



# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2019

22 juillet 2019

# 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.



# SOMMAIRE

---

## INTRODUCTION

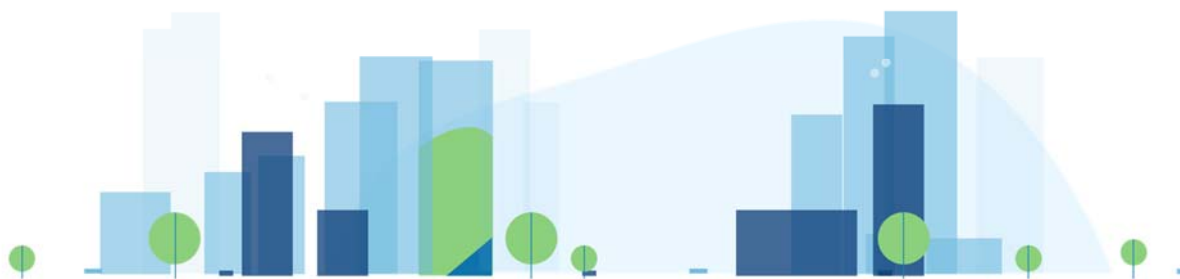
### 1. INDICATEURS CLÉS

### 2. PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

### 3. RÉSULTATS FINANCIERS

### 4. PERSPECTIVES

## ANNEXES



# INTRODUCTION



## UN PREMIER SEMESTRE TRÈS ACTIF

Une gouvernance renouvelée et renforcée

Poursuite de la dynamique pour les Foncières

Des résultats semestriels 2019 bien orientés

Surperformance du titre Icade sur le semestre :  
**+21,2%** vs. EPRA Europe **6,4%**



... UN PLAN 2019-2022 SUR LES RAILS )



# 1.

## INDICATEURS CLÉS S1 2019

# INDICATEURS CLÉS S1 2019

## FONCIÈRES

+6,1%

**306,4 M€**

vs. 288,8 M€ au 30/06/2018

LOYERS NETS FONCIÈRES

+5,8%

**2,23 €/action**

vs. 2,11 €/action au 30/06/2018

**164,9 M€**

RNR – FONCIÈRES (EPRA)

+3,7%

**11,7 Md€<sup>(1)</sup>** (PdG)

vs. 11,3 Md€ au 31/12/2018

PATRIMOINE FONCIÈRES

-50 pbs (à périmètre constant)

**91,8%**

vs. 93,4% au 31/12/2018

TOF FONCIÈRE TERTIAIRE

## PROMOTION

-25,7%

**388,5 M€**

vs. 523 M€ au 30/06/2018

CA PROMOTION

-14,7%

**13,8 M€**

vs. 16,2 M€ au 30/06/2018

CFNC (PDG)

>15%

**16,0%**

vs. 17,4% au 31/12/2018

ROE PROMOTION

+3,8%

**1,2 Md€**

vs. 1,16 Md€ au 31/12/2018

BACKLOG PROMOTION

## PASSIF

Stable

**1,53%**

vs. 1,55% au 31/12/2018

COÛT MOYEN DE LA DETTE

>6 ans

**6,3 ans**

vs. 6,4 ans au 31/12/2018

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

DES INDICATEURS  
BIEN ORIENTÉS  
ET CONFORMES  
À NOS ATTENTES

## DONNÉES GROUPE

+2,7%

**92,3 €/action**

vs. 89,8 €/action au 31/12/2018

**6 825,4 M€**

ANR EPRA

-0,5%

**89,3 €/action**

vs. 89,8 €/action au 31/12/2018

**6 609,4 M€**

ANR EPRA TRIPLE NET

+4,5%

**2,36 €/action**

vs. 2,26 €/action au 30/06/2018

**174,9 M€**

CFNC GROUPE

Notes : (1) En quote-part Icade, hors droits.  
Valeur à 100% du patrimoine : 13,8 Md€

# 2. PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

## 2.1. Foncière Tertiaire



## BUREAUX : UN MARCHÉ RÉSILIENT

### Normalisation du marché locatif en IDF

**1,1 million de m<sup>2</sup>** au S1 2019  
(-19% vs. S1 2018, +1% vs. moy. 10 ans)

après 2 années record pour les grands comptes

Source : ImmoStat

### Taux de vacance en IDF stabilisé

**5,3%** fin juin 2019

Seulement **2%** dans Paris

Source : JLL

### Forte absorption de l'offre neuve en IDF

seuls **15%** des m<sup>2</sup> vacants sont neufs  
et **39%** des m<sup>2</sup> en chantier sont déjà pré-loués

Source : JLL

### Dynamisme des métropoles régionales

**1,2 million de m<sup>2</sup>** placés en année glissante au T1 2019 (+9% en un an, +18% vs. moy. 5 ans)

Lyon se détache avec une estimation de **350 000 m<sup>2</sup>** placés pour 2019

Source : BNPP RE, sur Aix/Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes et Toulouse

### Attractivité renforcée de l'investissement en immobilier

**13,7 Md€** investis au S1 2019  
(71% en bureaux avec retour d'acquisitions > 500 M€)

Environnement de **taux bas** prolongé

Forte présence **d'acteurs étrangers**

Source : BNPP RE



## FONCIÈRE TERTIAIRE : ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

### Activité locative

- Signature / renouvellement de **86 baux** sur le semestre pour près de **117 000 m<sup>2</sup>** (+25,1 M€ de loyers faciaux)
- Prise d'effet de nouveaux baux sur **90 000 m<sup>2</sup>** (+25,5 M€ de loyers faciaux) dont **17 700 m<sup>2</sup>** en province
- Revenus locatifs : poursuite de la dynamique positive à **+3,1%** à périmètre constant par rapport au S1 2018

Spring A



#### Spring (Nanterre)

- Prise d'effet bail Franfinance :  
**9 ans**, **14 000 m<sup>2</sup>**
- Prise à bail Esso : **9 ans**, **3 600 m<sup>2</sup>**

Gambetta



#### Gambetta (Paris 20<sup>e</sup>)

Prise à bail Publicis

- **9 ans**
- **16 100 m<sup>2</sup>**

Québec



#### Immeuble Québec (Rungis)

Entrée de Bridgestone

- **7 ans**
- **2 400 m<sup>2</sup>**

Strasbourg



#### Immeubles Genève et Strasbourg (Rungis)

Renouvellement bail Thalès

- **9 ans**
- **25 000 m<sup>2</sup>**

## 5 LIVRAISONS SUR LE SEMESTRE...

Surface totale  
**84 300 m<sup>2</sup>**



**434 M€ investis**  
au 30/06/19



**134 M€ de valeur créée** <sup>(1)</sup>

- Taux de pré-commercialisation : **62%**
- Yield on Cost : **6,2%** <sup>(2)</sup>
- Loyer facial annualisé (effectif à date) : **17,0 M€**
- Locataires de premier rang (Publicis, Franfinance, Régus, Deloitte...)
- Loyers potentiels additionnels : **10,3 M€**



Spring A, Nanterre  
18 500 m<sup>2</sup>



Pulse, St Denis  
28 900 m<sup>2</sup>



Gambetta, Paris  
20 000 m<sup>2</sup>



Castel, Marseille  
6 000 m<sup>2</sup>



Factor E, Bordeaux  
10 900 m<sup>2</sup>

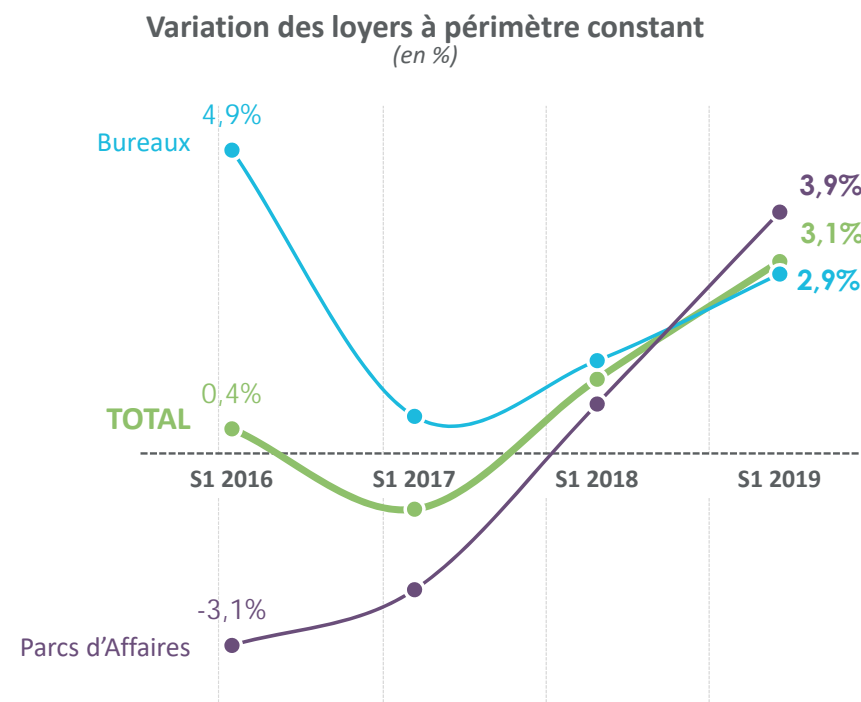
... CRÉATRICES DE VALEUR ]



Notes : (1) Valeur d'expertise HD de 569 M€ au 30/06/2019  
(2) Estimation au 31/12/2018

## FONCIÈRE TERTIAIRE : CHIFFRES CLÉS

	31/12/2018	30/06/2019
<b>VALEUR DU PATRIMOINE 100%</b> (hors droits)	<b>8,9 Md€</b>	<b>9,3 Md€</b>
VALEUR DU PATRIMOINE PDG (hors droits)	8,7 Md€	9,1 Md€
MATURITÉ DES BAUX	4,7 ans	5,0 ans
TOF	93,4%	91,8%
<b>RENDEMENT DU PATRIMOINE</b> (PdG hors droits)	<b>5,9%</b>	<b>5,7%</b>
NOMBRE DE M <sup>2</sup> TOTAL (en millions)	1,8	1,8
<b>PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup></b> (1)	<b>4 500</b>	<b>4 700</b>
BUREAUX IDF	7 500	8 000
BUREAUX RÉGIONS	3 150	3 200
PARCS D'AFFAIRES	2 100	2 300



- POURSUITE DE LA CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- RENDEMENT ET PRIX AU M<sup>2</sup> TOUJOURS ATTRACTIFS DANS UN MARCHÉ HAUSSIER



Note : données à 100%  
(1) Pour les immeubles en exploitation

# PIPELINE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE : UN POTENTIEL DE LOYERS ADDITIONNELS DE PLUS DE 120 M€

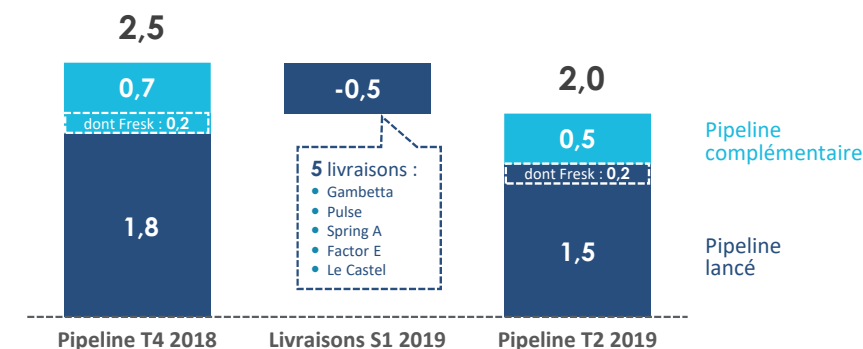
Foncière Tertiaire Au 30/06/2019 <sup>(1)</sup>	Lancé (incl. VEFA)	Pipeline complémentaire	Pipeline Total
Nombre de projets	14	3	17
Montant d'investissement <sup>(2)</sup>	1 467 M€	489 M€	1 956 M€
Surface	251 000 m <sup>2</sup>	90 700 m <sup>2</sup>	341 700 m <sup>2</sup>
Loyer attendu (annualisé)	90,0 M€	33,7 M€	123,7 M€
Yield on Cost sur JV <sup>(3)</sup>	6,1%	6,9%	6,3% >7,0% sur nos réserves foncières

- UN PIPELINE TOTAL DE 2,0 Md€ REPRÉSENTANT PRÈS DE 350 000 m<sup>2</sup>
- UN MONTANT DÉJÀ INVESTI DE 0,8 Md€
- UN POTENTIEL DE LOYERS ADDITIONNELS À TERME DE 124 M€ ET UNE CRÉATION DE VALEUR ESTIMÉE À 0,5 Md€
- 4 LIVRAISONS ATTENDUES SUR LE S2 AVEC 4,6 M€ DE LOYERS FACIAUX SÉCURISÉS <sup>(4)</sup>



### Lancement de Fresk (Issy-les-Moulineaux)

- 20 500 m<sup>2</sup>
- Livraison prévue 2021
- Invest total : 238 M€



Notes : données à 100%

(1) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps de 24 mois – y compris acquisitions en VEFA - données à 100%

(2) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires

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

(4) Intègre une signature de bail intervenue post-clôture du 30/06/2019



# 2. PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

## 2.2. Foncière Santé

## SANTÉ : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

### Des fondamentaux toujours attractifs

Croissance continue des dépenses portée par le vieillissement démographique

1<sup>re</sup> hausse des tarifs MCO privés depuis 5 ans

Projet de loi sur la dépendance en France

Des exploitants très actifs en France et à l'international <sup>(1)</sup>

### Un marché immobilier de santé actif et toujours dynamisé par les EHPAD

Volume d'investissement attendu en 2019 :

**750 M€ (730 M€ en 2018)**

(dont acquisition <sup>(2)</sup> d'un portefeuille de **12** établissements de santé par Icade Santé de **191 M€** sur le S1)

### Profondeur du marché européen

**6 Md€** d'investissement dans les actifs de santé en Europe en 2018

**3** portefeuilles d'envergure recensés / accélération attendue sur le second semestre

Source : C&W 2018



Notes :

(1) Acquisition par Vivalto de 6 cliniques; Rachat de Résidalya par DomusVi; Armonea repris par le Groupe Colisée; Renforcement de Korian en Espagne et aux Pays-bas

(2) Promesse

## FONCIÈRE SANTÉ : ACTIVITÉ EN FORTE HAUSSE



Residalya – Résidence Granvelle, Besançon (25)



RSA Gruppo Gheron – Vénétie (Italie)

Une activité sur le premier semestre 2019 portée par la croissance externe et les livraisons intervenues sur 2018 : revenus locatifs en hausse de 12,3% à 129,3 M€

Renouvellements <sup>(1)</sup> de 8 baux contribuant à l'amélioration de la durée moyenne des baux à 7,6 ans

Poursuite de la diversification dans le secteur du long séjour

- France : signature d'une promesse d'acquisition de 12 établissements de santé dont 7 EHPAD pour 191 M€ DI
- Italie : nouvelle acquisition en Italie d'une RSA (EHPAD) en exploitation pour 12 M€ DI, dans le prolongement du projet de développement de 7 actifs, sécurisé en 2018

DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE  
CONFORMÉMENT À LA FEUILLE DE ROUTE



## FONCIÈRE SANTÉ : CHIFFRES CLÉS

	31/12/2018	30/06/2019
<b>VALEUR DU PATRIMOINE 100% (hors droits)</b>	<b>4,5 Md€</b>	<b>4,5 Md€</b>
<i>VALEUR DU PATRIMOINE (PdG hors droits)</i>	<i>2,5 Md€</i>	<i>2,6 Md€</i>
<b>TAUX DE RENDEMENT (hors droits)</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,8 %</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>MATURITÉ DES BAUX</b>	<b>7,4 ans</b>	<b>7,6 ans</b>
<b>NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS</b>	<b>115</b>	<b>115</b>
dont EHPAD	<b>14 (1 306 lits)</b>	<b>15 (1 426 lits)</b>

**PATRIMOINE EN HAUSSE À 4,5 Md€ À 100%**  
**(+0,9% À PÉRIMÈTRE COURANT)**



Elsan – Polyclinique de l'Ormeau, Tarbes (65)



Residalya – Terrasses de la Scarpe, Haute-Goulaine (55)



Universiis – Residenza Stella Marina, Vénétie (Italie)



# 2. PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

## 2.3. Icade Promotion

## PROMOTION : UN MARCHÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENT EN BAISSÉ, UNE DEMANDE QUI RESTE SOUTENUE

### La demande de logement neuf reste soutenue

- **Conditions de financement favorables** : taux moyen d'emprunt encore en baisse (à **1,29%**)
- **Stabilité des réservations nettes** <sup>(1)</sup> **au détail** grâce aux accédants
- **Renforcement à terme de la demande des bailleurs sociaux**
- **Essor du logement intermédiaire** très recherché par les institutionnels

Source : Observatoire Crédit Logement à mai 2019 / FPI (T1 2019)

### La baisse des autorisations de construire s'accroît

**-12%**  
de logements collectifs autorisés  
en un an (mai 2019)

Source : SDES / Sit@del2 (mai 2019)

### Baisse des mises en commercialisation de logements neufs

**95 200** logements neufs sur le marché au T1 2019

**-11%** (sur 1 an glissant)

Source : FPI (T1 2019)

### Demande de bureaux neufs

**2,3** millions de m<sup>2</sup> en chantier en IDF  
dont **43%** de pré commercialisés

Part des VEFA dans les investissements de bureaux en IDF au S1 : **7%** (**652 M **)

Préférence marquée des investisseurs pour les VEFA sécurisées au S1

Sources : JLL & CBRE (S1 2019)



## ICADE PROMOTION : FAITS MARQUANTS S1 2019

### NOUVEAU MANAGEMENT

Arrivée d'Emmanuel Desmaizières le 24 juin 2019  
en tant que nouveau Directeur général d'Icade Promotion

### RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ ANTICIPÉ DUE À UNE COMPRESSION DE L'OFFRE

Chiffre d'affaires S1 2019 : tassement de l'activité Résidentiel et recul du Tertiaire

- Chiffre d'affaires économique en retrait de **25,7%** à **388,5 M€**
- Réservations : **2 242** lots, **519 M€ (-12%)**
- Lancement de travaux : **1 948** lots **(-18% en valeur)**

Backlog en croissance de **3,8%** par rapport à décembre 2018, porté par le Résidentiel **(+9,8%)**

### DES OPÉRATIONS D'ENVERGURE GAGNÉES RÉSIDENTIEL ET TERTIAIRE

POTENTIEL DE CA  
**450 M€ TTC**



**INVENTER BRUNESÉAU** : opération gagnée au Q1 2019  
25 000 m<sup>2</sup> bureaux, 50 000 m<sup>2</sup> logements et 20 000 m<sup>2</sup> commerces / activités



**ÎLOT 8.12 À BORDEAUX**  
5 000 m<sup>2</sup> logements, 350 m<sup>2</sup> commerces et 1 parking silo de 450 places



**SITE AIR FRANCE À VALBONNE**  
6 000 m<sup>2</sup> logements et 8 000 m<sup>2</sup> bureaux



**CHU DE CAEN – LES GRANDS JARDINS DE CALIX**  
44 000 m<sup>2</sup> logements et bâtiments tertiaires



**NANTERRE PARTAGÉE**  
29 000 m<sup>2</sup> mixité de logements, habitat partagé, résidence étudiante, résidence mobilité, café participatif et une école Montessori



## PERSPECTIVES : TENDANCES POSITIVES À MOYEN TERME

	30/06/2018	30/06/2019	Δ 30/06/2019 vs. 30/06/2018
<b>CA ÉCONOMIQUE</b>	523,0 M€	<b>388,5 M€</b>	(25,7%)
<b>RÉSERVATIONS</b>	590,0 M€ 2 751 lots	<b>519,0 M€</b> <b>2 242 lots</b>	(12,0%)
	31/12/2018	30/06/2019	Δ 30/06/2019 vs. 31/12/2018
<b>BACKLOG</b>	1,16 Md€	<b>1,21 Md€</b>	+3,8%
<b>CA ANTICIPÉ DU PORTEFEUILLE FONCIER RÉSIDENTIEL <sup>(1)</sup></b>	2,0 Md€	<b>1,9 Md€</b>	(6,8%)
<b>POTENTIEL TOTAL DE CA <sup>(2)</sup></b>	5,7 Md€	<b>6,2 Md€</b>	+7,2%

- CROISSANCE DU BACKLOG PORTÉE PAR LE LOGEMENT
- POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES SUPÉRIEUR À 6,0 Md€ À 5 ANS



Notes : (1) CA Résidentiel en Quote-part hors taxes / Le CA TTC à 100% s'élève à 2,4 Md€ (-4,8%)  
 (2) CA hors taxes et en Quote-part intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier (résidentiel et tertiaire)



Terres de Versailles – L'Arche (78)



Campus Ynov (Ivry-sur-Seine, 94)



# 2.

## PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

### 2.4. RSE

# PRIORITÉ 2019 : LE BAS CARBONE



## De nouveaux engagements bas carbone

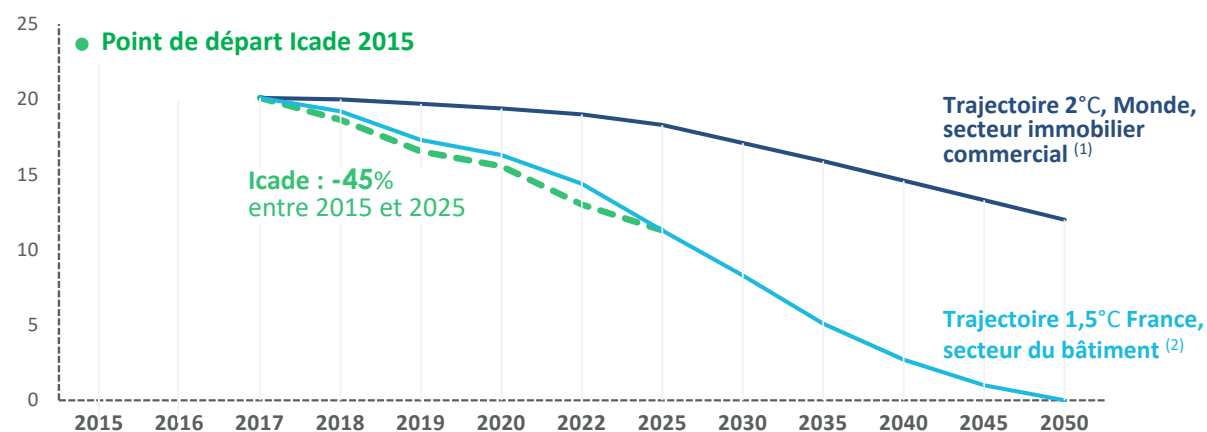
- **Foncière Tertiaire** : **-45%** d'intensité CO<sub>2</sub> entre 2015 et 2025
- **Promotion** : **100%** des nouveaux bureaux > 5 000 m<sup>2</sup> et **33%** des nouveaux logements labellisés E+C- en 2022
- **Foncière Santé** : accompagnement dès 2019 d'au moins **75%** des exploitants de cliniques dans l'optimisation de leur performance énergétique

## Plan d'actions

- Identifications de leviers d'actions par métier (ex. Switch énergétique, réemploi, matériaux bas carbone, « Led-isation »),
- Outils de modélisation pour les opérationnels
- Généralisation des comités « verts »

## Foncière Tertiaire : alignée sur la trajectoire 1,5°C

(en kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)



## Icade engagée dans les réflexions réglementaires

- Rénovation énergétique tertiaire 2030
- Label bas carbone
- Taxonomie UE

# 3. RÉSULTATS FINANCIERS S1 2019

## 3.1. Compte de résultat





## RNR EPRA FONCIÈRES : **+5,8%**

(en M€)	30/06/2019 TOTAL FONCIÈRES	Δ vs. 30/06/2018
LOYERS NETS	306,4	+6,1%
TAUX DE MARGE (loyers nets/revenus locatifs)	97,0%	+536 pbs
RATIO DE COÛT EPRA <sup>(1)</sup>	14,6%	(630 pbs)
RNR – FONCIÈRES PdG	164,9	+5,8%
RNR – FONCIÈRES / ACTION PdG	2,23	+5,8%

- POURSUITE DE LA CROISSANCE DU RNR
- FORTE PROGRESSION DES LOYERS NETS **+6,1%**
- AMÉLIORATION DU TAUX DE MARGE
- AMÉLIORATION DU RATIO DE COÛT EPRA :  
BAISSE DE LA VACANCE ET RÉDUCTION DES COÛTS



Note : (1) Y compris vacance

## CROISSANCE DU RNR : CONTRIBUTION POSITIVE DES DEUX FONCIÈRES

### FONCIÈRE TERTIAIRE

(en M€)

	30/06/2019	Δ vs. 30/06/2018
	<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	
LOYERS NETS	177,2	+0,0%
TAUX DE MARGE	94,9%	+6,4 pts
RNR – FONCIÈRE PdG	105,0	+0,2%
RNR – FONCIÈRE / ACTION PdG	1,42	+0,2%

### FONCIÈRE SANTÉ

(en M€)

	30/06/2019	Δ vs. 30/06/2018
	<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	
LOYERS NETS	129,2	+15,8%
TAUX DE MARGE	99,9%	+3,0 pts
RNR – FONCIÈRE À 100%	105,5	+16,7%
RNR – FONCIÈRE PdG	59,9	+17,2%
RNR – FONCIÈRE / ACTION PdG	0,81	+17,2%

**HAUSSE SENSIBLE DES LOYERS ET AMÉLIORATION DU TAUX DE MARGE SUR LES DEUX FONCIÈRES**

- HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+3,1%** (DONT PARCS D'AFFAIRES **+3,9%**)
- CROISSANCE DU RNR HORS EFFET DES CESSIONS 2018 : **+10,6%**

- CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+2,8%**
- FORTE DYNAMIQUE SUR LES LOYERS SUITE AUX LIVRAISONS 2018 ET S1 2019

# ICADE PROMOTION : RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ, RENTABILITÉ MAINTENUE : ROE À **16,0%**

(en M€)	30/06/2019			Δ vs. 30/06/2018		
	Résidentiel	Tertiaire	TOTAL <sup>(3)</sup>	Total Var.	Résidentiel	Tertiaire
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE (CA) <sup>(1)</sup>	306,7	81,6	<b>388,5</b>	(25,7%)	(14,9%)	(49,8%)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC) <sup>(2)</sup>	15,8	8,1	<b>23,8</b>	(28,3%)	(14,4%)	(44,7%)
TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)	<b>5,2%</b>	<b>9,9%</b>	<b>6,1%</b>	(20 pbs)	+3 pbs	+91 pbs
CASH-FLOW NET COURANT – (PdG)	<b>5,6</b>	<b>8,4</b>	<b>13,8</b>	(14,7%)		
ROE			<b>16,0%</b>			

- Baisse du CA économique, en lien avec le ralentissement du marché
- Taux de marge économique quasi stable à **+6,1%**
- ROE à **16,0%** vs. **17,4%** au 31 décembre 2018

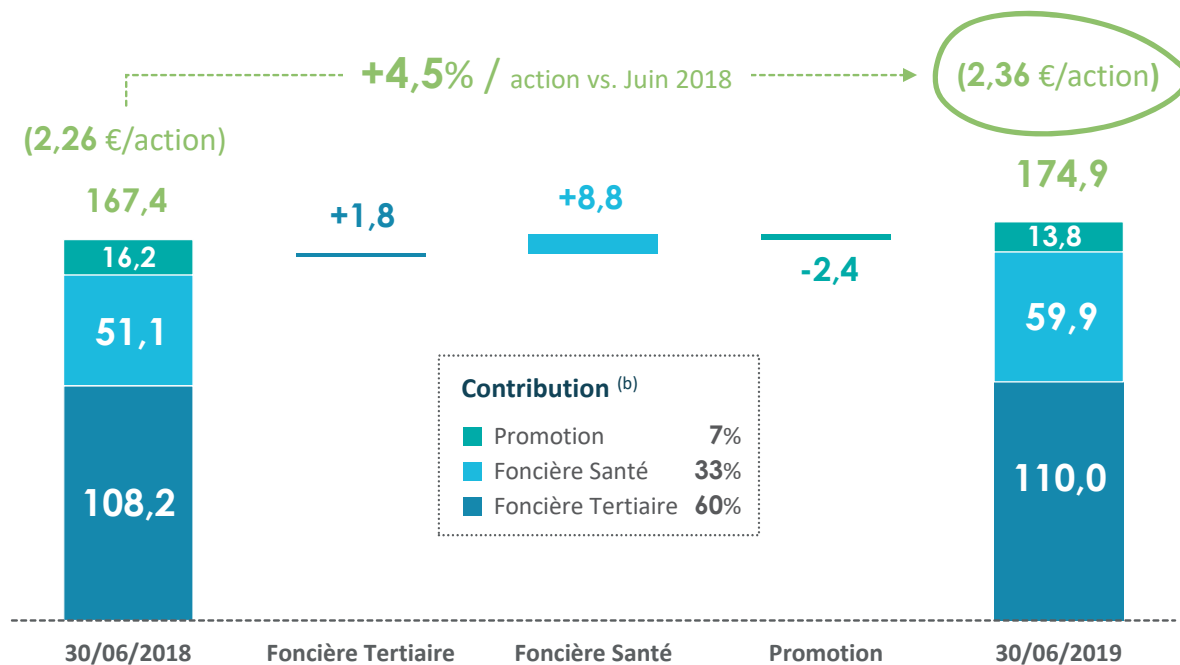
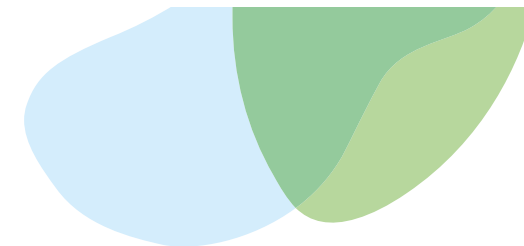
**MAINTIEN D'UN ROE SOLIDE  
DANS UN CONTEXTE DE RALENTISSEMENT  
DE L'ACTIVITÉ**



Notes : (1) CA économique : incluant les entités mises en équivalence  
(2) Résultat économique incluant les entités mises en équivalence, retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding  
(3) Y compris autres et éliminations

# CROISSANCE DU CFNC – GROUPE <sup>(a)</sup> : **+4,5%**

(en M€)



Contribution <sup>(b)</sup>	
Promotion	7%
Foncière Santé	33%
Foncière Tertiaire	60%

VARIATION DU CFNC  
HORS EFFET DES CESSIONS 2018  
**+11%**

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  
(b) % du CFNC au 30/06/2019 sur une base 100



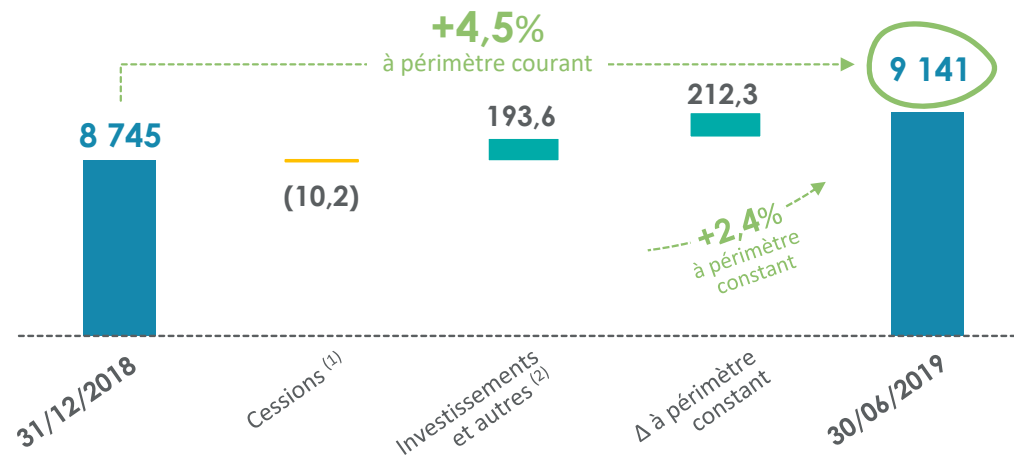
# 3. RÉSULTATS FINANCIERS S1 2019

## 3.2. Valorisation du patrimoine et ANR



## CROISSANCE DES VALEURS À PÉRIMÈTRE CONSTANT SUR LES DEUX FONCIÈRES

**Foncière Tertiaire** (y compris logements, en quote-part)  
(en M€)

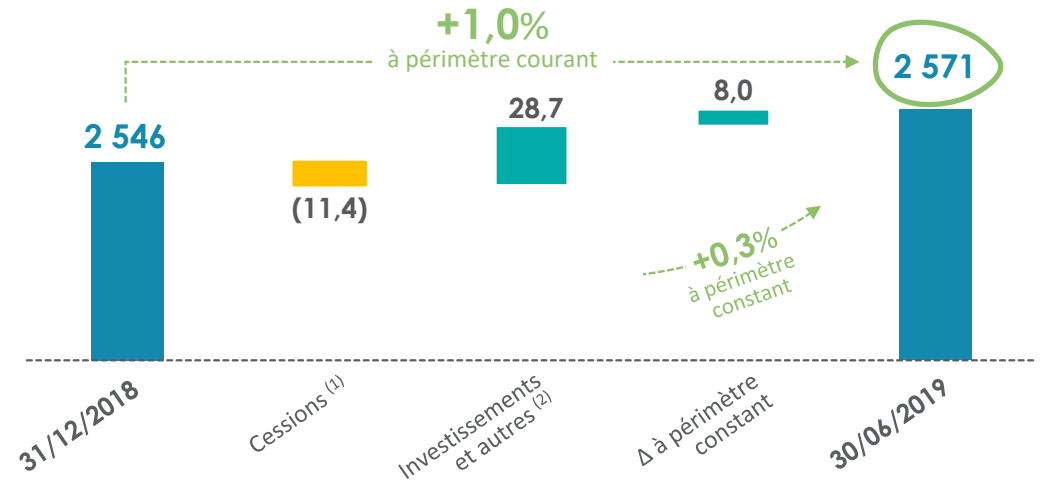


**VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT : +2,4%**

- PROMESSE DE VENTE CRYSTAL PARK
- PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ET LIVRAISONS 2019

**VALEUR DU PATRIMOINE FONCIÈRE TERTIAIRE À 100% :  
9,3 Md€ (3) AU 30/06/2019 (VS. 8,9 Md€ AU 31/12/2018)**

**Foncière Santé** (en quote-part)  
(en M€)



**VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT : +0,3%**  
**STABILITÉ DES VALEURS**

**VALEUR DU PATRIMOINE FONCIÈRE SANTÉ À 100% :  
4,5 Md€ AU 30/06/2019 (VS. 4,5 Md€ AU 31/12/2018)**



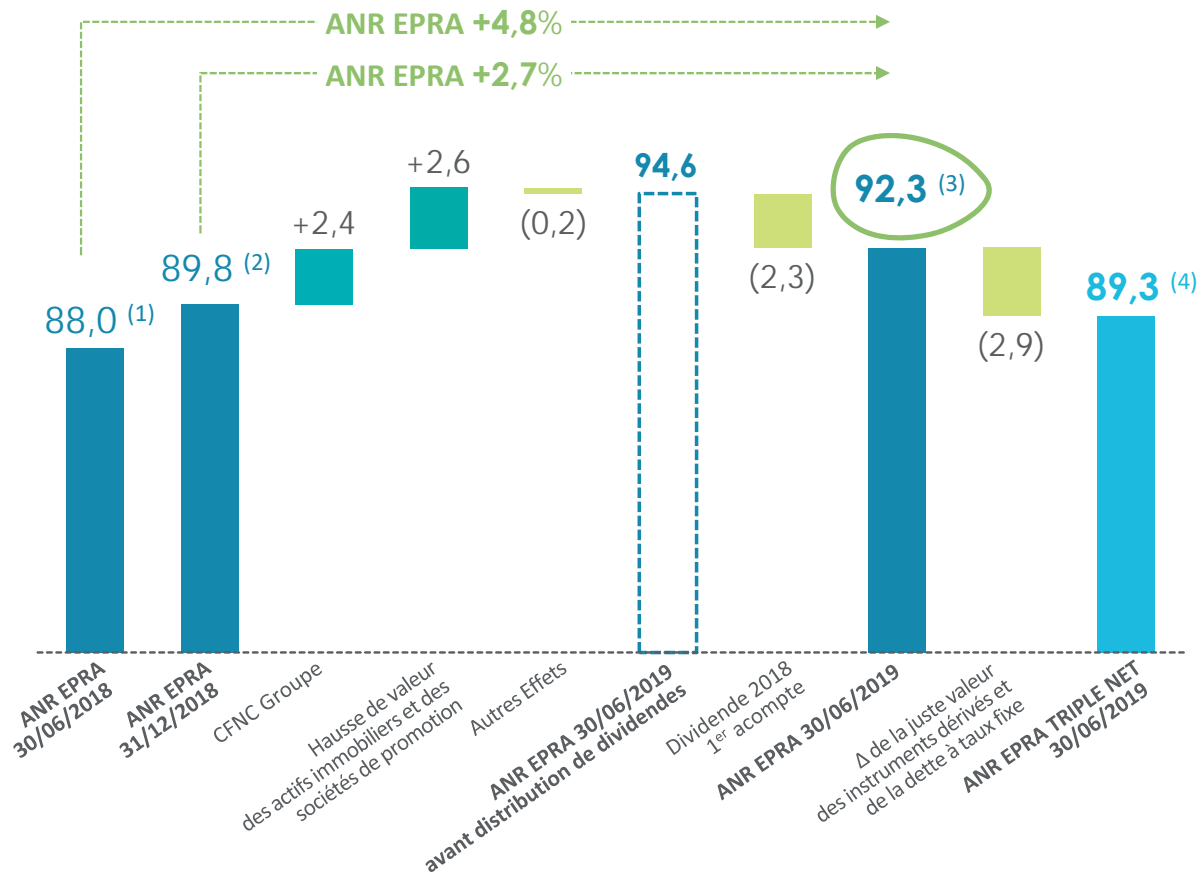
Notes : (1) Juste valeur au 31/12/2018 des actifs cédés sur la période

(2) Comprend les CAPEX, les parts décaissées au S1 2019 des acquisitions en VEFA ainsi que la variation de QP de détention d'Icade dans Icade Santé et Icade Healthcare Europe. 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 -5,1 M€ pour la Foncière Tertiaire et -0,2 M€ pour la Foncière Santé

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

## ANR EPRA EN HAUSSE : **92,3** €/ACTION (+2,7% VS 31/12/2018 /+4,8% SUR 1 AN)

(en €/action)



- ANR EPRA TRIPLE NET : **89,3** €/ACTION (-0,5% VS. 31/12/2018 / +3,1% SUR 1 AN)
- INCIDENCE DE LA VARIATION DE JV DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET DE LA DETTE À TAUX FIXE, INDUITE PAR LA BAISSSE DES TAUX : **-2,9** € / ACTION



Notes : (1) ANR EPRA au 30/06/2018 : 6 537,2 M€  
 (2) ANR EPRA au 31/12/2018 : 6 658,2 M€  
 (3) ANR EPRA au 30/06/2019 : 6 825,4 M€  
 (4) ANR EPRA TRIPLE NET au 30/06/2019 : 6 609,4 M€

**ICADE**  
L'immobilier de tous vos futurs

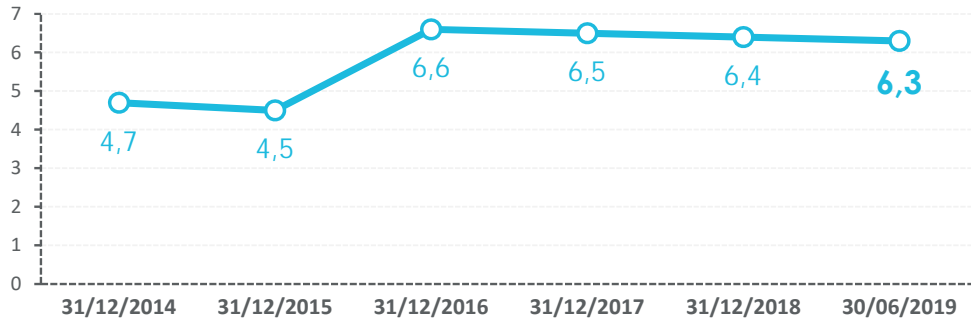
# 3. RÉSULTATS FINANCIERS S1 2019

## 3.3. Passif

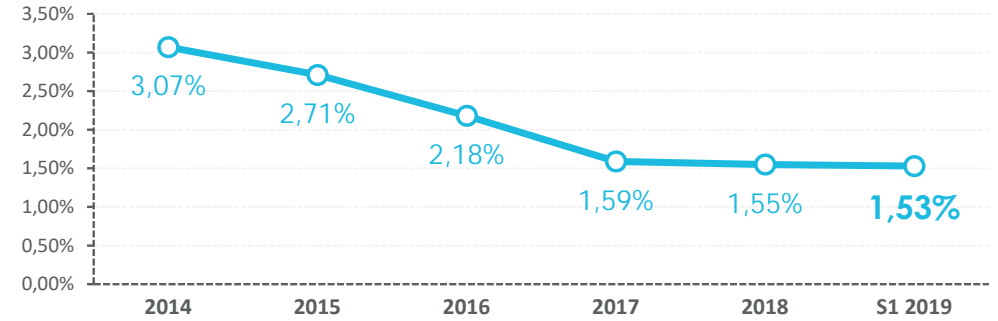


## MAINTIEN D'UNE STRUCTURE DE DETTE SOLIDE

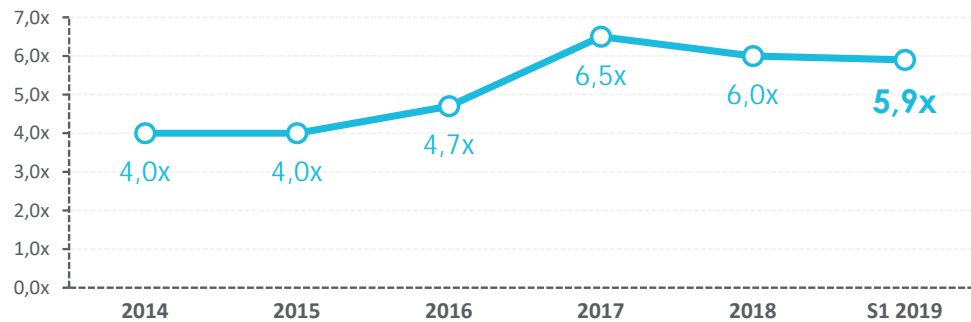
### Une maturité moyenne de la dette supérieure à 6 ans



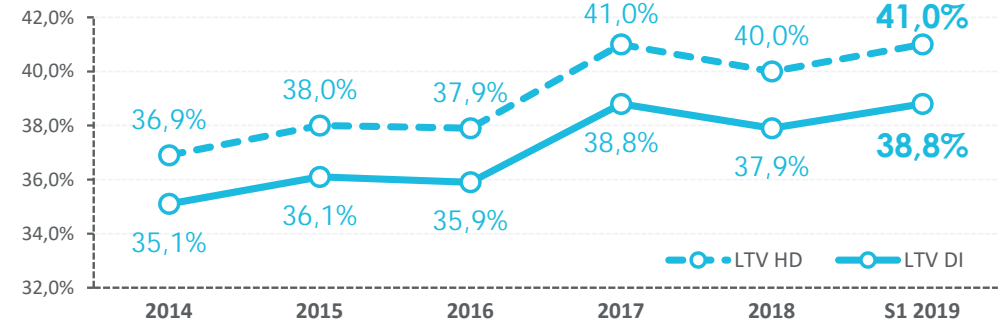
### Un coût moyen de la dette en baisse de 2 pbs



### ICR parmi les plus élevés du marché



### Un ratio LTV DI à 38,8%



- UNE MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE SUPÉRIEURE À 6 ANNÉES
- UN COÛT MOYEN DE LA DETTE EN BAISSÉ (-2 PBS)
- RATIO LTV DI AU 30 JUIN 2019 À 38,8%



# 4. PERSPECTIVES

## PRIORITÉS 2019...

1

Pipeline de développement Bureaux  
et Cessions « opportunistes » de bureaux Core



Programme de cessions **bien avancé**  
(**691 M€** <sup>(1)</sup>)

2

Croissance d'Icade Santé à l'international



Des projets à l'étude  
dans les 3 pays cible

3

Icade Promotion :  
lancement des grandes opérations gagnées en 2018



Démarrage des travaux de Wacken  
dès S2 2019,  
et autres opérations d'envergure gagnées

4

Priorité RSE 2019 : le bas carbone



Des engagements renforcés :  
KPI alignés sur la trajectoire 1,5°

5

Poursuite de l'optimisation du passif (LTV, maturité)



Rachat obligatoire  
au plus haut des taux c. **160 M€**

... BIEN ENGAGÉES



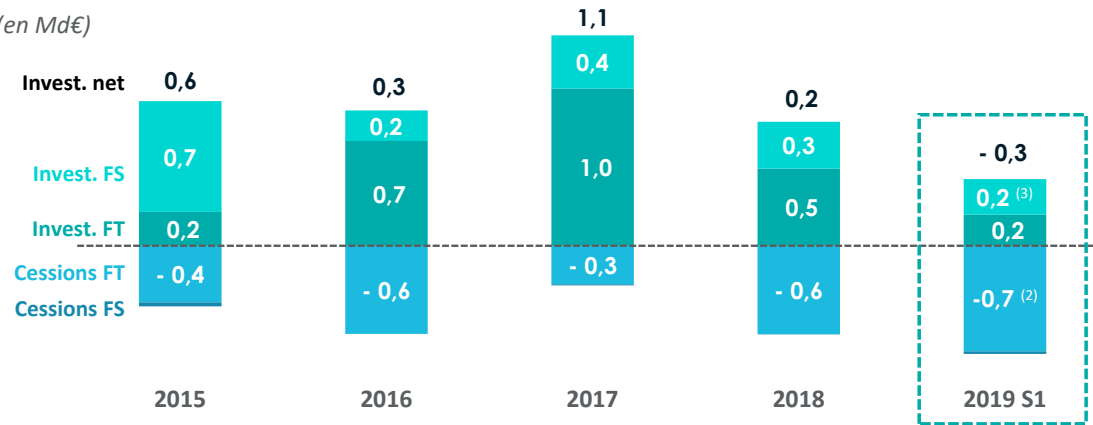
Note : (1) Sous promesse

#### 4. PERSPECTIVES

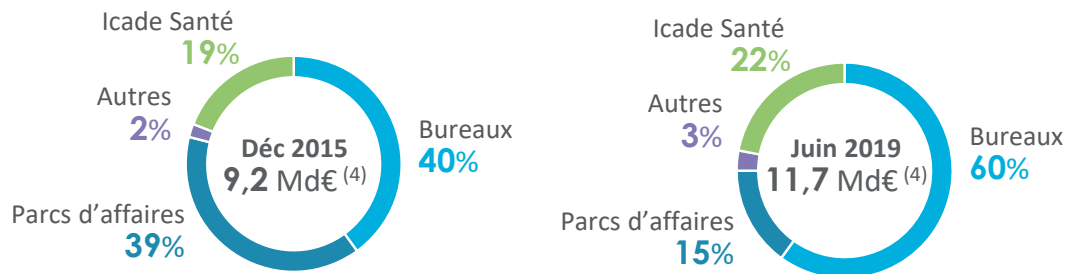
# ACCÉLÉRATION DU RECYCLAGE DU CAPITAL AVEC LA CESSION DE CRYSTAL PARK AU S1 2019 POUR **691 M€** <sup>(1)</sup>

## Investissements nets des foncières

(en Md€)



## Évolution du mix



Crystal Park (Neuilly-sur-Seine, 92)

- ACCÉLÉRATION DÈS LE S1 2019
- CESSION OPPORTUNISTE D'ACTIFS CORE
- RÉINVESTISSEMENT DANS LE PIPELINE TERTIAIRE ET LA SANTÉ
- CESSIONS COMPLÉMENTAIRES À VENIR



Notes : (1) Signature d'une promesse de vente sur Crystal Park au T2 2019  
 (2) Intègre la signature de la promesse de vente sur Crystal Park au T2 2019 (réitération prévue au T3 2019)  
 (3) Intègre la signature du portefeuille de 12 établissements de moyens et longs séjours (réitération prévue au T3 2019)  
 (4) Quote part Icade

## GUIDANCE 2019 CONFIRMÉE

**CFNC Groupe  
par action 2019**

**Stable** hors cessions à réaliser en 2019

Incidence de la cession de Crystal Park sur le CFNC 2019 : **-3%**

**Politique  
de dividende :**

**Perspective dividende 2019 : c+4,5%**



*Nouveau quartier Bruneseau (Ivry-sur-Seine, 94)*

**Information financière du troisième trimestre : 17 octobre 2019 (post bourse)  
Investor Day : 25 novembre 2019**





# QUESTIONS / RÉPONSES



# ANNEXES

# PROFIL D'ICADE : L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE

## FONCIÈRE TERTIAIRE : Icade, 1<sup>er</sup> acteur immobilier du Grand Paris

- Un patrimoine situé principalement en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris

## FONCIÈRE SANTÉ : Icade, premier acteur en France

- Stratégie ambitieuse de développement à l'international : **25% à 30%** du portefeuille d'ici fin 2022
- **115** établissements de santé (court, moyen et long séjour)

## PROMOTION : 5<sup>e</sup> promoteur français

- Une exposition limitée et rentable (moins de **10%** des fonds propres du Groupe <sup>(1)</sup>)
- Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21** implantations)

## POLITIQUE RSE *best-in-class*

- GRESB : statut **Green Star**, score de **82/100**
- Parmi les **6%** d'entreprises les mieux notées des sociétés d'investissement immobilier au niveau mondial selon Sustainalytics

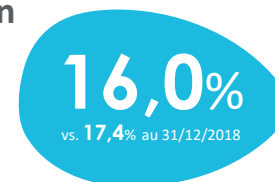


Notes : (1) Capitaux propres Promotion part du Groupe (avant élimination des titres / Capitaux propres consolidés part du Groupe)  
 (2) Chiffre d'affaires économique : CA incluant les entités mises en équivalence  
 (3) Dont 0,27% pour le fonds commun de placement d'Icade, 0,85% d'auto-détention

**11,7 Md€ de patrimoine**  
 (au 30/06/2019 hors droits PdG)

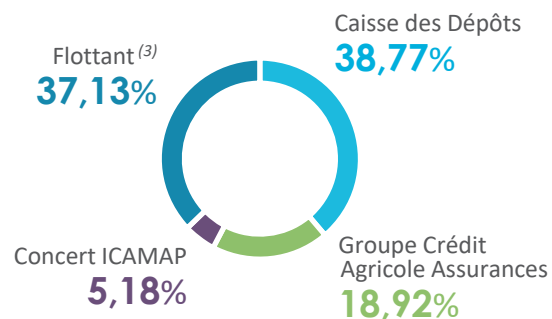


**ROE Promotion**  
 au 30/06/2019 (en %)



## Actionnariat Icade

au 30/06/2019 (en %)



**PARMI LES LEADERS POUR  
 SES ACTIVITÉS DE FONCIÈRE  
 ET DE PROMOTION**



## UNE GOUVERNANCE RENFORCÉE EN 2019... À l'issue de l'Assemblée générale mixte et du Conseil d'administration du 24 avril 2019



UNE GOUVERNANCE EN PHASE AVEC LE CODE AFEP-MEDEF ET LES *BEST PRACTICES* :  
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPTE **15** ADMINISTRATEURS, **5** INDÉPENDANTS ET **40%** DE FEMMES  
ET S'APPUIE SUR **4** COMITÉS SPÉCIALISÉS PERMANENTS :

**CAR** : Comité d'Audit et des Risques

**CNR** : Comité des Nominations et des Rémunérations

**CIRSE** : Comité Innovation & RSE <sup>(2)</sup>

**CSI** : Comité Stratégie et Investissements



Notes : (1) Frédéric Thomas, Directeur général de Crédit Agricole Assurances et Directeur général de Prédica  
(2) Comité Innovation et RSE : nouvelle instance créée en 2018. Ce comité est composé de trois administrateurs dont deux sont indépendants

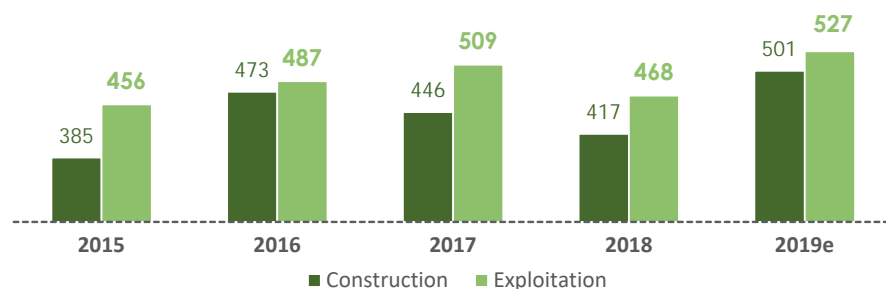
# DES INDICATEURS SEMESTRIELS BIEN ORIENTÉS SUR LA RSE

## Foncière Tertiaire

Augmentation des bureaux certifiés :

**Surface de bureaux certifiés HQE/BREEAM**

(en milliers de m<sup>2</sup>)



- CPE (contrats de performance énergétique) : **74%** des surfaces de bureaux et parcs d'affaires contrôlés au 30/06/2019
- Émissions de gaz à effet de serre des bureaux et parcs d'affaires

↳ **-34%** réalisé entre 2011 et 2018

## Foncière Santé

- Certification HQE de **100%** des projets significatifs en développement

## Promotion

- Pilote des labels OsmoZ (qualité des cadres de vie), E+C- (Énergie positive et réduction carbone) et R2S (bâtiment connecté et communicant)
- **-12,8%** d'émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie grise entre 2015 et 2018
- Diagnostic biodiversité pour 100% des opérations en phase étude

## RH

- **100%** des managers et **73%** des collaborateurs ont un objectif RSE-innovation
- **31%** de femmes managers
- **35%** des collaborateurs en travail à distance
- **5** actions associatives impliquant les collaborateurs

# NOUVEAUX ENGAGEMENTS RSE 2019-2022

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES



### Impact sur le changement climatique

- - **45%** d'intensité CO<sub>2</sub> entre 2015 et 2025 pour le patrimoine tertiaire
- **100%** des nouveaux bureaux > 5 000 m<sup>2</sup> et **33%** des nouveaux logements labellisés E+C- en 2022



### Préservation de la biodiversité

- **50%** du patrimoine tertiaire et **25%** des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2022
- **1 m<sup>2</sup>** de biodiversité restaurée pour **1 m<sup>2</sup>** aménagé par les Foncières dès 2019



### Raréfaction des ressources et économie circulaire

- Démarche de réemploi pour **100%** des démolitions > 5 000 m<sup>2</sup> et rénovations significatives > 3 000 m<sup>2</sup> en 2020 et 2021 resp.

## NOUVEAUX USAGES ET INTÉGRATION TERRITORIALE



### Cohésion des territoires et inclusion

- Augmenter le nombre de partenariats locaux
- Systématiser le recours à l'insertion pour les chantiers > **20 M€**
- Actions associatives proposées à **100%** des collaborateurs dès 2019

## DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ









### Engagement, agilité et collaboration des salariés

- Former au moins **90%** des managers au parcours Manager à énergie positive (MEPOS) à horizon 2020
- Pourvoir **25%** de postes en interne chaque année

# L'INNOVATION AU SERVICE DE LA RSE

## Déploiement business de nouvelles offres et solutions - *Accélérateur de transitions*

Économie circulaire Carbone	Qualité de l'air	Gestion de l'eau Résilience urbaine	Amélioration de la qualité de vie des occupants	
 <p>DES RESSOURCES À L'INFINI</p> <p>Plateforme de ré-emploi des matériaux de construction, créée en 2018</p> <p><a href="https://www.cycle-up.fr">https://www.cycle-up.fr</a></p>	 <p>SOLUTIONS POUR NOTRE AIR</p>  <p>Surveillance en temps réel de la qualité de l'air d'un bâtiment : expérimentation in situ de capteurs</p> <p><a href="http://www.airlab.solutions">http://www.airlab.solutions</a></p>	 <p>BOCAGE URBAIN</p> <p>Et la pluie façonne la ville...</p> <p>Concept breveté de récupération des eaux de ruissellement</p> <p><a href="http://bocage-urbain.com/home">http://bocage-urbain.com/home</a></p>	 <p>Rêvez, concevez, habitez.</p> <p>Solution en ligne de conception sur mesure des biens immobiliers résidentiels</p> <p><a href="http://www.imaginhomem.icaide.fr">www.imaginhomem.icaide.fr</a></p>	 <p>Application de géolocalisation indoor facilitant le suivi du parcours ambulatoire du patient en milieu hospitalier</p>
Start-up créée	Open Innovation	Incubation	Nouvelle offre	Incubation

Incubateur Station F / HEC



# RECONNAISSANCE DES AGENCES EXTRA-FINANCIERES



Notée **A-**

Parmi les **18%** de sociétés leaders au niveau mondial



Statut « **Green Star** »  
Note de 82/100



**2 Gold Awards** pour la qualité de son reporting financier et extra-financier



Parmi les **5%** des sociétés les mieux notées.  
Statut "Prime"



Note de **AA**  
(sur une échelle de CCC à AAA)



Parmi les **6%** les mieux notées des sociétés d'investissement immobilier cotées (monde)



**6<sup>e</sup>** sur 37 sociétés cotées du secteur immobilier en Europe



**3<sup>e</sup>** place du SBF 120 du Prix de la féminisation des instances dirigeantes



Ministère du Travail

Note de **99/100** à l'index de l'égalité femmes/hommes



Charte Paris Action Climat au niveau le plus élevé, le niveau Platine



Note de **25/25**  
En tête du top 10 mondial pour la qualité du reporting Green Bond



Note de **b** pour le Green Bond



# RÉSILIENCE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE EN 2019

## Croissance du PIB

**+1,3%**

au T1 2019  
(annuel glissant)  
et prévision 2019

Mesures de soutien  
de la consommation  
Moindre exposition aux tensions  
commerciales

## Inflation <sup>(1)</sup>

**+1,2%**

fin juin 2019 <sup>(2)</sup>  
(annuel glissant)

Maintien de l'inflation sous-jacente  
à **0,5%**, soutenue par un marché  
du travail tendu

## Taux sans risque long terme

**0%**

OAT 10 ans  
fin juin 2019

La persistance des risques  
géopolitiques exacerbe  
le « *flight to quality* » dans un  
contexte de taux bas

- ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DE LA FRANCE FACE À LA MULTIPLICATION DES RISQUES
- PERSPECTIVE DE BAISSSE DES TAUX DURABLE : UN RETOURNEMENT DE TENDANCE

# BUREAUX : UN MARCHÉ RÉSILIENT

## Un marché locatif francilien soutenu mais impacté par le ralentissement conjoncturel

- Normalisation du marché locatif avec un S1 2019 en recul de **19%**
- L'activité reste dans la moyenne décennale malgré une offre au plus bas (taux de vacance de **5,3%**)
- Dynamisme de la création d'emploi salarié en France avec **94 000** créations nettes au T1 2019
- Marché parisien tendu avec **2%** de vacance et des disponibilités futures depuis fin 2015

## Des marchés régionaux toujours orientés à la hausse <sup>(2)</sup>

- **1,2 million de m<sup>2</sup>** placé en année glissante au T1 2019, soit **+9%** au T1 2019
- Des taux de vacance faibles avec à l'exception de Lyon, une offre neuve limitée
- Un marché investissement plutôt domestique et soutenu avec **1 Md€** au S1 2019 (**+3%** vs. S1 2018)

## Conditions réunies pour un maintenir un investissement record en France <sup>(3)</sup>

- **13,7 Md€** investis au S1 2019 en ligne avec le début 2018 : l'année 2019 reste attendue à plus de **30 Md€**
- Attractivité des bureaux en France avec le Grand Paris et la résilience de l'économie française
- Forte présence des investisseurs étrangers, notamment coréens sur les plus importants transactions unitaires
- Prime de risque plus attractive que jamais pour l'immobilier avec un OAT 10 ans à **0%** fin juin

**UNE DEMANDE  
LOCATIVE QUI RESTE PROFONDE**

**DIVERSIFICATION  
EN RÉGIONS  
BÉNÉFIQUE**

**GRANDE LIQUIDITÉ  
DES BUREAUX**

**UN MARCHÉ PORTEUR EN 2019  
DYNAMISME DE L'EMPLOI ET DE LA DEMANDE LOCATIVE – MAINTIEN DE TAUX DE RENDEMENT BAS**



Sources : (1) IMMOSTAT, JLL, IEIF

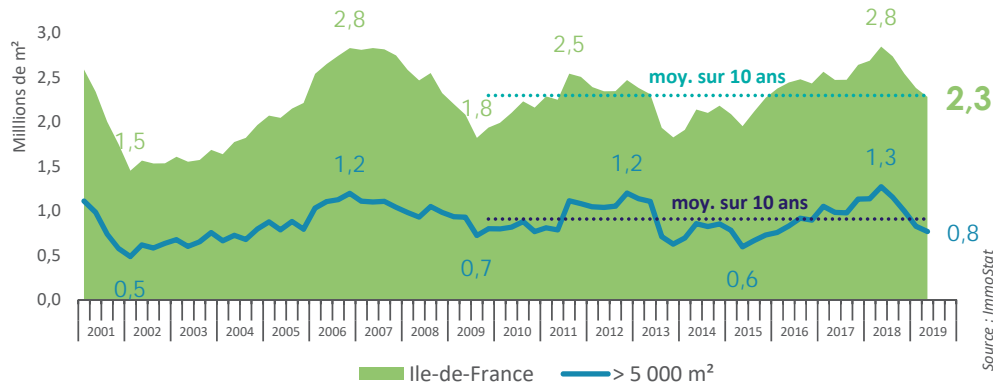
(2) Données BNPP RE au troisième trimestre 2018 sur les 6 principales métropoles régionales : Lyon, Lille, Aix/Marseille, Bordeaux, Toulouse et Nantes

(3) BNPP RE

## UN MARCHÉ LOCATIF QUI SE NORMALISE

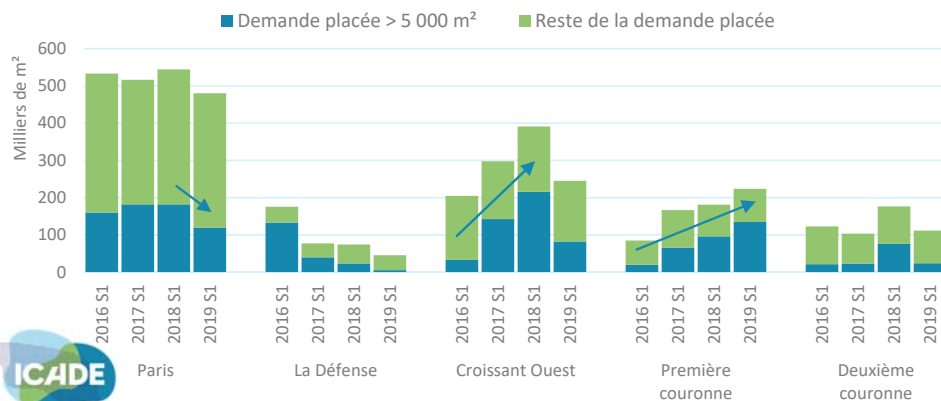
LA DEMANDE PLACÉE RESTE EN LIGNE AVEC MOYENNE DÉCENNALE MALGRÉ UNE OFFRE DE M<sup>2</sup> AU PLUS BAS

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



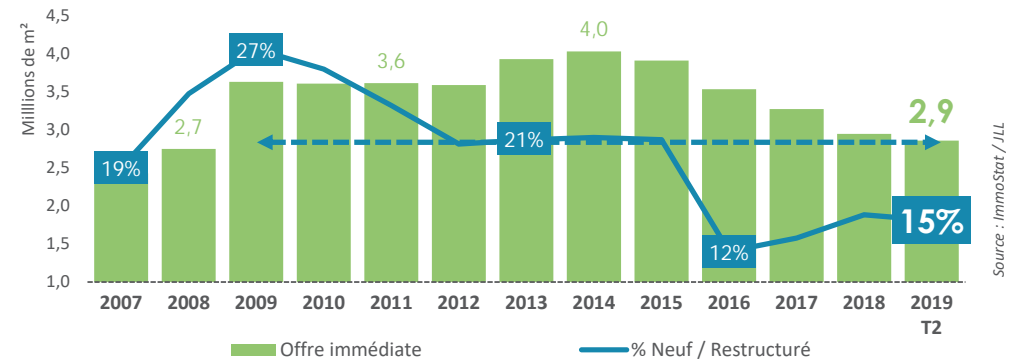
## UN REPORT DES GRANDES ENTREPRISES EN DEHORS DE PARIS QUI S'ACCENTUE

Évolution de la demande placée par taille (évolution sur 4 ans des 1<sup>er</sup> semestres)



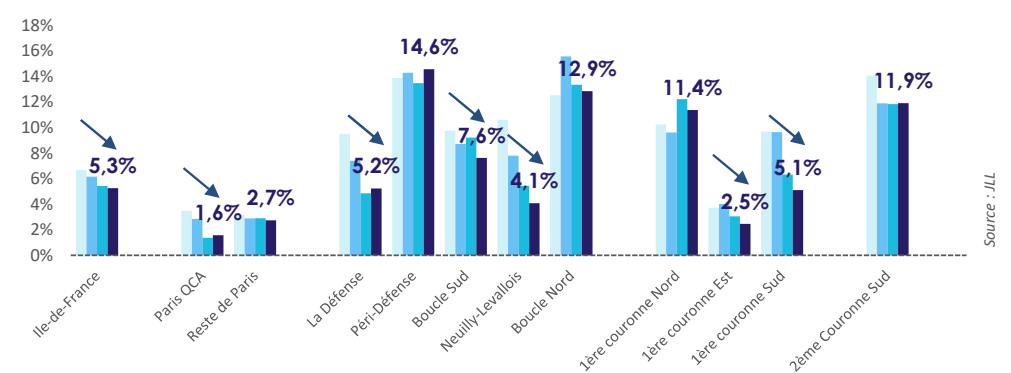
## L'OFFRE DISPONIBLE RECALE DEPUIS 2014 ET N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI BASSE EN 10 ANS FORTE ABSORPTION DES CHANTIERS QUI LAISSE PEU DE M<sup>2</sup> NEUFS SUR LE MARCHÉ

Offre immédiate (Île-de-France) et part de bureaux neufs ou restructurés



## LA VACANCE SE STABILISE À 5,3% AVEC DES MARCHÉS PARISIENS AU PLANCHERS ET DES RECULS MARQUÉS EN PÉRIPHÉRIE (1<sup>ÈRE</sup> COURONNE SUD, BOUCLE SUD, NEUILLY-LEVALLOIS)

Taux de vacance à fin de période



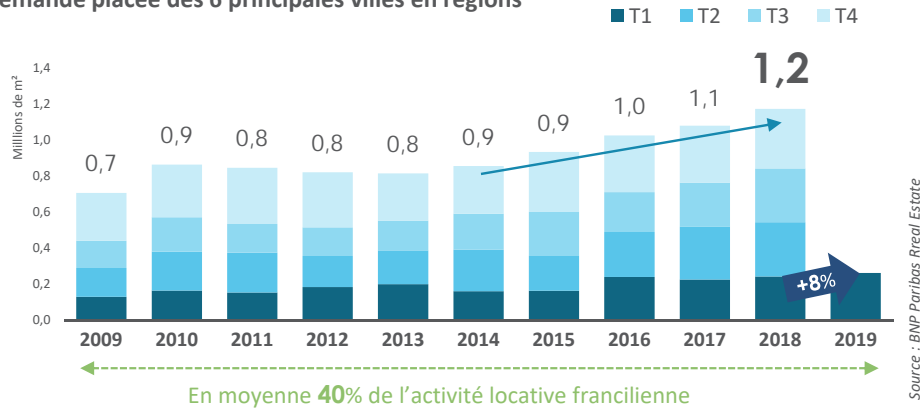
**MALGRÉ UNE VACANCE AU PLUS BAS, LA DEMANDE PLACÉE RESTE SOUTENUE AVEC UN REPORT QUI S'ACCENTUE SUR LES MARCHÉS PÉRIPHÉRIQUES**



# DES MÉTROPOLIS RÉGIONALES MOINS EXPOSÉES AU RALENTISSEMENT

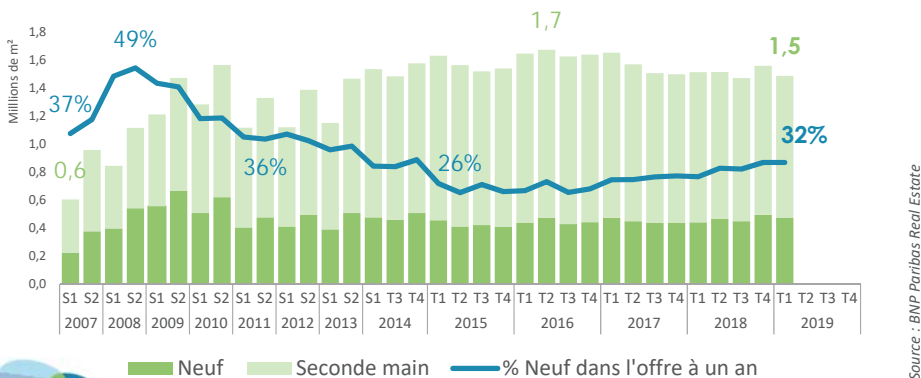
## UNE ACTIVITÉ EN RÉGIONS EN PROGRESSION CONTINUE DEPUIS 2013

Demande placée des 6 principales villes en régions

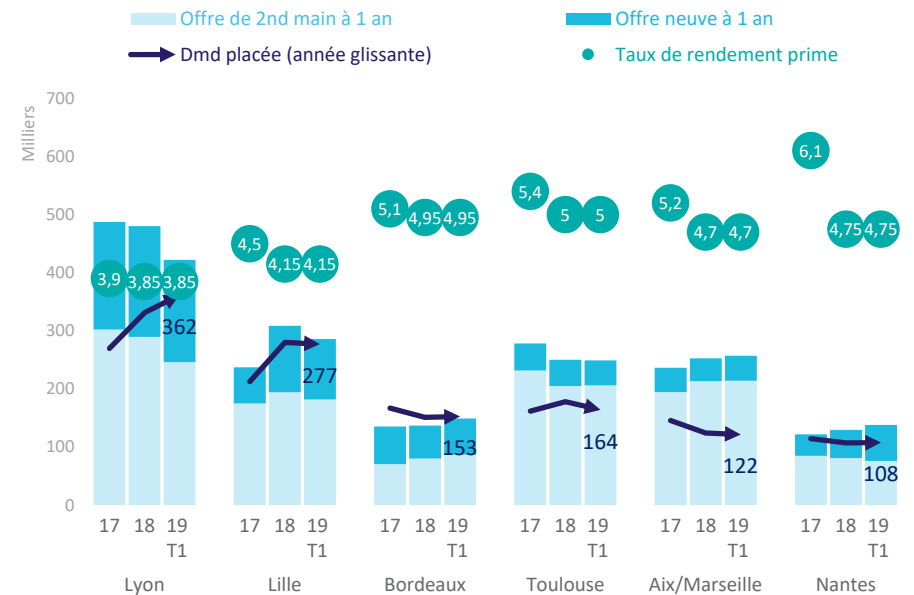


## UNE OFFRE EN BAISSÉ OÙ LES PRODUITS NEUFS RESTENT LIMITÉS

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



## ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE PAR MÉTROPOLE

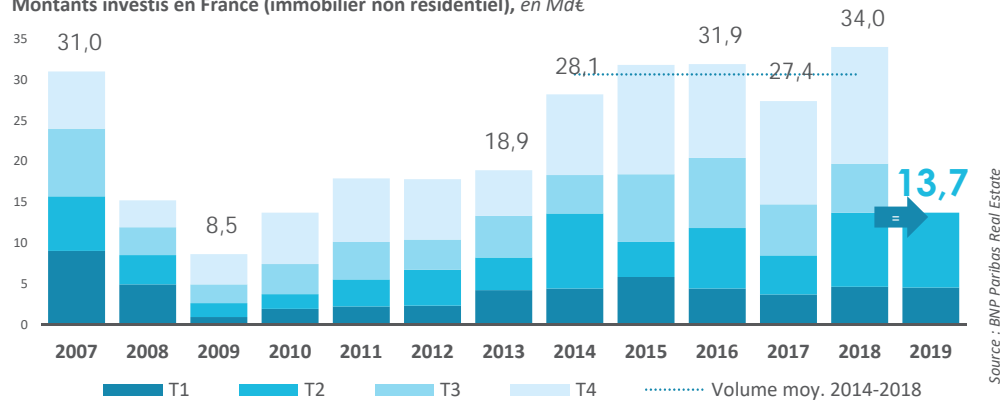


- LES MARCHÉS RÉGIONAUX RÉSISTENT MIEUX AU RALENTISSEMENT CONJONCTUREL
- LYON ET LILLE SE DÉMARQUENT PAR LEUR PROFONDEUR DE MARCHÉ

# INVESTISSEMENT SOUTENU AU S1 2019

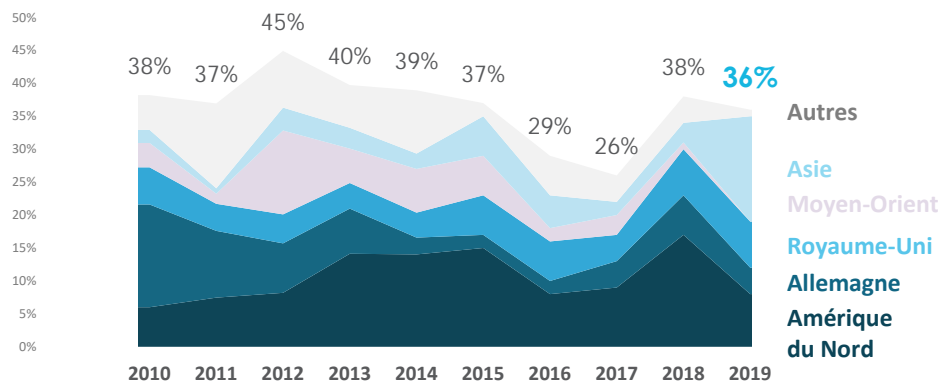
## L'ACTIVITÉ S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ DU RECORD ATTEINT EN 2018

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



## FORTE PRÉSENCE D'INVESTISSEURS ÉTRANGERS, NOTAMMENT CORÉENS AU S1 2019

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



## UNE DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT SOUTENUE PAR L'ATTRACTIVITÉ DES BUREAUX

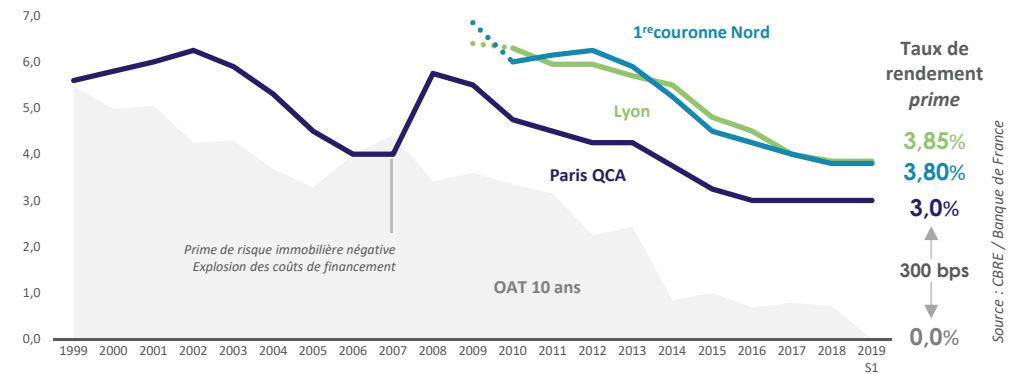
Montants investis en France au S1 2019 par classes d'actif (évolution par rapport au S1 2018)

Bureaux IDF	8,7 Md€	+7%
Bureaux Régions	1,0 Md€	+3%
Commerces	1,6 Md€	-19%
Logistique	0,9 Md€	-36%
Locaux d'activités	0,5 Md€	x2
Services	0,9 Md€	+5%

Source : BNP Paribas Real Estate

## UNE PRIME DE RISQUE RENFORCÉE PAR LA BAISSÉ DE L'OAT 10 ANS

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

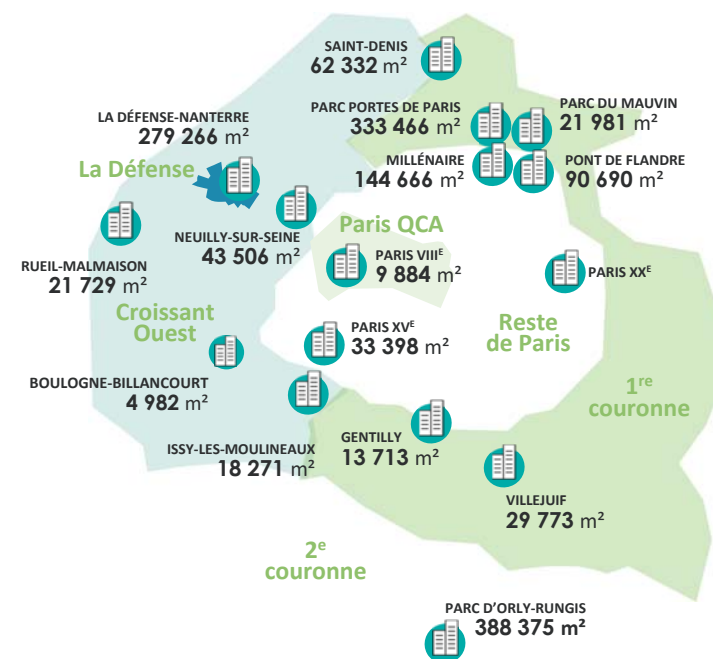


INVESTISSEMENT IMMOBILIER PLUS ATTRACTIF QUE JAMAIS  
GRÂCE À DES TAUX BAS PROLONGÉS  
ET UNE BONNE TENUE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

# DES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ EN DEHORS DE PARIS QCA

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 <sup>re</sup> couronne	2 <sup>e</sup> couronne
<b>Taux de vacance physique</b> (mi-2018 et évol. sur 1 an)	1,6% ▼	5,2% ≈	10,0% ▼	6,8% ▼	5,4% ≈
<b>Demande placée</b> (2019 S1 et vs. même période en 2018)	210 000 m <sup>2</sup> (-2%)	45 000 m <sup>2</sup> (-39%)	245 000 m <sup>2</sup> (-37%)	223 000 m <sup>2</sup> (+23%)	111 000 m <sup>2</sup> (-37%)
<b>Transactions &gt;5 000 m<sup>2</sup></b> (2019 S1 et évol. sur 1 an)	18%	11%	33%	60%	21%
<b>Loyer le plus élevé</b> (€/m <sup>2</sup> /an HT HC mi-2018 et évol. sur 1 an)	880 €/m <sup>2</sup> ▲	550 €/m <sup>2</sup> ≈	660 €/m <sup>2</sup> ▲	390 €/m <sup>2</sup> ▼	300 €/m <sup>2</sup> ≈
<b>Loyer moyen neuf</b> (€/m <sup>2</sup> /an HT HC mi-2018 et évol. sur 1 an)	726 €/m <sup>2</sup> ≈	471 €/m <sup>2</sup> ≈	391 €/m <sup>2</sup> ▲	339 €/m <sup>2</sup> ▲	217 €/m <sup>2</sup> ≈
<b>Prix</b> (€/m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> mi-2018 et évol. sur 1 an)	16 229 €/m <sup>2</sup> ▲	8 599 €/m <sup>2</sup> ▲	5 412 €/m <sup>2</sup> ▼	4 396 €/m <sup>2</sup> ≈	2 412 €/m <sup>2</sup> ≈
<b>Disponibilités à 3 ans en chantier</b> (en m <sup>2</sup> à mi-2018 et évol. sur 1 an)	122 748 m <sup>2</sup> ▲	325 576 m <sup>2</sup> ▲	277 351 m <sup>2</sup> ▲	412 706 m <sup>2</sup> ▲	138 256 m <sup>2</sup> ▲
<b>Taux de rendement prime</b> (mi-2018 et évol. sur 1 an)	3,0% ≈	4,0% ≈	3,25% ≈	3,80% ≈	5,20% ≈
<b>Investissements Bureaux</b> (2019 S1 et vs. même période en 2018)	3 060 M€ (+55%)	862 M€ (x6)	880 M€ (-56%)	1 175 M€ (+32%)	494 M€ (+91%)

## Patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire en Île-de-France au 30 juin 2019



DES DISPONIBILITÉS TRÈS LIMITÉES DANS PARIS

↳ REPORT ACCENTUÉ DES GRANDES DEMANDES VERS LES AUTRES MARCHÉS TERTIAIRES

↳ OPPORTUNITÉS DE CRÉATION DE VALEUR DANS CES MARCHÉS POUR LES GRANDS GABARITS NEUFS OU RESTRUCTURÉS

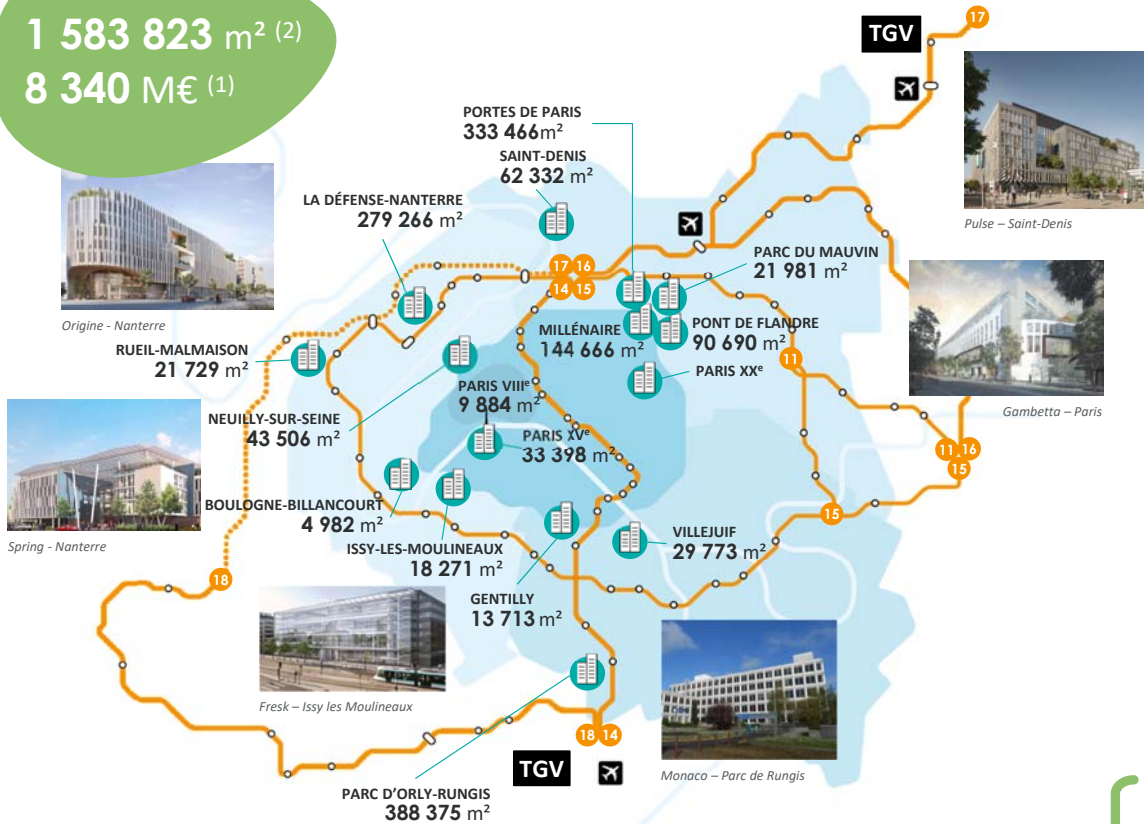


Sources : ImmoStat, JLL

# LA FONCIÈRE TERTIAIRE AU CŒUR DU GRAND PARIS

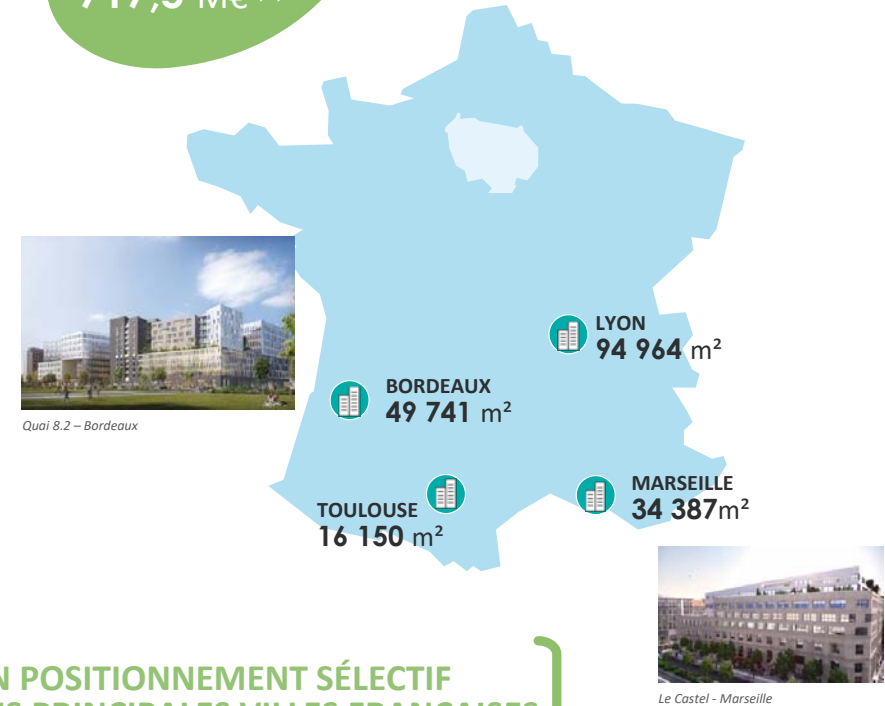
## Patrimoine en Île-de-France

1 583 823 m<sup>2</sup> (2)  
8 340 M€ (1)



## Patrimoine en région

195 242 m<sup>2</sup> (2)  
717,5 M€ (1)



UN POSITIONNEMENT SÉLECTIF  
DANS LES PRINCIPALES VILLES FRANÇAISES



Notes : (1) Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe  
(2) Surfaces totales hors logements, hôtels et PPP



# PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30/06/2019

Nom du projet	Nature des travaux	Typologie	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Surface	Loyers	Yield <sup>(3)</sup>	Invest. <sup>(2)</sup>	Reste à décaisser	Pré-commercialisation
LAFAYETTE B-C	Restructuration	Bureaux	Lyon	T3 2019	7 100			27	3	31% <sup>(4)</sup>
MARSEILLE - EKO ACTIVE B007 (Urssaf)	Construction	Bureaux	Marseille	T3 2019	8 300			29	3	0%
MONACO	Construction	Bureaux	Pont de Flandre	T4 2019	8 400			40	13	100%
MONACO	Restructuration	Hôtel	Parc de Rungis	T4 2019	4 600			18	4	100%
19 Quai Rive Neuve	Réveloppement	Bureaux	Marseille	T1 2020	3 100			15	6	99%
TOULOUSE - LATECOERE B034	Construction	Bureaux	Toulouse	T2 2020	12 700			42	23	100%
ORIGINE	Restructuration	Hôtel	Pont de Flandre	T4 2020	4 800			30	20	100%
PARK VIEW	Redéveloppement	Bureaux	Croissant Ouest	T4 2020	65 000			448	187	79%
FONTANOT	Construction	Bureaux	Lyon	T2 2020	22 800			81	41	0%
FONTANOT	Redéveloppement	Bureaux	Croissant Ouest	T4 2020	15 800			108	34	100%
POLE NUMERIQUE	Construction	Bureau / Hôtel d'Entreprises	Parc des Portes de Paris	T1 2021	9 400			38	32	0%
ÎLOT B32	Construction	Bureaux	Millénaire	T1 2021	27 700			136	116	0%
FRESK	Redéveloppement	Bureaux	Boucle Sud	T1 2021	20 500			238	77	0%
ÎLOT B2	Construction	Bureaux	Millénaire	T2 2022	40 600			216	189	0%
<b>Pipeline lancé</b>					<b>251 000</b>	<b>90,0</b>	<b>6,1%</b>	<b>1 467</b>	<b>747</b>	<b>41%</b> <sup>(4)</sup>
<b>Pipeline complémentaire maîtrisé</b>					<b>90 700</b>	<b>33,7</b>	<b>6,9%</b>	<b>489</b>	<b>413</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL PIPELINE <sup>(1)</sup></b>					<b>341 700</b>	<b>123,7</b>	<b>6,3%</b>	<b>1 956</b>	<b>1 161</b>	<b>30%</b> <sup>(4)</sup>

56% <sup>(4)</sup>

74%

- UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AVEC UN YoC ATTRACTIF DE 6,3%
- YoC DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT SUR NOS RÉSERVES FONCIÈRES : >7,0%
- LIVRAISONS DE 4 PROJETS ATTENDUES AU S2 2019 AVEC UN TAUX DE PRÉ-COMMERCIALISATION DE 56%, FAISANT SUITE À 5 LIVRAISONS AU S1



Notes : données à 100%

(1) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps de 24 mois – y compris acquisitions en VEFA - données à 100%

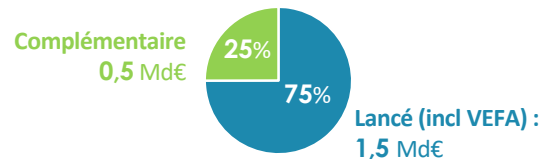
(2) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers, les honoraires

(3) YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la juste valeur de l'actif, le budget de travaux et le coût de portage financier.

(4) Intègre une signature de bail intervenue post-clôture du 30/06/2019

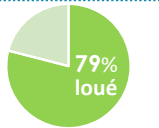
# FONCIÈRE TERTIAIRE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ORIENTÉ VERS LA CRÉATION DE VALEUR

Pipeline Foncière Tertiaire : 2,0 Md€



Exemples d'actifs au pipeline :

**ORIGINE (NANTERRE)**  
65 000 m<sup>2</sup>  
Livraison T4 2020



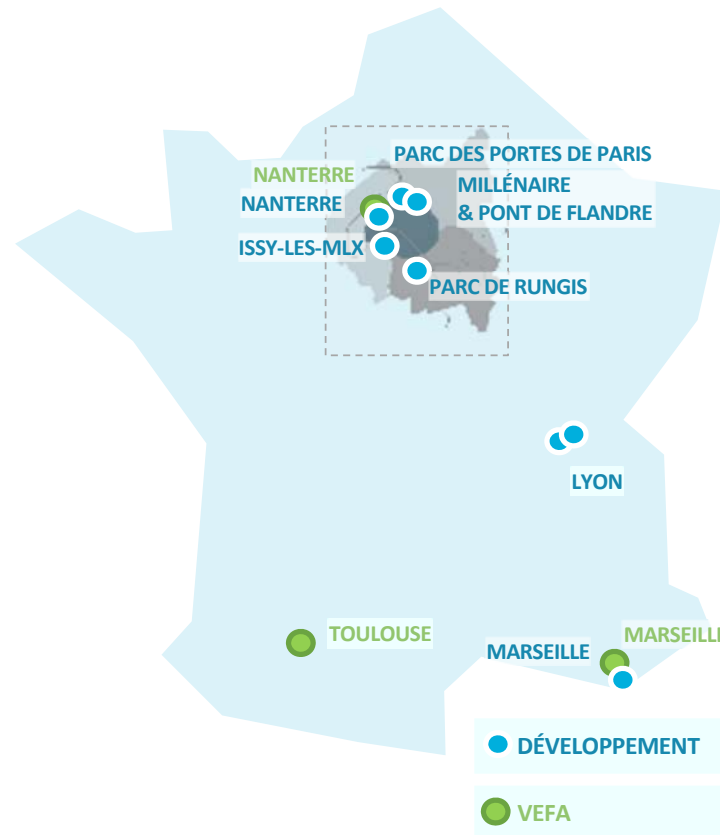
**FONTANOT (NANTERRE)**  
15 800 m<sup>2</sup>  
Livraison T4 2020



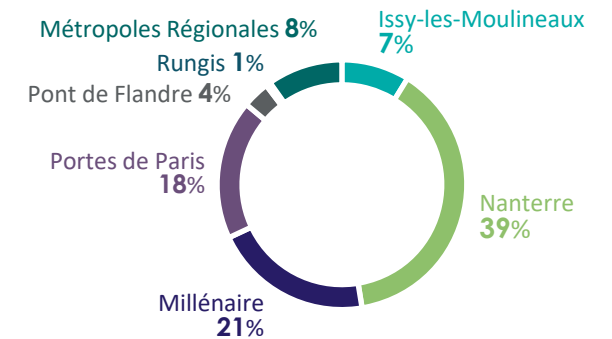
**FRESK (ISSY-LES-MLX)**  
20 500 m<sup>2</sup>  
Livraison T1 2021



Fresk (Issy-les-Moulineaux, 92)

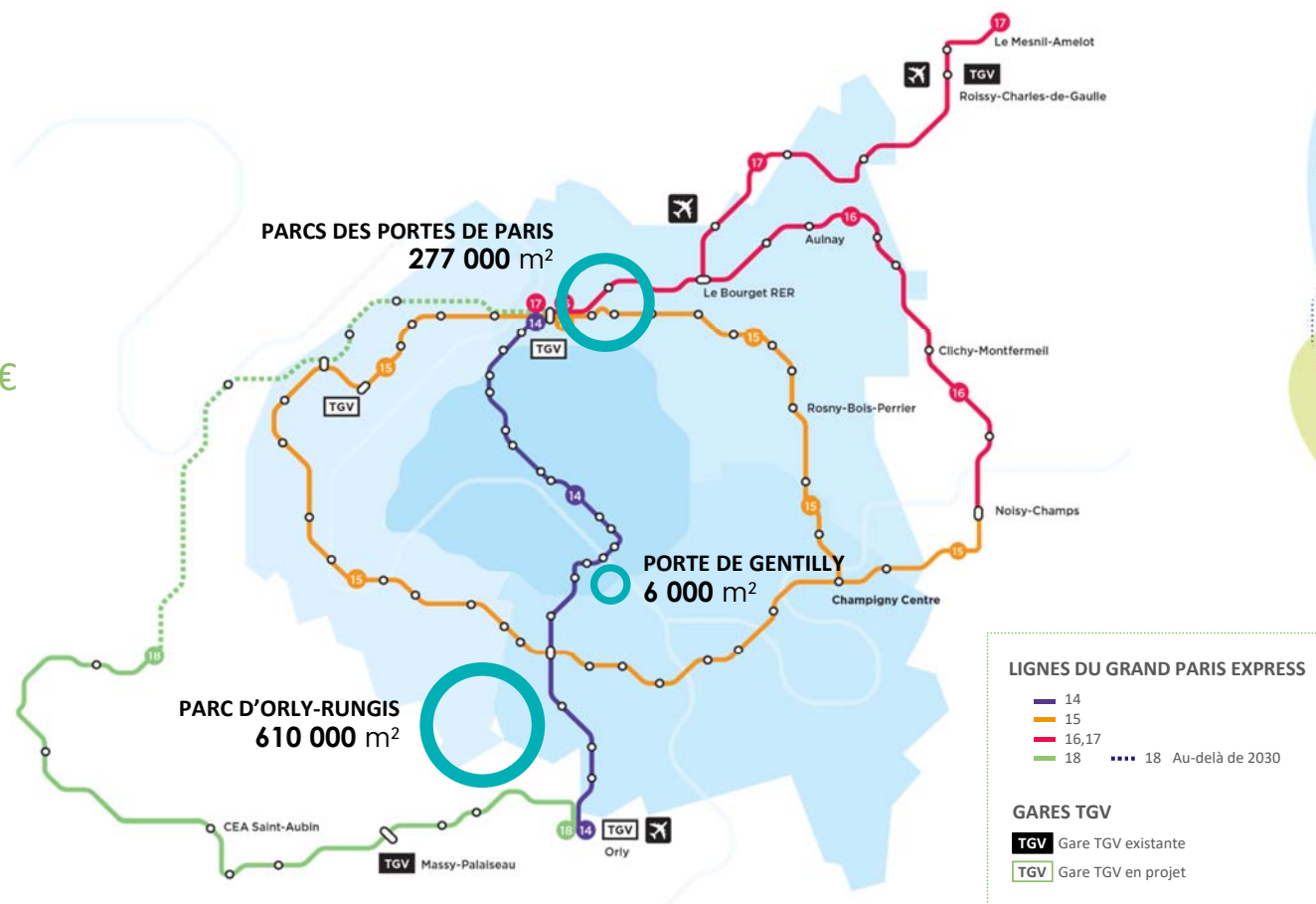


Loyers complémentaires anticipés, par zone (en %) (horizon 2023)



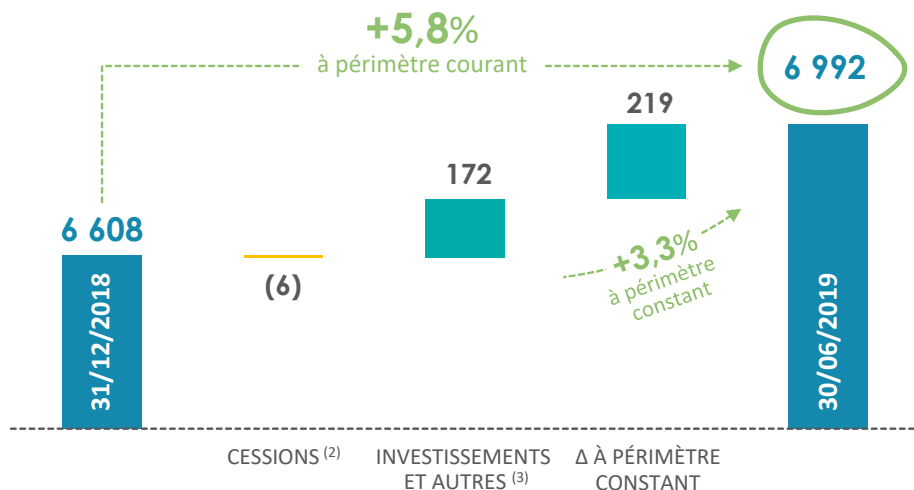
# RÉSERVES FONCIÈRES

- **RÉSERVES FONCIÈRES : 900 000 m<sup>2</sup> (1)**
- **VALORISATION CONSERVATRICE DANS L'ANR AU 30/06/2019 : 131,3 M€**
- **LANCEMENT D'ÉTUDES AU S1 2019 SUR 75 000 m<sup>2</sup> SUR LE TERRITOIRE DES PORTES DE PARIS**

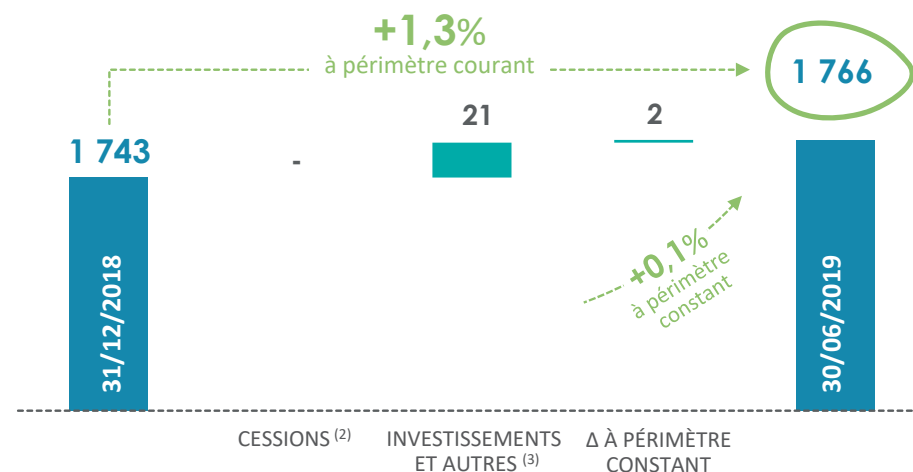


# FONCIÈRE TERTIAIRE <sup>(1)</sup> : UNE CRÉATION DE VALEUR ASSURÉE PAR LA GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE

**Bureaux** (en quote-part)  
(en M€)



**Parcs d'affaires** (en quote-part)  
(en M€)



- Croissance du portefeuille tertiaire <sup>(1)</sup> portée par les bureaux : **+219 M€ (+3,3%)**
- Cession d'actifs *Core* sur un marché immobilier porteur au S2 2019
- Création de valeur portée par le pipeline de développement et les livraisons du S1 2019
- Relais de croissance des actifs situés en province (**8%** de la création de valeur de la Foncière Tertiaire)



Notes : (1) Hors autres actifs

(2) Juste valeur au 31/12/2018 des actifs cédés sur la période

(3) Comprend les investissements, les travaux de maintenance et les travaux preneurs, les frais financiers et les travaux de relocation, les parts décaissées au S1 2019 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA. 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 -5,1 M€ sur la Foncière Tertiaire



## UNE ACTIVITÉ DE FONCIÈRE TERTIAIRE DYNAMIQUE

### Prises à bail portant sur 90 098 m<sup>2</sup> :

- 66 baux pour un loyer facial annualisé de 25,5 M€
- Activité transactionnelle soutenue, avec la signature ou le renouvellement de 116 914 m<sup>2</sup> dont 25 baux de + de 1 000 m<sup>2</sup>

### Des baux à effet postérieur au 30/06/2019 :

- 13 baux en attente de prise d'effet 109 868 m<sup>2</sup> pour un loyer facial de 32,2 M€, les principaux étant :
  - Origine (Nanterre, 92) : 51 500 m<sup>2</sup> à Technip FMC
  - Fontanot (Nanterre, 92) : 15 700 m<sup>2</sup> à Groupama
  - Latécoère (Toulouse, 31) : 11 100 m<sup>2</sup> à Latécoère
  - B007 (Paris, 75) : 8 500 m<sup>2</sup> à l'URSSAF d'Ile de France
  - Le Brabant (Paris, 75) : 8 400 m<sup>2</sup> à EDC
  - Orsud (Gentilly, 94) : 5 300 m<sup>2</sup> à Orange

### Des sorties sur 85 860 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup> dont :

- 39 958 m<sup>2</sup> de surfaces destinées à être restructurées
- 45 902 m<sup>2</sup> à périmètre constant






Entrées 2019

90 098 m<sup>2</sup>

Sorties 2019 <sup>(1)</sup>

85 860 m<sup>2</sup>

# ICADE SANTÉ, LEADER DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ EN FRANCE

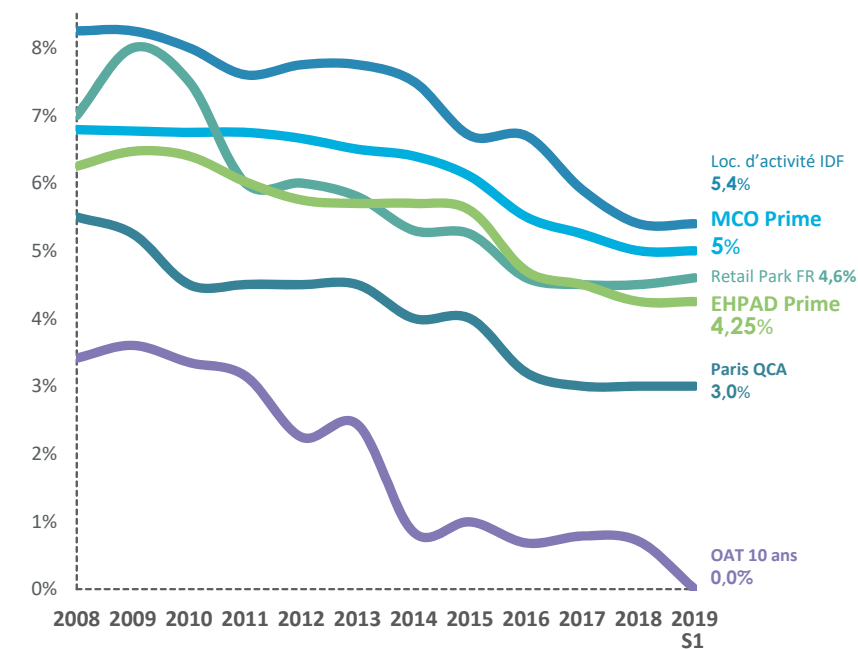
Investisseurs	Estimation du patrimoine « Santé »	Secteur	Pays	Part EHPAD en France
	<b>4,5 Md€</b> au 30/06/2019	Sanitaire et médico-social	France	<b>4,4%</b> mi-2019
	<b>2,0 Md€</b> en France ( <b>≈ 5,2 Md€</b> annoncés en sept. 2018 dont <b>50%</b> en Allemagne)	Sanitaire et médico-social	France, Allemagne, Italie, Irlande, Espagne	<b>50%</b>
	<b>≈ 0,6 Md€</b> en France	Sanitaire et médico-social	France	<b>&gt;50%</b>
	<b>0,4 Md€</b> en France ( <b>≈ 1,9 Md€</b> avec l'international fin 2018)	Médico-social	France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne	<b>68%</b>
	<b>≈ 0,3 Md€</b> en France	Sanitaire et médico-social	France	<b>54%</b>

Sources : communication des sociétés



## Une prime toujours attractive sur l'OAT 10 ans et les autres classes d'actifs

Au 30/06/2019



Sources : Banque de France, BNPP RE, JLL

# UN SECTEUR SANTÉ ADOSSÉ À DES FONDAMENTAUX SOLIDES

## Une croissance continue des dépenses...

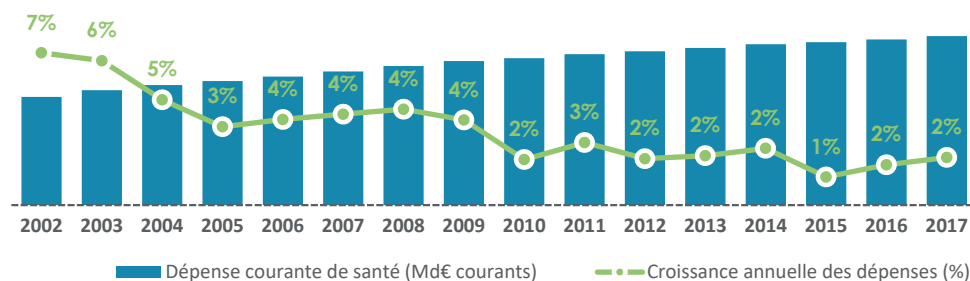
Facteur explicatifs

Vieillesse de la population

Amélioration des techniques et des exigences

Augmentation des affections de longue durée

Croissance continue de la dépense courante de santé en France (CSBM + autres coûts)



Source : DREES

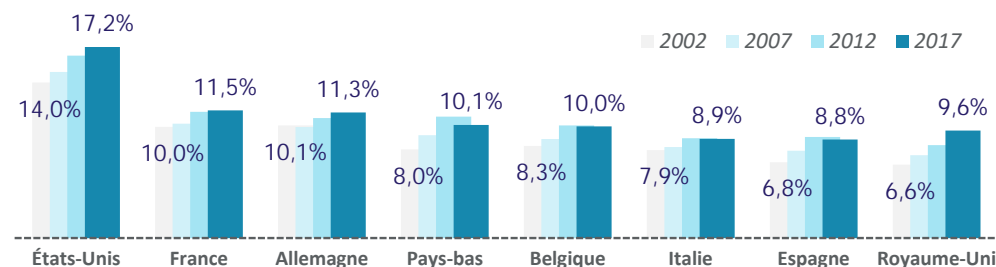
## Un secteur fortement réglementé

En France, un financement public à 80%

Des efforts pour limiter le déficit de l'Assurance Maladie

Une réforme du financement des établissements

Un poids de la santé en % du PIB en hausse générale



Source : OCDE

Un secteur en croissance plus forte que le PIB et moins cyclique



# UN CONTEXTE FAVORABLE À LA FIN DES BAISSSES DE TARIFS

**1<sup>er</sup> excédent de la sécurité sociale depuis 2001 (0,5 Md€)**  
 Net redressement de la branche maladie (déficit de **0,8 Md€** vs. **4,9** en 2017)

**+2,5% : une hausse de l'ONDAM <sup>(1)</sup> plus forte**  
 Coup de pouce **+0,2** pt pour 2019  
**2,3%** jusqu'en 2022 vs. **2,1%** en moyenne sur 2014-2018  
 Net relèvement pour les établissements de santé et médico-sociaux

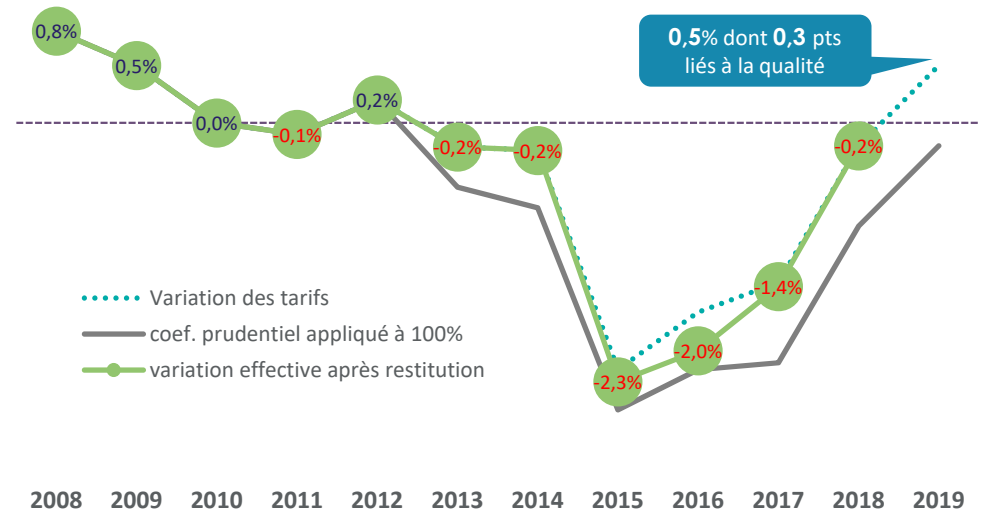
**Une croissance des actes moins forte qu'attendue**  
 en 2018 avec **+1,4%** au lieu de **+2,6%** anticipé permet dotation complémentaire ciblée de **300 M€** pour 2018



**+0,5% pour les tarifs MCO privés en 2019**  
**+0,2** pt de hausse **+0,3** pt liés à la répartition de **300 M€** d'IFAQ <sup>(2)</sup>  
**1/3** des établissements éligibles se sont répartis les **50 M€** de l'IFAQ 2018

**Maintien d'un coef. prudentiel de 0,7%**  
 sur l'ensemble des branches publiques et privées.  
 En **6** exercices, **1** seule retenue importante appliquée en 2016

ÉVOLUTION DES TARIFS PRIVÉS MOYENS DEPUIS 2008 (MCO PRIVÉ)



## Publication des tarifs SSR et PSY mi-avril

SSR : **+0,1%** pour une enveloppe en hausse de **2%**  
 PSY : **+0,7%** pour une enveloppe en hausse de **+2,7%**



Notes : (1) Objectif National des Dépenses d'Assurances Maladie

(2) Incitation Financière à la Qualité – critères en cours de refonte: indicateurs pris en compte pour 2019 et modalités de calcul de la dotation à paraître en mai.

Sources : Hospimedia / Les Echos / Journal Officiel

## LES CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

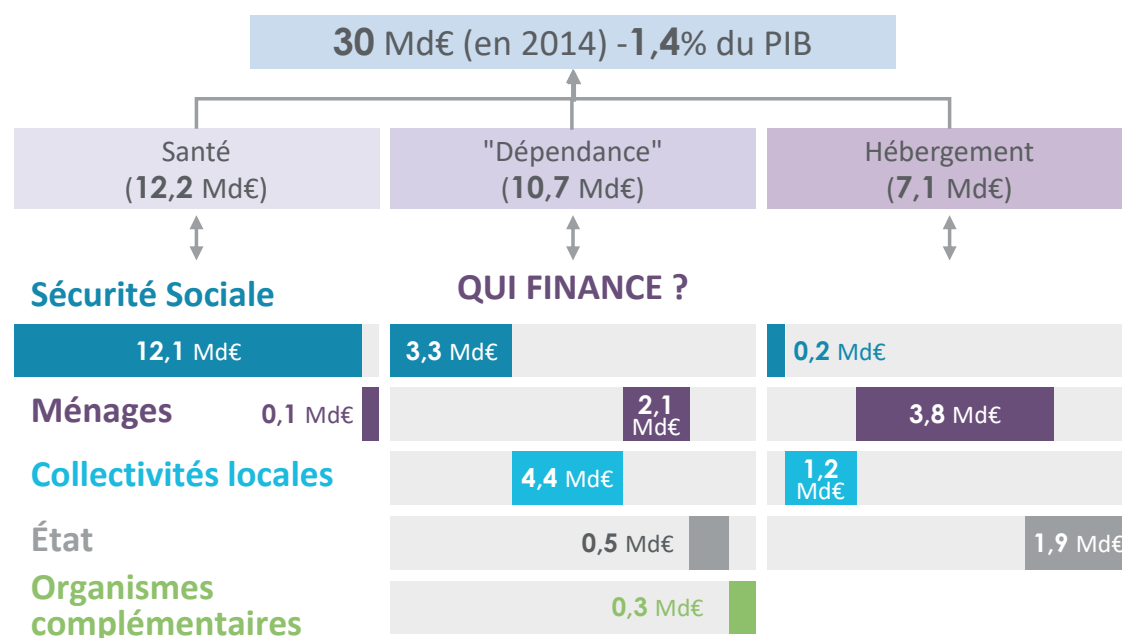
**4,8** millions de français de plus de 85 ans d'ici 2050  
**2x plus** qu'aujourd'hui avec **21%** des plus de 85 ans en établissement de nos jours (EHPAD, Résidences autonomie et EHPA)

**80%** de la capacité d'accueil est en EHPAD  
 soit **608 000** résidents en EHPAD en 2015,  
**22%** des lits en privé lucratif (forte concentration des opérateurs)

**63%** des EHPAD déclarent avoir au moins un poste non pourvu depuis 6 mois ou plus

**1 850 €** de reste à charge moyen en « établissement » contre **60 €** « à domicile » depuis la montée en régime de l'APA <sup>(1)</sup>

**3** types de coûts dans le médico-social avec de multiples acteurs qui brouillent la lisibilité de l'effort public



# UN PROJET DE LOI SUR LA DÉPENDANCE À L'AUTOMNE 2019

s'appuyant sur le rapport Libault (mars 2019) qui synthétise 5 mois de concertation multipartite

## La dépendance

« 5<sup>e</sup> branche de la sécurité sociale »

à côté des branches maladie, vieillesse, AT-MP et famille

## Une approche « globale »

- **Guichet unique** pour simplifier les démarches
- **Soutien à la filière métier** pour répondre aux besoins de personnel
- **Renforcer l'aide à domicile**, une filière « fragile »
- **Favoriser la prévention** (campagnes nationales, habitudes à changer...)
- **Statut de « proche aidant »** avec des droits associés

## Des changements pour les EHPAD

- **Un rôle de « centre de ressources de la prise en charge »** pour décloisonner le fonctionnement des EHPAD
- **Labélisation uniforme (HAS)** et obligatoire avec des indicateurs publiés en ligne
- **Hausse de 25% du taux d'encadrement (personnel soignant)** d'ici 2024
- **Fusion des rubriques « soins » et « dépendance »** avec transfert de certaines prestations issu de l'« hébergement »
- **Réduction du reste à charge de 300 €** pour les ménages modestes et **bouclier « autonomie »** pour les séjours 4 ans
- **Plan de rénovation de 3 Md€** sur 10 ans des EHPAD vétustes (**23%** ont plus de 25 ans)

## Chiffrage du financement public requis

**6,2** Md€ / an d'ici 2024

**9,2** Md€ / an d'ici 2030

### 43% pour l'aide à domicile

32% pour les établissements  
25% pour le reste à charge

### Financement d'ici 2024 :

Excédents du régime général (limité) ou bien arbitrages au profit de la dépendance

### Après 2024

Réaffectation de la CRDS (extinction de la dette sociale portée par la CADES)

# DES CONDITIONS LOCATIVES ATTRACTIVES DANS LES ACTIFS SANTÉ

## SECTEUR SANITAIRE

## SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

	Court séjour MCO <sup>(1)</sup>	Moyen séjour SSR/PSY <sup>(2)</sup>
<b>Immobilier</b>	<b>Plateaux techniques</b> progression de l'ambulatoire et diminution de l'hébergement	<b>Hébergement majoritaire</b> avec plateaux techniques légers (reconversion facilitée)
<b>Investissement</b>	+++	+
<b>Exploitants</b>	4 opérateurs nationaux dont 2 leaders (RGDS et ELSAN)	Exploitant nationaux ou régionaux issus du sanitaire (RGDS) ou du médico-social (KORIAN / ORPEA)
<b>Durée des baux</b>	<b>12 ans fermes</b>	<b>12 ans fermes</b>
<b>Renouvellement</b>	+ 9 à + 12 ans	+ 9 ans à + 12 ans
<b>Indexation</b>	<b>ILC</b>	<b>ILC</b>
<b>Charges</b> (hors maintenance)	<b>100%</b> preneur	<b>100%</b> preneur
<b>Maintenance</b>	Bailleur : gros travaux (art. 606)	Bailleur : gros travaux (art. 606)
<b>Taux de rendement</b> (actifs prime à fin 2018)	<b>plus élevés : 5%</b>	<b>intermédiaires : 4,5%</b>

Long séjour (EHPAD <sup>(3)</sup> ...)
<b>Essentiellement hébergement</b> peu ou pas de plateaux techniques (reconversion facilitée en ville)
+
Dizaine d'exploitants nationaux dont 3 leaders (Korian, Orpea, DomusVi) en forte internationalisation
<b>12 ans fermes</b>
+ 9 ans à + 12 ans
<b>50% IRL + 50% TARIF EHPAD</b>
<b>100%</b> preneur
Bailleur : gros travaux (art. 606)
<b>plus faibles : 4,25% tirés par le LMP</b>

## Des pratiques encore plus attractives en dehors de France

Allemagne	Italie	Espagne
<b>Fragmentation régionale forte</b> KORIAN #1	<b>Leaders de taille limitée</b> (<6k lits KORIAN ou KOS)	<b>Consolidation avec l'arrivée de groupes français</b>
<b>12 à 25 ans</b>	<b>12 à 29 ans</b> (9 ans auparavant)	<b>20 à 25 ans</b>
+ 5 ans à + 7 ans	+ 9 ans à + 18 ans	jusqu'à 20 ans
Libre (≈inflation)	Libre (≈inflation)	Libre (≈inflation)
<b>100%</b> preneur	Bailleur : taxe foncière	<b>100%</b> preneur
Bailleur : gros travaux (≈art. 606)	Bailleur : gros travaux (≈art. 606)	Bailleur : gros travaux (≈art. 606)
<b>4,5% - 5%</b>	<b>5,5% - 6%</b>	<b>5,5% - 6%</b>

DES LOYERS FIXÉS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ DES ÉTABLISSEMENTS



Notes : (1) MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique

(2) SSR : Soins de Suite et Réadaptation et PSY (ESM) : Établissement de Santé Mentale

(3) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

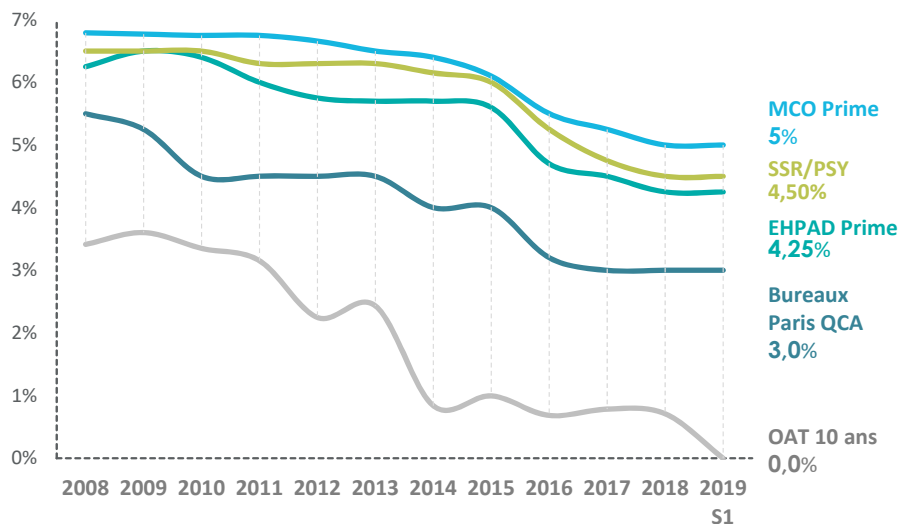
Sources : Icade Santé / C&W

## DES TAUX DE RENDEMENT ATTRACTIFS

### Une prime de risque attractive en France

- Stabilité des taux de rendement prime au S1 2019 en santé
- Rendement attractif avec une prime de risque de plus de **125 pbs** par rapport aux bureaux dans Paris QCA

#### Évolution des taux de rendement prime (à fin de période)



### Une compression des taux prime accentuée en Allemagne

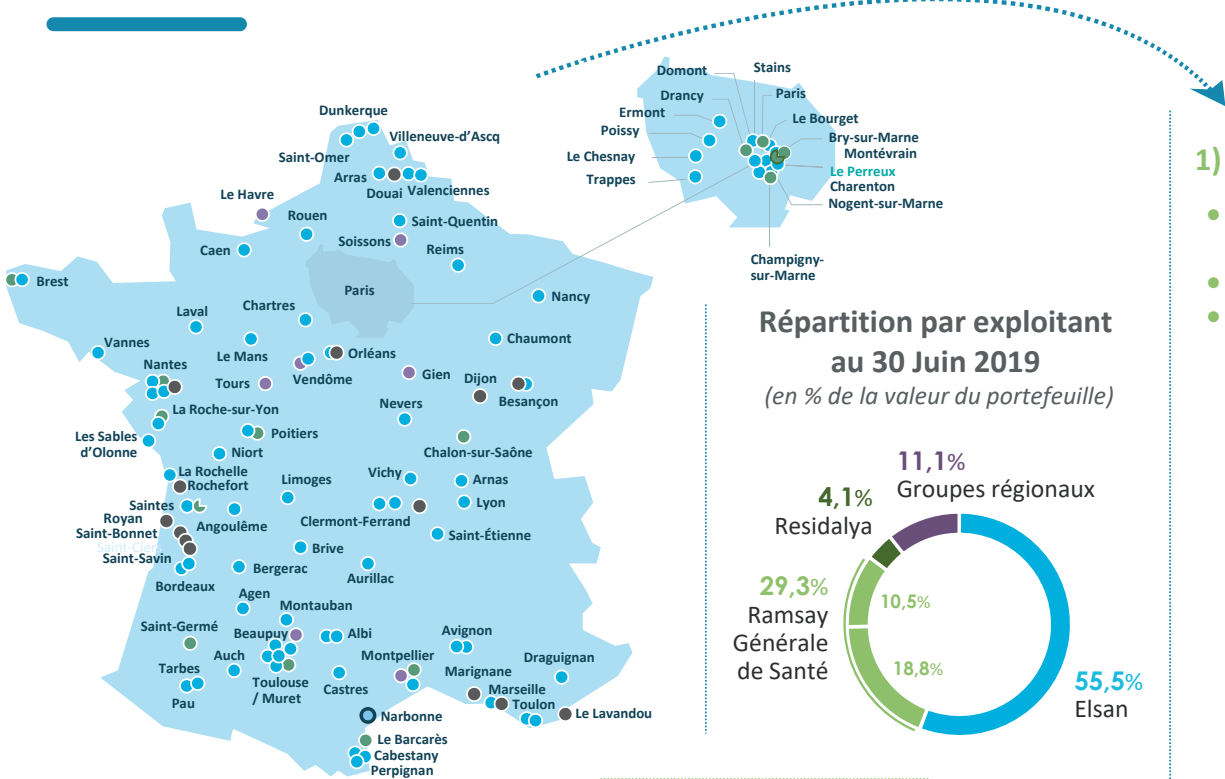
- Compression d'environ **250 pbs** en 6 ans avec un Bund 10 ans nettement inférieur à l'OAT 10 ans
- Italie et Espagne présentent encore des taux prime d'au moins **5,5%**

#### Évolution des taux de rendement prime des EHPAD (à fin d'année)

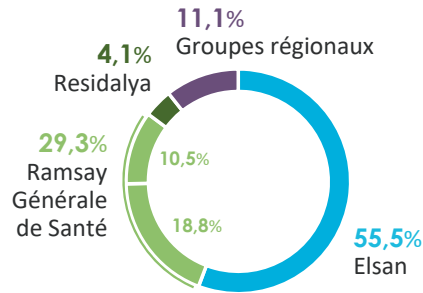
2012	Taux prime EHPAD	2018
	7,5 - 8%	
	7 - 7,5%	
	6,5 - 7%	
	6 - 6,5%	
	5,5 - 6%	
	5 - 5,5%	
	4,5 - 5%	
	4 - 4,5%	



# UNE FILIALE DÉDIÉE ENGAGÉE DANS UN DOUBLE PROCESSUS DE DIVERSIFICATION



Répartition par exploitant au 30 Juin 2019  
(en % de la valeur du portefeuille)



Valeur du patrimoine : **4,5 Md€**

- **79** cliniques MCO <sup>(1)</sup>
- dont 1 en construction
- **14** cliniques SSR <sup>(2)</sup>
- dont 1 en construction
- **+ 1** sous promesse, en construction
- **7** cliniques ESM <sup>(3)</sup>
- **14** EHPAD <sup>(4)</sup>

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 Âgées Dépendantes

Court séjour :  
l'essentiel du portefeuille



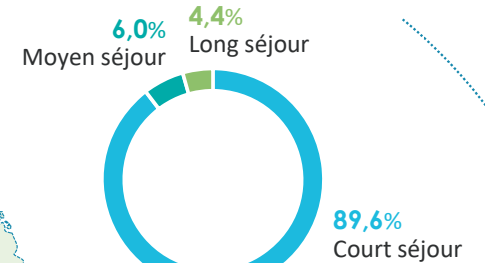
## Actifs visés par la diversification en cours

### 1) LONG SÉJOUR

- Première acquisition d'EHPAD en juillet 2018
- **14 EHPAD** <sup>(4)</sup>
- **4,4%** du portefeuille au 30/06/2019

### Répartition par typologie d'actif au 30 Juin 2019

(en % de la valeur du portefeuille)



### 2) DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

Avec un premier investissement en Italie de **112 M€** en octobre 2018 suivi par une nouvelle acquisition d'une RSA (EHPAD) en exploitation pour **12 M€** DI



# RENFORCEMENT D'ICADE SANTÉ EN FRANCE AVEC L'ACQUISITION SUR LE SEMESTRE DE **12** ACTIFS POUR **191** M€



EHPAD Le Diamant (Korian) – Alençon (51)



EHPAD Jardin Atlantique (Korian) – Le Pouliguen (44)



EHPAD Villa Saint Do (Korian) – Bois-Guillaume (76)

## Poursuite de la diversification dans le secteur du long séjour

- 7 EHPAD
- 4 Cliniques SSR
- 1 clinique psychiatrique

**Des exploitants de premiers plan : Korian, Ramsay Générale de Santé, INICEA et SGMR**

**Durée moyenne des baux 6 ans**, avec une génération immédiate de revenus locatifs

**Un rendement en ligne avec le rendement de marché pour des actifs comparables**

→ Signature définitive au cours de l'été 2019

**RENFORCEMENT DE LA PLACE DE LEADER EN IMMOBILIER DE SANTÉ  
AVEC, POST ACQUISITION, UN PORTEFEUILLE DE 127 ACTIFS  
POUR UNE VALEUR TOTALE DE 4,7 Md€ (HD)**



# PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE SANTÉ

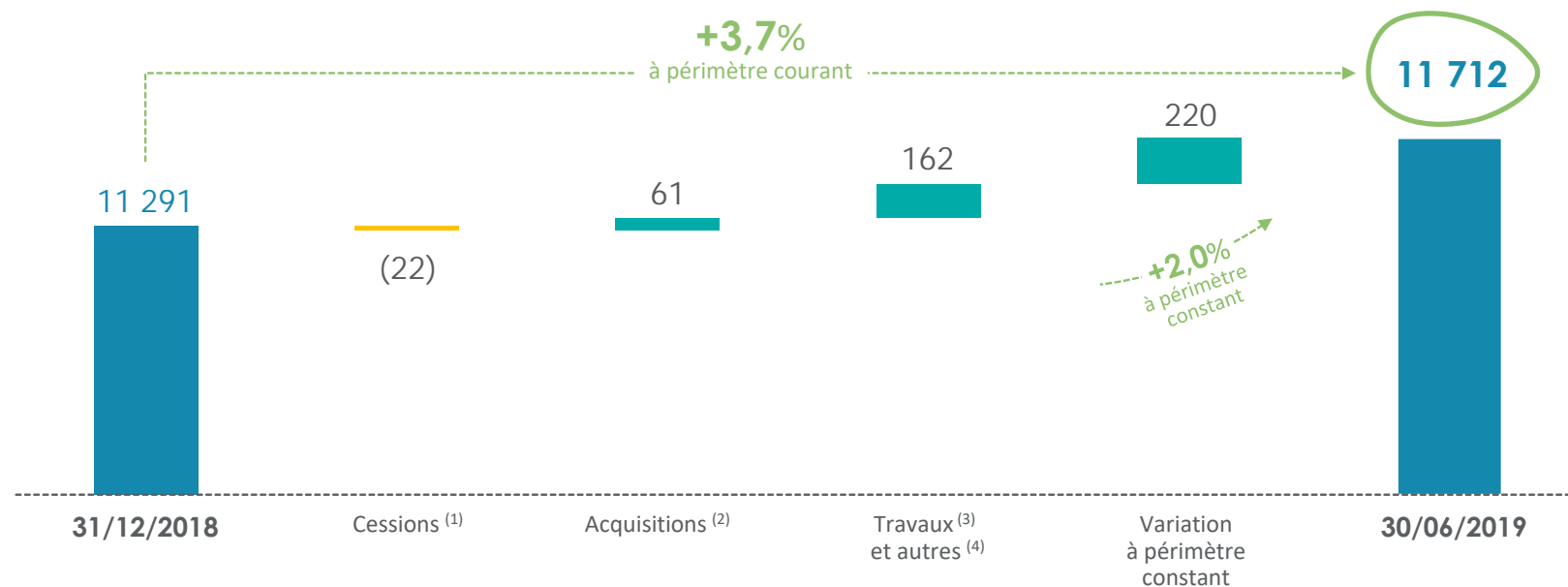
	Nature	Exploitant	Ville	Nombre de lits et places	Investissement total <sup>(1)</sup> (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Taux de rendement <sup>(2)</sup> (yield on cost)	Livraison	Pré-commercialisation
<b>PIPELINE LANCÉ</b>				<b>2 288</b>	<b>254,8</b>	<b>205,5</b>	<b>5,7%</b>		<b>100%</b>
7 maisons de retraite médicalisées	Développement	Gheron	Italie (Piémont, Vénétie, Lombardie)	1 020	113,0	113,0		2020-2021	100%
Hôpital privé du Grand Narbonne	Développement	Elsan	Montredon-des-Corbières	283	47,8	28,0		2020	100%
SSR Joncs Marins	Développement	Korian	Le Perreux-sur-Marne	136	21,9	21,9		2021	100%
Polyclinique de l'Atlantique	Extension	Ramsay GDS (ex-Capio)	Puillboreau	100	20,0	2,1		2019	100%
Polyclinique du Parc	Extension	Elsan	Caen	288	19,6	17,4		2021	100%
Clinique Saint-Charles	Extension / Rénovation	Sisio	La Roche-sur-Yon	210	14,1	13,5		2022	100%
SSR Mornay	Développement	Korian	Saintes	82	10,2	7,6		2021	100%
Polyclinique de Saint-Herblain (Bromélia)	Extension	Elsan	Saint-Herblain	169	8,2	2,1		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  
 (2) YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet (tel que défini au point 1)

# PATRIMOINE DES FONCIÈRES TERTIAIRE ET SANTÉ : CROISSANCE ET CRÉATION DE VALEUR (EN QUOTE PART)

(en M€)



- À PÉRIMÈTRE CONSTANT, HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE : + 2,0%
- À 100%, LA VALEUR DU PATRIMOINE S'ÉLÈVE À 13 844 M€ <sup>(5)</sup> AU 30/06/2019 (VS. 13 397 M€ AU 31/12/2018)



Notes : (1) Juste valeur au 31/12/18 des actifs cédés sur la période

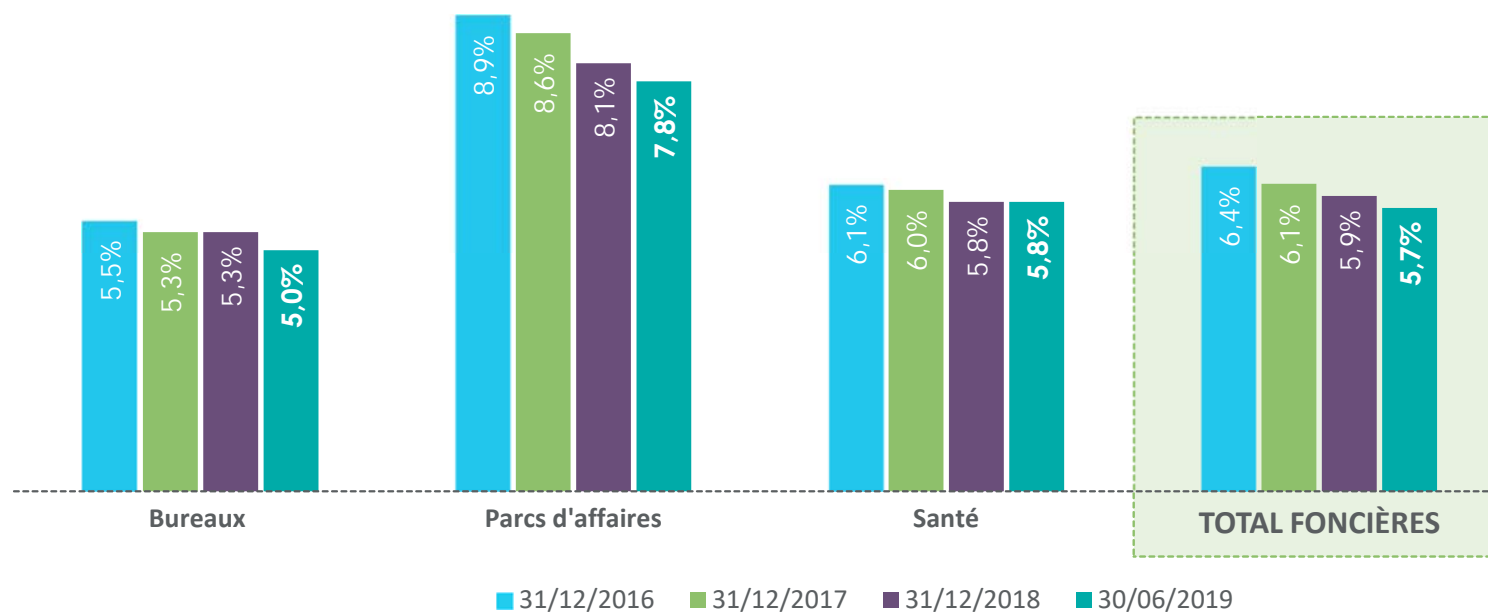
(2) Comprend les parts décaissées au S1 2019 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA

(3) Comprend notamment les travaux de maintenance et les travaux preneurs, les frais financiers et les travaux de relocation et la variation de QP de détention d'Icade dans Icade Santé.

(4) Retraitement des droits et frais d'acquisition, 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)

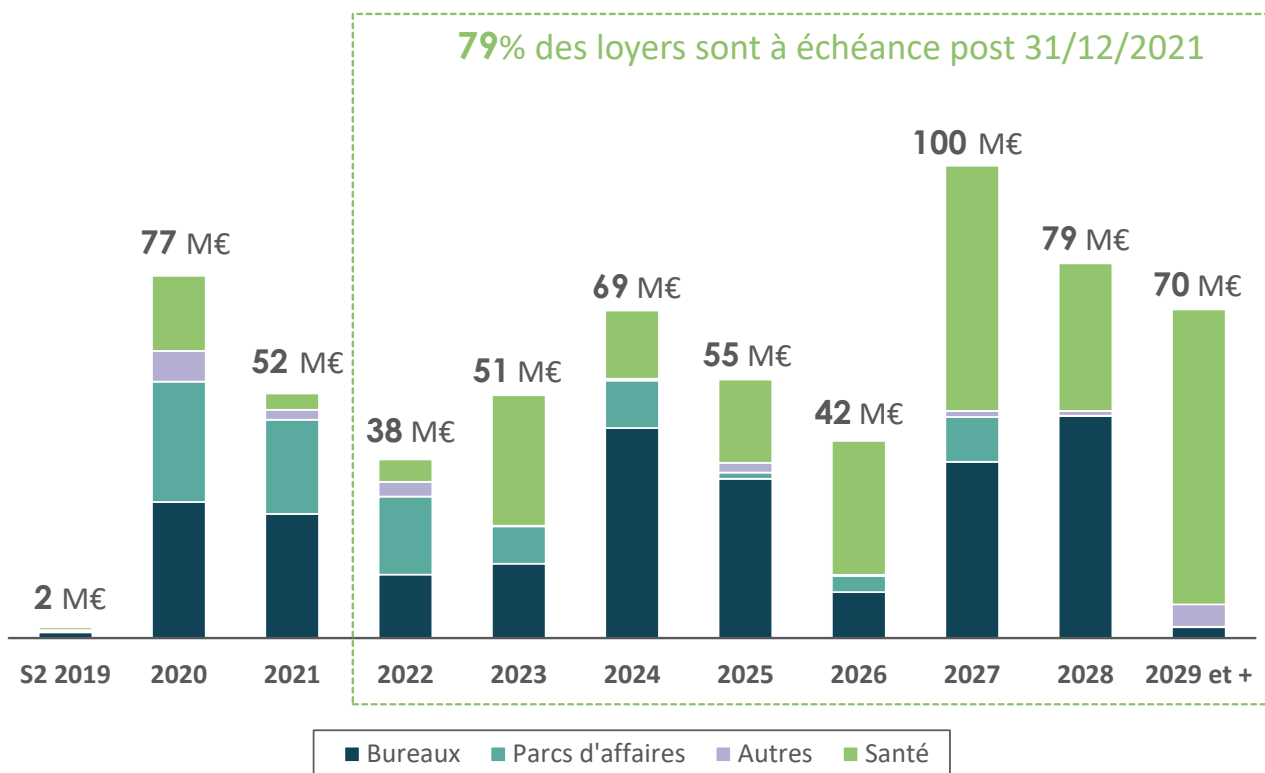
(5) Dont actifs mis en équivalence : Tour Bellini (33%) et Bassin Nord – Centre Commercial Le Millénaire (50%)

## TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES <sup>(1)</sup> DES ACTIFS EN EXPLOITATION



# ÉCHÉANCIER <sup>(1)</sup> DES BAUX DES FONCIÈRES (LOYERS IFRS) (TERTIAIRE ET SANTÉ)

79% des loyers sont à échéance post 31/12/2021



## Activité locative soutenue sur le S1 2019 :

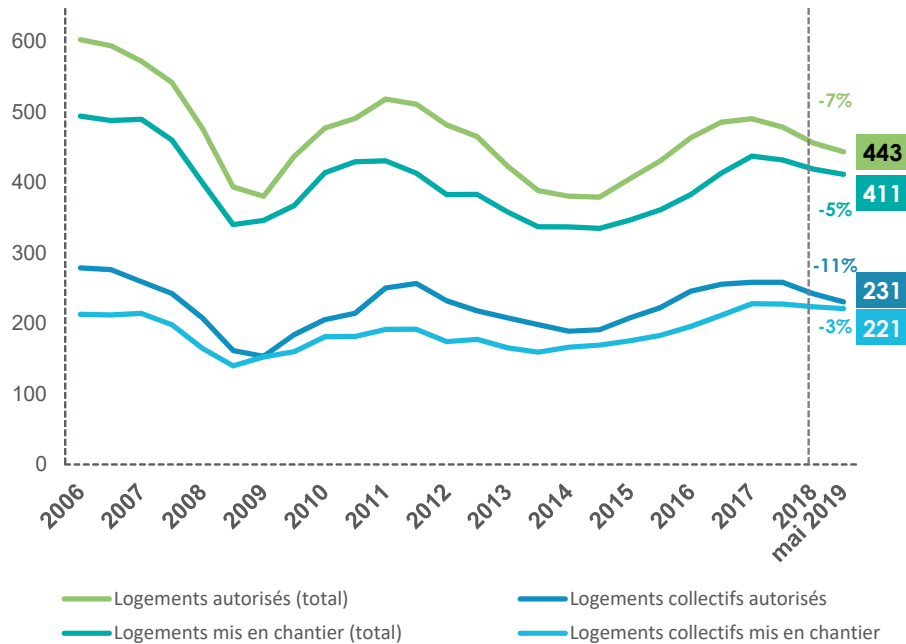
- **Renouveler** : 67 100 m<sup>2</sup> de baux renouvelés au 30 juin 2019 soit 14,5 M€ de loyers faciaux prolongés sur 7,0 ans
- **Attirer de nouveaux locataires** : 56 nouveaux baux signés au S1 2019, portant sur près de 50 000 m<sup>2</sup> et 10,6 M€ de loyers faciaux

# PROMOTION : L'OFFRE DE LOGEMENT PEINE À SE RENOUVELER

## Mises en chantier et permis de construire en France entière <sup>(1)</sup>

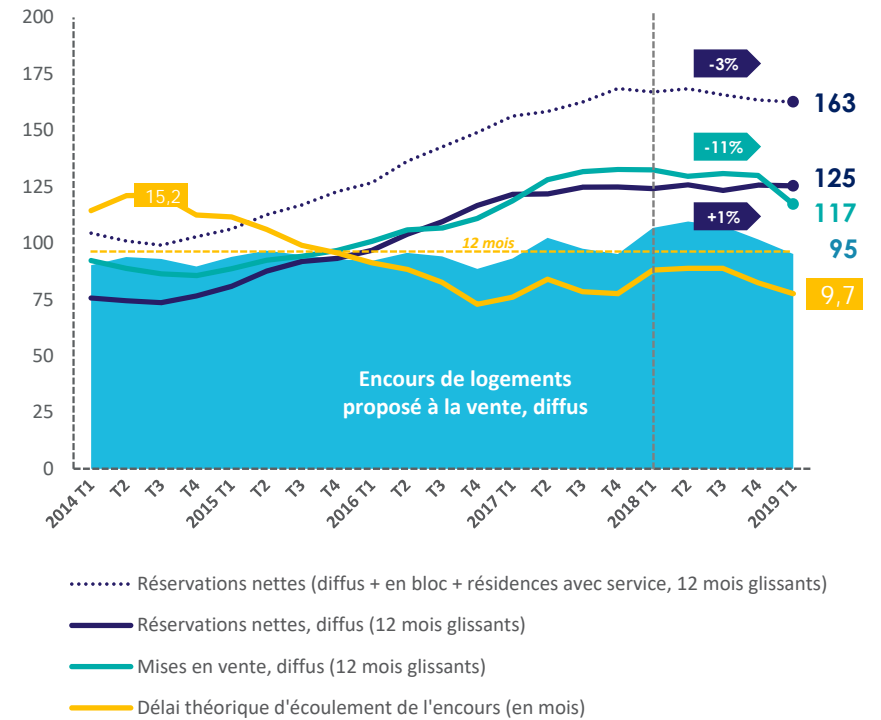
(en milliers de logements à rythme annuel)  
Source : CGDD/SOeS

Activité à rythme annuel à fin mai 2019  
par rapport à l'année 2018



## Offre commerciale, mises en vente et réservations de logements neufs en France

(en milliers de logements)  
Source : FPI



Note : (1) Les résultats du SoeS couvrent la France Entière et recensent toutes les autorisations (dont PC pour travaux sur logements existants)

# UN PROMOTEUR GÉNÉRALISTE FIGURANT PARMIS LES LEADERS EN FRANCE



Affinity (Colombes, 92)



Le Conex (Lille, 59)



URSSAF (Pont de Flandre, Paris 19e)



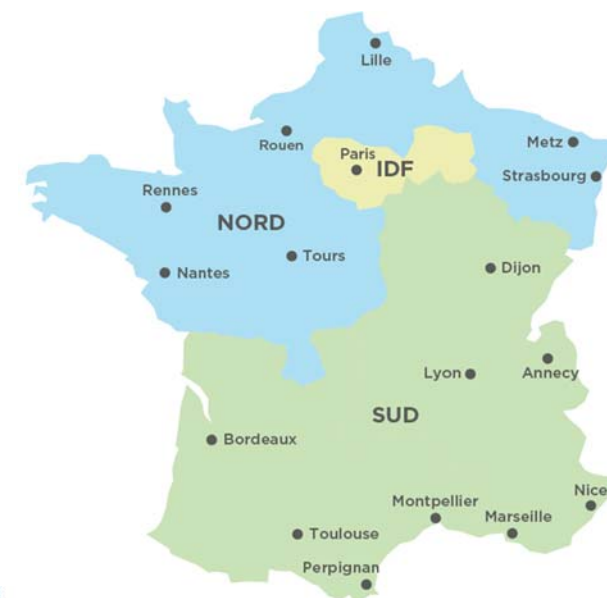
Ynfluence Square (Lyon, 69)

## Un promoteur généraliste intervenant sur un large spectre d'activités

- Logement : leadership sur les localisations de premier plan
- Tertiaire et Santé : synergies avec les deux Foncières
- Un maillage national important

## Une allocation spécifique de fonds propres et une rentabilité élevée

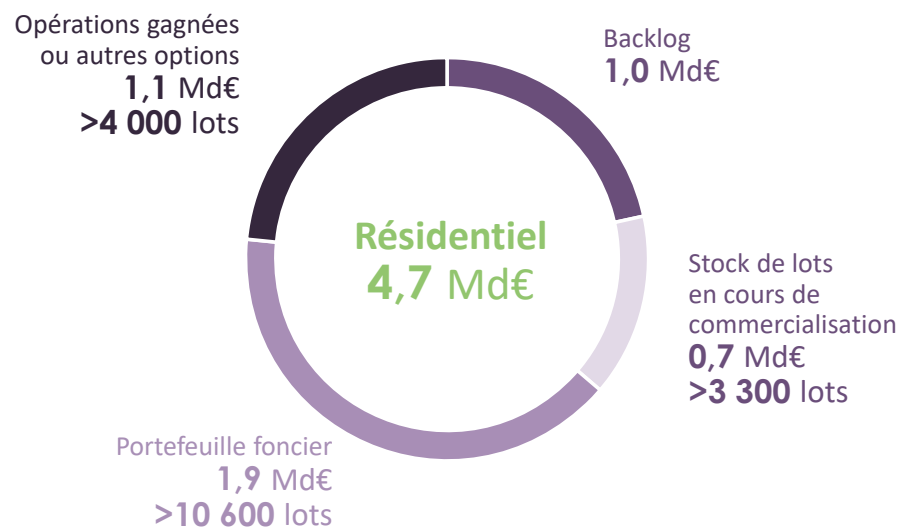
- Exposition plafonnée à **10%** des fonds propres Icade
- ROE : à **16%** au S1 2019





## UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE **6,2 Md€** À MOYEN TERME

**4,7 Md€** pour le **résidentiel** :  
**17 900** logements (hors backlog)



**1,5 Md€** pour le **tertiaire** et **405 000 m<sup>2</sup>**  
(hors backlog)



## PROMOTION TERTIAIRE : BACKLOG (1)



Note : (1) Opérations actées ou actuellement sous promesse



# COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en M€)	30/06/2019			Δ 2018	30/06/2018 (retraité <sup>(1)</sup> )		
	Courant	Non Courant	TOTAL		Courant	Non Courant	TOTAL
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>678,5</b>		<b>678,5</b>	(13,3%)	<b>782,6</b>		<b>782,6</b>
<b>EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>288,6</b>	<b>(1,3)</b>	<b>287,3</b>	+7,7%	<b>267,5</b>	<b>(0,8)</b>	<b>266,7</b>
dont charges d'amortissement		(169,2)	(169,2)			(186,5)	(186,5)
dont charges et reprises liées aux pertes de valeur		22,2	22,2			34,0	34,0
dont résultat sur cessions		4,3	4,3			5,7	5,7
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>288,0</b>	<b>(151,4)</b>	<b>136,6</b>	+15,1%	<b>274,2</b>	<b>(155,6)</b>	<b>118,6</b>
Coût de l'endettement net	(47,4)		(47,4)		(48,2)		(48,2)
Autres produits et charges financiers	(9,1)	(9,6)	(18,8)		(4,3)	(14,2)	(18,5)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(56,6)</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(66,2)</b>	(0,6%)	<b>(52,5)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(66,6)</b>
Charge d'impôt	(7,9)	1,5	(6,4)		(11,9)	0,4	(11,5)
Résultat des activités abandonnées		2,9	2,9			(0,3)	(0,3)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>223,6</b>	<b>(156,7)</b>	<b>66,9</b>	+66,3%	<b>209,9</b>	<b>(169,6)</b>	<b>40,2</b>
<b>RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE</b>	<b>174,9</b>	<b>(127,9)</b>	<b>47,0</b>	+73,3%	<b>167,4</b>	<b>(140,3)</b>	<b>27,1</b>



Note : (1) Retraité du reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée en charge d'impôt

# TABLEAU FINANCIER DÉTAILLÉ FONCIÈRES

(en M€)	30/06/2019 <sup>(1)</sup>					30/06/2018 (retraité <sup>(2)</sup> )			
	Foncière Tertiaire (EPRA)	Évolution sur 1 an	Foncière Santé (EPRA)	Évolution sur 1 an	Foncières (EPRA)	Évolution sur 1 an	Foncière Tertiaire (EPRA)	Foncière Santé (EPRA)	Foncières (EPRA)
<b>LOYERS NETS</b>	177,2	0,0%	129,2	+15,8%	<b>306,4</b>	+6,1%	177,2	111,6	<b>288,8</b>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	62,2	+46,0%	61,7	+14,0%	<b>123,9</b>	+28,1%	42,6	54,1	96,7
RÉSULTAT FINANCIER	(46,6)	+18,5%	(15,9)	(35,9%)	<b>(62,5)</b>	(2,5%)	(39,3)	(24,8)	(64,1)
<b>RNR – FONCIÈRE (EPRA) – (PdG)</b>	<b>105,0</b>	+0,2%	<b>59,9</b>	+17,2%	<b>164,9</b>	+5,8%	104,8	51,1	<b>155,9</b>
<b>RNR – FONCIÈRE (EPRA) / ACTION – (PdG)</b>	<b>1,42 €</b>	+0,2%	<b>0,81 €</b>	+17,2%	<b>2,23 €</b>	+5,8%	1,42 €	0,69 €	<b>2,11 €</b>



Notes : (1) À partir de l'exercice 2018, la cotisation sur la valeur ajoutée est comptabilisée en charge d'impôt et la charge relative à IFRS 2 est constatée en élément non courant

(2) Retraité du reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée en charge d'impôt, de la charge IFRS 2 en éléments non courant et des coûts sur opérations en développement des loyers nets vers le résultat opérationnel

# ICADE PROMOTION : COMPTE DE RÉSULTAT

(en M€)	30/06/2019				Évolution sur 1 an	30/06/2018		
	Logement	Tertiaire	Autres + Élim.	TOTAL		Logement	Tertiaire	TOTAL
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE (CA) <sup>(1)</sup>	306,7	81,6	0,2	<b>388,5</b>	(25,7%)	360,4	162,6	<b>523,0</b>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC) <sup>(2)</sup>	15,8	8,1	(0,1)	<b>23,8</b>	(28,2%)	18,5	14,6	<b>33,2</b>
<b>TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)</b>	<b>5,2%</b>	<b>9,9%</b>		<b>6,1%</b>		<b>5,1%</b>	<b>9,0%</b>	<b>6,3%</b>
<b>CASH-FLOW NET COURANT – (PdG)</b>	<b>5,6</b>	<b>8,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>13,8</b>	(14,8%)	<b>8,1</b>	<b>8,1</b>	<b>16,2</b>
RÉSULTAT NET (12 MOIS GLISSANTS) – PART DU GROUPE				<b>36,9</b>				<b>36,8</b>
FONDS PROPRES MOYENS ALLOUÉS <sup>(3)</sup>				<b>231,3</b>				<b>235,8</b>
<b>ROE</b>				<b>16,0%</b>				<b>15,6%</b>

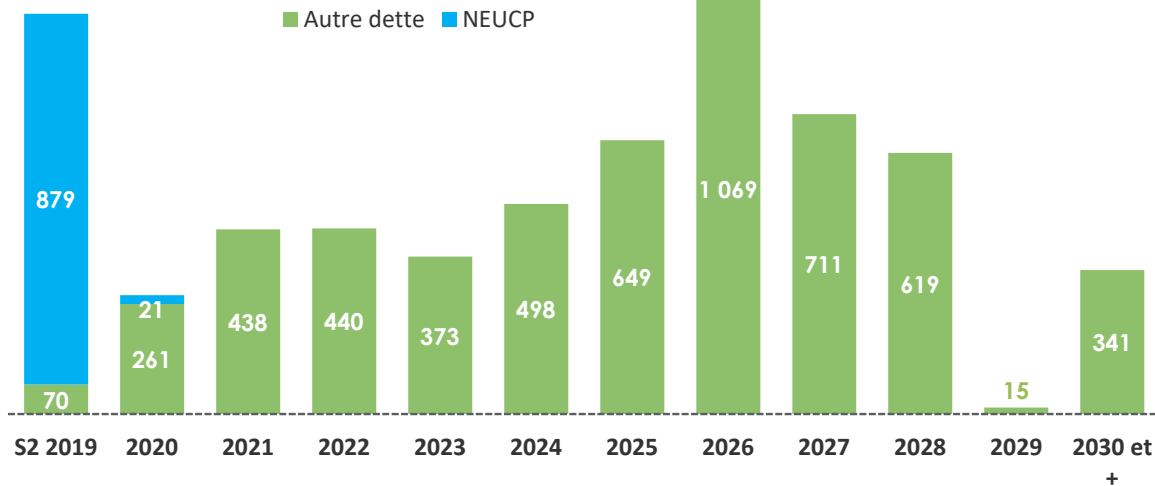


Notes : (1) CA économique : CA incluant les entités mises en équivalence  
 (2) Résultat économique incluant les entités mises en équivalence, retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding  
 (3) Valeur moyenne pondérée sur la période des capitaux propres part du Groupe avant élimination des titres et hors résultat.

# UNE STRUCTURE FINANCIÈRE OPTIMISÉE

## Échéancier de la dette tirée

(en M€)

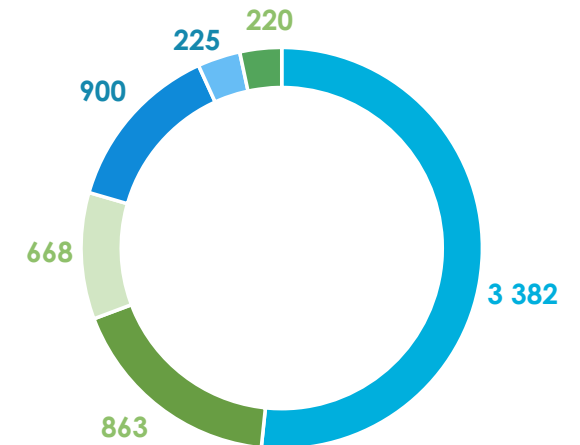


- DETTE BRUTE AU 30/06/2019 DE 6 552 M€
- TAUX DE COUVERTURE À 92% (97% AU 1<sup>er</sup> JUILLET 2019)



## Diversification des sources de financements

(en M€)



69% de dettes désintermédiées  
31% de dettes intermédiées

- Emprunt obligataire 51,6%
- Emprunt corporate 17,6%
- Financement hypothécaire et CBI 10,2%
- NEU Commercial Papers 13,7%
- Crédit hypothécaire désintermédié 3,4%
- Autres 3,4%