalya – Le Grand Jardin (Le Lavandou, 83)



Polyclinique de Courlancy (Reims, 51)

Mise en œuvre de la diversification

- Acquisition en juillet 2018 de **14 EHPAD** pour **189 M€** ⁽¹⁾, baux de **12 ans** fermes

Livraison de 2 opérations de développement et poursuite des acquisitions

- **Polyclinique de Courlancy**, à Reims (investissement de **76 M€** ⁽²⁾), et **clinique Bromélia** ⁽³⁾ à Saint-Herblain (investissement de **32 M€** ⁽²⁾)
- Une livraison prévue au S2 2018 (investissement de **80,8 M€**)
- Acquisition (18/07) d'une **clinique SSR** à Montévrain (77) pour **17,6 M€** (Ramsay Générale de Santé)

Loyers en hausse et rendements en ligne avec le marché

- Loyers à **115 M€**, en hausse de **8,6%**
- Taux de rendement : **5,8%** hors droits (**5,5%** droits inclus)

- **POURSUITE DE LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE**
- **NOUVELLES PERSPECTIVES AVEC LES EHPAD**

FONCIÈRE SANTÉ : 2016 AU S1 2018

	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	30/06/2018
VALEUR DU PATRIMOINE <i>(PdG hors droits)</i>	2,0 Md€	2,1 Md€	2,3 Md€	2,4 Md€
VALEUR DU PATRIMOINE 100% <i>(hors droits)</i>	3,6 Md€	3,7 Md€	4,0 Md€	4,2 Md€
MATURITÉ DES BAUX	8,2 ans	7,9 ans	7,6 ans	7,4 ans
NOMBRE DE CLINIQUES	96	97	100	100
LOYERS NETS	204 M€	104 M€	211 M€	112 M€
RENDEMENT DU PATRIMOINE <i>(hors droits)</i>	6,1%	6,1%	6,0%	5,8%

- HAUSSE DES VALEURS DES ACTIFS PRIME
- LOYERS ANNUALISÉS (POST RESIDALYA) : **246 M€**

2. Dynamique favorable sur nos 3 métiers

2.3. Promotion

ICADE PROMOTION : FAITS MARQUANTS S1 2018



Projét Bercy-Charenton (Paris 12^e)



Lebon Lamartine (Villejuif, 94)



Latécoère (Toulouse, 31)

Chiffre d'affaires économique stable : 523 M€ ⁽¹⁾

- CA Tertiaire : **+1,4%** (162,6 M€)
- CA Logement : **-0,5%** (360,4 M€)

Backlog : 1 504 M€ dynamique sur le logement

- Backlog Logement à **1 122 M€ (+11,1%) ⁽¹⁾** (hausse des réservations)
- Backlog Tertiaire (nombreuses livraisons et avancement du chantier de Villejuif) à **382 M€ (-23%) ⁽¹⁾**

Indicateurs opérationnels en hausse

- Réservations : **2 751 logements (+2,3%)** pour **590 M€ (+11,8%)**
- Portefeuille foncier : **10 840 lots (+1,4%** vs juin 2017)
- Mix clients : Investisseurs personnes physiques (**31,8%**), Accédants (**28,1%**), Institutionnels sociaux (**19,8%**), Institutionnels (**20,3%**)

Opération en synergie entre Promotion et Foncière Tertiaire

- Réalisation du siège de Latécoère (Toulouse) (**12 500 m²** de bureaux et services)

**DEUX OPÉRATIONS D'ENVERGURE GAGNÉES :
VERSAILLES PION ET BERCY-CHARENTON**

2.3. Activité Promotion

ICADE PROMOTION : 2016 AU S1 2018

	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	30/06/2018	Var. juin 2017
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE ⁽¹⁾	1 005 M€	523 M€	1 160 M€	523 M€	Stable
BACKLOG ⁽²⁾	1 597 M€	1 358 M€	1 505 M€	1 504 M€	+10,8%
NOMBRE DE RÉSERVATIONS	5 665 lots	2 690 lots	5 776 lots	2 751 lots	+2,3%
VALEUR DU PORTEFEUILLE FONCIER (TTC) ⁽³⁾	2,2 Md€	2,2 Md€	2,4 Md€	2,3 Md€	+4,3%

- ICADE PROMOTION EN LIGNE AVEC SA FEUILLE DE ROUTE
- DYNAMIQUE FAVORABLE SUR LE LOGEMENT



Notes : (1) CA économique : CA IFRS retraité d'IFRS 11 à partir du 30 juin 2017
(2) En norme IFRS 15
(3) En potentiel de chiffre d'affaires

3. Résultats financiers S1 2018

3.1. Compte de résultat

3.1. Compte de résultat

RNR EPRA EN CROISSANCE SENSIBLE SUR LES DEUX FONCIÈRES : +6,9% SUR UN AN

	30/06/2018				30/06/2017 (publié)				
	Foncière Tertiaire (EPRA)	Δ 2017	Foncière Santé (EPRA)	Δ 2017	Foncières (EPRA) ⁽¹⁾	Δ RNR 2017	Foncière Tertiaire (EPRA)	Foncière Santé (EPRA)	Foncières (EPRA)
<i>(Données en M€)</i>									
Loyers nets	177,2	11,9%	111,6	7,1%	288,8	10,0%	158,4	104,2	262,6
Résultat opérationnel	142,5	6,5%	105,0	7,0%	247,5	6,7%	133,8	98,1	231,9
Résultat financier	(35,4)	23,8%	(14,6)	1,8%	(50,0)	16,4%	(28,6)	(14,3)	(42,9)
RNR – Foncière (EPRA) – (PdG)	104,8	6,4%	51,1	7,9%	155,9	6,9%	98,5	47,4	145,8
RNR – Foncière (EPRA) / action – (PdG)	1,42 €	6,4%	0,69 €	7,8%	2,11 €	6,8%	1,33 €	0,64 €	1,97 €

Foncière Tertiaire : +6,4%

- Loyers nets en hausse sensible +18,8 M€ (+11,9%) : effet de l'intégration d'ANF (15,6 M€) et des livraisons/restructurations (+2,0 M€).
À périmètre constant les loyers bruts sont en hausse de +1,2%

Foncière Santé : +7,9%

- Loyers nets en hausse de +7,4 M€ (+7,1%) : +5,9 M€ sous l'effet des acquisitions 2017 et des livraisons significatives au S1 +1,6 M€

RNR DES FONCIÈRES TERTIAIRE ET SANTÉ PORTÉ PAR LA CROISSANCE DES LOYERS



3.1. Compte de résultat

ICADE PROMOTION : CFNC EN HAUSSE DE +117%

(en M€)	30/06/2018			Δ 2017	30/06/2017 ⁽¹⁾		
	Logement	Tertiaire	TOTAL		Logement	Tertiaire	TOTAL
Chiffre d'affaires économique ⁽²⁾	360,4	162,6	523,0	0,1%	362,1	160,4	522,5
Résultat opérationnel économique courant ⁽³⁾	17,9	14,4	32,2	9,6%	19,5	9,9	29,4
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)	5,0%	8,8%	6,2%		5,4%	6,2%	5,6%
Cash-flow net courant – (PdG)	8,1	8,1	16,2	116,9%	7,4	0,1	7,5
Fonds propres moyens alloués ⁽⁴⁾			235,8				284,9
ROE			15,6%				9,2%

Chiffre d'affaires économique stable, impact de la saisonnalité au S2

Résultat opérationnel économique courant en hausse de +9,6%, notamment sur le Tertiaire

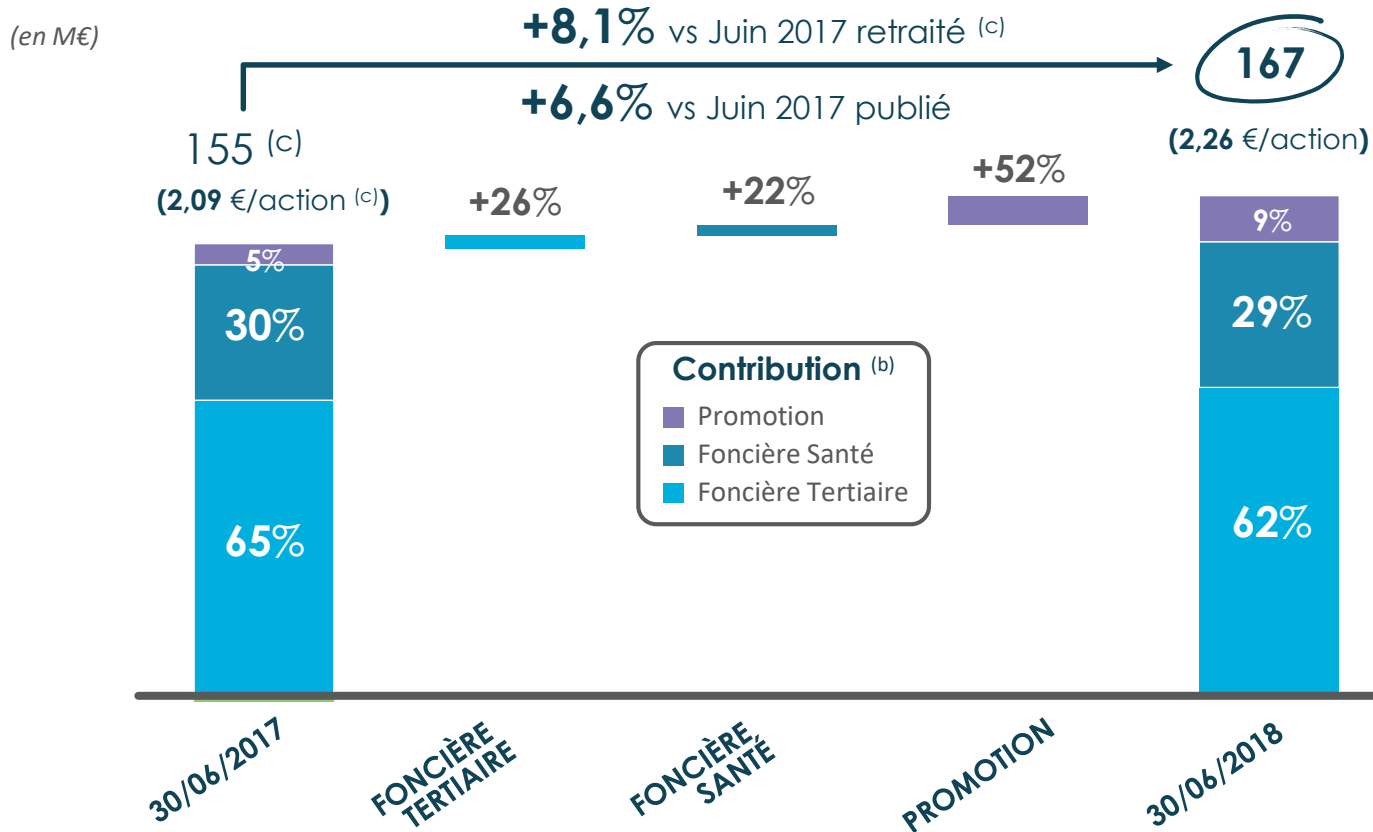
Taux de marge économique courant à 6,2%, en hausse de +60 pbs

**AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE :
UN ROE À 15,6%**

Notes : (1) Le taux de marge économique courant et le cash-flow net courant au 30 juin 2017 sont retraités des impacts d'IFRS 15 pour être comparables aux données 30 juin 2018
(2) CA économique : CA incluant les entités mises en équivalence
(3) Résultat économique incluant les entités mises en équivalence, retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding
(4) Fonds propres moyens de la période (PdG) hors résultat

3.1. Compte de résultat

CROISSANCE DU CFNC – GROUPE (a) PORTÉE PAR LES 3 MÉTIERS



**CFNC / ACTION EN HAUSSE DE +8,0%
VS. JUIN 2017 RETRAITÉ
PORTÉE PAR LES 3 MÉTIERS**

Notes : (a) Le cash-flow net courant – Groupe est défini comme la somme des agrégats suivants :

(1) Excédent Brut Opérationnel (EBO)

(2) EBO et résultat financier net d'impôt sur les sociétés inclus dans le résultat des sociétés mises en équivalence

(3) Résultat financier retraité des variations de juste valeur des instruments de couverture et ORNANES, également retraité des impacts des restructurations de dettes et du recyclage en résultat lié à la cession des titres non consolidés

(4) Impôt sur les sociétés sur (1) et (3)

(5) Retraitement des intérêts minoritaires inclus dans (1) (3) (4)

Total (1) à (5) cash-flow net courant – Groupe

(6) La ligne « Autres » regroupe les opérations inter métiers et autres ainsi que les activités abandonnées

(b) Pourcentages du CFNC S1 2018 sur une base 100

(c) Retraité des nouvelles normes comptables applicables au 1^{er} janvier 2018, principalement IFRS 15

3. Résultats financiers S1 2018

3.2. Valorisation du patrimoine et ANR



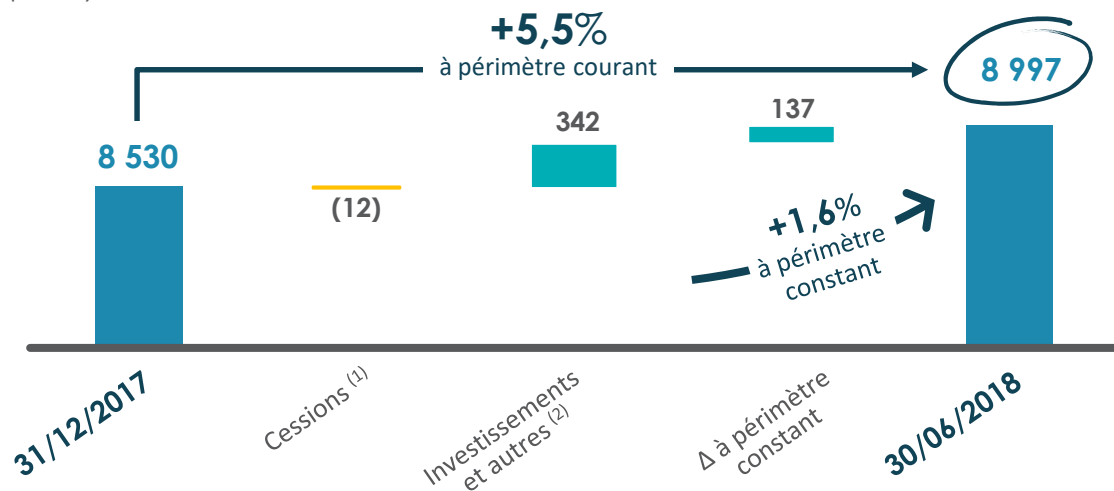
3.2. Valorisation du patrimoine et ANR

ÉVOLUTION POSITIVE DES VALORISATIONS POUR LES DEUX FONCIÈRES

FONCIÈRE TERTIAIRE

(y compris logements, en quote-part)

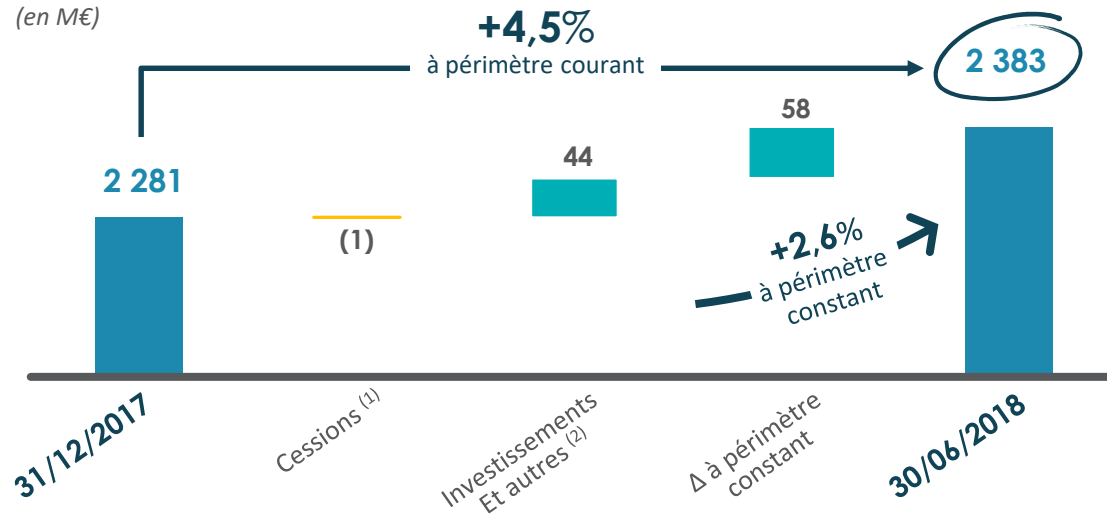
(en M€)



FONCIÈRE SANTÉ

(en quote-part)

(en M€)



À PÉRIMÈTRE CONSTANT : +1,6%

- 60% ISSUS DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT
- RELAIS DE CROISSANCE SUR LE PATRIMOINE EN RÉGIONS

VALEUR DU PATRIMOINE FONCIÈRE TERTIAIRE PART TOTALE :

9,2 Md€⁽³⁾ AU 30/06/2018 (VS. 8,8 Md€ AU 31/12/2017)

À PÉRIMÈTRE CONSTANT : +2,6%

- CRÉATION DE VALEUR SUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT
- MARCHÉ FAVORABLE AUX ACTIFS PRIME

VALEUR DU PATRIMOINE FONCIÈRE SANTÉ PART TOTALE :

4,2 Md€ AU 30/06/2018 (VS. 4,0 Md€ AU 31/12/2017)

Notes : (1) Juste valeur au 31/12/2017 des actifs cédés sur la période

(2) Comprend les CAPEX, les parts décaissées au S1 2018 des acquisitions en VEFA ainsi que l'augmentation de QP de détention d'Icade dans ANF Immobilier ou dans Icade Santé.

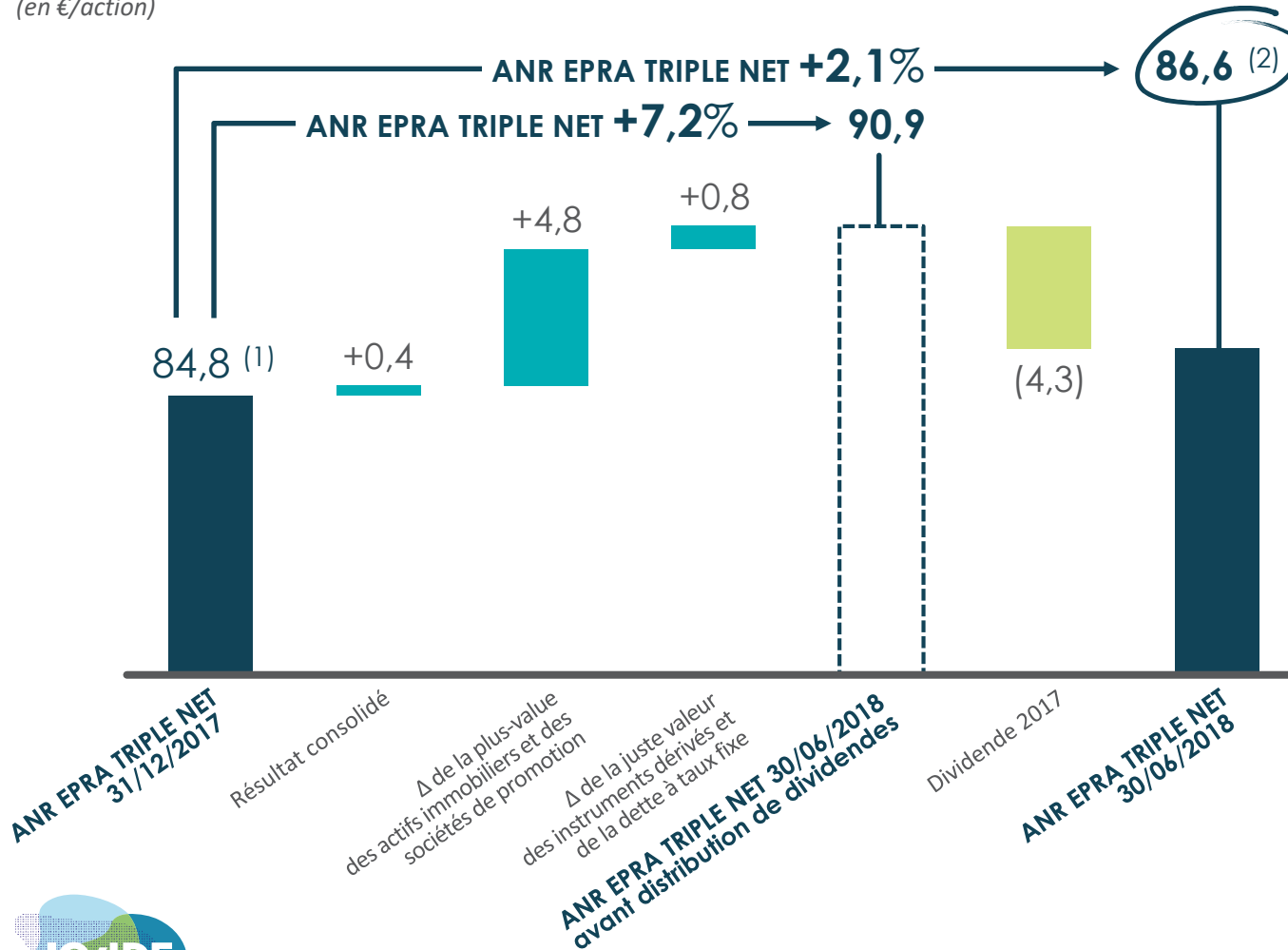
Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP) pour -0,9M€ pour la Foncière Tertiaire et -0,3M€ pour la Foncière Santé.

(3) Dont actifs mis en équivalence maintenus en QP : Tour Bellini (33%) et Bassin Nord – Centre Commercial Le Millénaire (50%)

3.2. Valorisation du patrimoine et ANR

ANR NNN EPRA EN HAUSSE : **90,9** €/ACTION (+7,2% VS 31/12/2017 – HORS DISTRIBUTION DE DIVIDENDES) – **86,6** €/ACTION (+2,1% VS 31/12/2017)

(en €/action)



- HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+1,8%**
- HAUSSE DE LA VALEUR D'ENTREPRISE D'ICADE PROMOTION : **+2,0%**
- HAUSSE DE L'ANR NNN EPRA PAR ACTION : **+7,2%** HORS DISTRIBUTION DE DIVIDENDES, **+10,2%** SUR UN AN



Notes : (1) ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2017 : 6 274 M€
(2) ANR EPRA TRIPLE NET au 30/06/2018 : 6 436 M€

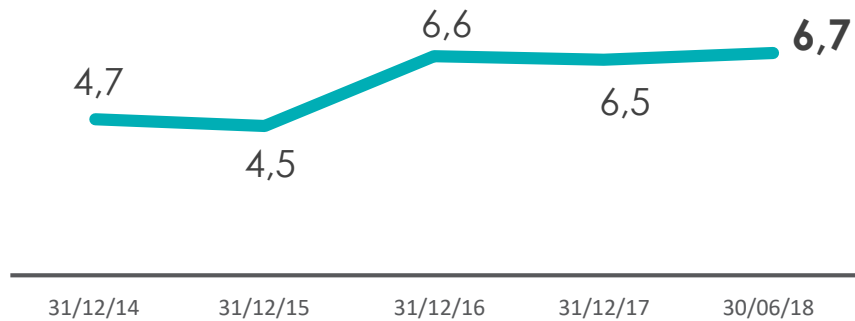
3. Résultats financiers S1 2018

3.3. Passif

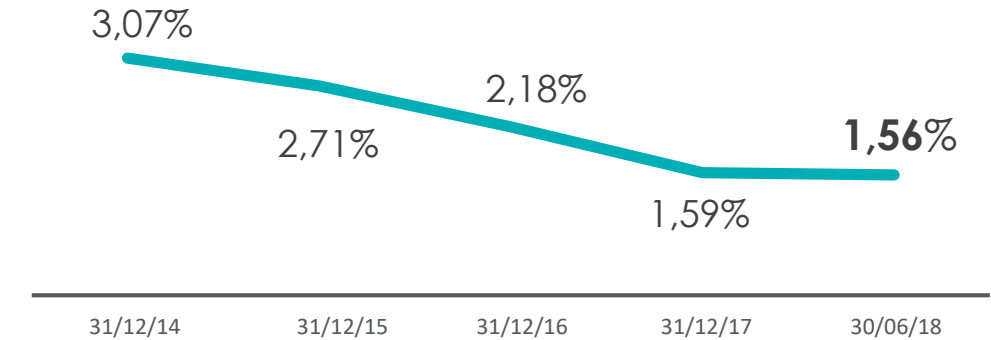
3.3. Passif

MAINTIEN D'UNE STRUCTURE DE DETTE SOLIDE

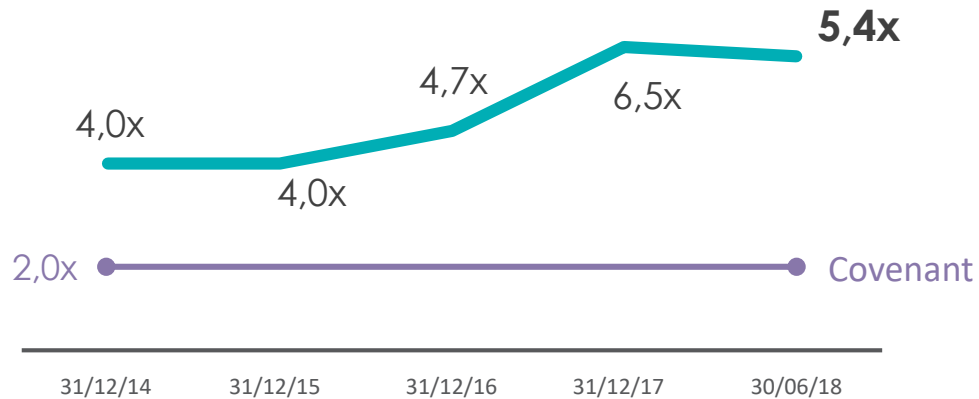
UNE MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE SUPÉRIEURE À 6 ANS



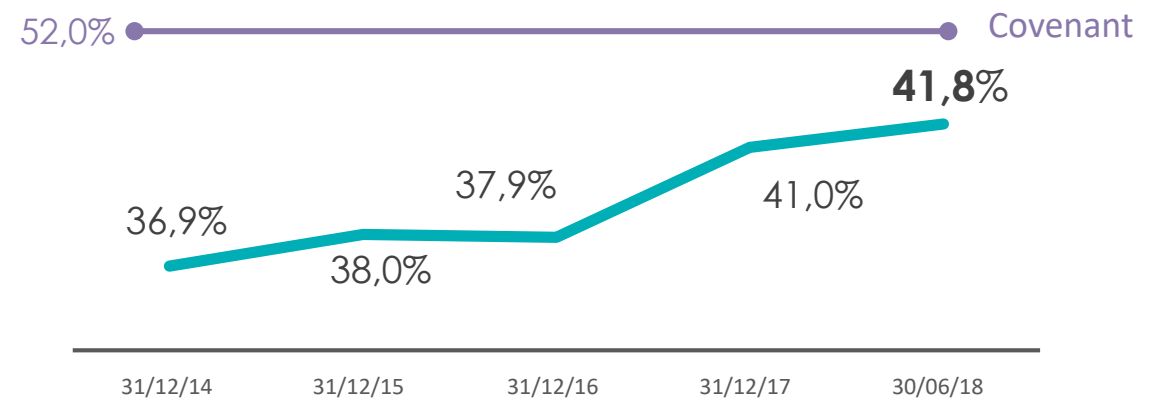
UN COÛT MOYEN DE LA DETTE EN BAISSÉ (-3 PBS)



ICR LARGEMENT SUPÉRIEUR AU COVENANT



UN RATIO LTV CIBLE AUTOUR DE 40%



- BAISSÉ DU COÛT MOYEN DE LA DETTE : -3 PBS
- HAUSSE DE LA MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE À 6,7 ANS
- HAUSSE DE LA LTV SOUS L'EFFET DU VERSEMENT DE DIVIDENDE AU 1^{er} SEMESTRE

Pulse
(Saint-Denis, 93)



Conclusion

PRIORITÉS 2018

Poursuivre les opérations de développement

Diversifier Icade Santé dans les EHPAD
et préparer le développement à l'international

Gestion rigoureuse du passif

Confirmer l'atteinte des objectifs
du plan de novembre 2015

Préparer le nouveau plan 2019-2022

GUIDANCE REVUE À LA HAUSSE

↗
**CFNC Groupe
par action
2018**



Croissance supérieure à **6%**
vs CFNC 2017 publié

*Soit une croissance supérieure à **7%**
vs CFNC 2017 retraité ⁽¹⁾*

**Politique
de dividende**



Fondée sur l'évolution
du **CFNC/action**

INFORMATION FINANCIÈRE DU 3^e TRIMESTRE LE 19 OCTOBRE 2018,
INVESTOR DAY LE 26 NOVEMBRE 2018

Projet La Voile Blanche
(Toulon, 83)



PLAN
2019-2022



1.

Icade : deux ans ½ après
l'annonce du plan de novembre 2015

1. Icade : deux ans ½ après l'annonce du plan de novembre 2015

ICADE EST EN AVANCE SUR SON PLAN DE MARCHÉ

Un plan d'actions 2016 & 2017 intégralement réalisé

Une année 2018 qui se déroule conformément au plan

Une feuille de route claire à horizon 2019, toujours orientée vers la croissance rentable

Des marchés porteurs qui devraient soutenir la performance de la société

**L'EXÉCUTION DU PLAN SE DÉROULE DONC CONFORMÉMENT
À NOS PRÉVISIONS INITIALES**

LE PLAN DE NOVEMBRE 2015 : UN OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ...

1.

Être un opérateur
immobilier intégré
parmi les plus
performants

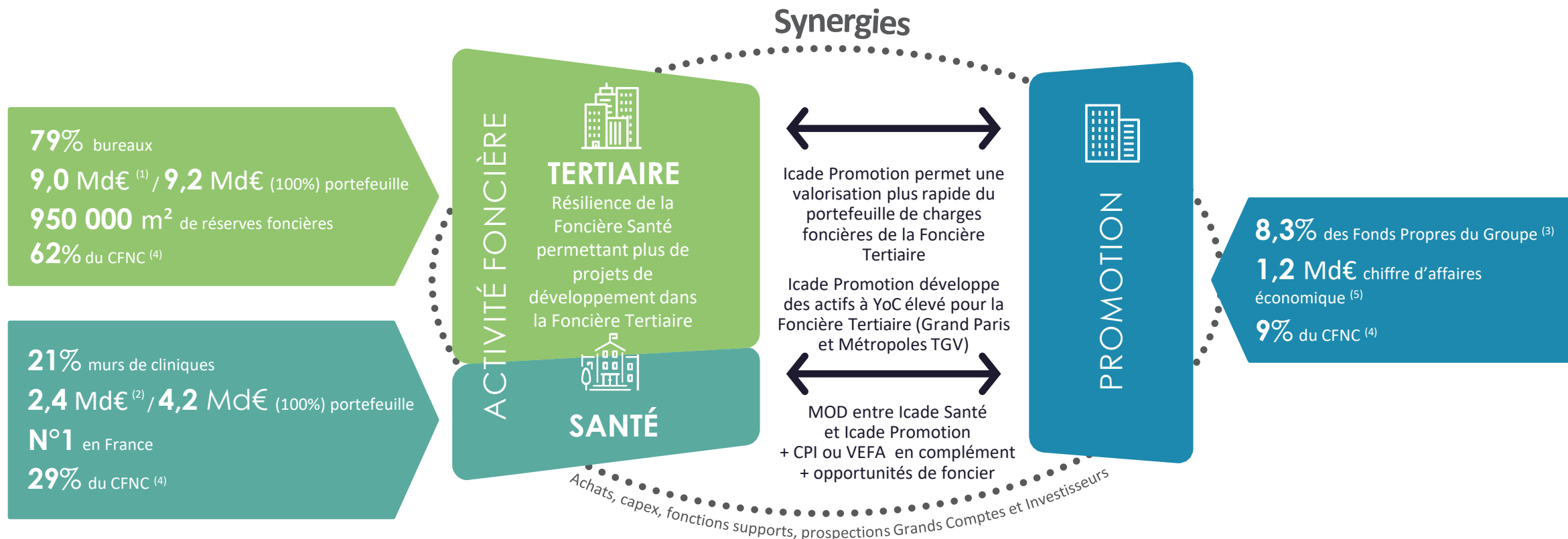
2.

Se recentrer sur
nos positions de leader
pour favoriser croissance
et performance

LES RÉSULTATS 2016 & 2017, LES PERSPECTIVES 2018,
NOUS CONFORTENT DANS NOS CHOIX

1. Icade : deux ans ½ après l'annonce du plan de novembre 2015

... FONDÉ SUR UN BUSINESS MODEL « ORIGINAL », CRÉATEUR DE VALEUR...



NOTRE FOCUS : CROISSANCE ET PERFORMANCE

Notes : (1) Hors droits

(2) Part Icade (56,77%), hors droits

(3) Capitaux propres Promotion part du Groupe (avant élimination des titres) / Capitaux propres consolidés totaux part du Groupe

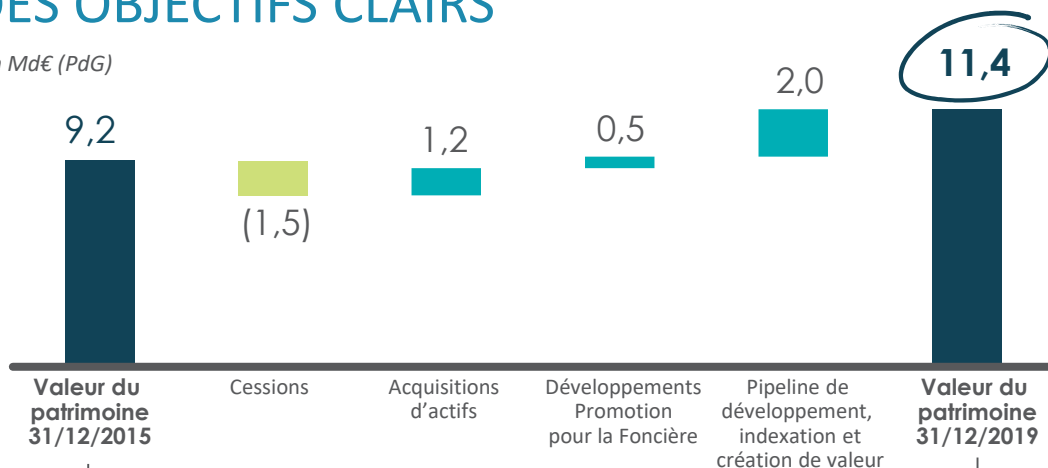
(4) % du CFNC au S1 2018 sur base 100

(5) au 31/12/2017

1. Icade : deux ans ½ après l'annonce du plan de novembre 2015

DES OBJECTIFS CLAIRS

En Md€ (PdG)



MIX PRODUIT
AU 31/12/2015



— Foncière Tertiaire	81%
● Bureaux	40%
● Parcs d'affaires	40%
● Autres	1%
— Foncière Santé	19%

MIX PRODUIT
AU 31/12/2019



— Foncière Tertiaire	78%
● Bureaux	40%
● Parcs d'affaires	37%
● Autres	1%
— Foncière Santé	22%

Valeur du portefeuille :

- Un volume d'investissements en ligne avec le plan initial, mais réalisé dès fin 2018
- Un marché porteur qui permet d'accélérer les cessions
- Un pipeline de développement qui a permis de capter de la création de valeur embarquée

Un ratio LTV autour de 40% à fin 2019

Un mix du portefeuille en ligne avec nos objectifs

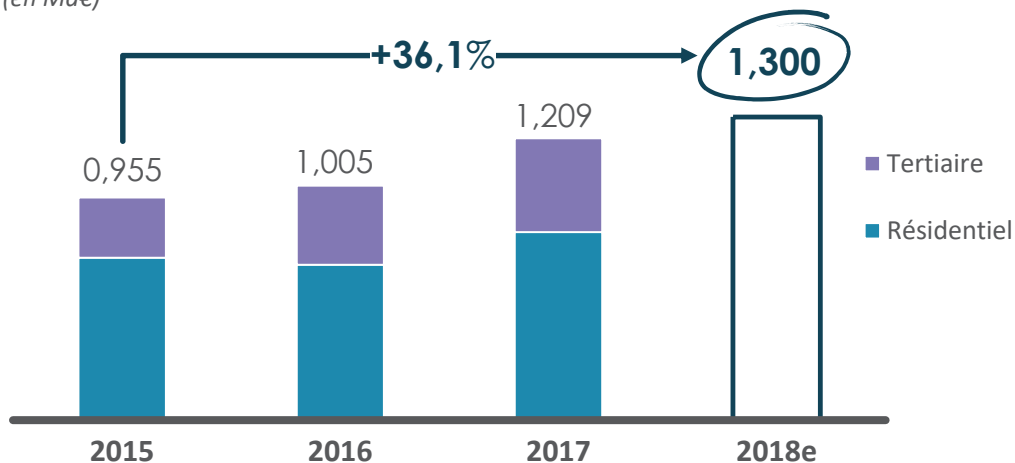
**LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE VALEUR
DU PORTEFEUILLE À FIN 2019
DEVRAIENT ÊTRE ATTEINTS DÈS 2018**

1. Icade : deux ans ½ après l'annonce du plan de novembre 2015

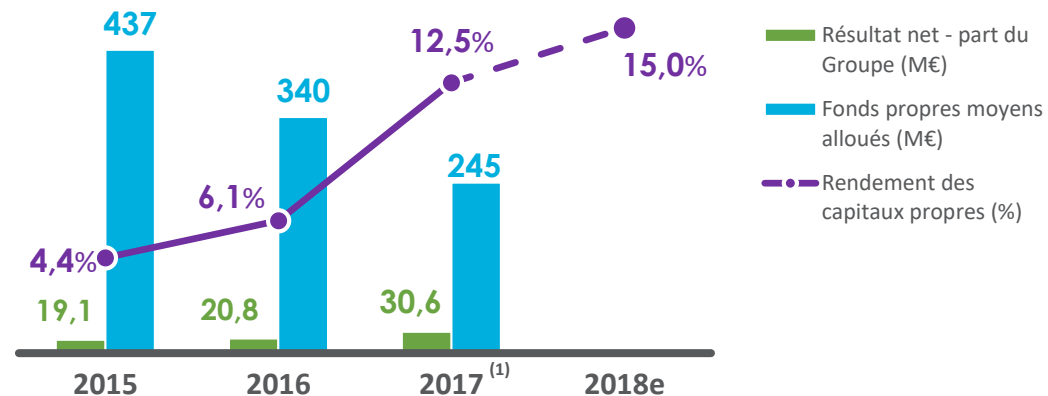
ACTIVITÉ DE PROMOTION

PROJECTION DE CA À HORIZON 2018

(en Md€)



ROE PROMOTION 2015/2017 ET PROJECTION 2018

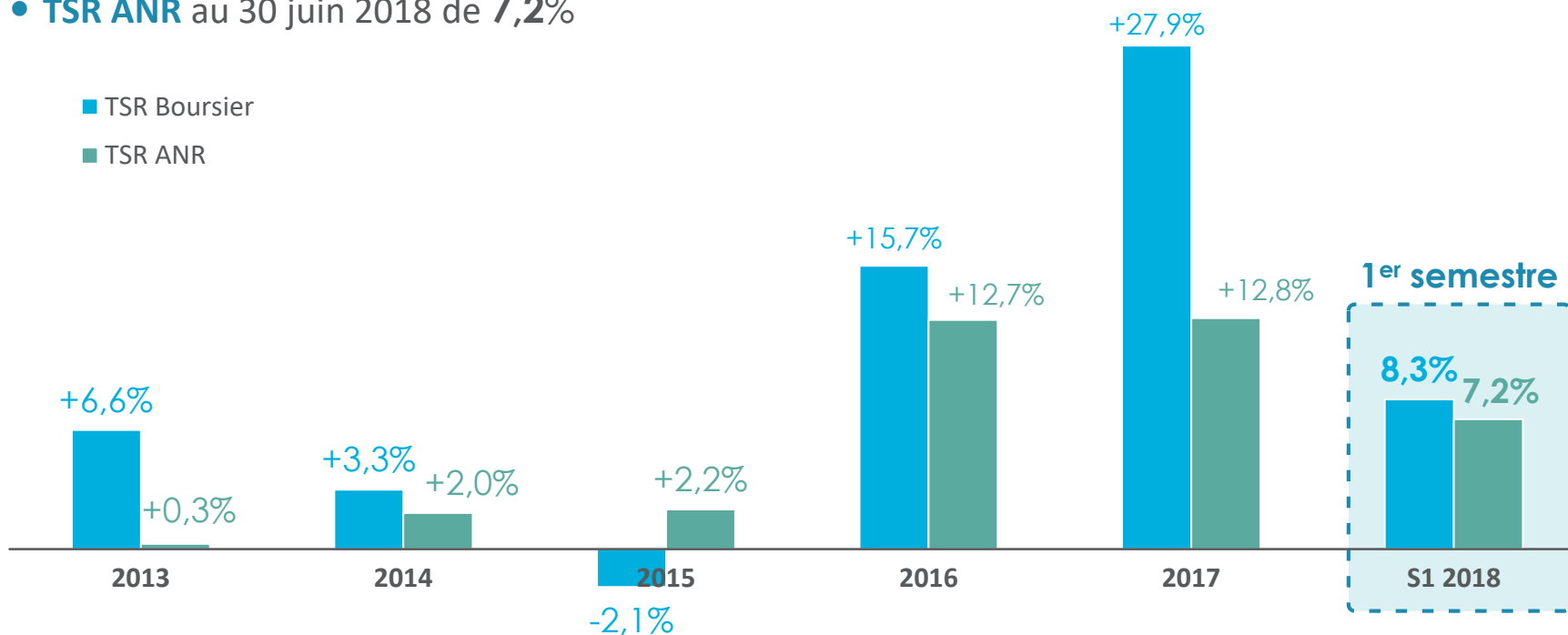


- OBJECTIF ROE REVU À LA HAUSSE : **15%** EN 2018
- ALLOCATION DE FONDS PROPRES < **10%** DES FONDS PROPRES DU GROUPE SUR LA DURÉE DU PLAN

1. Icade : deux ans ½ après l'annonce du plan de novembre 2015

PERFORMANCE

- **TSR Boursier 2018** de **8,3%** au 10 juillet 2018
- **TSR ANR** au 30 juin 2018 de **7,2%**



8,3%

TSR Boursier au 10 juillet 2018 ⁽¹⁾

7,2%

TSR ANR 30 Juin 2018 ⁽²⁾

TSR BOURSIER DEPUIS LE 31/12/2015: +60,35% ⁽³⁾



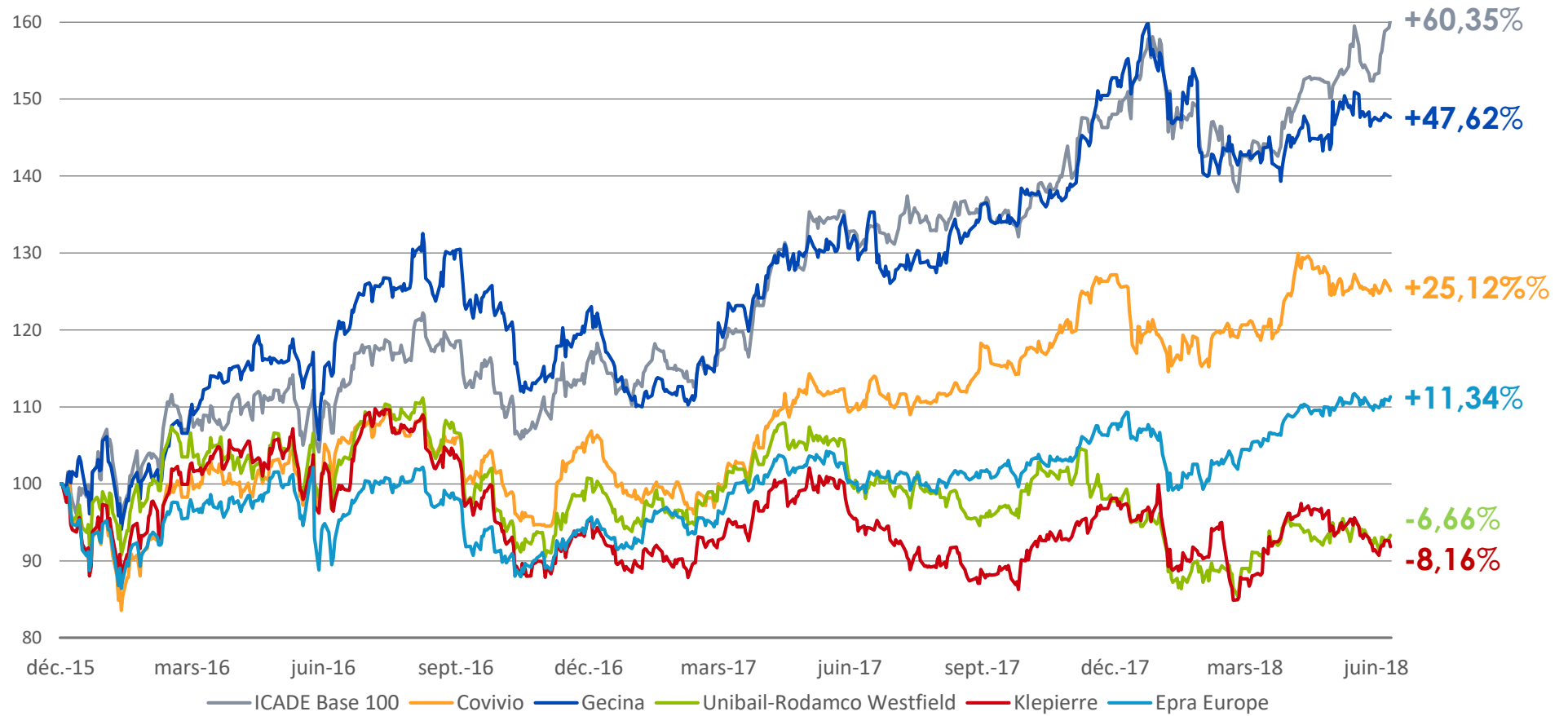
Notes : (1) TSR (Total Shareholder Return tel que défini page 24 du Document de référence 2017) : rendement total pour les actionnaires (performance boursière, dividende réinvesti), sur la base du cours de clôture au 10 juillet 2018
(2) TSR (Total Shareholder Return tel que défini page 24 du Document de référence 2017) : rendement calculé sur la performance de l'ANR + dividende, sur la base de l'ANR au 30/06/2018
(3) Sur la période du 31/12/2015 au 10/07/2018, dividendes réinvestis

1. Icade : deux ans ½ après l'annonce du plan de novembre 2015

PERFORMANCE RELATIVE

ÉVOLUTION Icade - Covivio - Gecina - Unibail Rodamco Westfield - Klépierre - EPRA Europe du 31/12/2015 au 10/07/2018

(Base 100 au 31/12/2015) → dividende réinvesti



ICADE SURPERFORME L'ENSEMBLE DE SES COMPARABLES

2.

Enjeux pour Icade Juillet 2018

6 ENJEUX POUR ICADE

- 1 Au regard de la performance passée, est-il opportun de modifier la stratégie ?
- 2 Quels positionnement & identité pour la Foncière Tertiaire d'Icade ?
- 3 Quel développement possible d'Icade Santé pour renforcer son leadership ?
- 4 Quelle évolution du marché de la promotion immobilière ?
- 5 Quelle politique financière dans un contexte de remontée probable des taux ?
- 6 De nouvelles activités pour Icade sont-elles possibles et/ou souhaitables ?

LES RÉPONSES À CES QUESTIONS DÉPENDENT :

De la performance attendue

De notre analyse prospective des différents marchés

De l'ambition de développement

Des sources possibles de financement

3.

Ambitions 2019-2022



AMBITION : LEADERSHIP ET EXCELLENCE

1.

Leader des bureaux
du Grand Paris & des
grandes métropoles
régionales

2.

Leader en immobilier
de santé en Europe

3.

Acteur de référence
de la promotion
immobilière

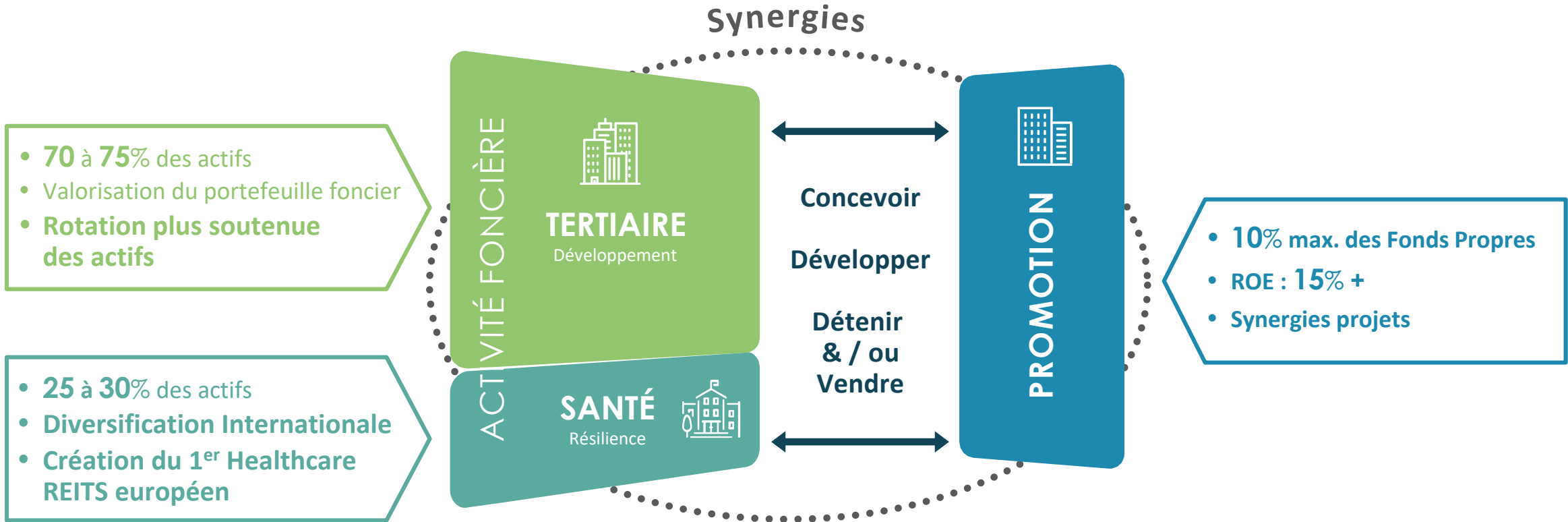


RSE : BEST IN CLASS



3. Ambitions 2019-2022

RÉAFFIRMER NOTRE BUSINESS MODEL CRÉATEUR DE VALEUR & L'ENRICHIR



NOTRE FOCUS : CONCEVOIR & DÉVELOPPER, RECYCLER LE CAPITAL, CROISSANCE DU CASH-FLOW & CRÉATION DE VALEUR

FONDAMENTAUX DU NOUVEAU PLAN

Un choix fondé sur la performance passée et sur nos analyses de marchés

Un plan fortement orienté « développement »

Politique de financement en ligne avec la politique actuelle

TSR : Équilibre Rendement & Croissance ANR

ACQUISITIONS, CESSIONS & RAPPROCHEMENTS :
EN OPPORTUNITÉ

4.

Focus par métier



4.1 FONCIÈRE TERTIAIRE

ICADE

beauty
room

Centre
Pierre & Vacances
CenterParis
TOURNE-ME

BUREAUX EN IDF : DES FONDAMENTAUX PORTEURS

Retour d'une croissance créatrice d'emplois

La croissance du PIB **accélère à 2%** en 2017 et au moins 1,5% / on attend d'ici 2022

Demande de bureaux en hausse

2,6 millions de m² placés en 2017, en hausse de 20% depuis 2015 et qui se maintiendrait d'ici 2020. C'est 2x plus que Londres, avec un tissu économique plus diversifié

Offre de produits neufs limitée

Les bureaux neufs représentent **73% des implantations** de plus de 5 000 m² tandis que seulement 13% des m² vacants sont neufs à ce jour

Pipeline offre neuve très recherchée

Malgré une reprise des constructions (+38% depuis 2015), l'absorption des chantiers reste rapide. **50% de l'offre future est pré-commercialisée**, le reste représente un an de demande placée dans le neuf

Potentiel de hausse des loyers de bureaux

Avec un taux de vacance qui passe de 7,6% fin 2014 à 5,8% aujourd'hui, le loyer moyen des bureaux neufs en IDF se redresse à **380 €/m²** et reste très attractif par rapport à Paris QCA (prime à **850 €/m²**)

Grand Paris Express et JO 2024 : accélérateurs de développement

Les nouvelles infrastructures de transports vont étendre l'accessibilité des bassins d'emploi, particulièrement en dehors de Paris, avec **un calendrier de réalisation garanti par la tenue des JO**

Regain de l'attractivité internationale

Paris devant Londres **pour la 1^{re} fois** en 2017 au classement des métropoles les plus attractives (effet Brexit et réformes économiques)

PRIORITÉS 2019–2022 DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE

Leader de l'immobilier tertiaire sur les « Prime Grand Paris locations » et les grandes métropoles régionales

Focus sur le développement et l'extériorisation de la création de valeur embarquée

Utilisation plus rapide et/ou monétisation des réserves foncières

Rotation opportuniste du patrimoine

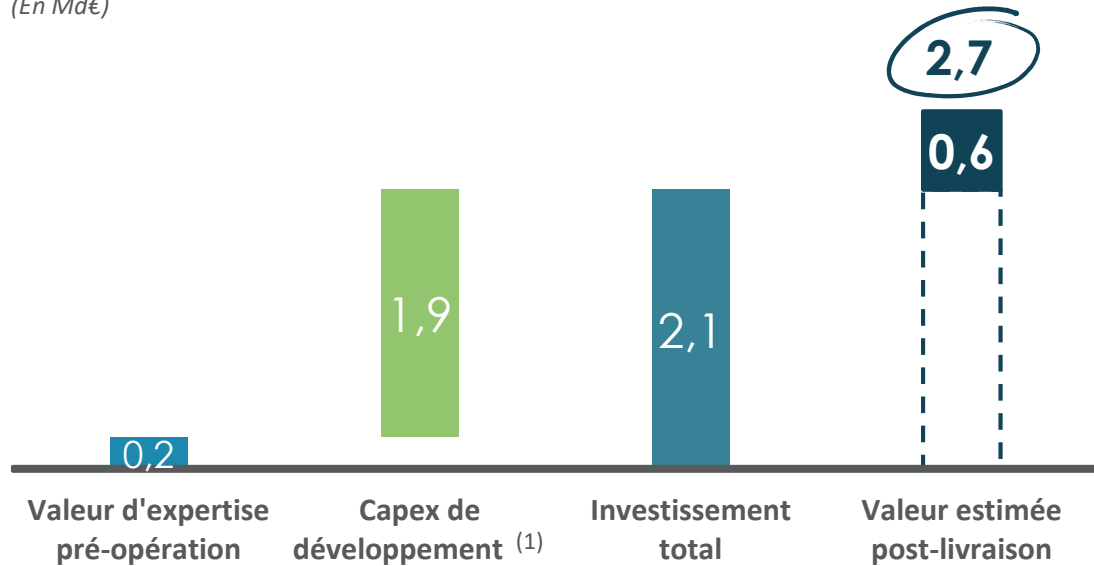
Sélectivité accrue des actifs du portefeuille

Accélération de la croissance

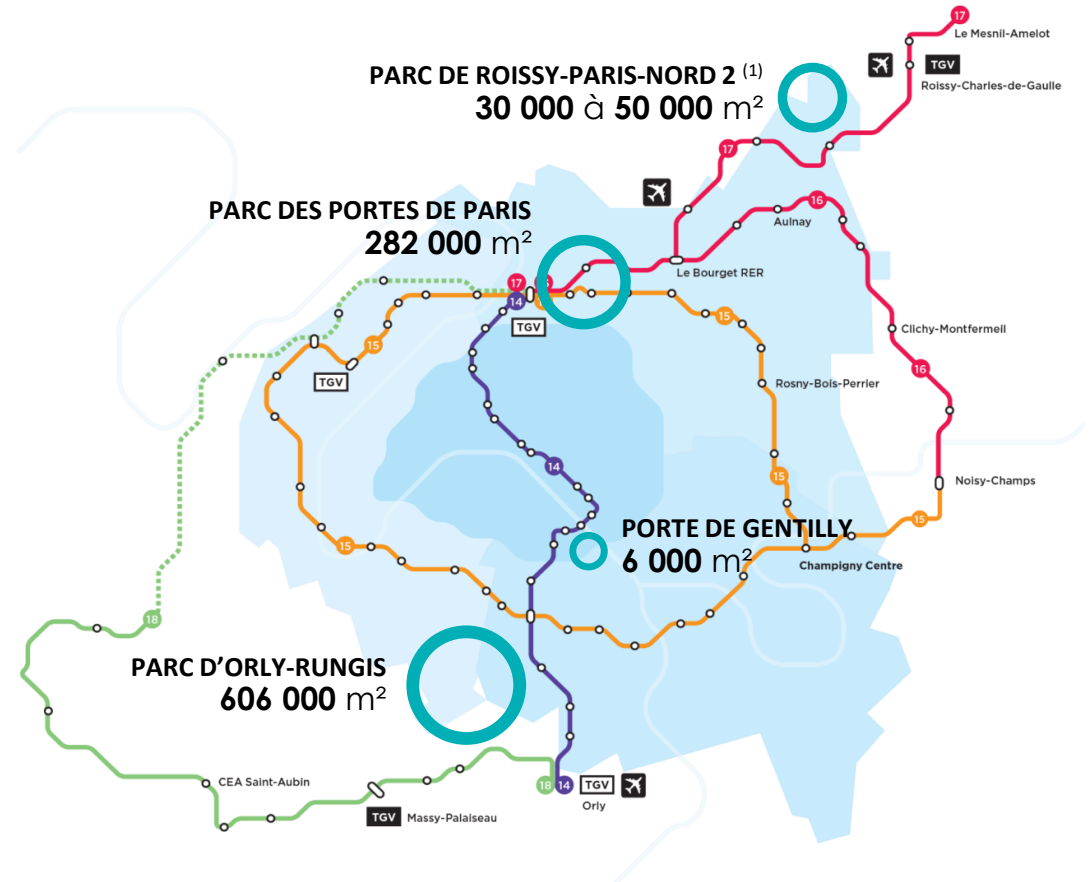
4.1. Focus par métier : Foncière Tertiaire

1. EXTÉRIORISER LA CRÉATION DE VALEUR « EMBARQUÉE » DANS LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT (100 000 m² VEFA, 310 000 m² DÉVELOPPEMENT)

(En Md€)



2. AU-DELÀ DU PIPELINE : VALORISER LES RÉSERVES FONCIÈRES (950 000 m², VALEUR ANR 130 M€)



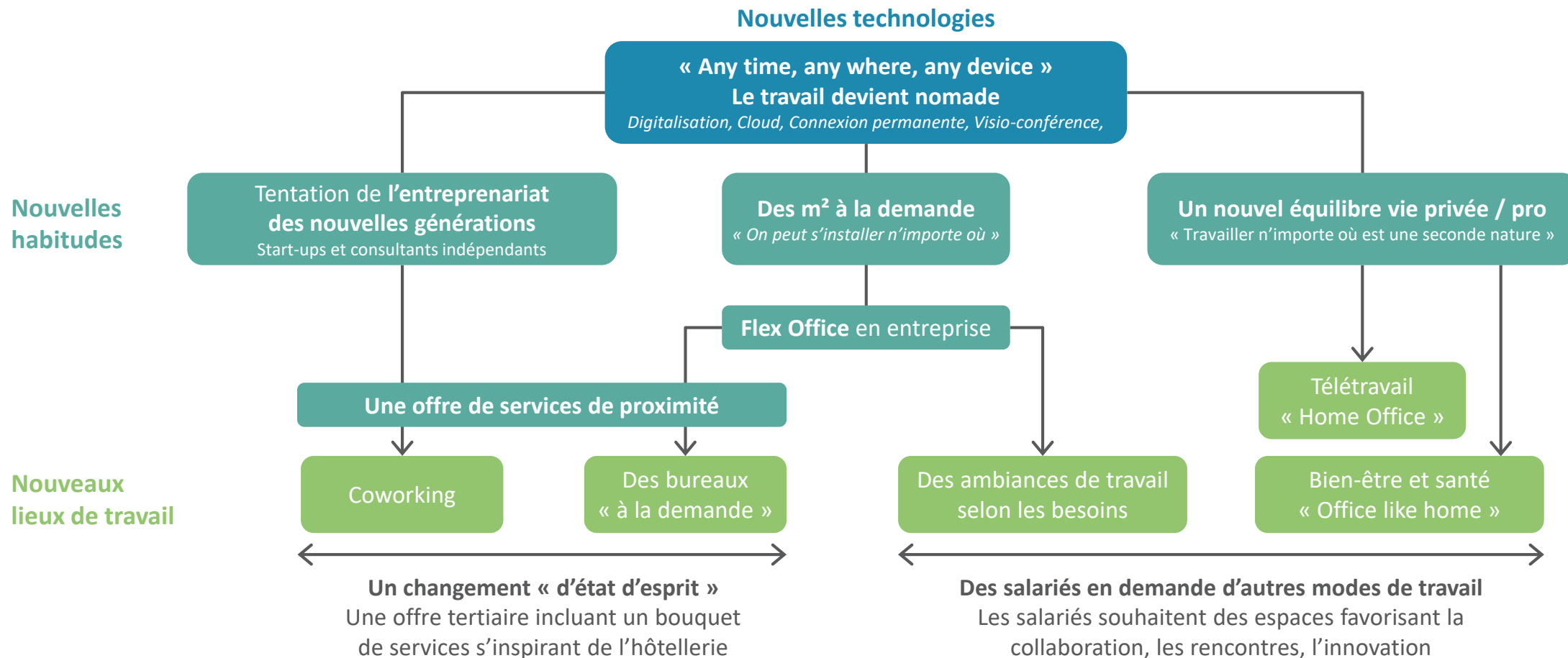
PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT & RÉSERVES FONCIÈRES : LE CŒUR DE NOTRE PROJET

4.1 bis FONCIÈRE TERTIAIRE :

Nouvelle offre immobilière



DEMAIN, UNE OFFRE DE BUREAUX PLUS DIVERSIFIÉE & PLUS ORIENTÉE SERVICES



LES BUREAUX, FACTEUR ESSENTIEL D'ATTRACTIVITÉ POUR LES ENTREPRISES ET DE PERFORMANCE POUR LEURS COLLABORATEURS

IMMOBILIER 3.0 : ICADE A D'ORES ET DÉJÀ ANTICIPÉ CES ÉVOLUTIONS DE MARCHÉ...

MAISONS DES START'UP



Parc des Portes de Paris

- Livré en novembre 2015
- 11 Start'Up
- 100% d'occupation

Parc Orly-Rungis

- Livraison 3^e trimestre 2018



HÔTEL D'ENTREPRISE



Parc des Portes de Paris

- Livré en juillet 2017
- 1 900 m²
- 155 postes de travail
- 40% d'occupation



ESPACES DE COWORKING



5 livrés en 2017

- Parc du Pont de Flandre (Paris 19^e)
- Parc Orly-Rungis
- Nanterre
- La Défense
- Villepinte

171 postes de travail



FLEXIBILITÉ ET SERVICES AUX OCCUPANTS SERONT AU CŒUR DE NOTRE OFFRE TERTIAIRE,
ATTRACTIVITÉ DE NOS ACTIFS RENFORCÉE

4.1 bis. Focus par métier - Foncière Tertiaire : nouvelle offre immobilière

... Y COMPRIS DANS LES SERVICES DIGITAUX



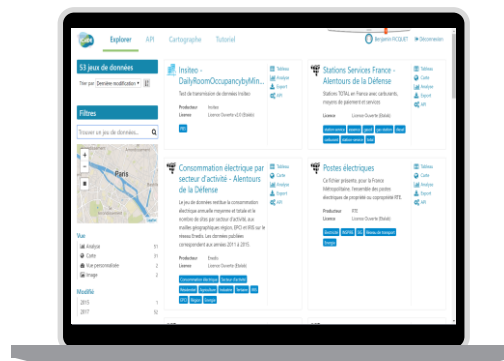
App Coach Your Growth

- 1 500 inscrits sur le parc de Rungis
- Communautés dans la poche
- Actualités du parc
- Événementiel
- Catalogue des services
- Notifications



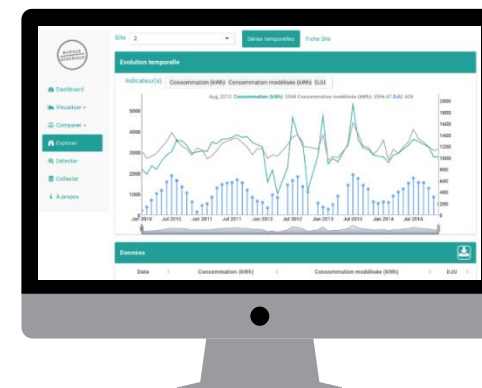
App SmartDesk

- 1 910 inscrits
- Réservation des espaces
- Contrôle d'accès
- Actualités
- Marketplace
- Assistance



Première plateforme open-data PB5

- Jeux de données multiples
- Data à la demande
- Administration des accès
- Dashboard et analyses
- Accès privilégié pour la data science



Plateforme de performance énergétique

- Contrôle et maîtrise énergétique de notre patrimoine
- Data visualisation
- Outil indispensable de pilotage et de performance

ROADMAP 2019-2022

Tirer profit de nos expérimentations

Développer une business line autour de la flexibilité et des services

Synergies avec le métier de Foncière

Impact indirect significatif (Taux d'occupation, Loyer/m²)

UN « MUST » POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE NOS ACTIFS

4.2 FONCIÈRE SANTÉ

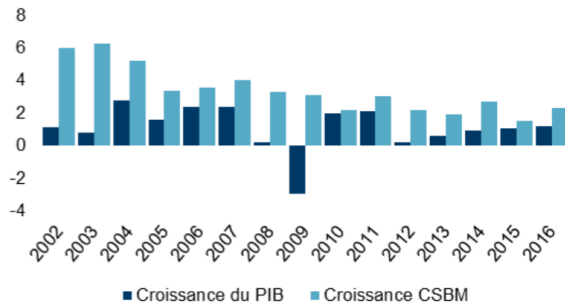


LE MARCHÉ PRIVÉ DE LA SANTÉ EN FRANCE : FONDAMENTAUX PORTEURS

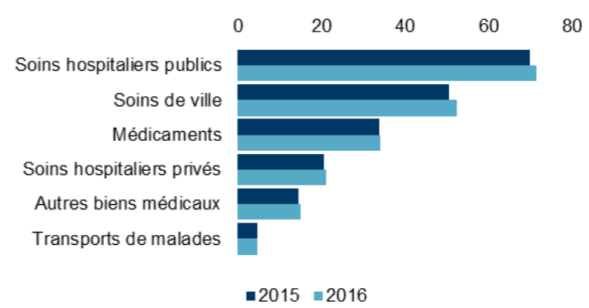
Des fondamentaux porteurs

Dépenses de santé en croissance continue

CREISSANCE DU PIB/CONSOMMATION DE SANTÉ ET BIENS MÉDICAUX (En %)



CONSOMMATION ANNUELLE DES DÉPENSES DE SANTÉ (En Md€)



Des exploitants performants

Des tarifs réglementés en baisse ces 3 dernières années obligeant les opérateurs à des efforts de productivité ; baisse plus modérée en 2018 pour les cliniques avec -0,2% contre -1,4% en 2017



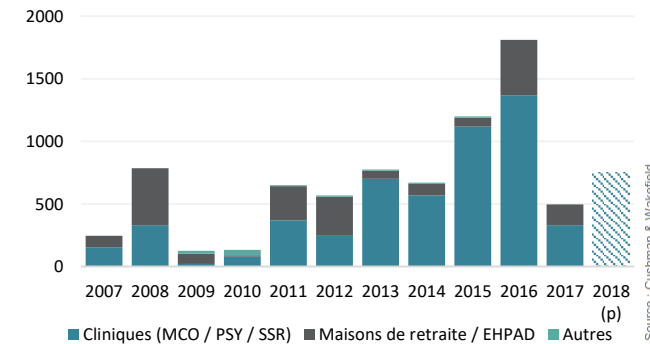
Concentration des opérateurs de santé (ELSAN et RAMSAY) induisant une externalisation de l'immobilier

Une carte de santé en France impliquant des regroupements d'établissements

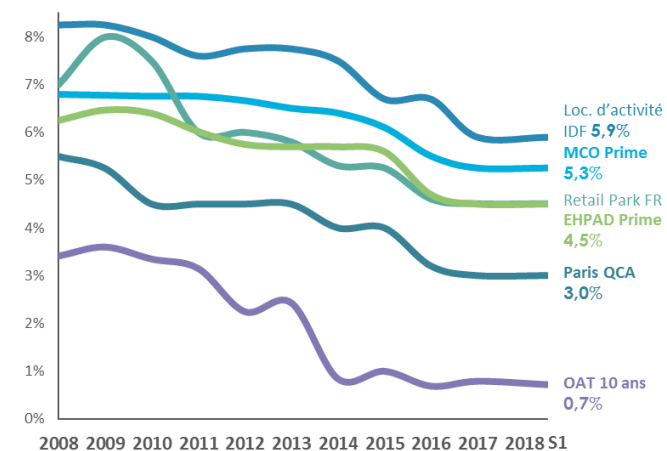
Hausse de l'offre de soins ambulatoires

Une classe d'actifs à part entière

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ (En M€)



DES RENDEMENTS RÉSILIENTS AU REGARD D'AUTRES CLASSES D'ACTIFS



Un couple rendement/risque attractif dans un marché de la santé régulé et acyclique

Un potentiel d'investissement significatif : 6,5 Md€ investis en France depuis 10 ans dans l'immobilier de santé

Un potentiel global évalué à plus de 15 Md€

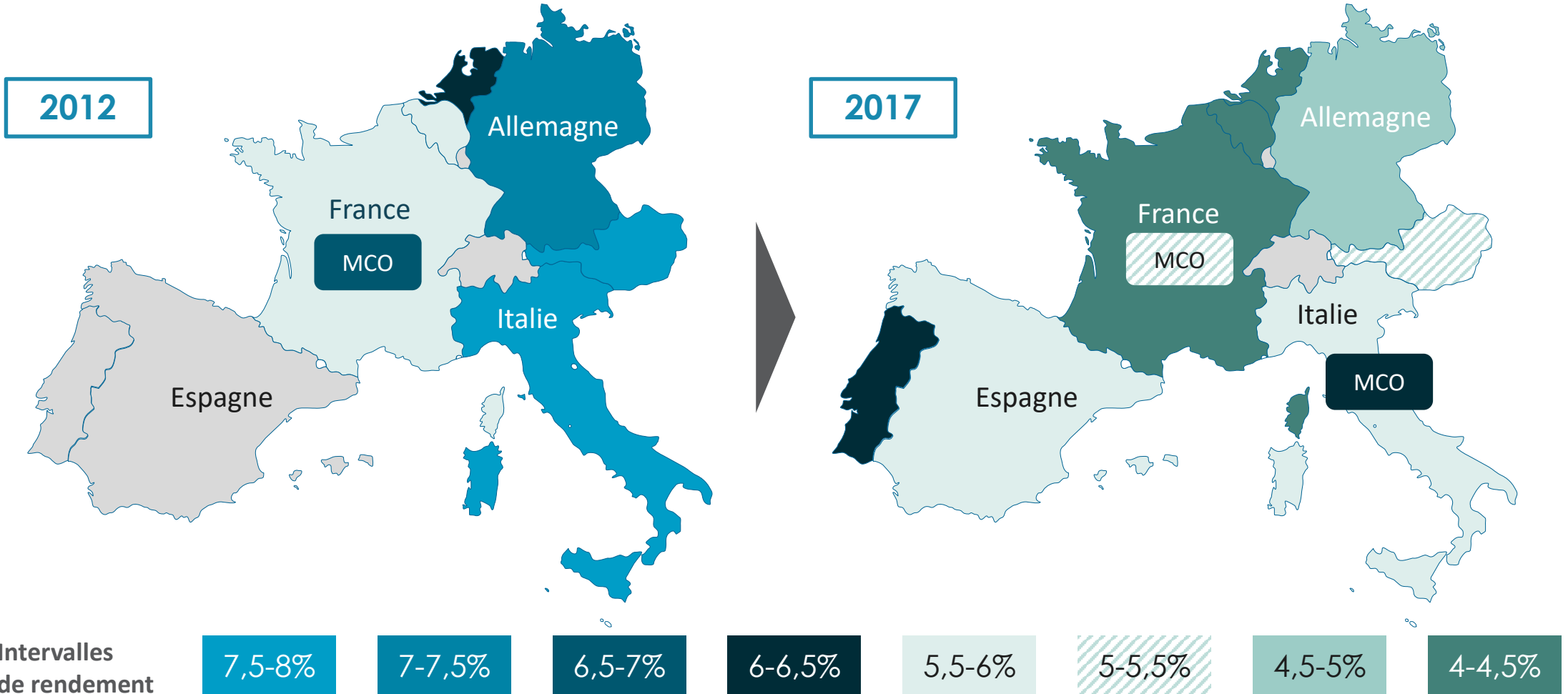
Un marché animé par des investisseurs plus nombreux et aux profils diversifiés (OPCI, Asset Managers, assureurs)

Repricing de la classe d'actifs

4.2. Focus par métier : Foncière Santé

DES RENDEMENTS PRIME ATTRACTIFS HORS DE FRANCE

EHPAD



UN POTENTIEL SIGNIFICATIF EN ZONE EURO POUR ICADE SANTÉ

PRIORITÉS 2019–2022 DE LA FONCIÈRE SANTÉ

Poursuite du développement d'Icade Santé en France
Diversification dans le secteur des EHPAD

Lancement du développement international en Europe continentale
Ambition : ~ **30%** du portefeuille

Ambition de créer une plateforme européenne leader en immobilier de santé

Liquidité d'Icade Santé : **2020/2022**

4.3 PROMOTION IMMOBILIÈRE

ICADE



LOGEMENT : DES MESURES D'INCITATION ET DE SOUTIEN ATTRACTIVES



Investissement locatif et accession à la propriété

- Dispositif Pinel reconduit pour 4 ans en zones tendues : A, Abis et B1
- Reconduction pour les zones non-tendues jusqu'au 31/12/2018
- Reconduction du dispositif Censi-Bouvard jusqu'au 31 décembre 2018
- Reconduction pour 4 ans du PTZ dans le neuf en zones tendues et 2 ans pour les zones B2 et C



Fiscalité et aides sociales

- Hausse de la TVA pour les bailleurs sociaux (**10% vs. 5,5%**)
- Amélioration et diversifications des sources de financement pour les bailleurs sociaux
- Suppression de l'APL accession

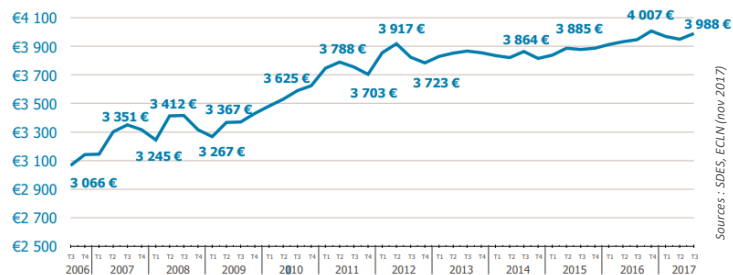
LE LOGEMENT RESTE AU CŒUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

PERSPECTIVES POUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

- Une demande pérenne et soutenue (besoins quantitatifs et qualitatifs de logements)
- Solvabilité des acquéreurs bénéficiant des taux d'intérêts et des mesures fiscales
- Néanmoins, des échéances électorales pouvant impacter la production

LE MARCHÉ DU LOGEMENT À FIN 2017

PRIX DE VENTE MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS



Les prix se renforcent à cause de la rareté du foncier en métropole, de la densification des populations et des nouvelles normes

L'attractivité du dispositif PINEL a permis un redémarrage de l'activité en 2015 et sa prolongation jusqu'en 2021 devrait permettre de préserver la dynamique

NOTRE VISION DU MARCHÉ À HORIZON 2023

Un volume annuel de réservations de **130 à 140 000 logements** (le pic atteint en 2017 à 157 000)

Une hausse des prix de **2%/an** en moyenne sur les 5 prochaines années

Sur les 3 ans à venir, **vigilance sur des primo-accédants et les bailleurs sociaux** (restructuration du secteur HLM)

Des tendances qui favorisent les acteurs les plus importants (transformation de bureaux en logements, aménagement privé, concours) grâce à leur capacité à apporter des réponses globales dans un contexte de raréfaction des deniers publics

PRIORITÉS 2019–2022 POUR ICADE PROMOTION

Maintien de l'exposition à **10%** max. des fonds propres Icade
ROE : **c. 15%**

Développement plus significatif de la promotion tertiaire

Contribution au CFNC du Groupe : **>10%** sur la durée du plan

Un secteur en évolution : opportunités potentielles

Affinity
(Colombes, 92)

5.

Ambitions RSE/innovation

ICADE

RSE : MAINTENIR NOTRE LEADERSHIP

Environnement

1

Impact sur le changement climatique

- **-45%** d'intensité CO₂ entre 2015 et 2025 pour le patrimoine tertiaire
- **100%** des nouveaux bureaux > **5 000 m²** et **33%** des nouveaux logements labellisés E+C- en 2022

2

Biodiversité

- **50%** du patrimoine tertiaire et **25%** des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2022
- **1 m²** de biodiversité restaurée pour **1 m²** aménagé par les Foncières dès 2019

3

Raréfaction des ressources et économie circulaire

- Démarche de réemploi pour **100%** des démolitions et des rénovations > **3 000 m²** en 2020 et 2021 respectivement



Leader sectoriel parmi les 20 entreprises de la catégorie des sociétés cotées diversifiées en Europe



4^e sur 259 sociétés cotées du secteur immobilier au niveau mondial



Notée A-



1^{re} place du palmarès 2017 de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120, catégorie parité du comité exécutif

Sociétal

4

Cohésion des territoires et inclusion

- Systématisation du recours à l'emploi local et l'insertion pour les chantiers > **20 M€**
- Actions associatives proposées à **100%** des collaborateurs

Social

5

Engagement, agilité et collaboration

- **90%** de managers formés au parcours MEPOS (Manager à Énergie Positive) d'ici à 2020
- **25%** de postes pourvus en interne chaque année entre 2019 et 2022

6. Conclusion



INDICATEURS FINANCIERS CLÉS

LTV autour de **40%** - Couverture élevée **>90%**

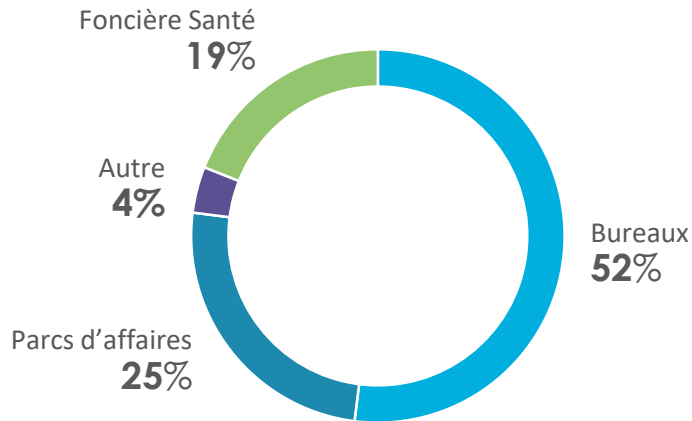
TCAM CFNC : autour de **+4,5%**

Politique de dividende inchangée

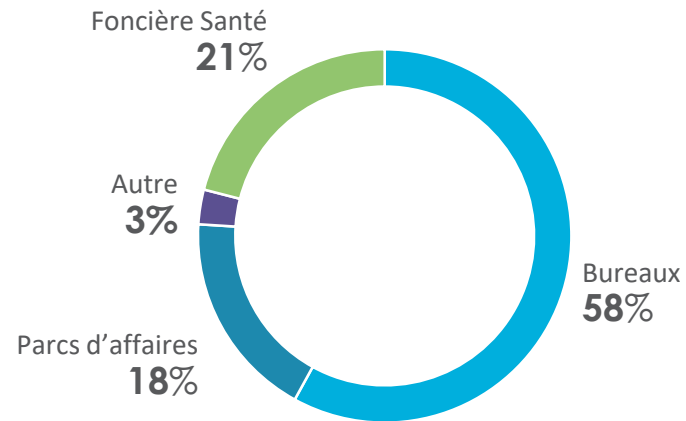
6. Conclusion

FONCIÈRES : ÉVOLUTION MIX PORTEFEUILLE CIBLE (1)

31 décembre 2015



30 juin 2018



Tendance 2019-2022

- Bureaux **65-70%**
dont Parcs d'affaires **15%** environ
Parcs d'affaires : Bureaux (75%), activité et stockage (25%)
- Santé : **25 à 30%**
(hors effet liquidité d'Icade Santé)

- UN MIX PORTEFEUILLE EN ÉVOLUTION SENSIBLE ENTRE 2015 ET 2022
- PARCS D'AFFAIRES : DES RECLASSEMENTS DE CERTAINS PARCS (MILLÉNAIRE ET PONT DE FLANDRE) REFLÉTANT LE TRAVAIL DE VALORISATION ET DE TRANSFORMATION

6. Conclusion

Un plan dans le prolongement du plan 2015-2018...

... avec une ambition de développement amplifiée

4 axes clés :

Leader immobilier tertiaire du Grand Paris & des Grandes Métropoles
Focus développement & rotation du patrimoine

Icade Santé : Leader européen coté de l'immobilier de santé à 2/3 ans

Icade Promotion : acteur de référence de la promotion immobilière

Best in Class RSE & Innovation et nouveaux services immobiliers

- UN PLAN SOUTENU À L'UNANIMITÉ PAR LE CONSEIL
- DÉLIVRER RENDEMENT & CRÉATION DE VALEUR

Questions / Réponses



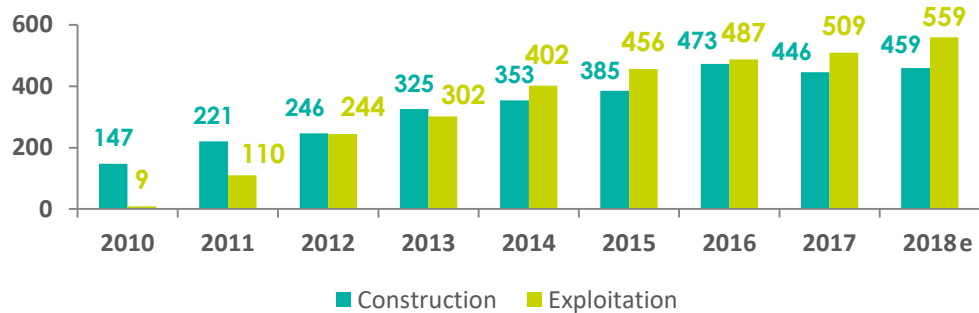
Annexes



RSE : OBJECTIFS AMBITIEUX ET RÉSULTATS BIEN ORIENTÉS

FONCIÈRE TERTIAIRE

- Hausse des surfaces de bureaux certifiés HQE/BREEAM
(en milliers de m², hors cessions)



- Comités bail vert : **89%** des locataires au 30/06/2018 vs **82%** au 30/06/2017
- CPE (contrats de performance énergétique) : **90%** des surfaces de bureaux et parcs d'affaires contrôlés au 30/06/2018 vs **70%** au 30/06/2017
- Émissions de gaz à effet de serre des bureaux et parcs d'affaires
 - **-23%** réalisé entre 2011 et 2017, objectif de **-40%** à horizon 2020

FONCIÈRE SANTÉ

- Certification HQE de **100%** des projets significatifs en développement
- Bilans énergétiques : cartographie de **51%** du patrimoine

PROMOTION

- Pilote des labels E+C- (Energie positive et réduction carbone), R2S (bâtiment connecté) et OsmoZ (qualité de vie au travail)
- Diagnostic biodiversité pour **100%** des opérations en phase étude



RH

- **37%** de postes pourvus en interne
- **29%** de collaborateurs en travail à distance
- **70%** des collaborateurs ont un objectif RSE-innovation
- **17%** des collaborateurs recrutés en CDI ont moins de 26 ans



Leader sectoriel parmi les 20 entreprises de la catégorie des sociétés cotées diversifiées en Europe



4^e sur 259 sociétés cotées du secteur immobilier au niveau mondial



Notée A-



1^{re} place du palmarès 2017 de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120, catégorie parité du comité exécutif

FOCUS SUR 3 PROJETS D'INNOVATION PASSÉS EN DÉPLOIEMENT AU 1^{er} SEMESTRE 2018



Service de géolocalisation du patient et de son vestiaire mobile dans le service ambulatoire

Gain : productivité exploitant et expérience client

Déploiement **juin 2018**

1^{er} déploiement réalisé
sur la polyclinique Reims-Bezannes
du Groupe Courlancy



Solution offrant aux futurs acquéreurs de logements la possibilité de co-concevoir leur bien avec Icade

Gain : lead clients et data sur les besoins clients

Déploiement **juillet 2018**

4 programmes résidentiels
Icade et Arkadea retenus
pour un **1^{er} déploiement de l'offre**



Plateforme digitale dédiée au réemploi de matériaux de construction

Gain : économies et impact bas-carbone

Déploiement **mars 2018**

Plus de **10 partenaires**
et **40 transactions** à date
(**57 t** CO₂ économisées
et **200 K€** d'économie pour les clients)

BUREAUX : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Un marché locatif dynamique en Île-de-France ⁽¹⁾

- **1,3** million de m² commercialisés au S1 2018, soit **15%** de plus que le S1 2017
- Fort dynamisme des transactions > 5 000 m² en hausse de **28%** avec **41** signatures (**29** au S1 2017)
- Offre immédiate en voie de passer sous la barre des **3** millions de m² (**-12%** sur un an)
- Rareté des bureaux neufs avec **13%** du stock vacant et **50%** des chantiers déjà loués en IDF

Marché porteur
pour nos projets
en développement

Un marché régional bien développé ⁽²⁾

- Record locatif en 2017 avec **1,1** million de m² placés et un T1 2018 **10%** plus actif qu'en 2017
- Un recul de l'offre à un an de **8%** sur 2017 avec seulement **30%** de bureaux neufs
- Une tension sur le neuf qui nourrit depuis 2015 une hausse des loyers et des prix

Pertinence du rachat
d'ANF

Fort dynamisme de l'investissement au S1 2018

- **12,5** Md€ investis au S1 2018 soit **+49%** par rapport au S1 2017 grâce à un T2 dynamique
- Soutien des transactions d'envergure avec **63%** de l'activité sur des opérations de plus de **100** M€
- Les investisseurs étrangers prennent le relais des SCPI avec **38%** du volume, surtout en bureaux
- Stabilité du taux prime **3,0%** dans Paris QCA mais baisse sélective (Paris Est, St-Ouen, Régions)

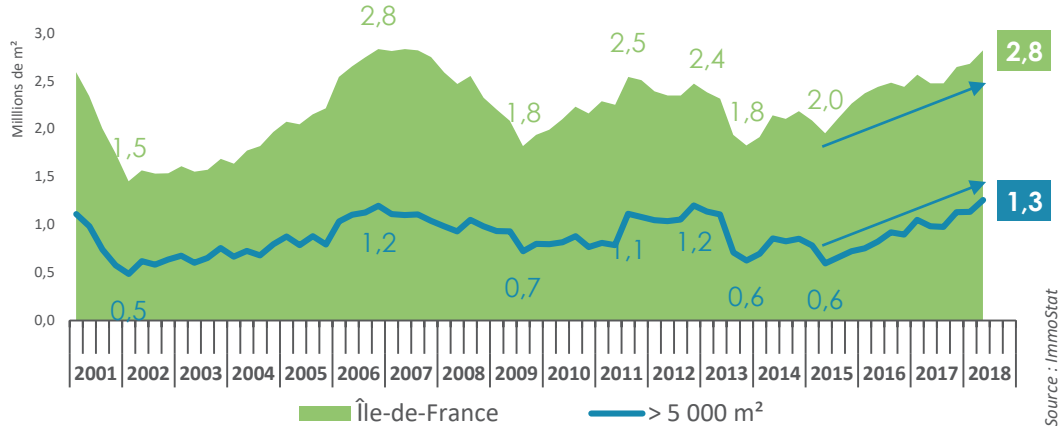
Attractivité
des bureaux en France

MARCHÉ BIEN ORIENTÉ POUR 2018
SOUTENU PAR UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE BIEN ÉTABLIE

UN MARCHÉ LOCATIF DYNAMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

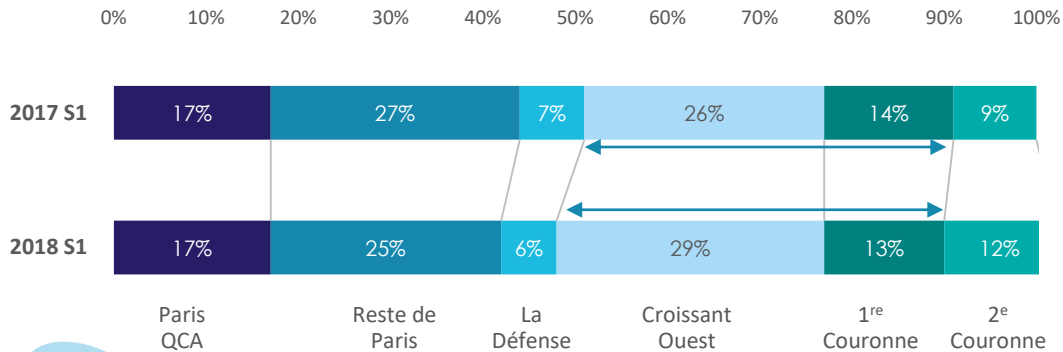
UNE DEMANDE PLACÉE EN HAUSSE DE 47% SUR 3 ANS GRÂCE AU DYNAMISME DES TRANSACTIONS DE PLUS DE 5 000 m²

Demande placée Île-de-France (12 mois glissants)



REPORT DES GRANDES ENTREPRISES VERS L'OFFRE PLUS PROFONDE DU CROISSANT OUEST ET DE LA 1^{RE} COURONNE

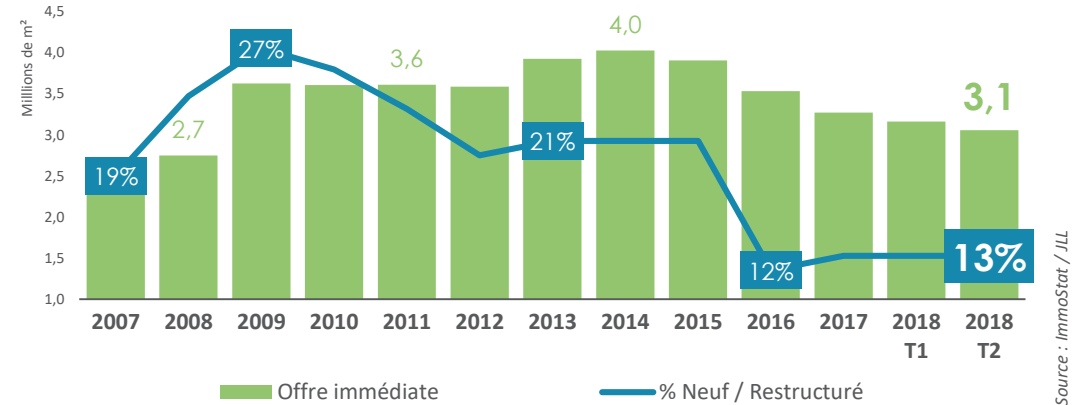
Répartition de la demande placée



VIGUEUR DES TRANSACTIONS > 5 000 M² ET RARETÉ DES PRODUITS NEUFS DÉBOUCHENT SUR D'IMPORTANTES PRÉ-COMMERCIALISATION ET UN REPORT DE LA DEMANDE EN DEHORS DE PARIS

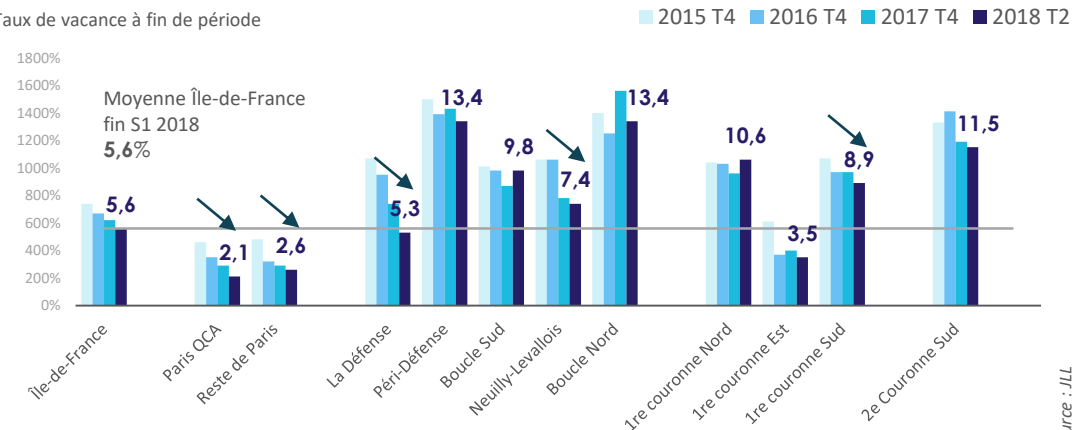
UNE OFFRE EN RECUIL DE 12% SUR UN AN AVEC DES BUREAUX DE DERNIÈRE GÉNÉRATION QUI RESTENT RARES

Offre immédiate Île-de-France



VACANCE HISTORIQUEMENT BASSE DANS PARIS ET EN NETTE DÉCRUE À LA DÉFENSE ET SUR LES MARCHÉS LES PLUS DÉVELOPPÉS

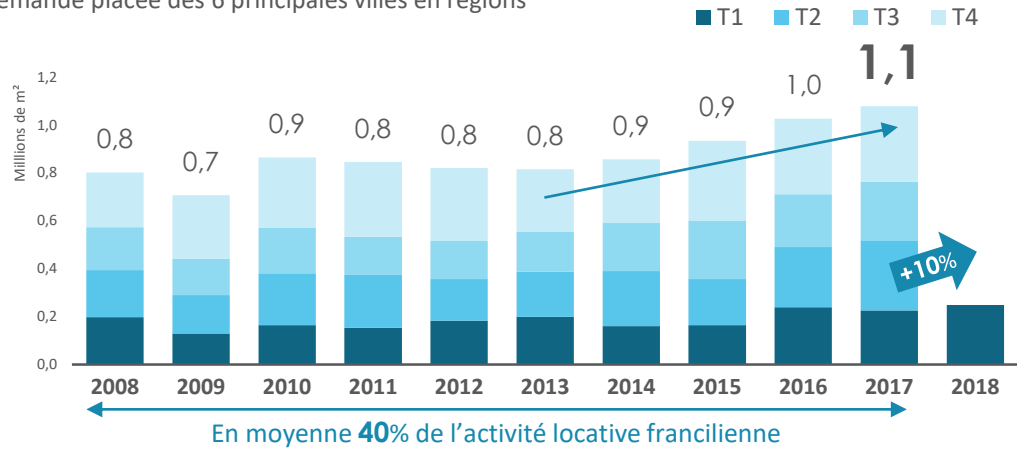
Taux de vacance à fin de période



UN MARCHÉ RÉGIONAL BIEN DÉVELOPPÉ

UNE ACTIVITÉ EN RÉGIONS EN PROGRESSION CONTINUE DEPUIS 2013

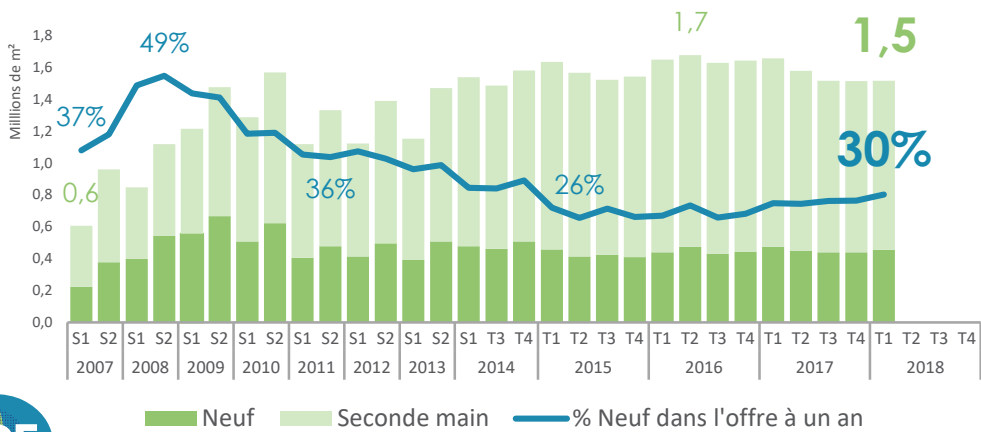
Demande placée des 6 principales villes en régions



Source : BNP Paribas Real Estate

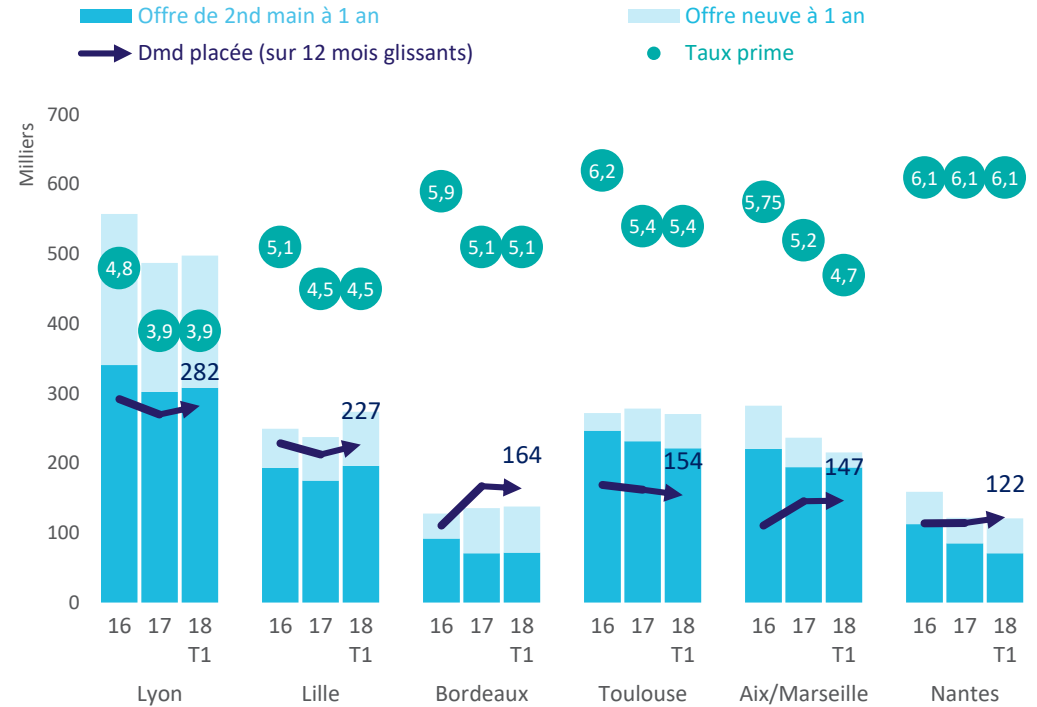
UNE OFFRE STABLE OÙ LES PRODUITS NEUFS SONT DEVENUS RARES

Offre à un an des 6 principales villes en régions (selon l'état)



Source : BNP Paribas Real Estate

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE PAR MÉTROPOLE



Source : BNP Paribas Real Estate

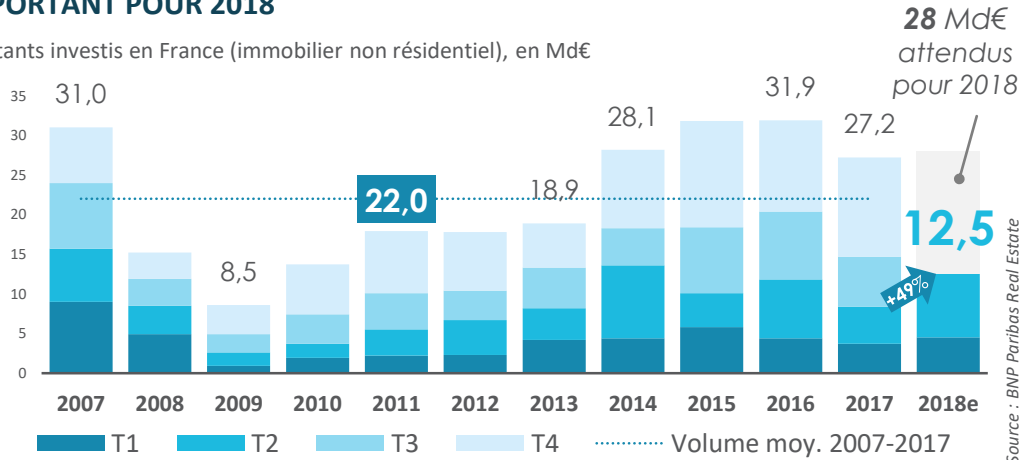
- LES MÉTROPOLES RÉGIONALES RÉCOLTENT LES FRUITS DE LEURS DÉVELOPPEMENTS AVEC UNE DEMANDE PLACÉE EN NETTE HAUSSE SUR 5 ANS
- LA RARETÉ DES PRODUITS NEUFS FAIT PROGRESSER LES LOYERS



FORT DYNAMISME DE L'INVESTISSEMENT AU S1

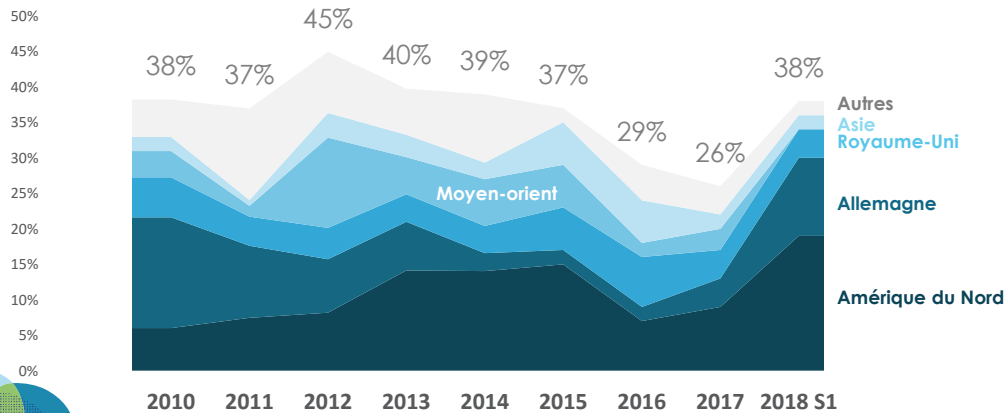
UN DÉBUT D'ANNÉE DYNAMIQUE QUI PRÉSAGE UN VOLUME IMPORTANT POUR 2018

Montants investis en France (immobilier non résidentiel), en Md€



UN RETOUR EN FORCE DES ACTEURS ÉTRANGERS EN 2018

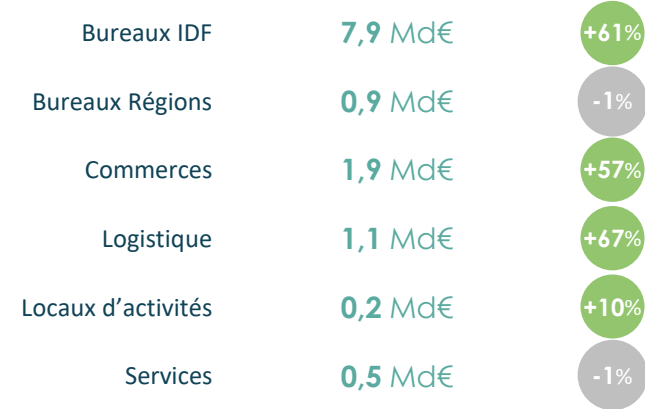
Poids et nationalité des acquéreurs étrangers (pour l'investissement en immobilier d'entreprise en France)



UNE ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE CONFIRMÉE QUI DYNAMISE LES VOLUMES POUR LES GRANDES OPÉRATIONS DE BUREAUX

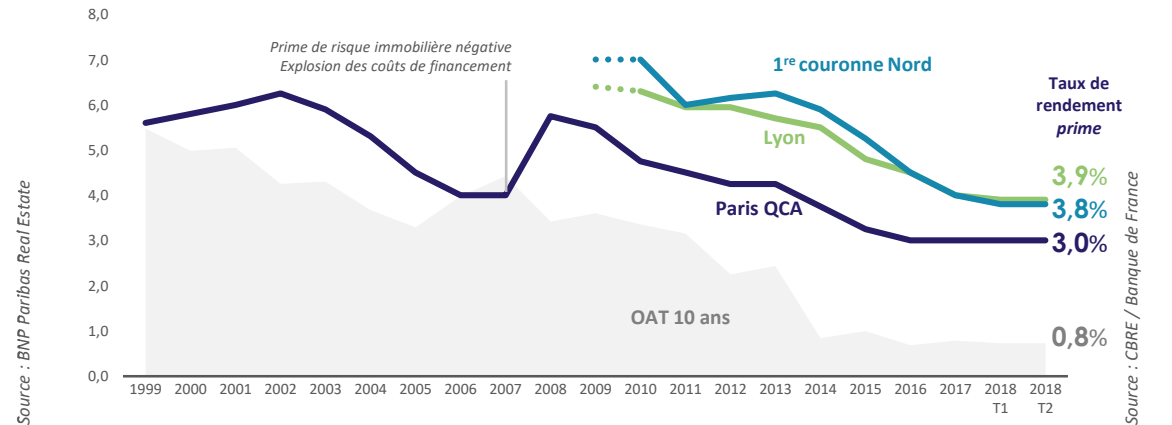
RÉSILIENCE DES BUREAUX, RECUIL DES COMMERCES ET SERVICES (HÔTEL, LOISIRS, SANTÉ)

Montants investis en France au S1 2018 par classes d'actif comparés au S1 2017



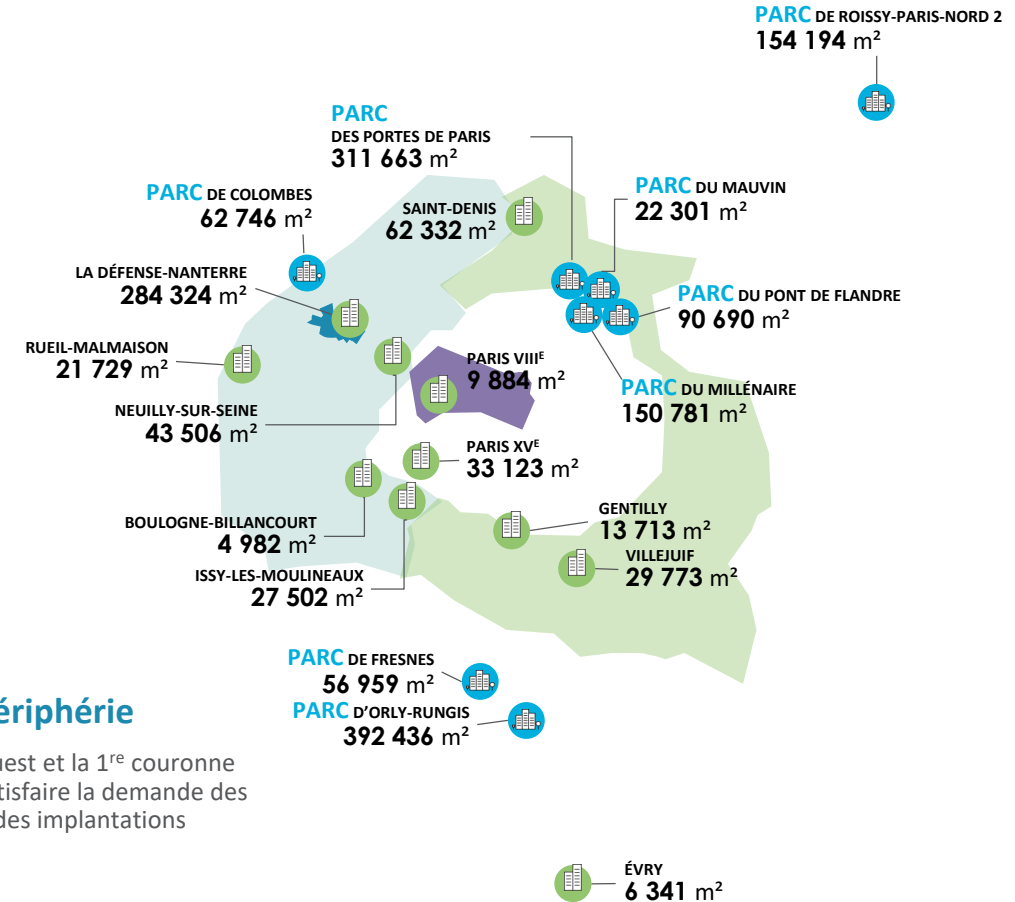
UN TAUX PRIME STABILISÉ DANS PARIS QCA DEPUIS FIN 2016

Comparaison des taux de rendement prime (à fin de période) et de l'OAT 10 ans



MARCHÉS EN ÎLE-DE-FRANCE : DES OPPORTUNITÉS EN DEHORS DE PARIS QCA

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest (hors Défense)	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
TAUX DE VACANCE PHYSIQUE (FIN S1 2018 ET ÉVOL. SUR 1 AN)	2,1% ▼	5,3% ▼	11,0% ▼	8,0% ▼	5,4% ▼
DEMANDE PLACÉE (S1 2018 ET VS MÊME PÉRIODE EN 2017)	221k m ² (+10%)	73k m ² (-5%)	385k m ² (+29%)	175k m ² (+5%)	153k m ² (+49%)
TRANSACTIONS > 5 000 m² (S1 2018 ET ÉVOL. SUR 1 AN)	17%	32%	56%	55%	40%
LOYER PRIME (€/M ² /AN HT HC FIN S1 2018 ET ÉVOL. SUR 1 AN)	780 €/m ² ≈	510 €/m ² ▼	610 €/m ² ▲	380 €/m ² ≈	280 €/m ² ▲
LOYER MOYEN NEUF (€/M ² /AN HT HC FIN S1 2018 ET ÉVOL. SUR 1 AN)	704 €/m ² ▲	487 €/m ² ▲	358 €/m ² ▲	326 €/m ² ▲	212 €/m ² ▲
PRIX (€ DI / M ² FIN S1 2018 ET ÉVOL. SUR 1 AN)	14 089 €/m ² ▲	7 216 €/m ² ▲	5 646 €/m ² ≈	4 496 €/m ² ▲	2 414 €/m ² ▲
DISPONIBILITÉS EN CHANTIER (FIN S1 2018, EN % DU PARC, ET ÉVOL. SUR 1 AN)	1,8% ▼	6,5% ▲	2,7% ≈	2,4% ▲	0,5% ▲
TAUX DE RENDEMENT PRIME (FIN S1 2018 ET ÉVOL. SUR 1 AN)	3,0% ≈	4,0% ≈	3,25% ▼	4,0% ▼	5,0% ≈
INVESTISSEMENTS BUREAUX (S1 2018 ET VS MÊME PÉRIODE EN 2017)	1 931 M€ (+160%)	190 M€ (+2%)	1 268 M€ (+3%)	854 M€ (+3%)	247 M€ (-11%)



Un marché parisien étroit

- Taux de vacance historiquement faible : tension haussière sur les loyers qui s'exerce sur un stock disponible faible (17 000 m² neufs vacants et ≈120 000 m² de plus en chantier)
- Un manque persistant de produits à l'investissement dans un contexte de valorisation déjà élevée et de taux *prime* stabilisé dans Paris QCA

Profondeur et pertinence de la 1^{re} périphérie

- Avec 42% de la demande placée, le Croissant Ouest et la 1^{re} couronne confirment leur profondeur et leur capacité à satisfaire la demande des grands utilisateurs corporate, notamment pour des implantations neuves d'envergure
- Une baisse des taux *prime* en 1^{re} couronne Nord
- A terme, des marchés en 1^{re} périphérie qui bénéficieront des infrastructures du Grand Paris, notamment au Nord de Paris avec le site des JO 2024

Note : Les actifs indiqués correspondent aux actifs en exploitation (hors réserves foncières, projets en développement, acquisition en VEFA, surfaces en attente de restructuration)

GRAND PARIS ET JO 2024 : UNE DOUBLE OPPORTUNITÉ POUR ICADE

Grand Paris et JO à Paris en 2024

Un double effet combiné qui renforcera durablement l'offre de transport au Nord de Paris et l'image du territoire

- Convergence des lignes du Grand Paris Express à « St Denis/Pleyel », point d'accès au village olympique et nouveau pôle d'activités
- **190 000** postes et **8,1 Md€** de retombées économiques directes ⁽¹⁾
- Un calendrier de mise en service confirmé en février 2018 par le gouvernement en vue des JO

Un impact positif pour les 65 ha détenus par Icade au Nord de Paris

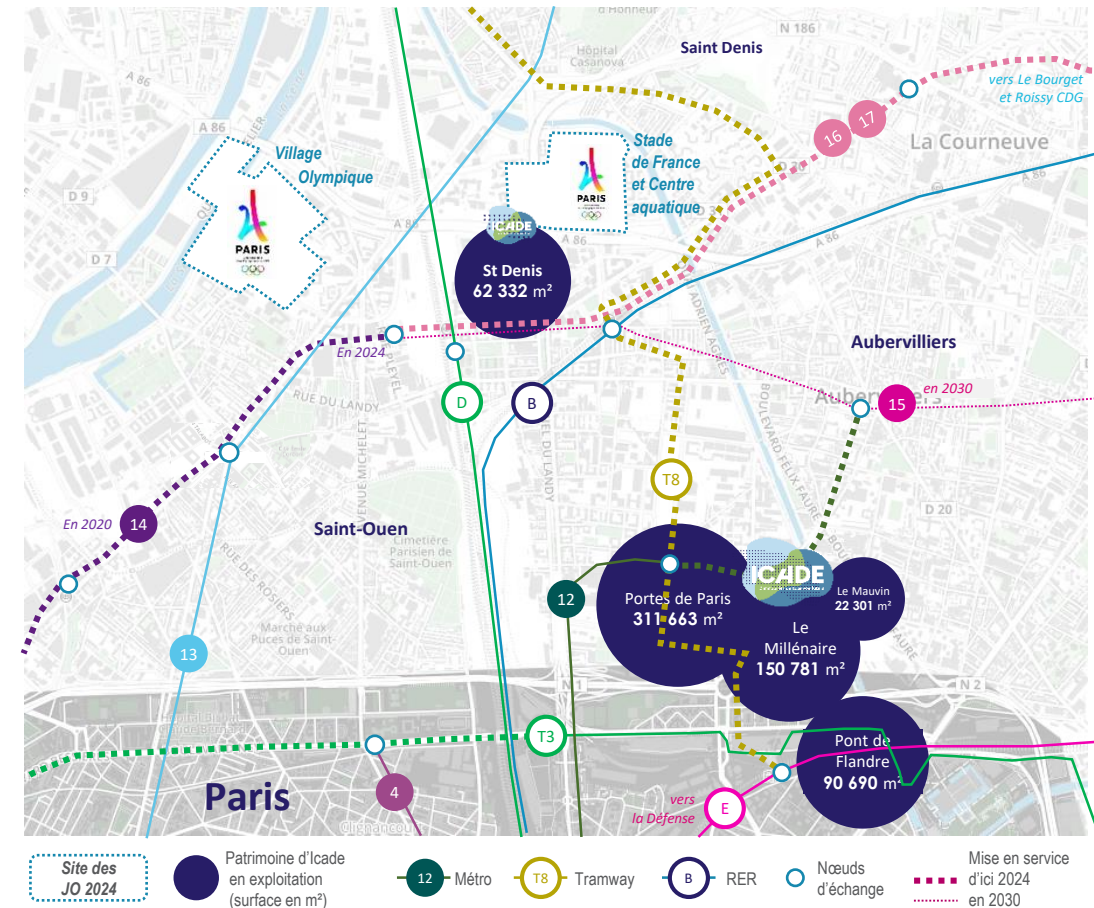
- **637 800 m²** en exploitation et **282 000 m²** de charges foncières au cœur d'un territoire en pleine transformation
- Un partenariat avec Plaine Commune qui se concrétise et se renforce avec les JO
- Passage du tramway T8 entre le Nord de Paris et le site des JO, via le parc des Portes de Paris

Un atout pour près de 41% du pipeline de développement ⁽²⁾

- Pulse au T1 2019 (**28 700 m²**)
- Et d'autres opérations encore envisagées pour **≈150 000 m²**

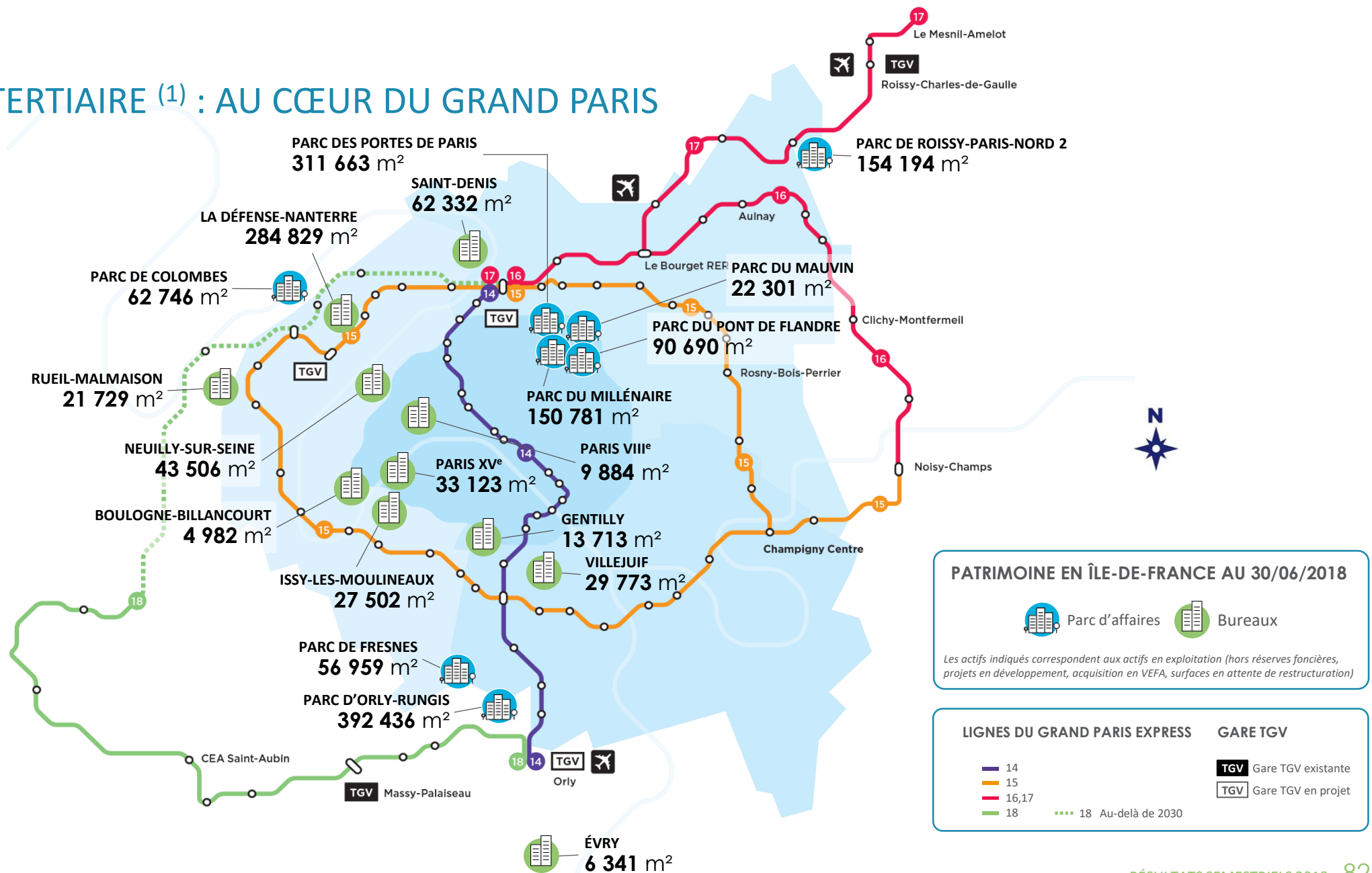
GRAND PARIS ET JO À PARIS EN 2024 : UN ACCÉLÉRATEUR DE DÉVELOPPEMENT POUR NOS TERRITOIRES

JO ET GRAND PARIS, ATOUS POUR DYNAMISER LE NORD DE PARIS ET LE PATRIMOINE D'ICADE



Notes : (1) Scénario médian du CDES
(2) Au 30/06/2018

FONCIÈRE TERTIAIRE (1) : AU CŒUR DU GRAND PARIS



PATRIMOINE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 30/06/2018

Parc d'affaires
 Bureaux

Les actifs indiqués correspondent aux actifs en exploitation (hors réserves foncières, projets en développement, acquisition en VEFA, surfaces en attente de restructuration)

LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS GARE TGV

14
 15
 16,17
 18 18 Au-delà de 2030

Gare TGV existante
 Gare TGV en projet

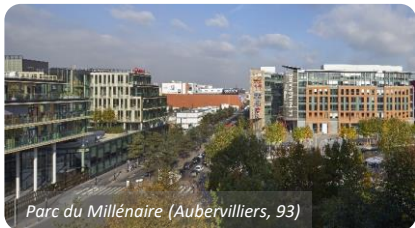
Note : (1) Bureaux et parcs d'affaires, surfaces totales



FONCIÈRE TERTIAIRE

BUREAUX

- **68** actifs de bureaux
- Des actifs en exploitation répartis ⁽¹⁾ à **89%** en Île-de-France (**45%** Défense/Péri-Défense, **11%** Paris, **14%** Première et Deuxième Couronne et **19%** Autre Croissant Ouest) et **11%** en Province
- **5,2 Md€** de valeur d'actifs représentant **57%** du patrimoine
- **711 000 m²** de surfaces locatives
- Des revenus locatifs annuels de **205 M€** ⁽²⁾
- Une maturité moyenne des baux de **5,6** ans
- Un taux d'occupation financier de **93,8%**
- **245** locataires



- **8** parcs d'affaires (Orly/Rungis, Portes de Paris, Millénaire, Pont de Flandre, Le Mauvin, Paris-Nord 2, Colombes, Fresnes)
- **100%** des parcs situés en Île-de-France ⁽¹⁾ : Paris, Première et Deuxième Couronne
- **3,7 Md€** de valeur d'actifs représentant **41%** du patrimoine
- **1 173 800 m²** de surfaces locatives
- Des revenus locatifs annuels de **198 M€**
- Une maturité moyenne des baux de **4,1** ans
- Un taux d'occupation de **90,9%**
- **720** locataires

PARCS D'AFFAIRES



Notes : Données à 100%

(1) Répartition en nombre d'actifs

(2) Loyers IFRS annualisés, excluant les entrepôts et logements de la Foncière Tertiaire

FONCIÈRE TERTIAIRE : PIPELINE DE PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ⁽¹⁾ ET ACQUISITIONS EN VEFA

Données à 100%

Nom du projet	Nature des travaux	Typologie	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Surface (m ²)	Loyers attendus	Yield On Cost sur JV ⁽²⁾	Invest. total ⁽³⁾	Reste à réaliser > S1 2018	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ					269 700	85,7	5,9%	1 443	676	53%
ORIANZ ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Bordeaux	T3 2018	20 778	4,3	6,9%	63	12	56%
HÔTEL B&B ARMAGNAC EURATLANTIQUE ⁽⁴⁾	Construction	Hôtel	Bordeaux	T3 2018	2 854	0,5	6,9%	8	1	100%
FACTOR E ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Bordeaux	T4 2018	10 922	2,3	7,4%	31	6	0%
AVENUE GAMBETTA ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Paris	T1 2019	20 000	7,9	5,7%	139	39	97% ⁽⁵⁾
PULSE	Développement	Bureaux	Parc des Portes de Paris	T1 2019	28 695	9,4	7,3%	128	46	0%
GO SPRING - BATIMENT A ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Nanterre	T1 2019	18 507	6,4	5,2%	123	18	74%
LAFAYETTE B-C	Restructuration	Bureaux	Lyon	T1 2019	7 115	1,9	6,6%	28	13	0%
LE CASTEL - BOULEVARD DES DAMES ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Marseille	T2 2019	5 960	1,5	7,4%	20	13	0%
QUAI RIVE NEUVE	Restructuration	Bureaux	Marseille	T2 2019	3 112	0,7	5,4%	14	6	100%
B007	Développement	Bureaux	Parc du Pont de Flandre	T3 2019	8 443	3,2	7,4%	43	28	100%
EKO ACTIVE ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Marseille	T3 2019	8 300	2,1	7,4%	28	27	0%
MONACO	Restructuration	Hôtel	Parc de Rungis	T3 2019	4 628	0,9	4,9%	18	12	100%
TOULOUSE - LATECOERE ⁽⁴⁾	Construction	Bureaux	Toulouse	T1 2020	12 500	2,0	5,2%	39	30	100%
B034	Restructuration	Hôtel	Parc du Pont de Flandre	T2 2020	4 850	1,1	4,3%	26	21	0%
ORIGINE	Développement	Bureaux	Nanterre Préfecture	T4 2020	65 000	28,8	5,8%	500	284	79%
PARK VIEW	Développement	Bureaux	Lyon	T4 2020	22 800	5,0	6,2%	81	48	0%
POLE NUMERIQUE	Développement	Bureaux / Hôtel d'ent.	Parc des Portes de Paris	T1 2021	9 444	2,1	5,2%	39	31	0%
FONTANOT	Restructuration	Bureaux	Nanterre Préfecture	T4 2021	15 756	5,5	4,8%	115	41	100%
PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ					143 600	48,7	7,3%	672	569	0%
ÎLOT C1	Développement	Bureaux	Parc des Portes de Paris		42 900					0%
ÎLOT B2	Développement	Bureaux	Parc du Millénaire		40 616					0%
ÎLOT B32	Développement	Bureaux	Parc du Millénaire		27 695					0%
ÎLOT D	Développement	Bureaux / Hôtel	Parc des Portes de Paris		17 350					0%
OTTAWA 1	Développement	Bureaux	Parc de Rungis		7 500					0%
OTTAWA 2	Développement	Bureaux	Parc de Rungis		7 500					0%
TOTAL PIPELINE					413 300	134,4	6,4%	2 115	1 244	35%

Notes : (1) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps de 24 mois

(2) YOC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la juste valeur du foncier, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement

(3) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain, le montant des travaux, les travaux d'accompagnements, les frais financiers. Pour les VEFA, correspond au montant d'acquisition acte en mains. Données à 100%

(4) Acquisition en VEFA

(5) Dont 80% pré-commercialisés post-30 juin 2018

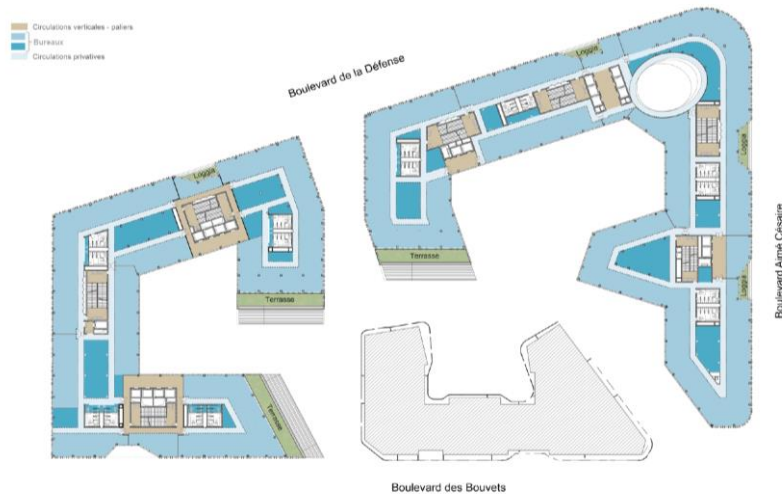


FONCIÈRE TERTIAIRE : ORIGINE, UN POTENTIEL TRÈS SIGNIFICATIF DE CRÉATION DE VALEUR



Caractéristiques

- Immeuble de bureaux en structure mixte bois/béton
- Architectes : Groupement Maud Caubet et Quadriflore
- Surface utile totale : **65 000 m²**, 79% pré-commercialisés
- Emplacements de stationnement : **703**
- Structure : R-2 à R+8
- Localisation : Nanterre
- Services : **5** espaces de restauration, auditorium, fitness, conciergerie
- Certifications et labels visés : HQE Excellent, BREEAM Excellent, LEED Gold, Well core & Shell silver, BEPOS, BBCA, BiodiverCity
- Loyer Bureaux : **420 €/m²**



Calendrier de l'opération

- Démolition de l'existant : **T4 2017**
- Livraison : **T4 2020**
- Investissement total : **500 M€**
- Loyer global annuel : **28,8 M€**
- YoC sur JV : **5,8%**
- Taux de capitalisation marché ⁽¹⁾ : **4,4%**

Programme complémentaire de promotion immobilière

- Logements cédés à des tiers par Icade Promotion : **10 800 m²**
- Livraison : **T2 2020**

**ORIGINE : UN ACTIF SIGNIFICATIF (65 000 m²) PRIME
DANS UNE ZONE À DEMANDE SOUTENUE**

DES VEFA CRÉATRICES DE VALEUR, GÉOGRAPHIQUEMENT DIVERSIFIÉES

IMMEUBLE GO SPRING ⁽⁴⁾ à Nanterre, certifié BREEAM Very good et labélisé BEPOS

- Rendement cible : **5,8%**
- Surface Utile totale : **32 600 m²**
- Prix DI / m² : **5 863 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : décembre 2016
- Livraison : mars 2017 et T1 2019

191,2 M€ ⁽²⁾

IMMEUBLE GAMBETTA à Paris, certifié BREEAM Very good et BBC Effinergie Rénovation

- Rendement cible : **5,7%**
- Surface Utile totale : **20 000 m²**
- Prix DI / m² : **6 950 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : juillet 2017
- Livraison T1 2019

139,0 M€ ⁽²⁾

IMMEUBLE EKO ACTIVE à Marseille, certifié BREEAM Very good

- Rendement cible : **7,4%**
- Surface Utile totale : **8 300 m²**
- Prix DI / m² : **3 420 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : août 2017
- Livraison T3 2019

28,4 M€ ⁽²⁾

IMMEUBLE LATECOERE à Toulouse, certifié BREEAM Very good et HQE

- Rendement cible : **5,2%**
- Surface Utile totale : **12 500 m²**
- Prix DI / m² : **3 120 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : juin 2018
- Livraison T1 2020

39,0 M€ ⁽²⁾

IMMEUBLE LE CASTEL à Marseille, HQE Très bon, BREEAM Very good ⁽¹⁾

- Rendement cible : **7,4%**
- Surface Utile totale : **5 960 m²**
- Prix DI / m² : **3 352 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : novembre 2017
- Livraison : T2 2019

20,0 M€ ⁽²⁾

HÔTEL EURATLANTIQUE (QUAI 8.2) à Bordeaux ⁽¹⁾

- Rendement cible : **6,9%**
- Surface Utile totale : **2 900 m²**
- Prix DI / m² : **2 680 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : septembre 2016
- Livraison : T3 2018

7,6 M€ ⁽²⁾

IMMEUBLE FACTOR E (QUAI 8.2) à Bordeaux, HQE excellent, BREEAM Very good et Effinergie + ⁽¹⁾

- Rendement cible : **7,4%**
- Surface Utile totale : **10 900 m²**
- Prix DI / m² : **2 867 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : septembre 2016
- Livraison : T4 2018

31,3 M€ ⁽²⁾

IMMEUBLE ORIANZ (QUAI 8.2) à Bordeaux, HQE excellent, BREEAM Very good et Effinergie + ⁽¹⁾

- Rendement cible : **6,9%**
- Surface Utile totale : **20 800 m²**
- Prix DI / m² : **3 029 €** ⁽³⁾
- Signature VEFA : septembre 2017
- Livraison : T3 2018

62,9 M€ ⁽²⁾

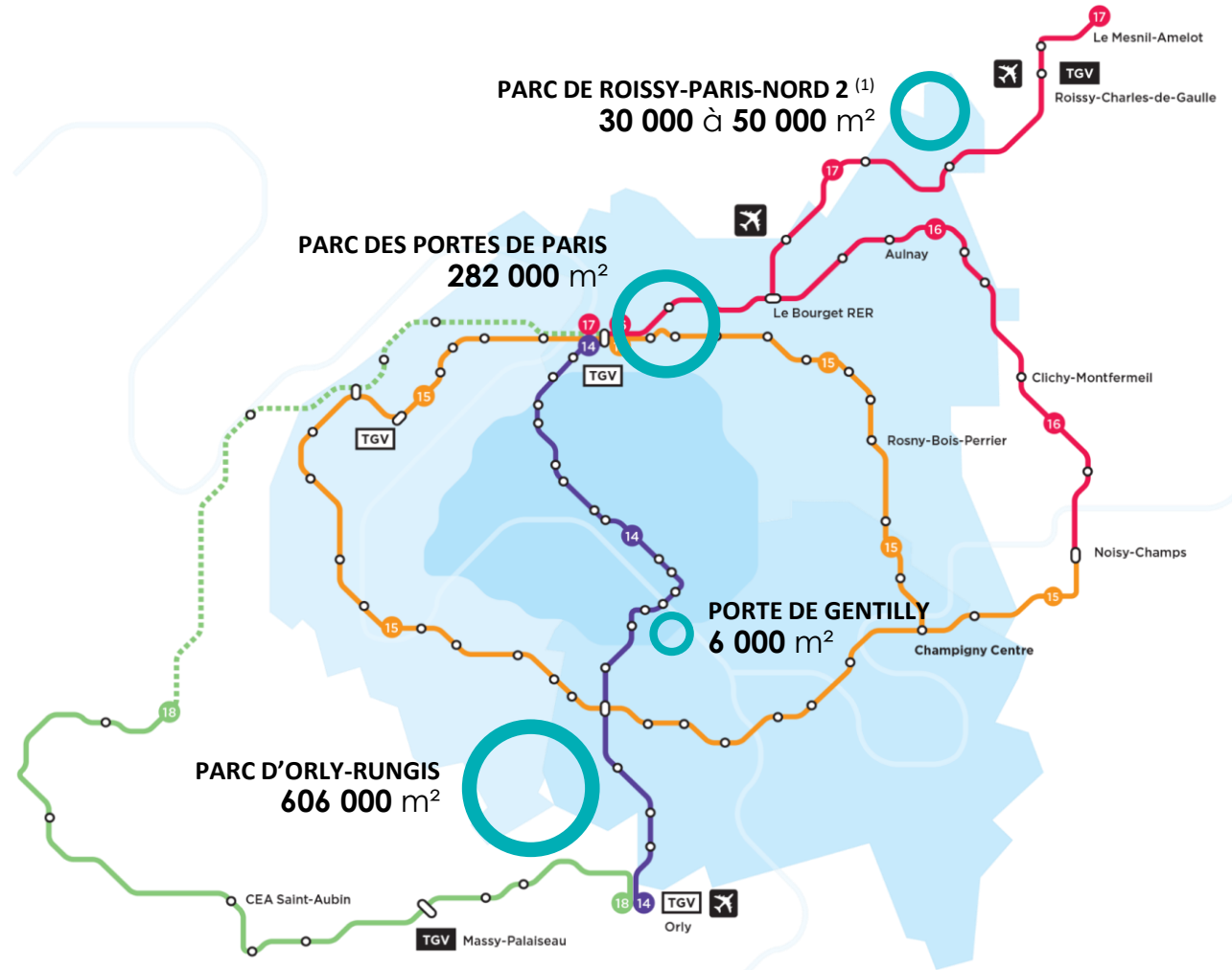
- ACQUISITIONS EN VEFA CRÉATRICES DE VALEUR, RELAIS DE CASH-FLOWS POUR LE FUTUR
- RENDEMENT CIBLE MOYEN : **6,1%**

Notes : (1) Données à 100%
(2) Prix droits inclus
(3) Prix parking inclus
(4) Tranches A et B

FONCIÈRE TERTIAIRE

RÉSERVES FONCIÈRES

(au 30 juin 2018)



- RÉSERVES FONCIÈRES : **950 000 M²**, STABLE PAR RAPPORT AU 31/12/2017
- VALORISATION CONSERVATRICE DANS L'ANR (AU 30/06/2018 : **129,6 M€** (2))

UNE ACTIVITÉ DE FONCIÈRE TERTIAIRE DYNAMIQUE

Entrées S1 2018 ⁽¹⁾

84 200 m²

Entrées sur 84 200 m² :

- **80** baux pour un loyer facial annualisé de **18,9 M€**
- Amélioration continue sur les Parcs d'Affaires (**+68 400 m²**)
- Activité transactionnelle soutenue, avec la signature ou le renouvellement de **32 baux de + de 1 000 m²**

De nombreux baux à effet postérieur au 30/06/2018 avec des entreprises de 1^{er} plan :

- **17** baux en attente de prise d'effet (**117 500 m²** pour un loyer facial de **41 M€** - dont **9** signés au S1 2018) :
 - Origine (Nanterre, 92) : **51 000 m²** à TechnipFMC
 - Fontanot (Nanterre, 92) : **15 700 m²** à Groupama
 - Crystal Park (Neuilly, 92) : **6 000 m²** commercialisés à différents locataires

Des sorties sur 50 100 m² dont :

- **13 100 m²** de surfaces destinées à être restructurées
- **37 000 m²** à périmètre constant

Sorties S1 2018

50 100 m²

SANTÉ : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Des opérateurs en consolidation

Poursuite de la consolidation du secteur sanitaire avec notamment des groupes régionaux qui se développent rapidement, et du secteur médico-social (**50%** du parc privé lucratif géré par Korian, Orpea et DomusVi)

- Des actionnaires et fonds d'investissement prêts à soutenir le développement des exploitants-opérateurs
- Après 3 années de baisse sur les tarifs dans le secteur sanitaire, 2018 s'annonce plus favorable

Pertinence de l'offre immobilière intégrée d'Icade

En France, de nombreux investisseurs immobiliers présents dans un marché fragmenté

- Marché moins animé par la cession de portefeuilles en France mais plusieurs établissements significatifs
- Opérations en cours qui augurent un second semestre plus dynamique
- Taux de rendement qui poursuivent leur baisse : MCO prime **5,30%** et EHPAD prime **4,50%**
- Recherche de croissance organique et de rationalisation des charges pour les principaux opérateurs d'EHPAD privés lucratifs (les 15 plus importants représentent **70%** des **130 000** lits existants)
- Pipeline de constructions neuves dans le médico-social

Momentum opportun pour la diversification

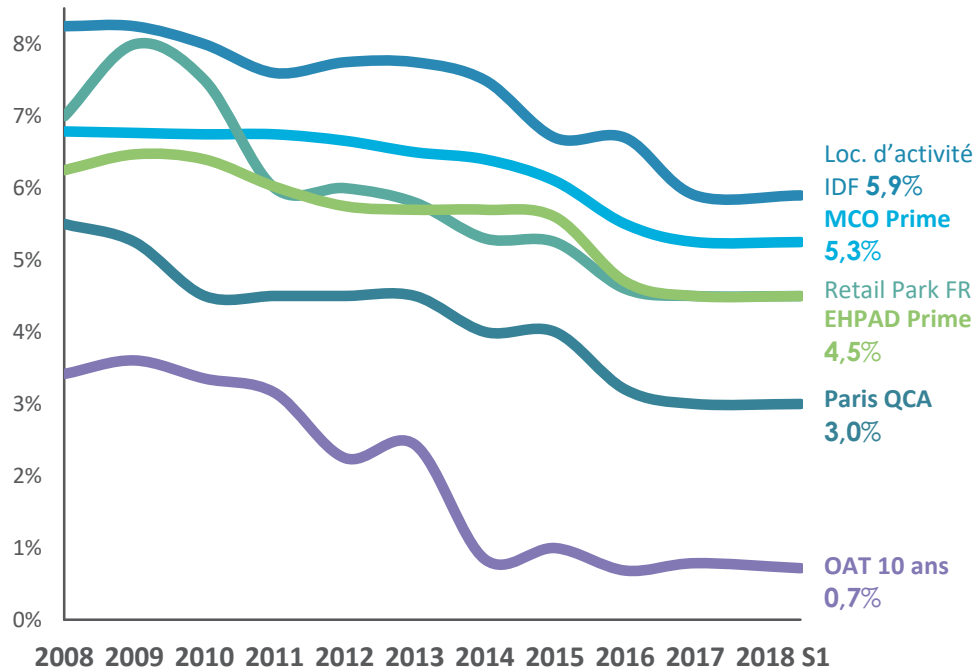
Un marché qui s'europanise avec du potentiel

- Des opérateurs français prédominants en Europe grâce à de multiples acquisitions
- Plusieurs portefeuilles et actifs acquis par des asset managers français en Europe (Primonial, AXA...) et des foncières belges

SANTÉ : POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DU SECTEUR EN 2018

RÉSILIENCE DES TAUX DE RENDEMENT *PRIME* POUR LES ACTIFS DE SANTÉ

Une prime de risque sur l'OAT 10 ans qui reste élevée (380 – 450 pbs)



Un marché des opérateurs français actif et qui se consolide :

- Kantys acquiert le groupe de cliniques Saint George
- Des acquisitions d'établissements qui se poursuivent (Vivalto Santé, Doctegestio, ...)
- Eurazeo Patrimoine acquiert C2S auprès de Bridgepoint et devient l'actionnaire majoritaire du groupe
- Antin Infrastructure Partners prend une participation majoritaire au sein d'Almaviva Santé, à la place de Gimv et UI Gestion
- OPA de Ramsay Générale de Santé sur Capio

Un secteur privé incontournable dans un contexte de réduction des coûts

- Plus de 1 000 établissements privés commerciaux
- 57% de la chirurgie en France
- Des tarifs en moindre baisse en 2018 qui permettent de mieux gérer l'activité

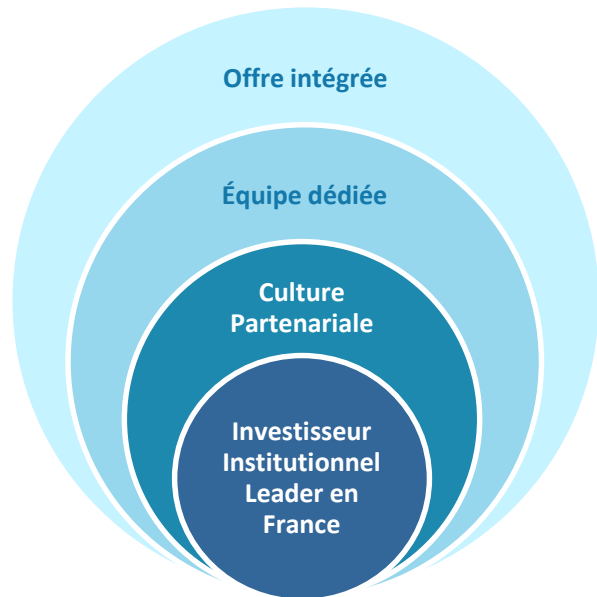
Des transactions immobilières primaires et secondaires réalisées par des investisseurs qui s'internationalisent

- Un marché français mature avec des opportunités :
 - Icade Santé a acquis 14 établissements le 4 juillet pour 189 M€ et une clinique SSR le 18 juillet pour 18 M€
 - AXA IM - Real Assets annonce l'acquisition d'un portefeuille de 8 EHPAD en IDF, auprès de GDP Vendôme, pour près de 250 M€
 - La SCPI Pierval Santé fait l'acquisition de 3 EHPAD pour 29 M€
 - Primonial REIM acquiert un pôle santé MCO-SSR à Chambray-lès-Tours pour 90 M€
- Des investisseurs actifs dans le long séjour en zone Euro : notamment en Italie et en Allemagne avec des portefeuilles acquis par AG Real Estate Cofinimmo, Aedifica et Primonial REIM

ICADE SANTÉ : UN MODÈLE UNIQUE, LE LEADER DU SECTEUR...

Facteurs clés de différenciation d'Icade Santé, 1^{er} patrimoine d'immeubles de santé en France

- **Un investisseur de long terme** accompagné par des institutionnels (Icade **56,77%**)
- **Une solidité** du modèle bâti sur des partenariats durables et de premier plan avec les principaux groupes français de santé privés
- **L'accompagnement de nos partenaires** dans leur développement et auprès des pouvoirs publics
- **Une équipe dédiée, très expérimentée** ayant une parfaite connaissance du marché et de ses acteurs
- **Une offre intégrée Investissement & Construction** en synergie avec Icade Promotion



... DANS UN MARCHÉ PORTEUR

Une dynamique persistante de la demande impactant l'immobilier de santé :

- Vieillesse de la population en Europe
- Démographie croissante en France
- Technicité croissante des prises en charge
- Facteurs environnementaux (diabète, obésité, autres maladies chroniques)



Consommation des soins **exponentielle**

Un marché de la santé toujours porteur avec des investissements immobiliers à la clé :



Virage ambulatoire

Moins de lits, plus d'actes et davantage d'espaces d'accueil



Regroupement des établissements

Rationalisation des espaces, adaptation du bâti et des équipements



Concentration des opérateurs de santé

Pour financer leur croissance externe, les groupes externalisent leur immobilier



SEGMENTATION DU MARCHÉ DE LA SANTÉ

SECTEUR SANITAIRE

Court séjour MCO ⁽¹⁾

- 4 exploitants nationaux, dont 2 représentant 20% du marché chacun (Elsan et Ramsay GDS), et une dizaine d'exploitants régionaux
- Immobilier plus technique donc plus monovalent
- Investissements plus lourds
- Équipements spécifiques à la charge des exploitants
- Baux triple net (hors 606 pour les nouveaux baux sous Pinel)
- Indexations ICC/ILC

Taux de rendement plus élevés
(PRIME **5,30%** droits inclus)

Moyen séjour SSR ⁽²⁾ / PSY ⁽²⁾

- Exploitants locataires nationaux ou régionaux issus des sphères sanitaires ou médico-sociales
- Plateaux techniques légers / capacités d'hébergement majoritaires (reconversion facilitée)
- Investissements plus réduits
- Baux triple net (hors 606 pour les nouveaux baux sous Pinel)
- Indexations ICC/ILC

Taux de rendement intermédiaires
(PRIME **4,75 / 5,0%** droits inclus)

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

Long séjour (EHPAD...) ⁽³⁾

- Une dizaine d'exploitants locataires nationaux dont les 3 majors (Korian, Orpea, DomusVi)
- Peu ou pas de plateaux techniques / capacités d'hébergement essentiellement (reconversion facilitée en ville)
- Investissements plus réduits
- Montage PLS, LMP
- Baux double ou triple net (hors 606 pour les nouveaux baux sous Pinel)
- Indexations ILC ou indices sectoriels

Taux de rendement tirés par le LMP
(PRIME **4,50%** droits inclus)

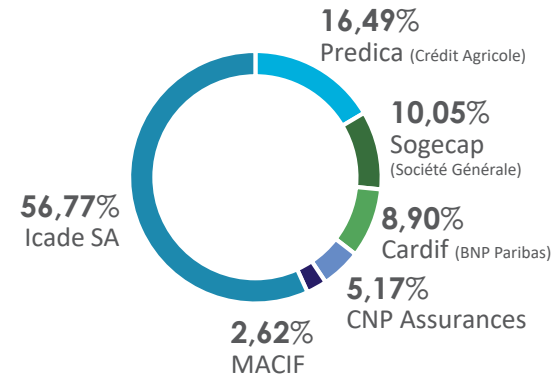
PORTEFEUILLE D'ICADE SANTÉ AU 30 JUIN 2018

100 établissements Icade Santé - 10 exploitants-partenaires
4,2 Md€ de valeur hors droits (à 100%)



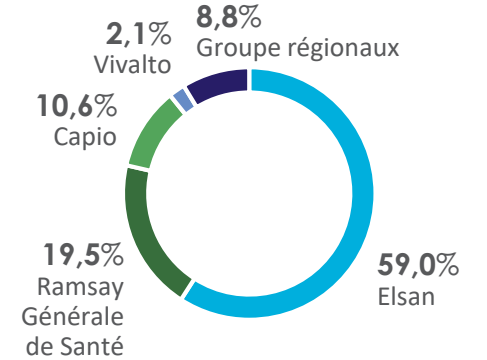
Notes : (1) MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique
(2) SSR : Soins de Suite et Réadaptation
(3) ESM : Établissement de Santé Mentale
(4) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendante

ACTIONNARIAT D'ICADE SANTÉ AU 30 JUIN 2018



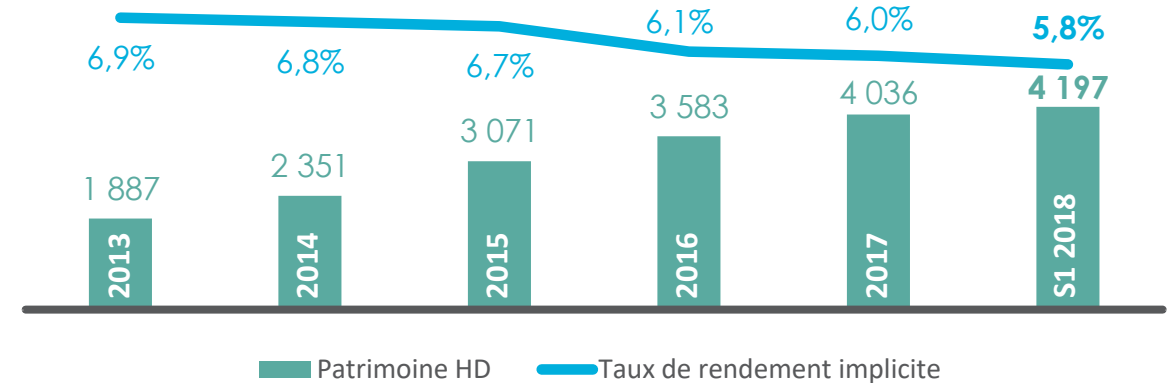
RÉPARTITION PAR EXPLOITANT AU 30 JUIN 2018

(en % de valeur du portefeuille)



TAUX DE RENDEMENT IMPLICITE ET VALEUR DU PORTEFEUILLE À 100% DEPUIS 2013 AU 30 JUIN 2018

(en M€)



**VALORISATION DU PATRIMOINE :
+2,6% HD À PÉRIMÈTRE CONSTANT**

DÉTAILS PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT – FONCIÈRE SANTÉ

	EXPLOITANT	VILLE	NOMBRE DE LITS ET PLACES	INVESTISSEMENTS RESTANT À RÉALISER (M€)		PRIX DE REVIENT (1) (M€)	TAUX DE RENDEMENT (2) (YIELD ON COST)	LIVRAISON	PRÉ-LOCATION
				TOTAL	DONT S2 2018				
PIPELINE LANCÉ				61,5	17,3	156,8	6,0%		100%
POLYCLINIQUE LA CROIX DU SUD	Capio	Quint-Fonsegrives	269	1,1	1,1	80,8		2018	100%
HÔPITAL PRIVÉ DU GRAND NARBONNE	Elsan	Montredon-des-Corbières	283	43,7	11,1	47,8		2020	100%
CLINIQUE DE L'ATLANTIQUE – PUILBOREAU	Capio	Puilboreau	100	10,1	3,5	20,0		2019-2020	100%
POLYCLINIQUE DE SAINT-HERBLAIN (BROMÉLIA) ⁽³⁾	Elsan	Saint-Herblain	169	6,6	1,7	8,2		2019	100%

Notes : (1) Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade.

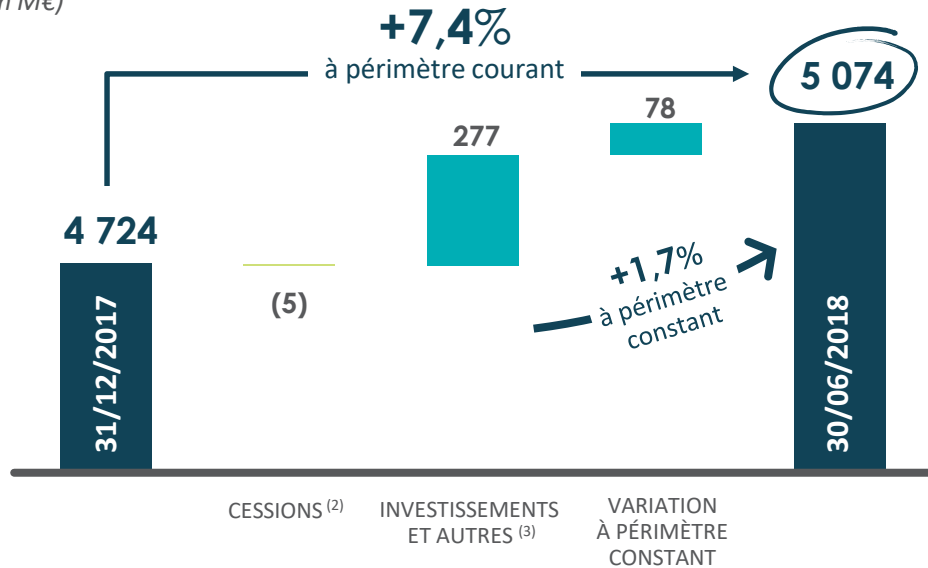
Ce prix comprend la juste valeur du foncier, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement

(2) YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet (tel que défini au point 1)

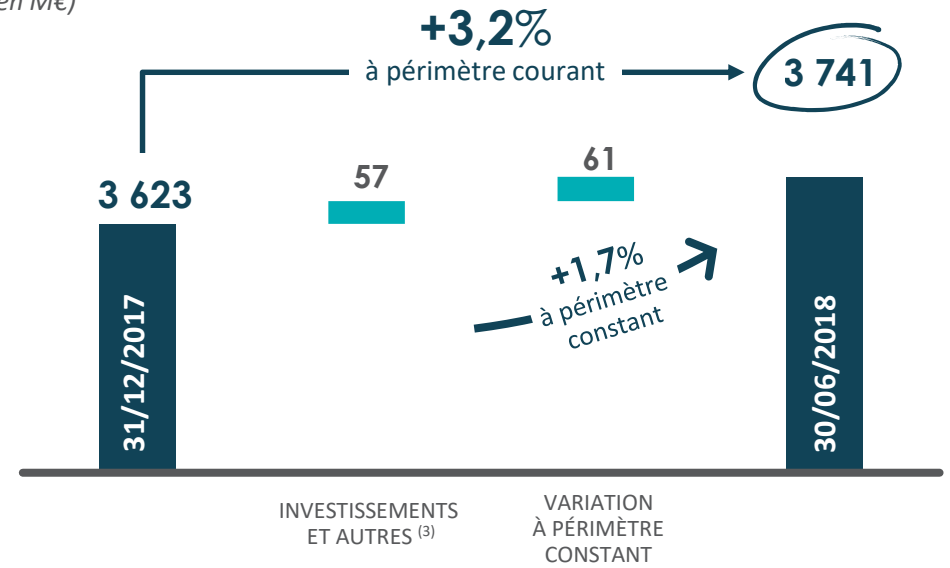
(3) Complément, la tranche initiale ayant été livrée au T2 2018

FONCIÈRE TERTIAIRE ⁽¹⁾ : HAUSSE DES VALORISATIONS SUR L'ENSEMBLE DES CLASSES D'ACTIFS AU PREMIER SEMESTRE

BUREAUX (en quote-part)
(en M€)



PARCS D'AFFAIRES (en quote-part)
(en M€)



- À PÉRIMÈTRE CONSTANT, **+78 M€ (+1,7%)** POUR LE PORTEFEUILLE BUREAUX ET **+61 M€ (+1,7%)** POUR LES PARCS D'AFFAIRES
- UNE GESTION PROACTIVE DES ACTIFS LES PLUS SIGNIFICATIFS DES PORTEFEUILLES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (**+45 600 m² SIGNÉS ET +100 900 m² RENOUEVÉS** SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE) QUI SE TRADUIT PAR UNE BAISSÉ DE TAUX SUR LES ACTIFS SÉCURISÉS
- UNE PART PRÉPONDÉRANTE DE LA CRÉATION DE VALEUR PORTÉE PAR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT
- UN RELAIS DE CRÉATION DE VALEUR SUR LE PATRIMOINE EN RÉGIONS MARQUÉ PAR L'AVANCÉE DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ET UNE AMÉLIORATION DES ÉTATS LOCATIFS

Notes : (1) Yc PPP, hors Logement

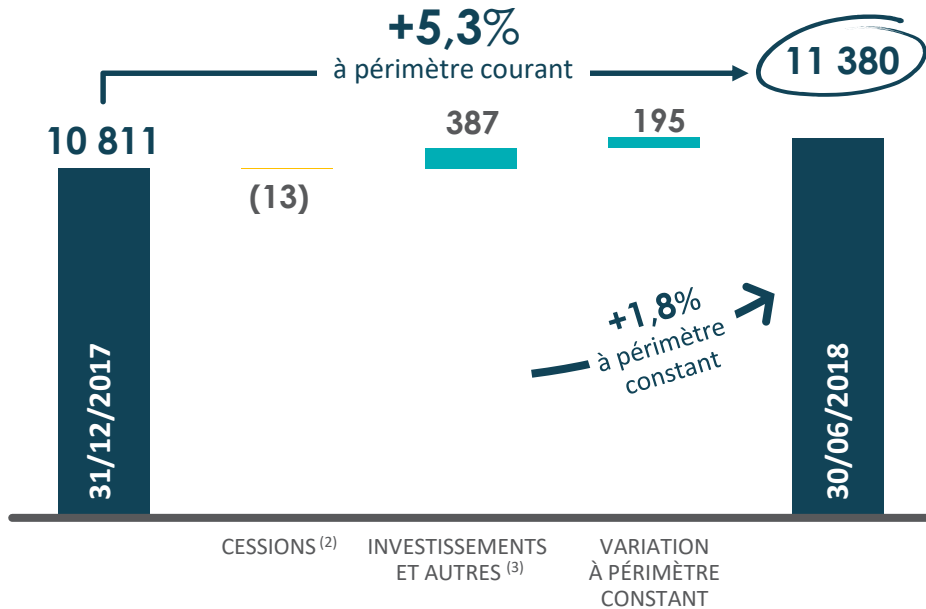
(2) Juste valeur au 31/12/2017 des actifs cédés sur la période

(3) Comprend les investissements, les travaux de maintenance et les travaux preneurs, les frais financier et les travaux de relocation, la parts décaissées en 2018 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA ainsi que l'augmentation de QP de détention d'Icade dans ANF Immobilier.

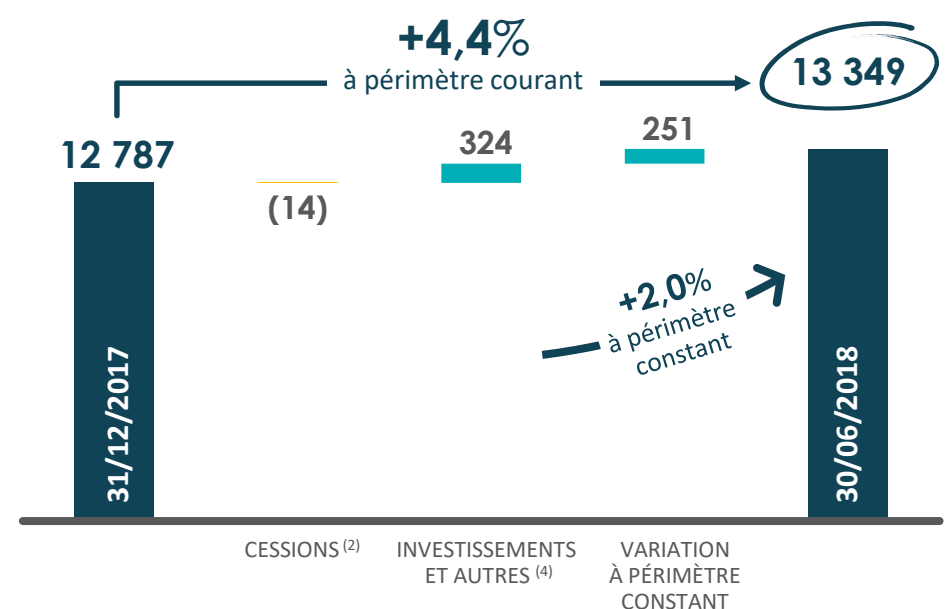
Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP) pour -0,9 M€ sur la Foncière Tertiaire

CRÉATIONS DE VALEURS IMPORTANTES SUR LE SEMESTRE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (en quote-part ⁽¹⁾)
(en M€)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (à 100%, MEE en quote-part)
(en M€)



- À PÉRIMÈTRE CONSTANT, +195 M€ (+1,8%) POUR LE PORTEFEUILLE TOTAL EN QUOTE PART
- CRÉATIONS DE VALEURS SIGNIFICATIVES SUR LES FONCIÈRES TERTIAIRE ET SANTÉ PORTÉES PAR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT
- UNE BAISSSE DE TAUX SUR LES ACTIFS SÉCURISÉS SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE
- UN RELAIS DE CRÉATION DE VALEUR SUR LE PATRIMOINE EN RÉGIONS MARQUÉ PAR L'AVANCÉE DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ET UNE AMÉLIORATION DES ÉTATS LOCATIFS

Notes : (1) Icade Santé : 56,77% taux de détention au 30/06/2018 ; ANF : 100%, taux de détention au 30/06/2018 + prise en compte des QP des actifs codétenus

(2) Juste valeur au 31/12/2017 des actifs cédés sur la période

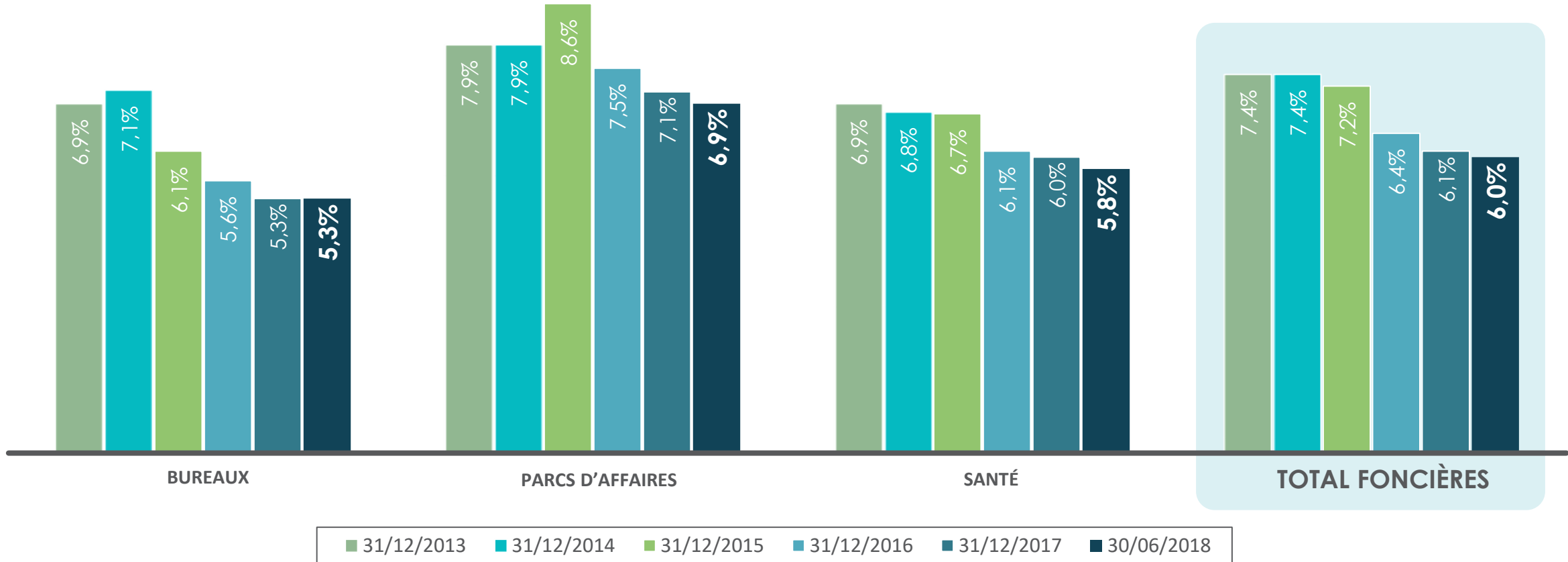
(3) Comprend les CAPEX, les parts décaissées en 2018 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA au premier semestre 2018 ainsi que l'augmentation de QP de détention d'Icade dans ANF Immobilier et Icade Santé.

Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP) pour -0,9 M€ sur la Foncière Tertiaire et -0,3 M€ sur la Foncière Santé

(4) Comprend les CAPEX, les parts décaissées en 2018 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA au premier semestre 2018.

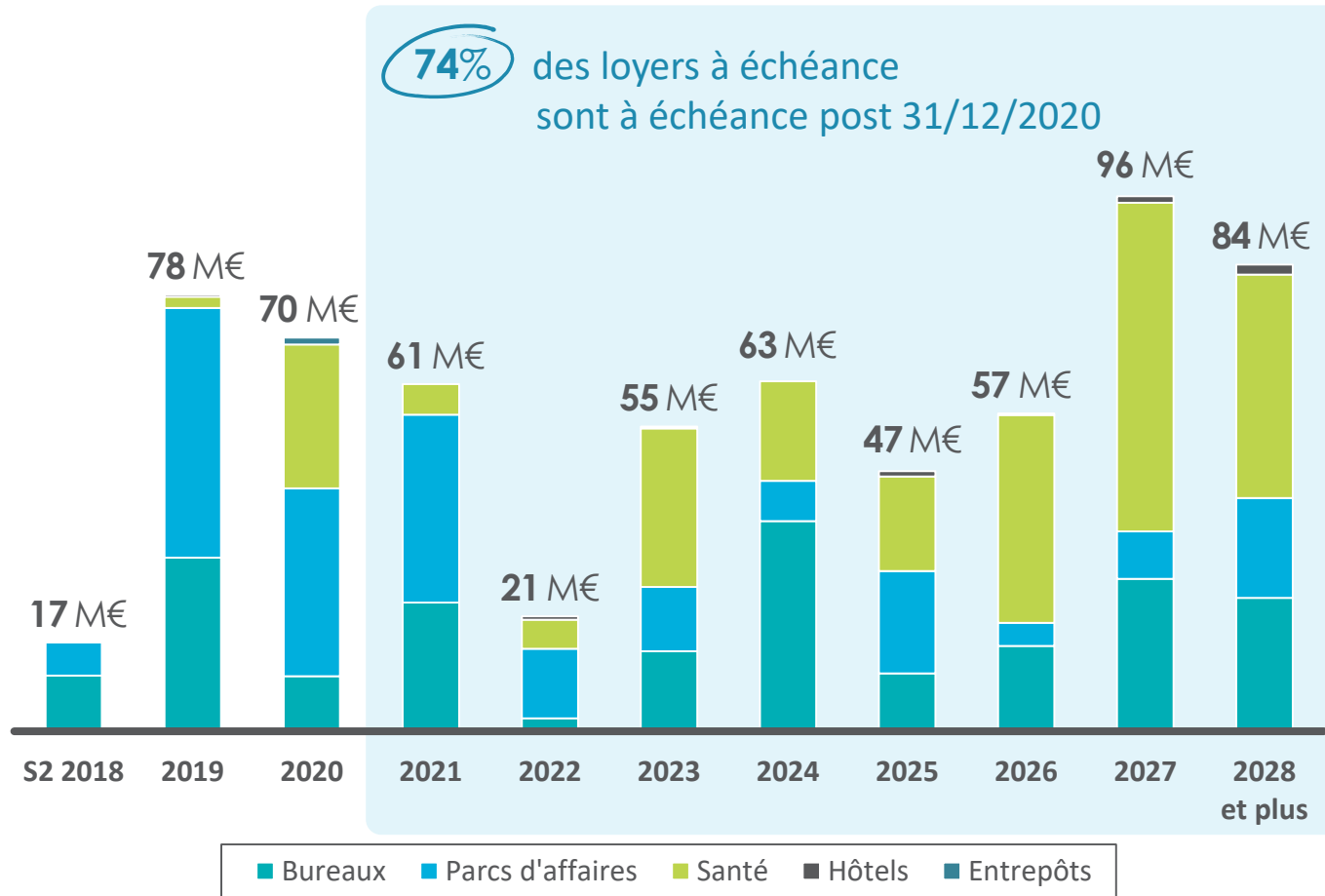
Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP) pour -0,9 M€ sur la Foncière Tertiaire et -0,5 M€ sur la Foncière Santé

TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES ⁽¹⁾ DES FONCIÈRES ⁽²⁾ (TERTIAIRE ET SANTÉ)



Notes : (1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables
 (2) Uniquement pour les actifs en exploitation, hors PPP, hors logement

ÉCHÉANCIER DES BAUX DES FONCIÈRES (TERTIAIRE ET SANTÉ) ⁽¹⁾



Activité locative soutenue en 2018 :

- **Renouveler : 100 900** m² de baux tertiaires renouvelés au S1 2018 soit **22,7** M€ de loyers faciaux prolongés sur **6,2** ans
- **Retenir nos locataires :** à fin 2017, les baux tertiaires ayant une échéance de bail (fin de bail ou break option) au S1 2018 représentaient **27,6** M€. Les départs effectifs au S1 2018 représentent **5,2** M€

PROMOTION : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Logement : un marché très actif mais qui marque le pas

- Une **capacité d'achat préservée** grâce à des taux d'intérêt bas, mais sous la tension de prix à la hausse
- Des volumes importants, mais qui n'accélèrent plus :
 - à fin mai, seulement **+1,4%** ⁽¹⁾ d'autorisations en collectif (volume annuel glissant vs fin 2017)
 - des réservations ⁽⁴⁾ stables avec **154 262** logements (année glissante) au T1 2018 (**+1%** sur un an) ⁽²⁾
 - une durée d'écoulement sous la barre de **10** mois depuis fin 2016 (**9,8** mois au T1 2018) ⁽²⁾
- Une **visibilité fiscale de moyen/long terme** avec le maintien pour **4** ans du PTZ et du dispositif PINEL
- **Vote de la loi ELAN le 12 juin 2018** : des bénéfices attendus à terme pour l'offre

Des volumes
d'activité toujours
importants

Un plan logement
favorable au marché
résidentiel

Tertiaire : une forte demande pour les bureaux neufs loués ou en blanc

- Seulement **13%** de l'offre immédiate de bureaux en IDF est neuve ou restructurée...
- ... Alors que la demande des grandes entreprises se porte à **73%** ⁽⁵⁾ sur des bureaux de dernière génération
- **50%** des **1,9** million de m² de bureaux en chantier en Île-de-France sont déjà commercialisés

Pertinence de
développements
tertiaires

Sources : (1) CGDD/SOeS

(2) FPI

(3) JLL

Notes : (4) Réservations nettes des désistements constatés au cours de la période

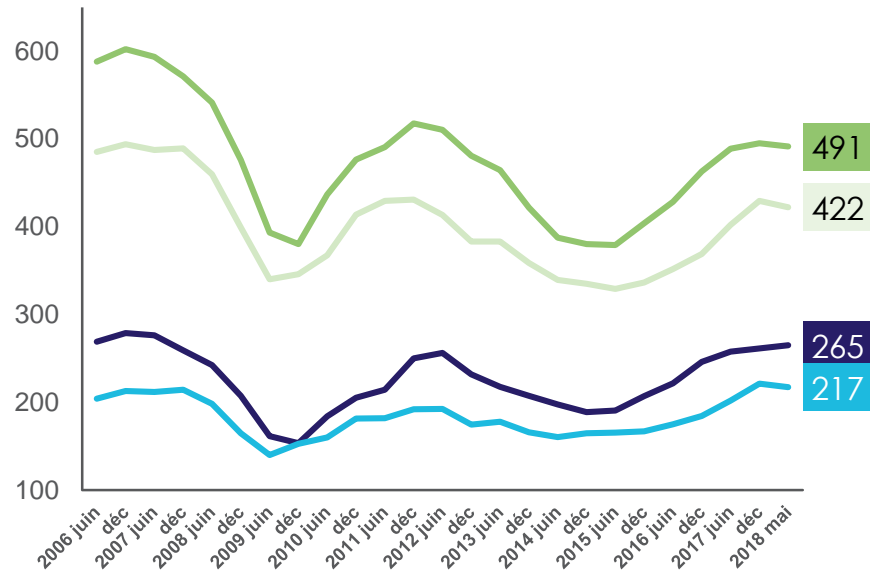
(5) Poids du neuf dans la demande placée sur 1 an pour des transactions > 5 000 m² en Ile-de-France

UN MARCHÉ DU LOGEMENT STABILISÉ EN 2018

MISES EN CHANTIER ET PERMIS DE CONSTRUIRE EN FRANCE ENTIÈRE (1)

(en milliers de logements sur 1 an glissant)

Source : CGDD/SoeS

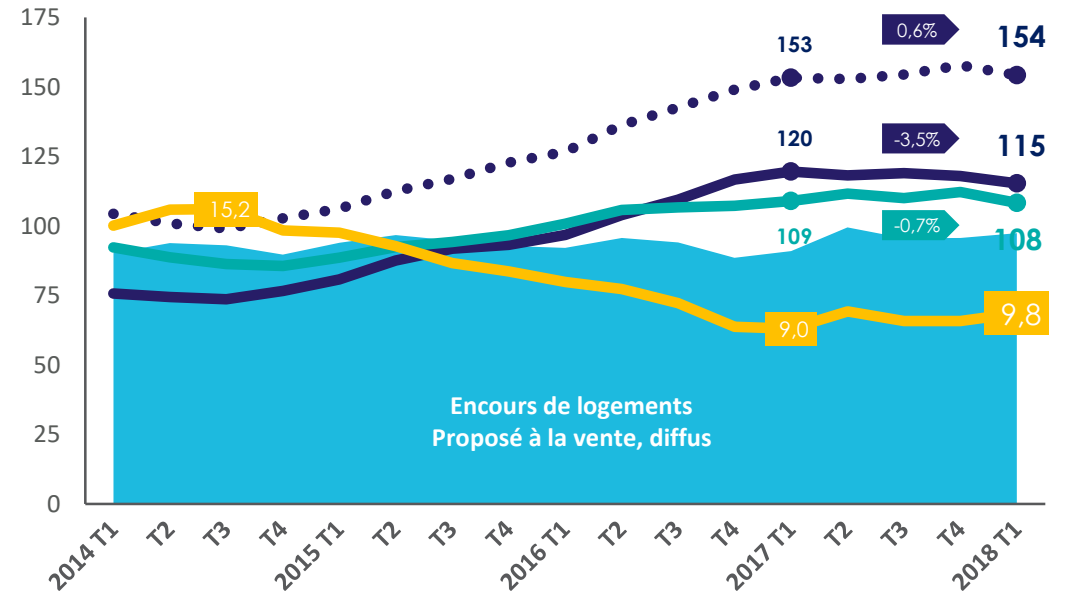


- Logements autorisés (total)
- Logements mis en chantier (total)
- Logements collectifs autorisés
- Logements collectifs mis en chantier

OFFRE COMMERCIALE, MISES EN VENTE ET RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

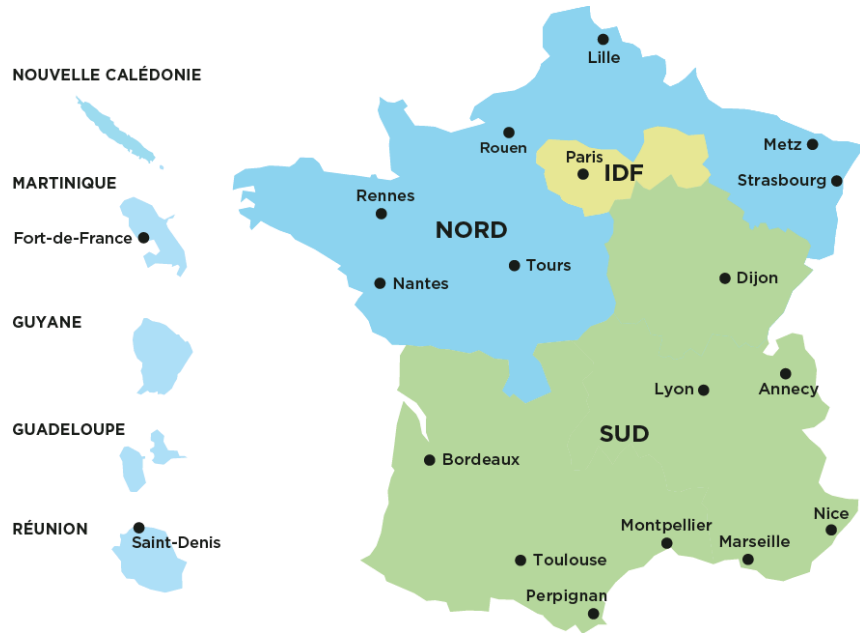
(en milliers de logements)

Source : FPI



- Réservations nettes (diffus + en bloc + résidences avec service, 12 mois glissants)
- Réservations nettes, diffus (12 mois glissants)
- Mises en vente, diffus (12 mois glissants)
- Délai théorique d'écoulement de l'encours (en mois)

ICADE PROMOTION, UN DES LEADERS DU MARCHÉ



Un promoteur généraliste qui intervient sur tout le territoire, principalement dans les zones tendues, en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales

Sur un large spectre d'activités

- Segment Logement : logement collectif, résidences étudiantes, résidences séniors
- Segment Santé : cliniques privées, hôpitaux publics, EHPAD...
- Segment Bureaux

Promoteur exclusif des Foncières Tertiaire et Santé intervenant en synergie avec ces dernières

Icade Promotion possède un savoir-faire d'ensemblier urbain, via sa nouvelle direction Synergies urbaines



EHPAD (Saint Denis de Pile, 33)



IronFlat (Nantes, 44)



Sémaphore (Bordeaux, 33)



Terre de Versailles (Versailles, 78)

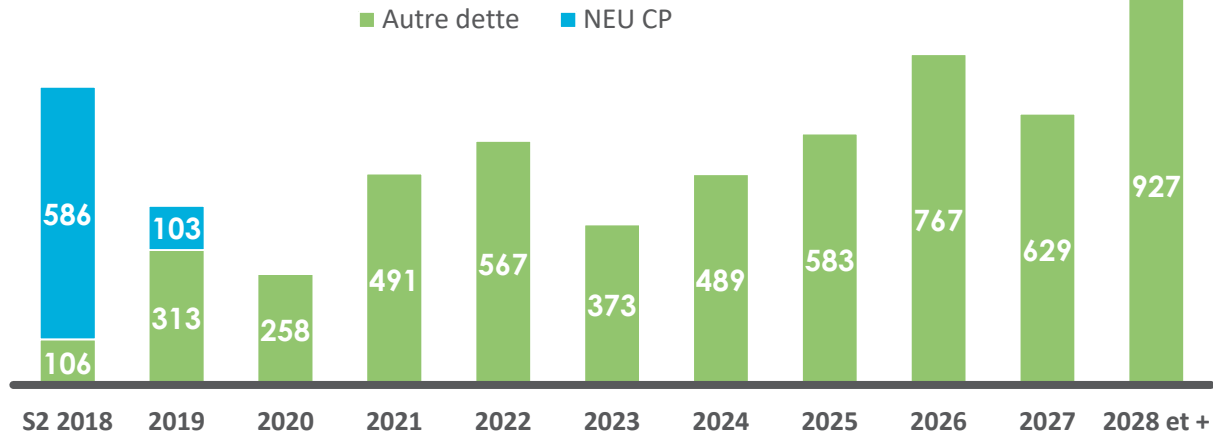
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en M€)	30/06/2018		30/06/2017 ⁽¹⁾
	Total	Δ 2017	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	782,6	4,0%	752,7
EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL	263,3	6,5%	247,3
dont Charges d'amortissement	(186,5)		(162,3)
dont Charges et reprises liées aux pertes de valeur	34,0		25,6
dont Résultat sur cessions	5,7		46,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	115,2	(28,0)%	160,1
Coût de l'endettement net	(48,2)		(40,5)
Autres produits et charges financiers	(18,5)		(10,5)
RÉSULTAT FINANCIER	(66,6)	(30,6%)	(51,0)
Impôts sur les sociétés	(8,1)		(18,1)
Résultat des activités abandonnées	(0,3)		(0,1)
RÉSULTAT NET	40,2		90,9
RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE	27,1		74,2

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE OPTIMISÉE

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE

(en M€)



- DETTE BRUTE AU 30/06/2018 : **6 307,3 M€**
(5 981 M€ AU 31/12/17)
- LTV : **41,8%**
- TAUX DE COUVERTURE : **97%**
 - DETTE À TAUX FIXE : **79%**
 - DETTE À TAUX VARIABLE : **21%**

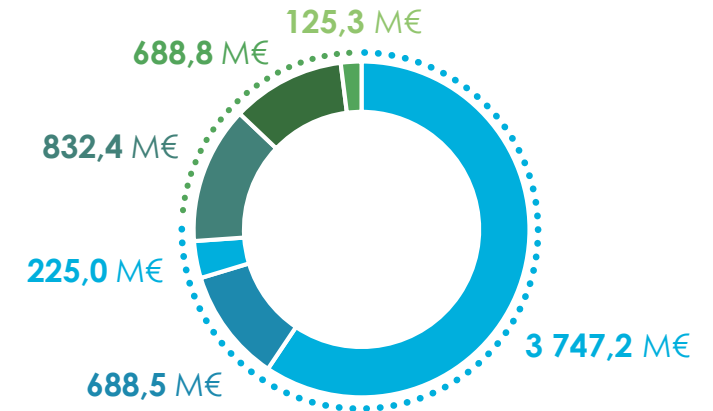
DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENTS

26%

de dettes
intermédiées

74%

de dettes
désintermédiées



- Emprunt obligataire 59,4%
- NEU Commercial Papers 10,9%
- Crédit hypothécaire désintermédié 3,6%
- Emprunt corporate 13,2%
- Financement hypothécaire et CBI 10,9%
- Autre 2,0%