

ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

RÉSULTATS
SEMESTRIELS
2017



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 S1 2017
2. Opération ANF Immobilier
3. Dynamique favorable sur nos 3 métiers
4. Résultats financiers S1 2017
5. Perspectives

Annexes

INTRODUCTION

ICADE POURSUIT L'EXÉCUTION DE SON PLAN STRATÉGIQUE

- Opération ANF : acquisition d'un portefeuille de bureaux de 457 M€ (part du Groupe, 5,8% de rendement, avec un pipeline de 194 M€) ; localisation à Lyon, Marseille, Bordeaux et Toulouse
- Performances à fin juin 2017 : des réalisations très bien orientées sur nos trois métiers :
 - Objectif de taux d'occupation à 89% sur les Parcs d'Affaires à horizon 2018 atteint dès 2017, un an à l'avance
 - Poursuite du déploiement du portefeuille d'actifs d'Icade Santé, qui conforte sa relation dans le modèle d'Icade : 29% ⁽¹⁾ du CFNC, 21% du portefeuille
 - Rendement en hausse du secteur de la Promotion, notamment sur le résidentiel, un ROE à 9,2% et une hausse sensible du CFNC (+111,6%)
- Un contexte de marché favorable sur nos trois métiers
- Un actionnaire historique qui manifeste sa confiance dans la stratégie d'Icade : Crédit Agricole Assurances augmente sa participation de 5,6% à 18,5%

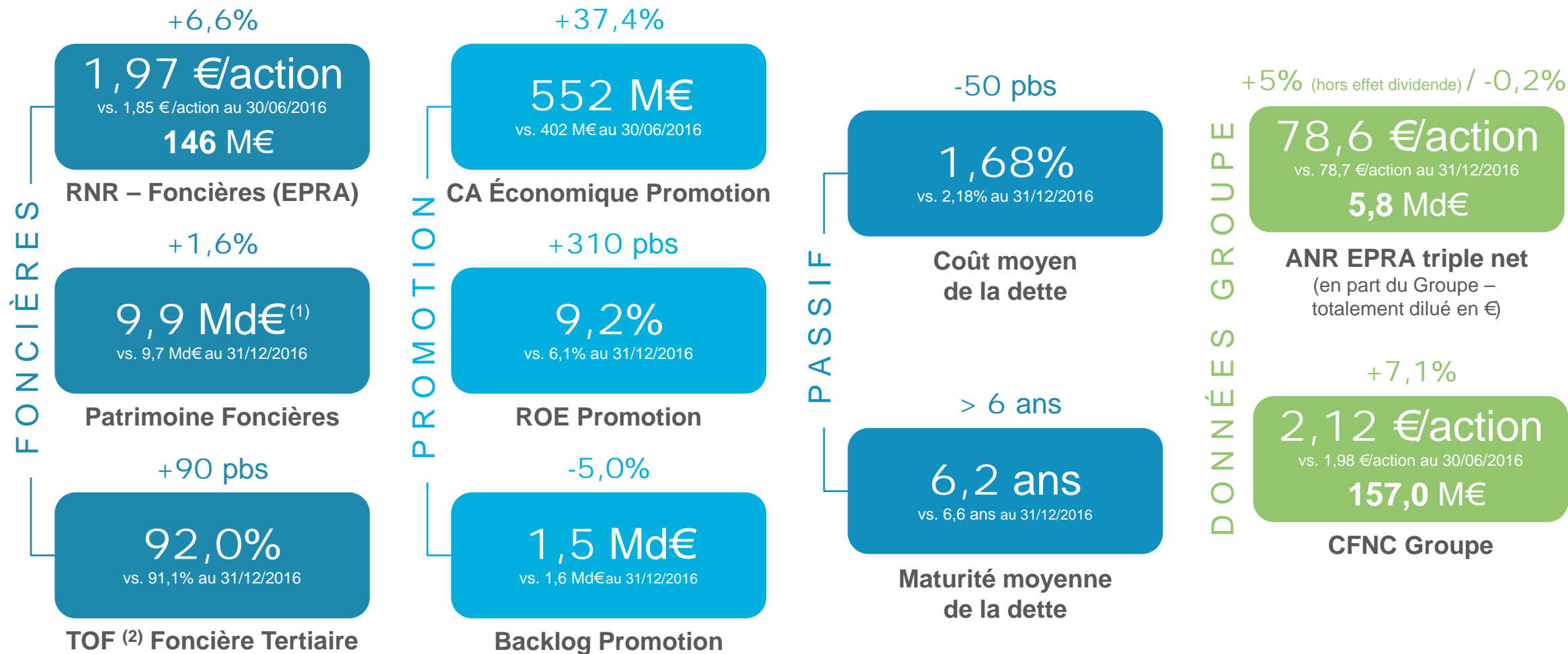


1.

INDICATEURS CLÉS
S1 2017

1. Indicateurs clés S1 2017

INDICATEURS CLÉS S1 2017



Notes : (1) En quote-part Icade, hors droits
(2) Taux d'occupation financier

RÉSULTATS SEMESTRIELS SOLIDES

2.

OPÉRATION ANF IMMOBILIER

ANF IMMOBILIER : UNE ACQUISITION EN LIGNE AVEC NOTRE PLAN STRATEGIQUE

1

Icade est entrée en négociation exclusive avec Eurazeo et ANF Immobilier, en vue d'acquérir le bloc de contrôle **50,5%**, après signature préalable d'une promesse synallagmatique de vente avec Primonial concernant la cession des actifs résidentiels et commerciaux situés à Marseille et à Lyon

2

L'acquisition du bloc de contrôle sera suivie par le lancement d'une offre publique d'achat obligatoire sur le solde du capital

3

Acquisition d'un patrimoine de bureaux dans les principales métropoles (Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux) représentant une valeur de **457 M€** en part du groupe (**614 M€** à **100%**) avec un rendement de **5,8%** ⁽¹⁾

4

Ce patrimoine présente un pipeline de développement dont la valeur additionnelle à terme est de **194 M€ environ** présentant un yield on cost de **6,7%**

5

Le prix d'acquisition est de **22,15 €/ action**, soit une valorisation de **409 M€⁽²⁾** pour **100%** de la société

6

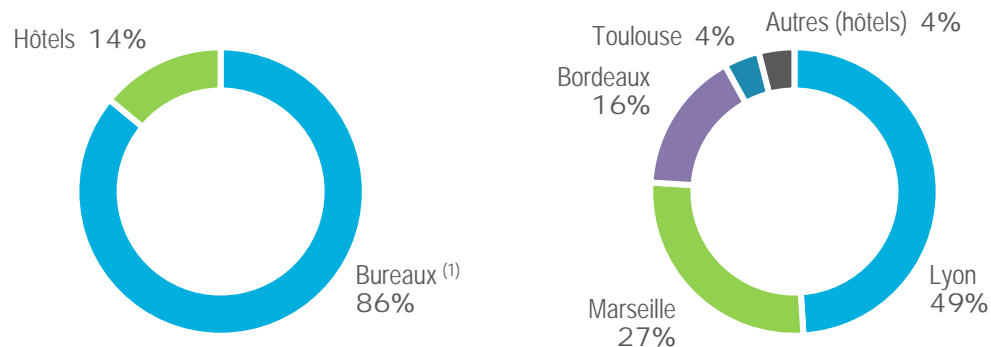
Le prix d'offre fait ressortir une prime de **+5,7%** sur l'ANR triple net publié au 30/06/2017 et une prime de **6,3%** sur le cours de bourse moyen du dernier mois ⁽³⁾

Notes : (1) Calculé pour les immeubles hors pipeline de projets. Revenus bruts / valeur hors droits au 30/06/2017
(2) Sur la base d'une estimation d'Icade du nombre d'actions dilué : environ 18,5 millions
(3) Cours de bourse moyen pondéré des volumes échangés

2. Opération ANF Immobilier

PATRIMOINE D'ANF IMMOBILIER (*hors patrimoine cédé*) ⁽¹⁾

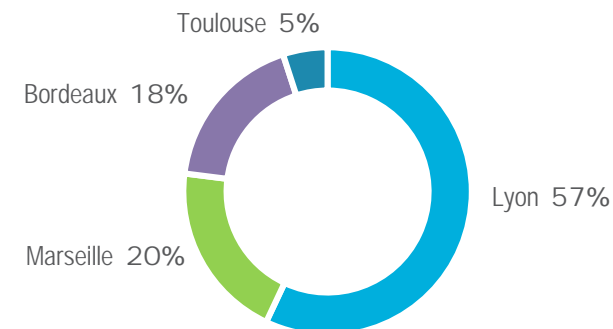
CHIFFRES CLÉS D'ANF IMMOBILIER AU 30/06/2017
(PATRIMOINE STRATÉGIQUE)



GAV consolidée du patrimoine :
457 M€ en part du Groupe (614 M€ à 100%)

- Nombre d'actifs : 36
- Surface totale des actifs en exploitation : 181 000 m²
- Loyers annualisés au 30/06/2017 : 24 M€ en part du Groupe (32 M€ à 100%)
- Valeur locative moyenne : 187 €/m²
- Taux d'occupation financier : 94%

CHIFFRES CLÉS ACTIVITÉ DE BUREAUX ⁽²⁾ AU 30/06/2017

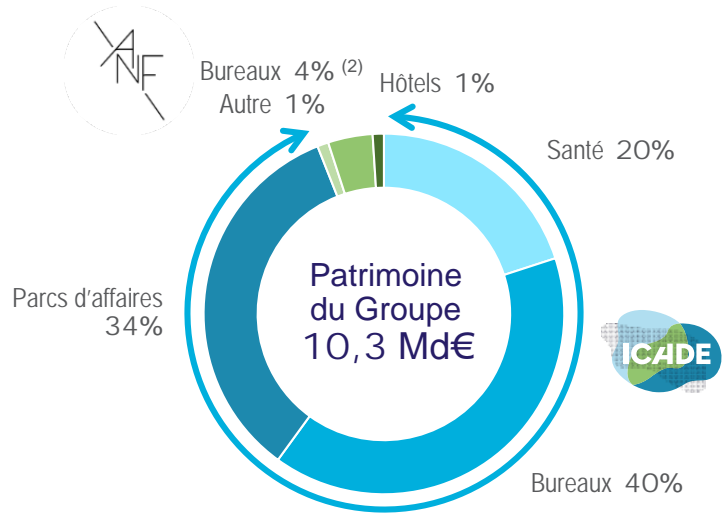


GAV bureaux ⁽²⁾ :
393 M€ en part du Groupe (530 M€ à 100%)

- Nombre d'actifs à dominante bureaux : 24
- Surface totale des actifs en exploitation : 150 000 m²
- Loyers annualisés au 30/06/2017 : 20 M€ en part du Groupe (27 M€ à 100%)
- Valeur locative moyenne : 192 €/m²
- Taux d'occupation financier : 93%

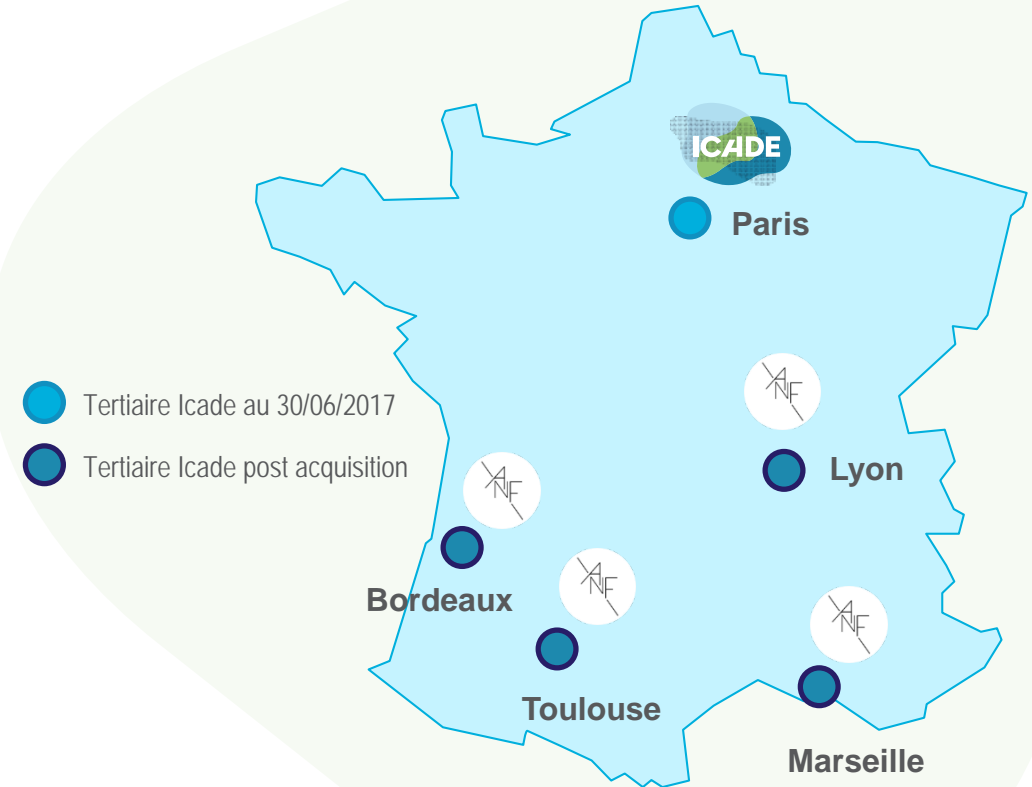
ANF : ACCÉLÉRATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE NOTRE PLAN STRATÉGIQUE

RÉPARTITION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE COMBINÉ D'ICADE ET ANF IMMOBILIER (1)
(PRO FORMA PART DU GROUPE AU 30 JUIN 2017)



- Le patrimoine Tertiaire d'Icade passera de 7,8 Md€ à 8,2 Md€ (1)
- La partie bureaux représentera 4,6 Md€ du patrimoine (soit 55% du patrimoine de la Foncière Tertiaire) (1) (2)
- Pro forma de l'acquisition d'ANF Immobilier, le patrimoine d'Icade (Tertiaire et Santé) passera de 9,9 Md€ à 10,3 Md€ part du Groupe, hors droits (1)

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE TERTIAIRE D'ICADE EN RÉGION GRÂCE À L'ACQUISITION D'ANF IMMOBILIER



UNE ACQUISITION IMPORTANTE, EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE ANNONCÉE EN NOVEMBRE 2015

Notes : (1) Données au 30/06/2017 en part du Groupe, hors patrimoine ANF Immobilier destiné à être cédé
(2) Actifs à dominante bureaux, incluant une part non significative de résidentiel, commercial et parkings

2. Opération ANF Immobilier

UNE OPÉRATION EN DEUX ÉTAPES : ACQUISITION DU BLOC DE CONTRÔLE PUIS LANCEMENT D'UNE OPO (1)

PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE DE LA TRANSACTION

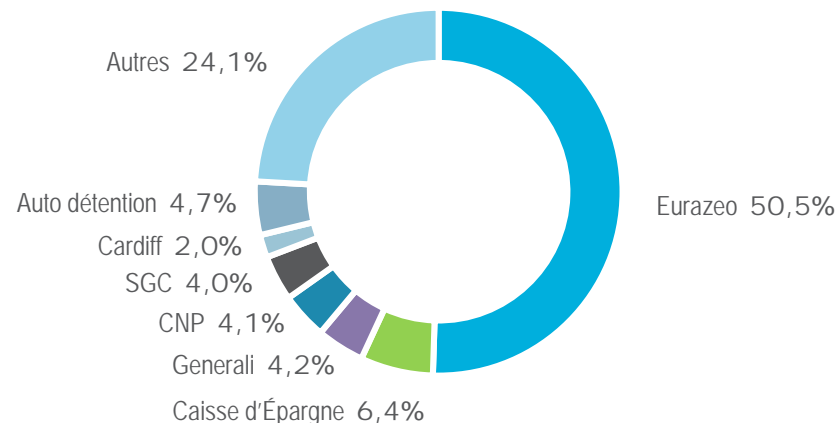
Termes clés de la transaction

- Signature d'un accord ferme avec Eurazeo pour acquérir le bloc de contrôle qu'il détient au prix de **213 M€**, i.e. **22,15 €** par action
- Suite à l'acquisition du bloc, lancement d'une offre publique d'achat simplifiée obligatoire en numéraire au prix de **22,15 €** par action
- Opération financée par de la dette (impact LTV max : environ **3%**)
- Montant total d'acquisition de **409 M€**⁽²⁾ pour **100%** du capital

Une prime pour les actionnaires d'ANF Immobilier

- Offre **100%** numéraire au prix de **22,15 €** par action
- Prime sur le cours de clôture : **+5,0%** au 21/07/2017
 - Prime sur le cours de bourse moyen ⁽³⁾ un mois, six mois (**+6,3%**, **+8,0%**)
 - Prime sur le cours de bourse moyen ⁽³⁾ un mois, six mois, retraité du dividende (**+6,3%**, **+12,6%**)
 - Prime sur l'ANR triple net publié au 30/06/2017 : **+5,7%**

ACTIONNARIAT D'ANF IMMOBILIER AU 31/12/2016 (4)

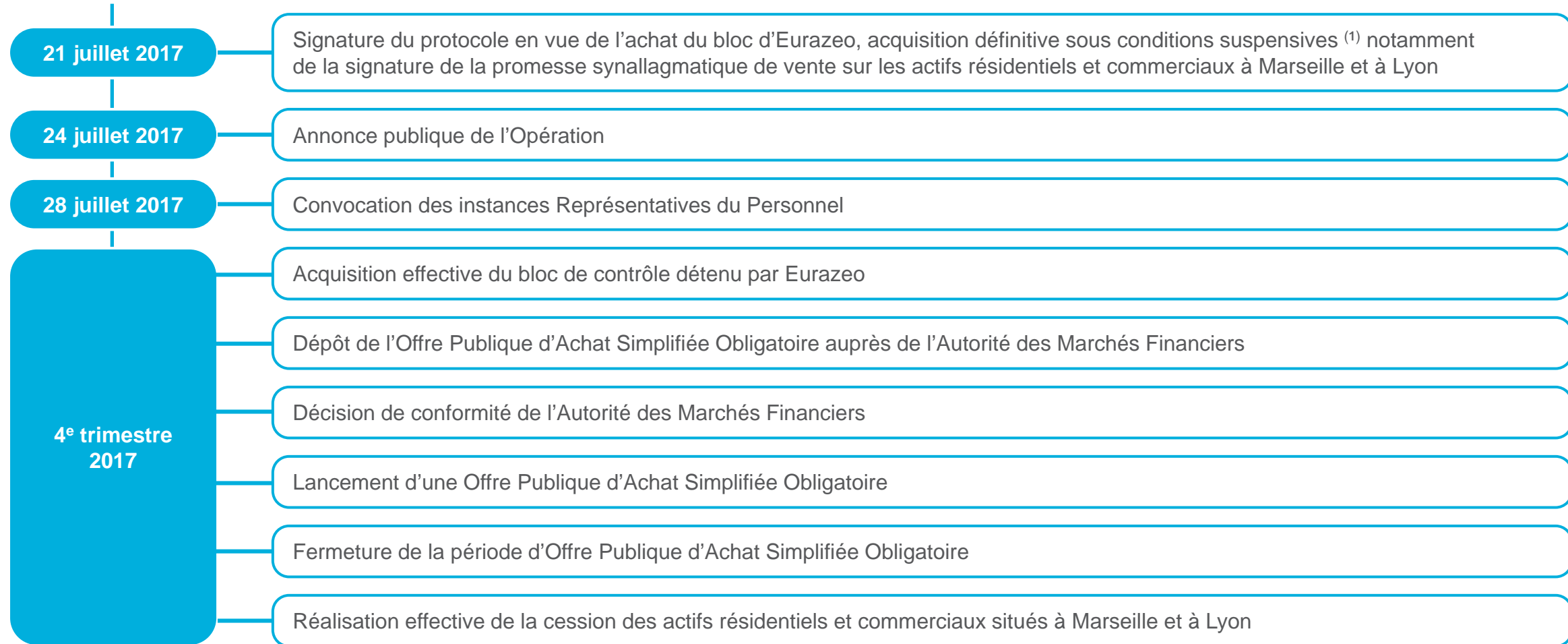


Acquisition du bloc de contrôle détenu par Eurazeo

- Le bloc est composé de **9 596 267** actions, soit **50,5%** du capital et **53,7%** des droits de vote

Notes : (1) OPO : Offre Publique Obligatoire
(2) Sur la base d'une estimation d'Icade du nombre d'actions dilués : environ 18,5 millions
(3) Cours de bourse moyen pondéré des volumes échangés
(4) Source : Données ANF Immobilier

PRÉSENTATION DU CALENDRIER INDICATIF



UNE FUSION ENTRE ICADE ET ANF POURRA ÊTRE ENVISAGÉE EN 2018

Note : ⁽¹⁾ Notamment la signature d'une promesse synallagmatique de vente sur les actifs résidentiels et la consultation des IRP



3.

DYNAMIQUE FAVORABLE SUR NOS 3 MÉTIERS

3.1. Foncière Tertiaire

UN SEMESTRE ACTIF ET DE BONNES PERSPECTIVES

BUREAUX ⁽¹⁾

Marché de l'investissement : préparatifs pour un second semestre intense

- 6,8 Md€ investis au premier semestre soit un recul de 27% ⁽²⁾
- Recul des transactions > 100 M€ par manque d'offre
- Stabilisation du taux prime QCA à 3,0%
- 1/3 des investissements en « value-add »

Marché locatif des bureaux en Île-de-France : une demande exprimée toujours aussi forte

- 1,2 million m² placés au 1^{er} semestre, en hausse de 4% ⁽²⁾
- Offre disponible stabilisée à 3,5 millions de m², en recul de 5% ⁽²⁾
- Taux de vacance stable à 6,2% en IDF avec sous-offre accentuée dans Paris (3,1% de vacance)
- Le manque d'offre oriente l'activité vers le Croissant Ouest, notamment La Défense
- 1,1 million de m² attendus sur des offres neuves > 5 000 m²
- Hausse des loyers et recul des mesures d'accompagnement là où les produits neufs sont rares (Paris, La Défense, Croissant Ouest)

Un contexte porteur pour la France

- Repli marqué de l'investissement au Royaume-Uni en attendant la mise en œuvre du Brexit
- Fin des échéances électorales, amélioration de l'image de la France
- Attribution des JO à Paris 2024 ou 2028 : un accélérateur pour le Grand Paris

3.1. Activité : Foncière Tertiaire

FONCIÈRE TERTIAIRE : FAITS MARQUANTS S1 2017

Go Spring (Nanterre, 92)



Latécoère (Toulouse, 31)



Gambetta (Paris)

Activité locative

- Loyers bruts stables à 186,5 M€
- Renouvellement ⁽¹⁾ de 22 baux sur 80 200 m² représentant 22,3 M€ de loyers faciaux (+2,6% par rapport à la VLM) pour une durée ferme moyenne de 7,9 années
- Prise d'effet de nouveaux baux sur 58 800 m² (+14,3 M€ de loyers faciaux)
- Sorties : 25 800 m² à périmètre constant (-5,0 M€ de loyers faciaux) et 22 350 m² cédés
- Déploiement du plan « *Coach Your Growth* » : 11 M€ engagés depuis le lancement du programme

Acquisitions et cessions

- Deux promesses d'acquisition en VEFA, pour un montant total de 165 M€, offrant un taux de rendement potentiel de 5,9%
- Un volume total de cessions de 125 M€ dont 2 actifs à Villejuif pour un total de 115 M€ (et un troisième actif sous promesse)

Projets de développement

- Livraison de la première tranche de GoSpring en mars 2017 (14 300 m²) ; garantie locative de 2 ans
- Capex investis sur le S1 2017 : environ 40 M€

Synergies avec Icade Promotion

- Accord pour deux opérations, dont la réalisation du futur siège de Latécoère à Toulouse (BEFA signé de 11 000 m²), 70 000 m² (bureaux, logements et commerces)

UNE GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE
POUR PROFITER DE L'AMÉLIORATION DU MARCHÉ

Note : (1) Hors renouvellements sur entrepôts (2 baux, 20 700 m², +11,5% par rapport à la VLM)

3.1. Activité : Foncière Tertiaire

FONCIÈRE TERTIAIRE : 2015 À S1 2017

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>S1 2017</u>
VALEUR DU PATRIMOINE (HORS DROITS)	7,4 Md€	7,7 Md€	7,8 Md€
MATURITÉ DES BAUX	4,2 années	4,8 années	4,9 années
<i>BUREAUX</i>	5,7	5,9	6,2
<i>PARCS D'AFFAIRES</i>	2,9	3,9	3,7
RENDEMENT DU PATRIMOINE (HORS DROITS)	7,3%	6,5%	6,3%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	86,9%	91,1%	92,0%
<i>BUREAUX (1)</i>	88,9%	94,6%	95,3%
<i>PARCS D'AFFAIRES (1)</i>	85,0%	88,1%	89,1%
NOMBRE DE PARCS	13	8	8
NOMBRE D'ACTIFS DE BUREAUX (2)	36	33	34
NOMBRE DE M ² TOTAL (EN MILLIONS, HORS LOGEMENT)	2,23	1,97	1,96
PRIX MOYEN AU M ²	3 300	3 900	4 000

- TAUX D'OCCUPATION FINANCIER EN HAUSSE
- AMÉLIORATION DES INDICATEURS CLÉS

Notes : (1) 2015 et 2016 : données proforma, tenant compte du reclassement de l'actif Axe Seine de Parcs d'Affaires vers les actifs de Bureaux
(2) Hors Partenariats Public-Privé, hors actifs sous promesse d'acquisition et proforma tel que visé en point 1

3.

DYNAMIQUE FAVORABLE SUR NOS 3 MÉTIERS

3.2. Foncière Santé

DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

SANTÉ

Les transactions immobilières du S1 2017 montrent l'appétit soutenu des investisseurs en France et en Europe

- **Des taux de rendements *prime droits inclus* entre 5,5% en MCO et 4,7% en EHPAD** conservant une prime au regard des autres classes d'actifs (5,0% Commerces France, 3,0% Paris QCA Bureaux)
- **En France:** 170 M€ de transactions (dont 53 M€ par Icade Santé pour l'acquisition de 2 établissements MCO et SSR)
- **En Europe :** acquisitions annoncées en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique, et aussi par des investisseurs français en Espagne (Eurosic pour 116 M€), en Italie (Primonial REIM pour 75 M€)

Nombreuses transactions chez les opérateurs français

Court séjour :

- Fusion Elsan – Médipôle Partenaires fin juin 2017, donnant naissance au premier acteur privé commercial de l'hospitalisation MCO (notation S&P en hausse à B+)
- Croissance externe pour Al maviva Santé, Vivalto et SISIO

Long séjour :

- Cession de DomusVi par PAI Partners aux fonds ICG et SRS (2 Md€), cession de Colisée par Eurazeo aux fonds IK Investment Partners (236 M€)
- Rapprochement Gecina/Eurosic, cession d'Eurosic Lagune à Batipart (EHPAD en Italie et en Espagne)

FONCIÈRE SANTÉ : FAITS MARQUANTS S1 2017



Polyclinique de l'Ormeau, MCO (Tarbes, 65)



Maison d'Accueil Spécialisée (Saint-Germé, 32)

Poursuite des acquisitions

- Acquisition d'une clinique MCO à Tarbes pour 43,3 M€ (droits et frais inclus) exploitée par MédiPôle Partenaires / Elsan
- Acquisition d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) à Saint-Germé (32) pour 9,8 M€ (droits et frais inclus) exploitée par Clinipôle

Des relais de croissance avec les opérations de développement

- 4 projets en développement (**tous certifiés HQE**) pour 16,3 M€ de loyers potentiels
- Des livraisons prévues en 2018-2019

Revenus locatifs en hausse et rendements attractifs

- Revenus locatifs à 106 M€, en hausse de 3,2%
- Taux de rendement attractif à 6,1% hors droits (5,7% droits inclus)

- UNE DIVERSIFICATION, POUR ICADE, RELATIVE ET RÉSILIENTE (21% DU PORTEFEUILLE, 29% ⁽¹⁾ DU CFNC)
- PERTINENCE DE NOTRE CHOIX STRATÉGIQUE
- DES VALEURS STABLES À RENDEMENT ATTRACTIF

FONCIÈRE SANTÉ ⁽¹⁾ : 2015 À S1 2017

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>S1 2017</u>
VALEUR DU PATRIMOINE (HORS DROITS)	3,1 Md€	3,6 Md€	3,7 Md€
MATURITÉ DES BAUX	8,8 ans	8,2 ans	7,9 ans
NOMBRE DE CLINIQUES	90	96	97
LOYERS NETS	167	204	104 ⁽²⁾
RENDEMENT DU PATRIMOINE (HORS DROITS)	6,7%	6,1%	6,1%
NOMBRE DE LITS	16 350 lits	16 773 lits	17 159 lits

PORTEFEUILLE EN CROISSANCE BÉNÉFICIAIRE DE REVENUS SÉCURISÉS
TRÈS COMPLÉMENTAIRES AUX AUTRES MÉTIERS D'ICADE

3.

DYNAMIQUE FAVORABLE
SUR NOS 3 MÉTIERS

3.3.
Icade Promotion

DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

PROMOTION

Résidentiel : une dynamique positive

- Mises en vente +6,4% et ventes +13,8% au T1 2017 par rapport au T1 2016
- De janvier à mars 2017, 113 400 autorisations de construire délivrées (+15,9% par rapport à la même période de 2016)
- Réduction de la durée d'écoulement (9,0 mois) et augmentation des prix de +5,1% au T1 2017
- Marché favorable avec le dispositif PINEL 2017, le PTZ élargi et les taux d'intérêt bas
- Loi sur le logement attendue à l'automne 2017

Tertiaire

- Un marché qui reste bien orienté avec davantage d'opérations « en blanc »

3.3. Activité : Icade Promotion

ICADE PROMOTION : FAITS MARQUANTS S1 2017

Multiplex de cinéma (Tours, 37)



Skyline (Toulouse, 31)



Clinique SSR (Toulouse, 31)



Alliance Healthcare France (Marseille-Valbarelle, 13)

Chiffre d'affaires économique en forte hausse de 37,4% à 551,6 M€

- CA Tertiaire : +42,5% (191 M€) porté notamment par les projets Twist, Thémis, Clichy Batignolles
- CA Résidentiel : +34,8% (360,6 M€)

Un backlog à 1 517 M€ (-5% depuis le 31/12/2016)

- Augmentation du backlog « promotion logement » à 1 112 M€ (+5%) (hausse des réservations et des ventes actées)
- Baisse du backlog « Promotion Tertiaire/Équipements publics et Santé et Services » (mise en chantier des grandes opérations signées en 2016) à 405 M€ (-24,8%)

Poursuite de la dynamique sur notre activité résidentielle

- Des réservations en hausse : 2 690 logements (+10,2%)
- Portefeuille foncier prometteur avec 10 686 lots (+25,6% vs juin 2016)
- Mix Clients équilibré : Investisseurs personnes physiques (42,1%), Accédants (27,5%), Investisseurs institutionnels sociaux (19%), Investisseurs institutionnels (11,4%)

Promotion Tertiaire, signatures de plusieurs VEFA, dont :

- **Multiplex de cinéma** de 1 940 places à Tours
- **Clinique SSR** (5 200 m²) à Toulouse sur le site de l'Oncopole (Korian)
- **Sky-line** (1 813 m²) à Toulouse sur la Zac de Borderouge
- Futurs locaux d'**Alliance Healthcare France** (6 580 m²) à Marseille, quartier de Valbarelle

- UNE FORTE CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES
- UN BACKLOG À UN NIVEAU ÉLEVÉ SUR LE RÉSIDENTIEL

3.3. Activité : Icade Promotion

PROMOTION : 2015 À S1 2017

	<u>2015</u>	<u>S1 2016</u>	<u>2016</u>	<u>S1 2017</u>
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE ⁽¹⁾	956 M€	402 M€	1 005 M€	552 M€
BACKLOG	1 508 M€	1 626 M€	1 597 M€	1 517 M€
NOMBRE DE RÉSERVATIONS	3 999 M€	2 440 lots	5 665 lots	2 690 lots
VALEUR DU PORTEFEUILLE FONCIER (TTC) ⁽²⁾	1,7 Md€	1,8 Md€	2,2 Md€	2,2 Md€
DURÉE D'ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES	13,9 mois	11,6 mois	9,7 mois	10,3 mois
PART DE BUREAUX CERTIFIÉS HQE/BREAAM	92%	92%	100%	100%

- REDRESSEMENT DÉJÀ VISIBLE DANS LES INDICATEURS OPÉRATIONNELS ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES
- ICADE PROMOTION EN LIGNE AVEC SA FEUILLE DE ROUTE
- ICADE PROMOTION, SOURCE DE RENTABILITÉ ADDITIONNELLE POUR ICADE

4.

RÉSULTATS FINANCIERS S1 2017

4.1.
Compte de résultat

RNR EPRA EN CROISSANCE SENSIBLE SUR LES DEUX FONCIÈRES

Foncière Santé : 47,4 M€, +6,1% - effet de la croissance externe

- Revenus locatifs en hausse : +3,2% à 106 M€ - Évolution légèrement négative à périmètre constant : -0,1%
– Taux de marge (loyers nets / loyers bruts) stable à un niveau élevé : 98,3%
- Résultat financier en diminution de 1,1 M€, porté par la baisse des coûts de financement

Foncière Tertiaire : 98,5 M€, +7,6% - effet cumulé de la rotation du patrimoine, des livraisons et de la restructuration du passif

- Revenus locatifs en léger repli de 0,1% à 186,5 M€; effet négatif des cessions (-22,6 M€), effet positif des livraisons / restructurations : +13,5 M€, impact positif des acquisitions 2016 : +10,5 M€
A périmètre constant les revenus locatifs sont en baisse de 0,9%.
Taux de marge (loyers nets / loyers bruts) à 84,9%, stable retraité des indemnités d'éviction
- Résultat financier qui bénéficie de la restructuration du passif : amélioration de 20,6 M€ liée à la baisse du coût moyen de la dette

UN RNR EN HAUSSE DE +7,1% PORTÉ PAR :

- LA CROISSANCE EXTERNE MENÉE PAR LA FONCIÈRE SANTÉ
- LA ROTATION DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE
- LA BAISSÉ DES COÛTS DE FINANCEMENT

4.1. Résultats financiers S1 2017 : un RNR en croissance

FOCUS RNR EPRA FONCIÈRE TERTIAIRE ET SANTÉ : +7,1% SUR UN AN

	30/06/2017						30/06/2016		
	RNR Foncière Tertiaire (EPRA)	Δ 2016	RNR Foncière Santé (EPRA)	Δ 2016	RNR Foncières (EPRA)	Δ RNR 2016	RNR Foncière Tertiaire (EPRA)	RNR Foncière Santé (EPRA)	RNR Foncières (EPRA)
<i>Données Foncières Tertiaire et Santé (en M€)</i>									
Revenus locatifs	186,5	(0,1%)	106,0	3,2%	292,5	1,1%	186,7	102,7	289,4
Loyers nets	158,4	(4,0%)	104,2	3,2%	262,6	(1,3%)	165,0	100,9	266,0
<i>TAUX DE MARGE (loyers nets / revenus locatifs)</i>	84,9%		98,3%		89,8%		88,4%	98,3%	91,9%
Résultat opérationnel	133,8	(8,5%)	98,1	3,9%	231,9	(3,6%)	146,2	94,4	240,6
Résultat financier	(28,6)	(41,9%)	(14,3)	(6,9%)	(42,9)	(33,5%)	(49,2)	(15,4)	(64,6)
RNR – Foncière (EPRA) - Part du Groupe	98,5	7,6%	47,4	6,1%	145,8	7,1%	91,5	44,6	136,1
RNR – Foncière (EPRA) / action - Part du Groupe					1,97 €	6,6%			1,85 €
Ratio de coûts EPRA Foncière ⁽¹⁾ (yc coûts de la vacance)					20,0%				15,4%

Note : (1) Périmètre de Calcul : Foncière Tertiaire (Hors Foncière Logement) et Foncière Santé en quote-part Groupe

4.1. Résultats financiers S1 2017 : indicateurs clés en hausse

PROMOTION : DES RÉSULTATS FINANCIERS EN FORTE HAUSSE AU S1 2017

Chiffre d'affaires économique en hausse de 37,4% à 551,6 M€

- CA Tertiaire en forte augmentation de 42,5% (191 M€), plusieurs signatures et avancées de chantiers
- CA Logement en nette croissance de 34,8% (360,6 M€), accélération des mises en commercialisation

Résultat opérationnel économique courant à 34 M€ (vs. 13,4 M€ au 30 juin 2016)

- Taux de marge économique courant ⁽¹⁾ en hausse de 2,1 pts sur l'activité tertiaire, à 8,0% : hausse du CA et maîtrise des charges opérationnelles
- Taux de marge économique courant ⁽¹⁾ en hausse à 5,2% sur le résidentiel
→ Taux de marge global en hausse à 6,2% (vs 3,3% au 30 juin 2016)

ROE en hausse à 9,2%, +3,1 pts ⁽²⁾

- Amélioration du Résultat net IFRS sur un an, porté par l'activité tertiaire et l'activité logement
- Optimisation des Fonds Propres alloués au métier : forte baisse sur un an à 284,9 M€ soit -109,2 M€
- Nouveau versement de dividende exceptionnel à fin 2016 de 100 M€

CFNC en hausse à 10,5 M€ (vs 4,9 M€ au 30 juin 2016)

EFFETS POSITIFS DU PLAN SENSIBLES DÈS LE 1^{ER} SEMESTRE 2017 :

- DYNAMIQUE COMMERCIALE ACCRUE
- STRUCTURE FINANCIÈRE ET INDICATEURS FINANCIERS EN NETTE AMÉLIORATION

Notes : (1) Résultat opérationnel économique courant (résultat opérationnel courant IFRS retraité d'IFRS 11 et retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding) / chiffre d'affaires économique (CA IFRS retraité d'IFRS 11)

(2) Comparaison avec le ROE au 31/12/2016

4.1. Résultats financiers S1 2017

CFNC DE LA PROMOTION EN HAUSSE, PORTÉ PAR LE LOGEMENT

(en M€)	30/06/2017			Δ 2016	30/06/2016		
	Logement	Tertiaire	Total		Logement	Tertiaire	Total
Chiffre d'affaires économique ⁽¹⁾	360,6	191,0	551,6	37,4%	267,4	134,0	401,5
Résultat opérationnel économique courant ⁽¹⁾	18,7	15,3	34,0	152,8%	5,5	7,9	13,4
Taux de marge économique courant (RO/CA) ⁽²⁾	5,2%	8,0%	6,2%		2,1%	5,9%	3,3%
Cash-flow net courant - Part du Groupe	6,8	3,6	10,5	111,6%	0,5	4,4	4,9
Résultat net Promotion - Part du Groupe ⁽³⁾			26,1				16,9
Fonds propres moyens alloués			284,9				394,1
ROE			9,2%				4,3%

Notes : (1) Retraité des impacts IFRS 11

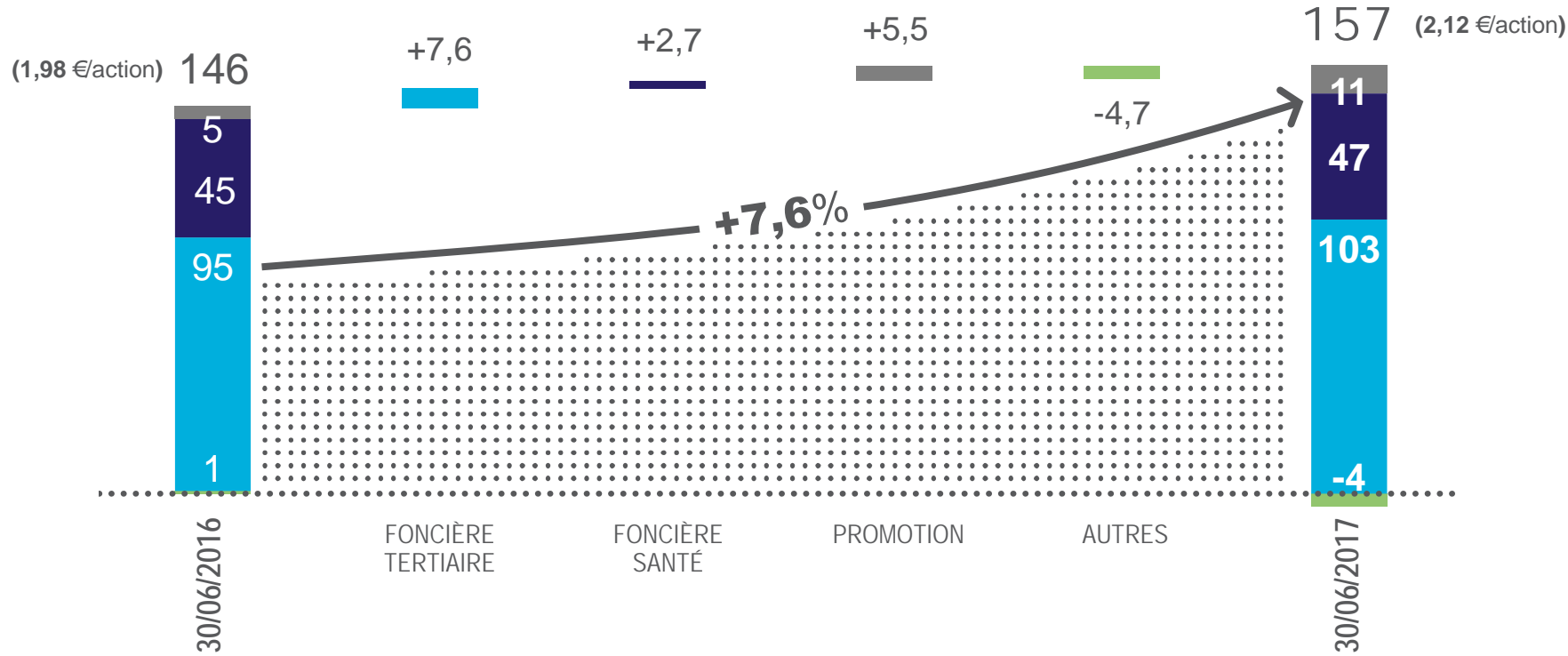
(2) Résultat opérationnel économique courant (résultat opérationnel courant IFRS retraité d'IFRS 11 et retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding) / chiffre d'affaires économique (CA IFRS retraité d'IFRS 11)

(3) Résultat net Promotion pdg calculé sur 12 mois glissants pour le calcul du ROE

4.1. Résultats financiers S1 2017

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

(en M€)



Contribution S1 2017 (b) :

- Promotion : 7%
- Foncière Santé : 29%
- Foncière Tertiaire : 64%

- Promotion et Services (c)
- Foncière Santé
- Foncière Tertiaire
- Autres

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

(b) Pourcentages du CFNC S1 2017 sur une base 100

(c) Activité Services cédée en 2016

- CFNC EN HAUSSE DE +7,6%
- LA FONCIÈRE TERTIAIRE ET ICADE PROMOTION, FORTEMENT CONTRIBUTIFS À LA CROISSANCE DU CFNC DU GROUPE



4.

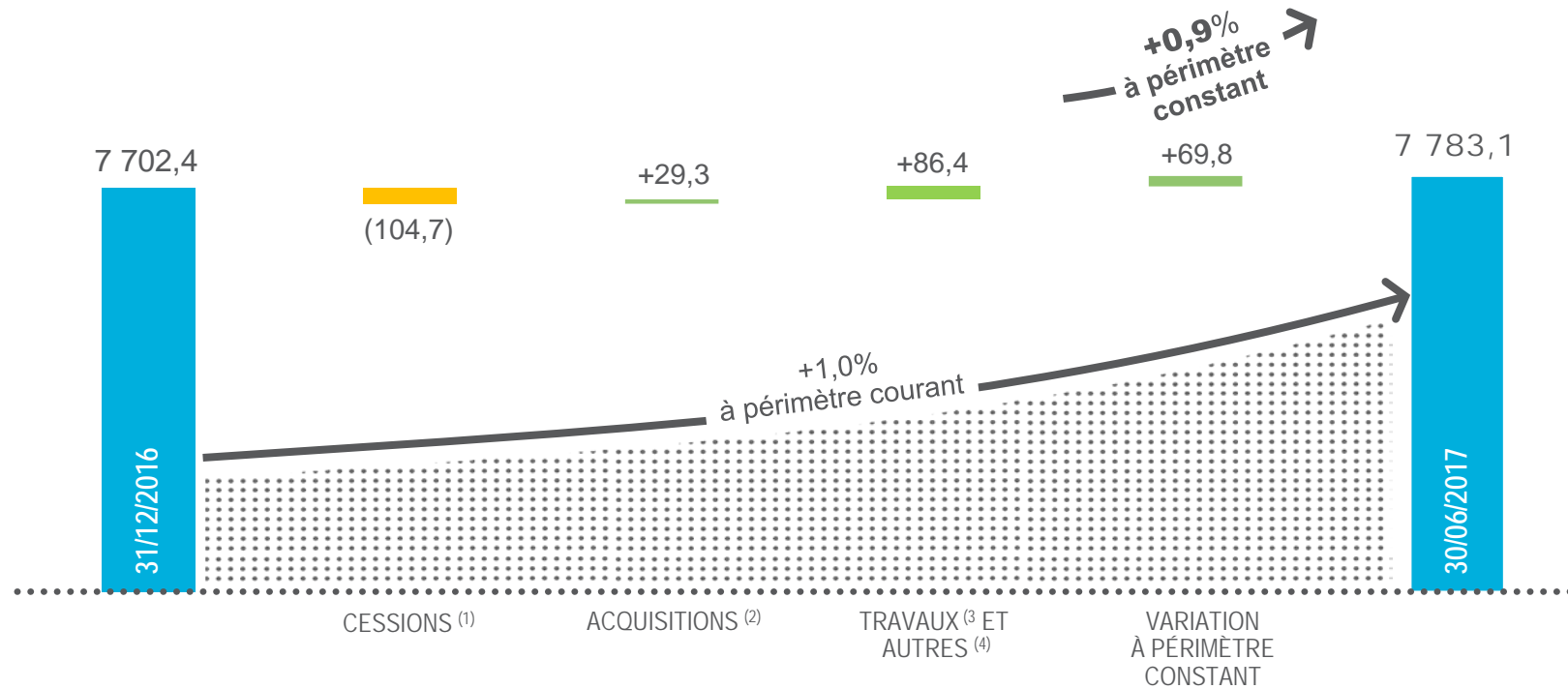
RÉSULTATS FINANCIERS S1 2017

4.2. Valorisation du patrimoine

4.2. Résultats financiers S1 2017

FONCIÈRE TERTIAIRE : UN PORTEFEUILLE EN HAUSSE AU PREMIER SEMESTRE (Y COMPRIS LOGEMENTS)

(en M€)



À PÉRIMÈTRE CONSTANT, HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE +0,9% (+69,8 M€)
QUI CONFORTE L'AUGMENTATION CONSTATÉE EN 2016 +3,5% (+237,6 M€)

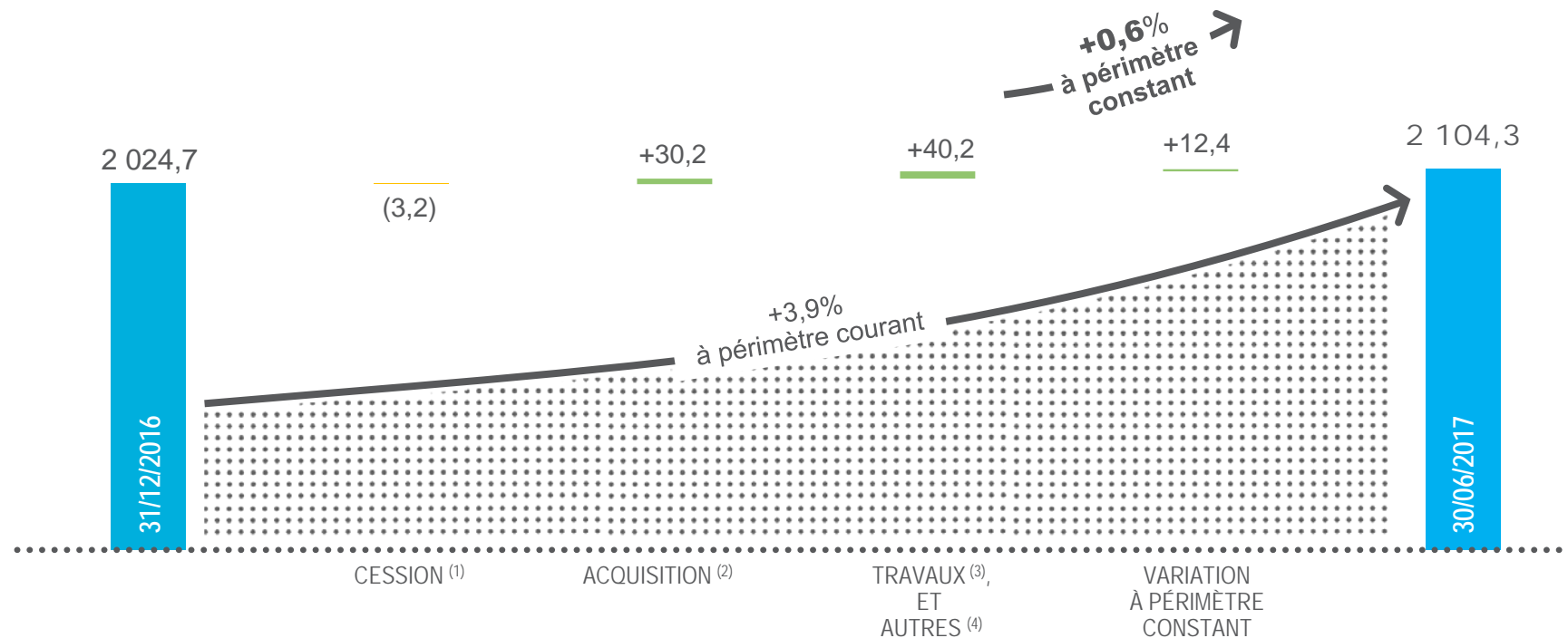
Notes : (1) Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés sur la période
(2) Comprend les parts décaissées en 2017 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA
(3) Comprend notamment les travaux de maintenance et les travaux preneurs, les frais financiers et les travaux de relocation
(4) Retraitement 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)

4.2. Résultats financiers S1 2017

FONCIÈRE SANTÉ : POURSUITE DE LA HAUSSE DES VALEURS

(EN QUOTE-PART)

(en M€)



VALORISATION DU PORTEFEUILLE BIEN ORIENTÉE
SOUS L'EFFET DES ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

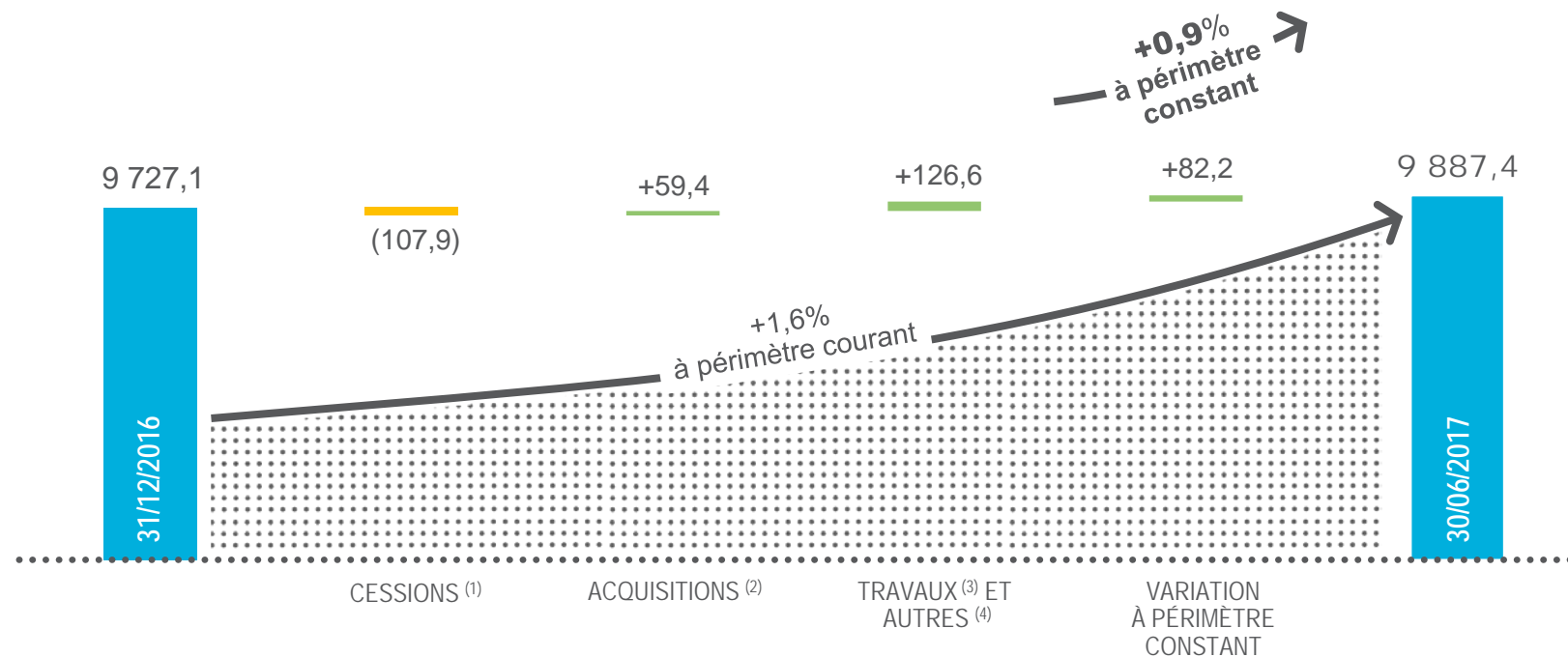
Notes : (1) Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés sur la période
(2) Comprend les droits et frais d'acquisitions
(3) Comprend notamment les travaux de maintenance et les frais financiers
(4) Retraitement des droits et frais d'acquisitions et de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice

4.2. Résultats financiers S1 2017

PATRIMOINE DES FONCIÈRES TERTIAIRE ET SANTÉ

(EN QUOTE-PART, Y COMPRIS LOGEMENTS)

(en M€)



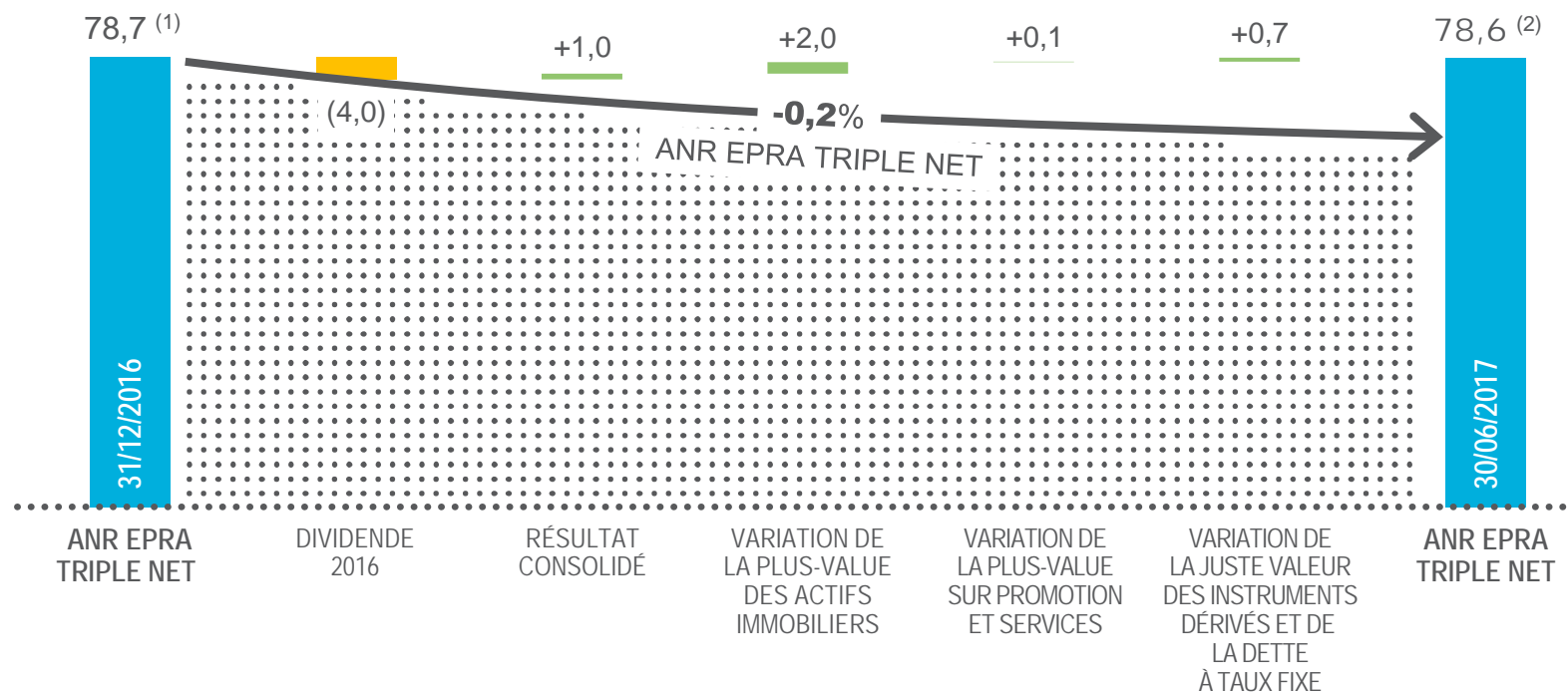
À PÉRIMÈTRE CONSTANT, HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE : +0,9%

- Notes :
- (1) Juste valeur au 31/12/16 des actifs cédés sur la période
 - (2) Comprend les parts décaissées en 2017 (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
 - (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)

4.2. Résultats financiers S1 2017

ANR TRIPLE NET EPRA QUASI STABLE MALGRÉ LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

(en €/action)



- PROGRESSION DE +5,0% HORS VERSEMENT DU DIVIDENDE
- HAUSSE DE LA VALORISATION DU PORTEFEUILLE +0,9% À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- CONTRIBUTION POSITIVE DU RÉSULTAT NET SEMESTRIEL

Notes : (1) ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2016 : 5 820,9 M€
(2) ANR EPRA TRIPLE NET au 30/06/2017 : 5 809,4 M€

4.

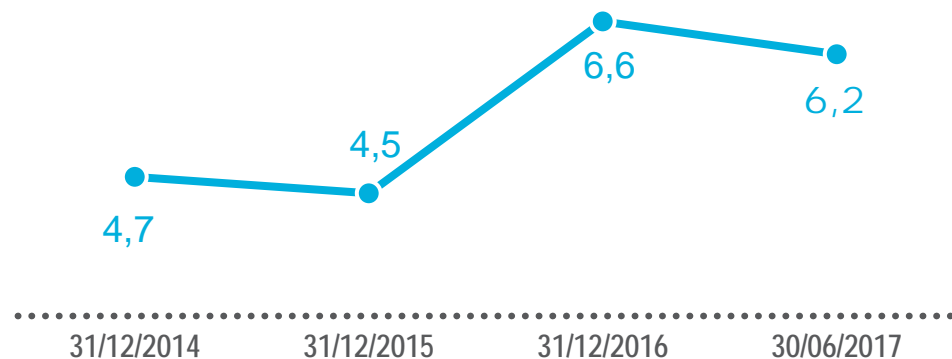
RÉSULTATS FINANCIERS S1 2017

4.3. Passif

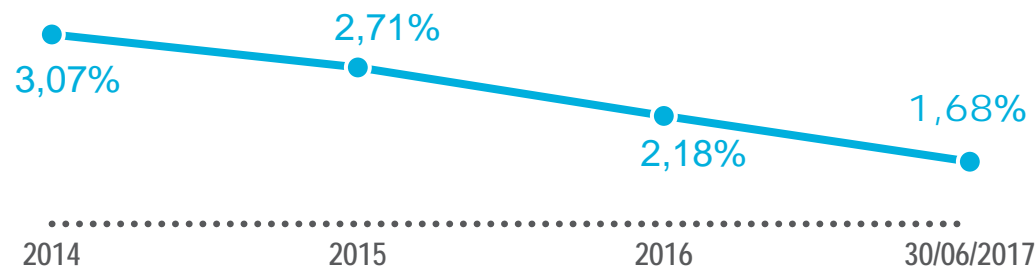
4.3. Résultats financiers S1 2017

MAINTIEN D'UNE STRUCTURE DE DETTE SOLIDE

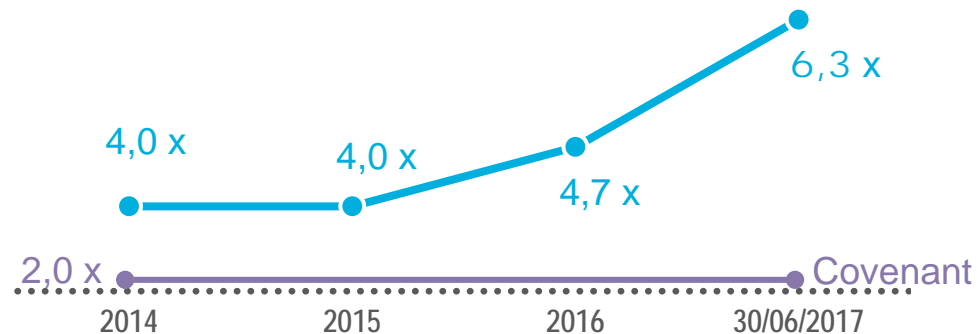
UNE MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE SUPÉRIEURE À 6 ANS



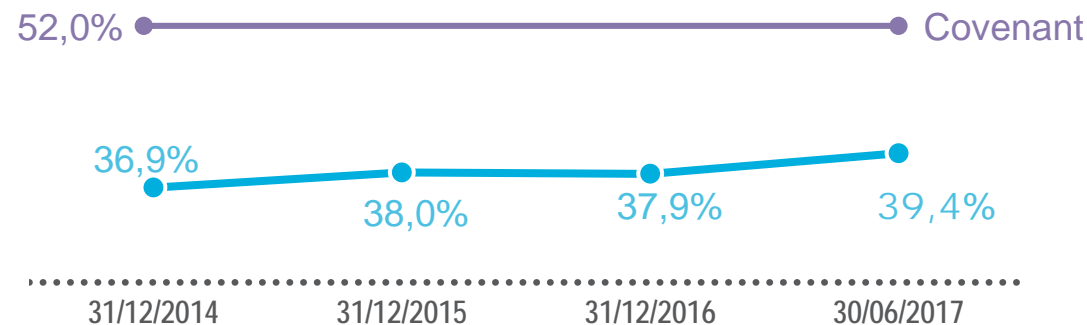
UN COÛT MOYEN DE LA DETTE EN BAISSSE (-50 PBS)



ICR EN NETTE HAUSSE (+1,5 x)



UN RATIO LTV AUTOUR DE À 40%



- BAISSSE DU COÛT DU PASSIF
- DES RATIOS FINANCIERS EN LIGNE AVEC NOTRE POLITIQUE FINANCIÈRE

5.

PERSPECTIVES

RAPPEL DES PRIORITÉS 2017

Poursuivre les acquisitions et le lancement des opérations de développement

Finaliser le déploiement du plan « *Coach Your Growth with Icade* »

Accélérer le développement des synergies entre la Foncière Tertiaire et la Promotion

Accélérer la mise en œuvre de la feuille de route d'Icade Promotion

Poursuivre la gestion dynamique et sécurisée du passif

Poursuivre nos investissements en innovation et RSE

PIPELINE FONCIÈRES

	FONCIÈRE TERTIAIRE		FONCIÈRE SANTÉ	Total
	<u>Projets lancés</u>	<u>Projets complémentaires</u>	<u>Projets lancés</u>	
Nombre de projets	9	6	4	19
Montant d'investissement ⁽¹⁾	976 M€	618 M€	245 M€	1 839 M€
Surface	170 000 m ²	143 000 m ²	na	na
Loyer attendu	58,7 M€	45,2 M€	16,3 M€	120,3 M€
Yield on Cost sur JV ⁽²⁾	5,9%	6,8%	6,7%	6,3%
Yield on Cost sur VNC ⁽³⁾	6,9%	7,2%	6,7%	7,0%

- UN PIPELINE TOTAL DE 1,8 MD€ DONT 1,2 MD€ DE PROJETS LANCÉS
- YoC SUR COÛT HISTORIQUE SUR L'ENSEMBLE DU PIPELINE DE 7,0%
- TAUX DE CAPITALISATION MARCHÉ (SANTÉ ET TERTIAIRE) DE 4,8%, YoC SUR JV DE 6,3% (+150 BPS), YoC SUR VNC DE 7,0% (+220 BPS)

Notes : (1) Comprend les montant de travaux, les éventuelles mesures d'accompagnement et la JV du foncier (ou de l'immeuble) avant le lancement de l'opération
 (2) Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la valeur d'expertise du foncier (avant lancement de l'opération), le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement.
 (3) Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la valeur nette comptable du foncier (avant lancement de l'opération), le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement.

5. Perspectives

FONCIÈRE TERTIAIRE : 1,6 MD€ EN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT 2017/2018, AU CŒUR DU GRAND PARIS



ORIGINE - NANTERRE

T3 2020 - T3 2021

474 M€

70 000 m²



DÉFENSE 4 5 6 - NANTERRE

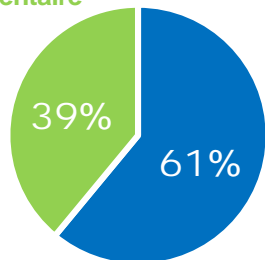
Juillet 2017

78 M€

16 000 m²

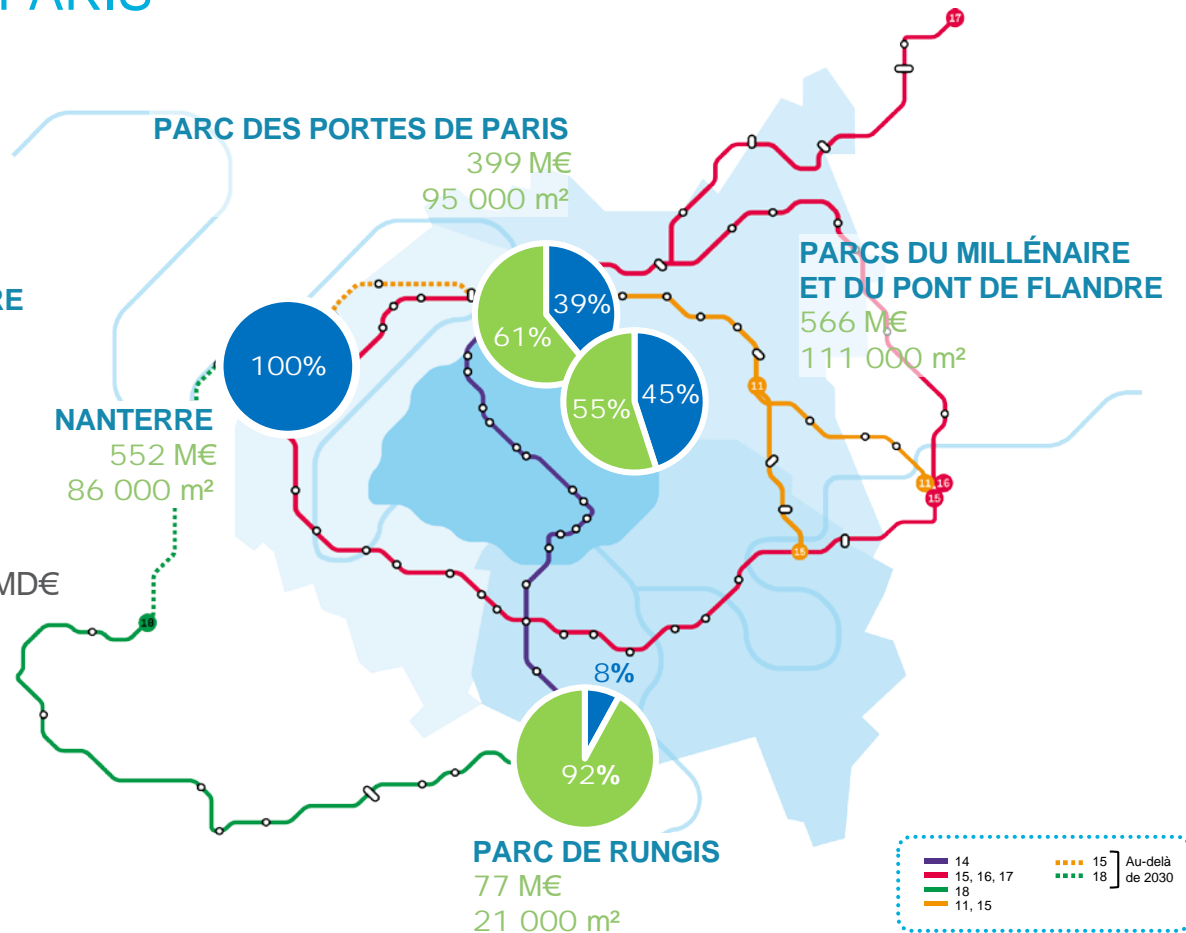
PIPELINE FONCIÈRE TERTIAIRE : 1,6 MD€

Complémentaire



Projets lancés

En % du montant d'investissement (yc juste valeur du foncier)



PULSE – PARC DES PORTES DE PARIS

T4 2018

121 M€

28 000 m²



PÔLE NUMÉRIQUE – PARC DES PORTES DE PARIS

T4 2019

35 M€

9 000 m²



URSSAF – PARC DU PONT DE FLANDRE

T3 2019

39 M€

8 500 m²



OTTAWA – RUNGIS

2019/2021

48 M€

13 000 m²

- UN PIPELINE TOTAL DE 1,6 MD€, 61% DES PROJETS LANCÉS
- PROJETS LANCÉS À 36% PRÉ-COMMERCIALISÉS

5. Perspectives

LES JEUX OLYMPIQUES, UNE OPPORTUNITÉ POUR ICADE

Une candidature centrée sur le Nord de Paris

- **A Paris**, installations temporaires près des sites historiques
- **Au Nord**, cérémonies au Stade de France, village olympique, centre média, centre aquatique
- Opportunité d'accélérer une rénovation urbaine déjà lancée avec le Grand Paris

• D'ici 2024

Emergence du pôle St-Denis/Pleyel, point d'accès au village Olympique
Convergence des lignes express du Grand Paris
190 000 postes et 8,1 Md€ de retombées économiques directes

• Après 2024 / 2028

Renforcement d'image du territoire
Un effet JO réel : poussée du tourisme à Barcelone depuis 1992, hausse des prix à Stratford depuis les JO de Londres (+40% en 4 ans)

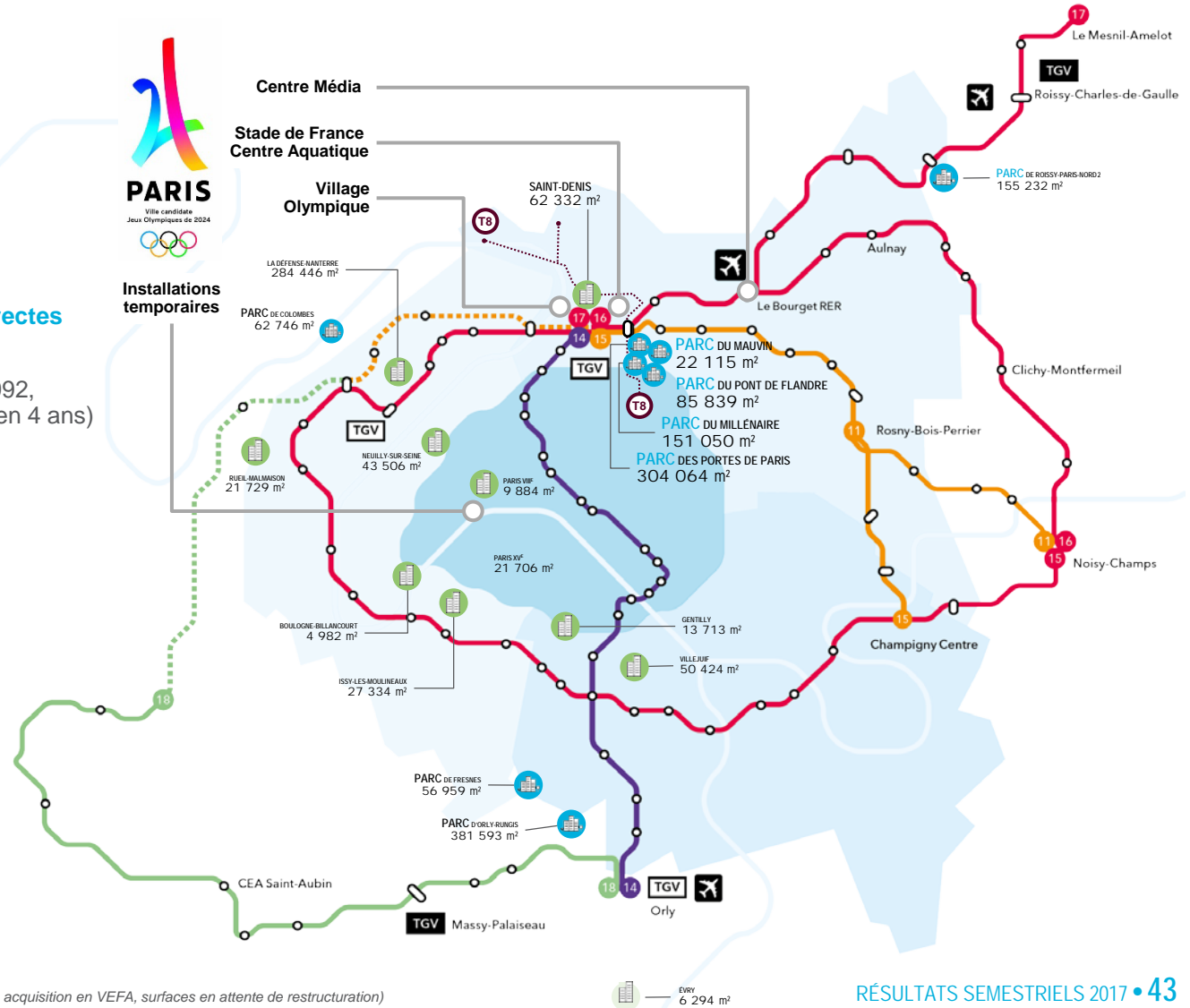
Un impact positif sur le patrimoine d'Icade

• Bureaux à St Denis

Au cœur de l'évènement, avec amélioration notable des transports

• Parcs des Portes de Paris

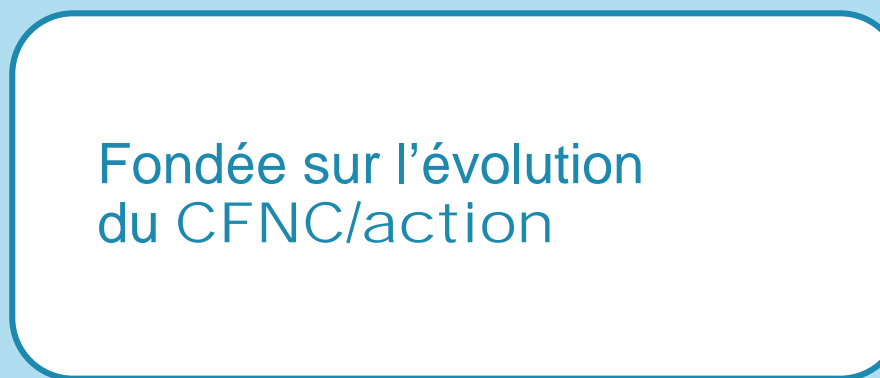
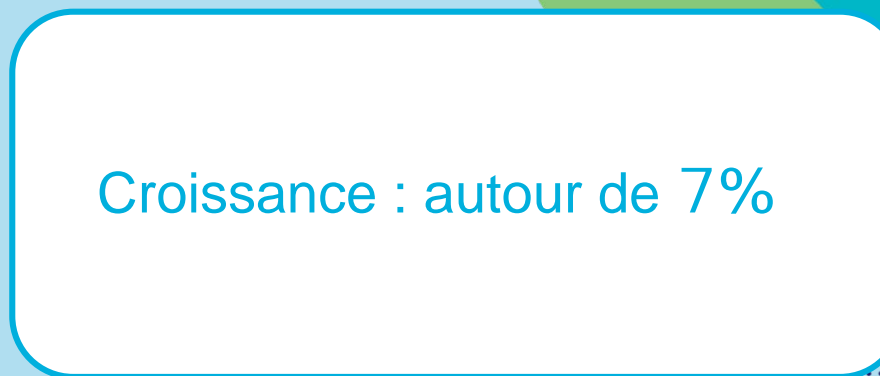
Tramway T8 en 2022 : dessert 57% du pipeline de développement Icade
Lien entre le nouveau pôle dynamisé par les Jeux et le Nord de Paris
Bassin d'emploi étendu, accès rapide à Roissy CDG et La Défense (RER E)



Sources : Région Île-de-France, JLL, Études Jeux Olympiques – Le Grand Paris

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

PERSPECTIVES 2017



INFORMATION FINANCIÈRE DU 3^{ÈME} TRIMESTRE LE 20 OCTOBRE,
INVESTOR DAY LE 27 NOVEMBRE



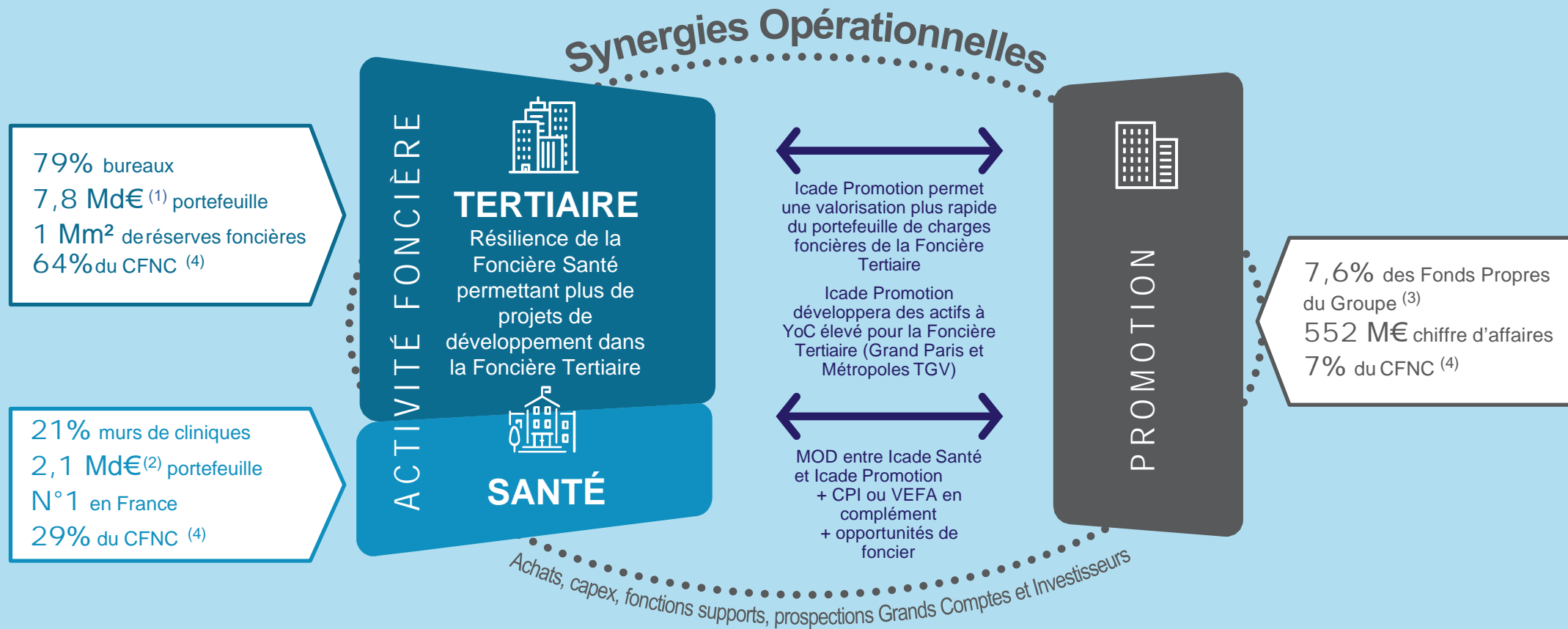
.....

QUESTIONS / RÉPONSES

.....

ANNEXES

NOTRE BUSINESS MODEL : UN OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ

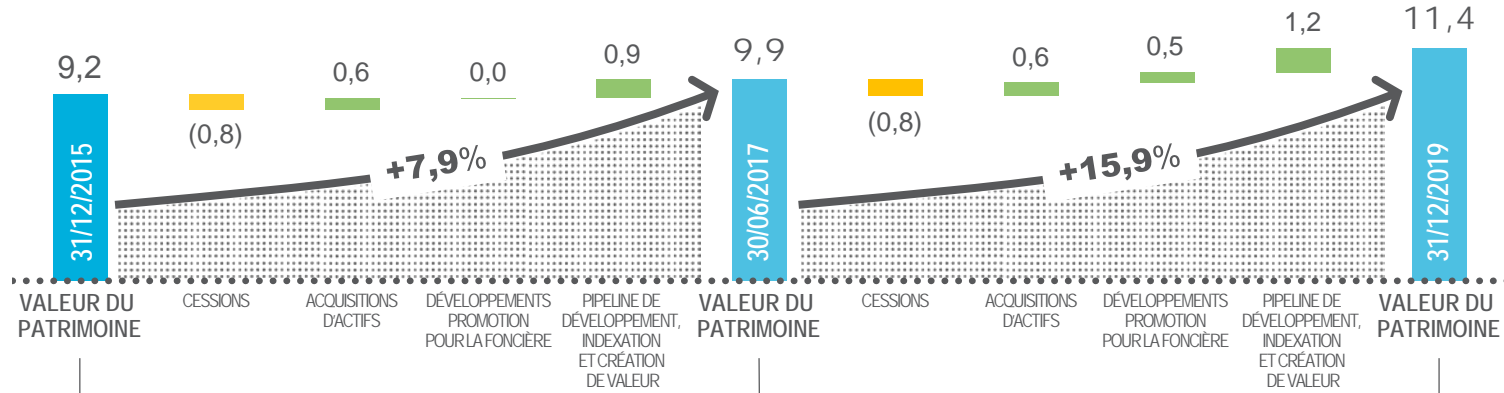


NOTRE FOCUS : CROISSANCE ET PERFORMANCE

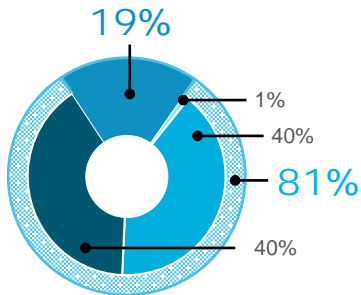
Notes : (1) Hors droits
 (2) Part Icade (56,51%), hors droits
 (3) Capitaux propres Promotion part du Groupe (avant élimination des titres) / Capitaux propres consolidés totaux part du Groupe
 (4) % du CFNC S1 2017 sur une base 100



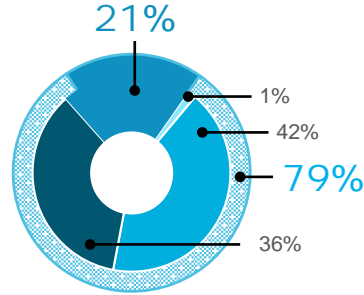
AMBITION DE VALORISATION DU PORTEFEUILLE



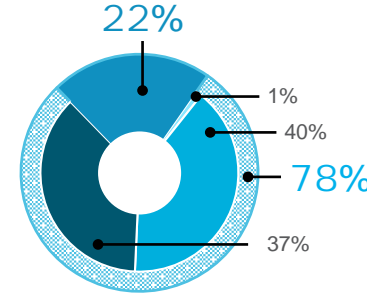
MIX PRODUIT au 31/12/2015



MIX PRODUIT au 30/06/2017



MIX PRODUIT au 31/12/2019



A 11,4 Md€ de valorisation totale à fin 2019, TCAM ⁽¹⁾ anticipé à plus de 4% sur 4 ans (à isomarché)

2017 en avance par rapport à la trajectoire initiale

- Des acquisitions (47% réalisés à date)
- Des cessions (49% réalisés à date)
- 43% du pipeline de développement

Acquisitions et opérations de développement toujours significatives

Un ratio LTV maintenu autour de 40%

Un mix du portefeuille en ligne avec nos objectifs

- EN LIGNE AVEC NOTRE PLAN
- L'OPÉRATION ANF SÉCURISÉ UN VOLUME D'ACQUISITION DE 457 M€ À 5,8%, SUR LES c.600 M€ À VENIR D'ICI FIN 2019

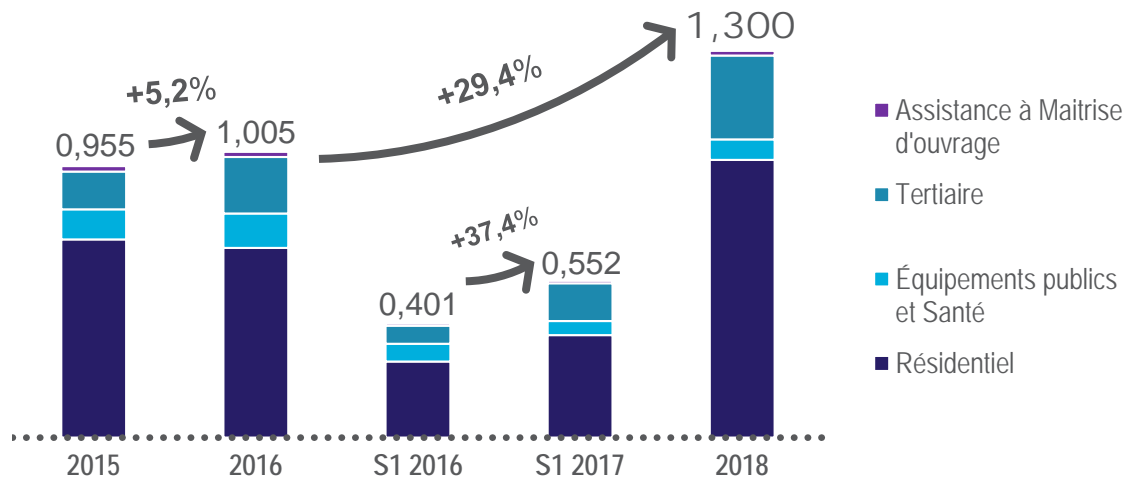
Note : (1) Taux de croissance annuel moyen



PROMOTION : OBJECTIFS DE CA ET DE RENTABILITÉ CONFIRMÉS

PROJECTION DE CA À HORIZON 2018

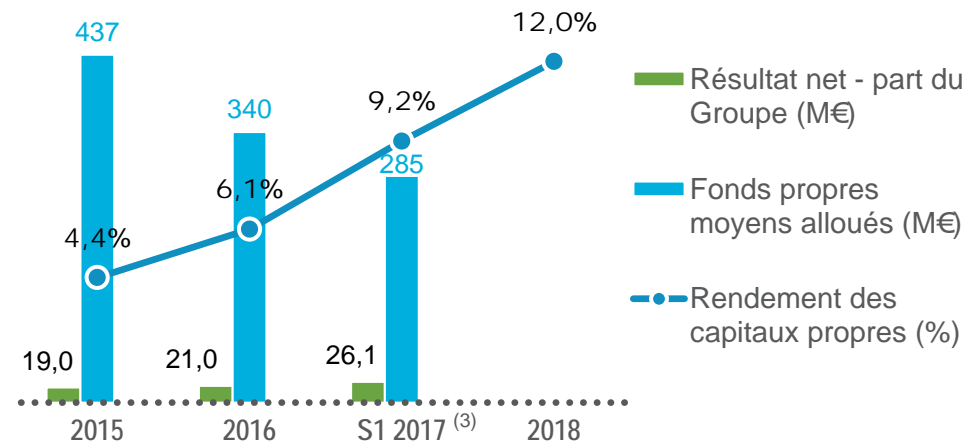
(en Md€)



CA à 1,3 Md€ à horizon 2018

- Backlog en forte hausse, notamment sur le logement
- Pipeline très prometteur
- Cycle favorable

ROE PROMOTION 2015/2016 ET PROJECTION 2018



ROE Promotion à 12% en 2018

- Performance opérationnelle⁽¹⁾ entre 6,5 et 7% en 2018
- Fonds Propres alloués⁽²⁾ : 7,5% à date ; 10% max

UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE ET DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES NOUS PERMETTENT DE CONFIRMER NOS OBJECTIFS

Notes : (1) Résultat opérationnel économique (résultat opérationnel IFRS retraité de IFRS 11 et charges retraitées de redevance de marque et des coûts de holding) / Chiffre d'affaires économique (retraité IFRS 11)

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

(3) Résultat net Promotion part du Groupe présenté sur 12 mois glissants



DES ENGAGEMENTS RSE AU CŒUR DU PROJET

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES

20%
de renouvelable
en 2020

90%
de comités bail vert
en 2017

-40%
d'intensité CO₂
entre 2011 et 2020

75%
des nouvelles opérations
< 5 min à pied
d'un transport en commun

Label Ecojardin
sur plus de 90%
des parcs

1^{er} Contrat
de Performance
Biodiversité

Diagnostic biodiversité
systématique dès 2016

25%
du patrimoine
et des nouvelles constructions
en biodiversité positive en 2020

OFFRE INTÉGRANT LES NOUVEAUX USAGES ET PARTENARIAT AVEC LES TERRITOIRES

Satisfaction
durable
de nos clients

« Clubs Utilisateurs »
sur nos principaux parcs
en 2017

+33%
indice de satisfaction de
l'activité Promotion à 2018

Implication des salariés
dans des partenariats
associatifs

Renforcer nos actions
en matière d'emploi
local et d'insertion

Clauses d'insertion
pour 100%
des chantiers
significatifs

POLITIQUE SOCIALE ET ENGAGEMENT DES SALARIÉS

Intégrer
des objectifs RSE
pour les dirigeants
et les managers
dès 2016

25%
de postes pourvus en interne
en moyenne entre 2016
et 2018

Augmenter le taux de
femmes managers de
29 à 34%
en 2018

NOTRE FORTE IMPLICATION EN MATIÈRE DE RSE
CONTRIBUERA À NOTRE EXCELLENCE ET À NOS PERFORMANCES



PRIORITÉS RSE 2017

MOBILISATION DES COLLABORATEURS

Sensibilisation RSE et formation biodiversité

Déploiement du télétravail
(plébiscité par 100% des managers)

Implication dans de nouvelles actions associatives : mécénat de compétence, congés et journées de solidarité

LABELS & INNOVATION

Précurseur sur les nouveaux labels (pilote du futur label « Bâtiments et réseaux connectés » du référentiel HQE)

Déploiement du label « qualité de vie » sur les parcs (programme « *Coach Your Growth* »)

Programme d'efficacité énergétique (budget de 60 M€ sur 3 ans) :

- Plan de remplacement LED
- Énergies renouvelables
- Contrats de performance énergétique
- Plateforme de données énergie

ENVIRONNEMENT

Biodiversité :

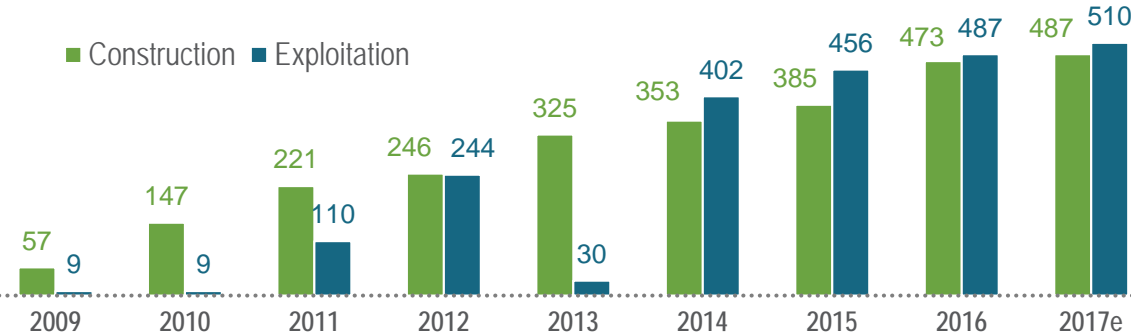
- Lancement des espaces d'agriculture urbaine sur les parcs (ferme urbaine, jardins partagés)
- Premiers résultats mesurables du contrat de performance biodiversité

Nouvelles solutions de mobilité douce :

- Expérimentation véhicule autonome
- Service de parking partagé
- Conversion électrique des navettes de bus (Foncière Tertiaire)
- Déploiement de l'autopartage 100% électrique (Promotion)

FONCIÈRE TERTIAIRE

Forte augmentation des bureaux certifiés :
SURFACE DE BUREAUX CERTIFIÉS HQE/BREEAM
(EN MILLIERS DE M²)



- Comités bail vert : 82% des locataires au 30/06/2017 vs 66% au 30/06/2016
- CPE (contrats de performance énergétique) : 70% des surfaces de bureaux et parcs d'affaires contrôlés au 30/06/2017 vs 68% au 30/06/2016
- Émissions de gaz à effet de serre des bureaux et parcs d'affaires
 - -23% réalisé entre 2011 et 2016, -40% à horizon 2020

FONCIÈRE SANTÉ

- Certification HQE de 100% des projets significatifs en développement
- Bilans énergétiques : cartographie en cours sur 70% du patrimoine
- Appel d'offres lancé pour l'installation d'ombrières photovoltaïques

PROMOTION

- Pilote sur le label BBCA (Bâtiment bas carbone), E+C- (Energie positive et réduction carbone) et Wired (bâtiment connecté)
- Diagnostic biodiversité pour 100% des opérations en phase étude
- 100% des chantiers significatifs intègrent des clauses d'insertion



RH

- 28% de postes pourvus en interne
- 31% de femmes managers
- 1 salarié sur 6 en télétravail
- 46% des collaborateurs ont un objectif RSE
- 5 actions associatives impliquant les collaborateurs

Reconnaissance des agences de notation extrafinancière



Climate A-list



4^e place sur 286 sociétés cotées immobilières



Catégorie « Green Star »



1^{ère} place du palmarès 2016 de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120, catégorie parité du comité exécutif



LES ACTIONS DE L'INNOVATION 1^{ER} SEMESTRE 2017

5 « INNOVATHONS »

5
thématiques stratégiques
(nos clients et usagers, nos collaborateurs,
notre environnement, nos partenaires, nos territoires)

100
collaborateurs
participants

23
start-up
participantes

13
experts
sollicités

LES PROJETS

12
projets passés en CEI
(Comité d'Engagement Innovation)
en test

23
nouveaux concepts
issus des « innovathons »

5 piliers :
le Hub physique, le Hub Smartcity,
les start-up, les écoles,
les partenaires institutionnels

18
conférences

LES OUTILS

« L'innovathèque » :
base de données commune
RSE / innovation

46 000 visites
sur le Hub Smartcity
200 articles

UNE DÉMARCHE INITIÉE AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2016



LE PARC PARIS ORLY-RUNGIS, SITE PILOTE : UNE ANNÉE RICHE EN LIVRAISONS



LA PLACE DES DÉCOUVERTES

- Des événements toute l'année (animations éphémères, pop-up stores, spectacles...)
- Un Happiness Manager pour animer
- *Livraison décembre 2017*



LA PLACE DU VILLAGE

- Point central du parc
- Une offre alimentaire indoor et outdoor
- *Livraison septembre 2017*

UN LABEL PRIVÉ ÉLABORÉ PAR UN CERTIFICATEUR EXTERNE

- La garantie de la promesse
- Plus de 60 exigences
- Près de 200 indicateurs de performance
- *1^{er} audit du parc : T3 2017*

Un budget
de 30 M€



UN ESPACE DE DÉTENTE DOUBLE

- Les « Grands Jardins » (ferme urbaine et coaching de jardinage)
- Les « Grandes Foulées » (espace de sport connecté, communauté sportive Icade Athletics encadrée par des coaches professionnels)
- Un Espace Santé
- *Livraison juillet 2017*



OFFRE IMMOBILIÈRE & SERVICES : LA RSE AU CŒUR DU PROJET

- La SmartRoom (salle de réunion intelligente)
- Des Smartflowers
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques
- L'application de covoiturage Karos
- Une navette électrique
- Un véhicule autonome en expérimentation
- Une écobase (tri des déchets)
- Une conciergerie digitale Jobbers

- **2^e trimestre 2016 :** lancement de la démarche
- **30 juin 2017 :** toutes les actions sont engagées sur tous les parcs
- **Fin 1^{er} trimestre 2018 :** tous les parcs seront réalisés

UN SEMESTRE ACTIF ET DE BONNES PERSPECTIVES

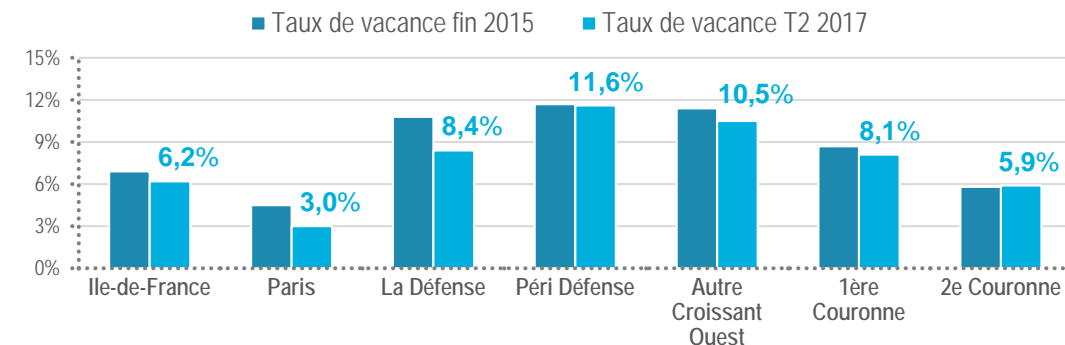
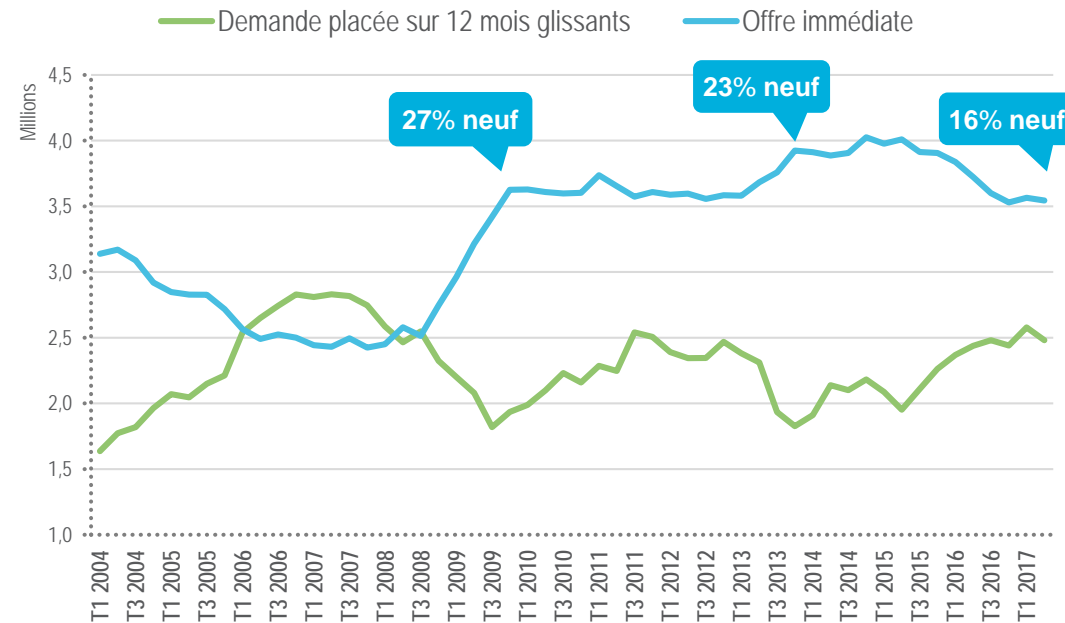
BUREAUX IDF

Demande placée : 1,2 million m² (+4% vs S1 2016)

- Seulement 502 100 m² au 2^{ème} trimestre (-16% sur un an)
- Ralentissement des grandes transactions : 20 au T1 et 8 au T2
- Offre immédiate stabilisée à 3,5 millions de m² (-5% sur un an)

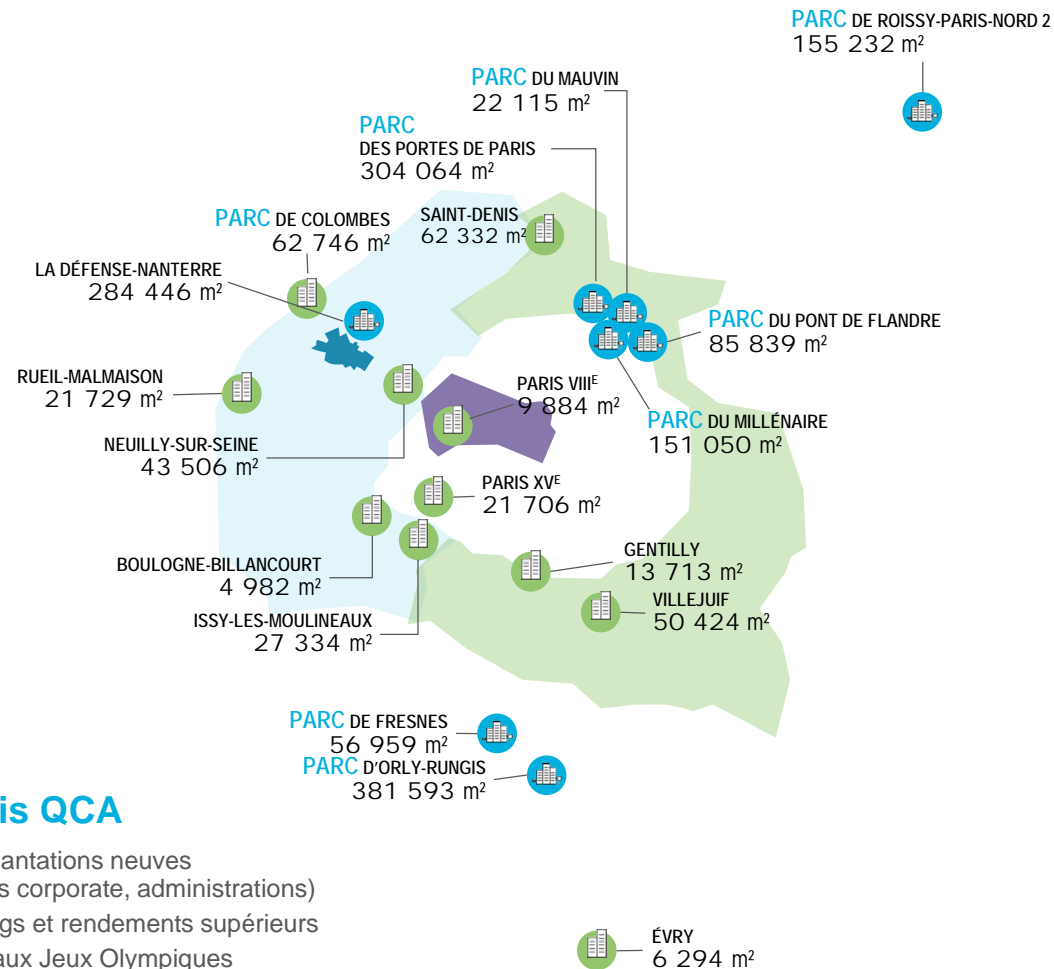
Une activité ralentie par le manque d'offre de qualité

- Rareté des produits neufs (16% du stock)
- Taux de vacance IDF à 6,2% et historiquement bas dans Paris à 3,1%
- L'activité se déporte sur Croissant Ouest et 1^{ère} couronne Nord (respectivement 10 et 3 transactions > 5 000 m² sur un total de 28)
- 1,1 million de m² attendus sur des offres neuves > 5 000 m², d'ici 2018, essentiellement à Paris et dans le Croissant Ouest.
- Légère hausse des loyers (+2% dans Paris et +3% dans Croissant Ouest)
- Avec **recul des accompagnements** là où les produits neufs sont rares



MARCHÉS EN ÎLE-DE-FRANCE : AU T2 2017, DES OPPORTUNITÉS EN DEHORS DE PARIS QCA

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest (hors Défense)	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
TAUX DE VACANCE PHYSIQUE (T2)	3,1%	8,4%	10,7%	8,1%	5,9%
TRANSACTIONS NEUVES (1) (SUR UN AN)	14%	37%	30%	44%	17%
TRANSACTIONS > 5 000 M ² (SUR UN AN)	16%	57%	39%	48%	23%
LOYER PRIME (AN HT HD)	800 €/m ²	540 €/m ²	580 €/m ²	360 €/m ²	235 €/m ²
LOYER MOYEN NEUF (AN HT HD)	630 €/m ²	448 €/m ²	386 €/m ²	286 €/m ²	195 €/m ²
PRIX	12 889 €/m ²	6 538 €/m ²	5 571 €/m ²	4 341 €/m ²	2 221 €/m ²
DURÉE FERME DES > 5 000 M ² (AU T1 2017)	9,0 ans	10,0 ans	8,7 ans	7,7 ans	10,0 ans
TAUX DE RENDEMENT PRIME (AU T2 2017)	3,0%	4,25%	3,5%	4,1%	5,5%
INVESTISSEMENTS AU 1 ^{ER} SEMESTRE	834 M€ (-43% vs S1 2016)	188 M€ (-84% vs S1 2016)	1 540 M€ (+28% vs S1 2016)	554 M€ (-25% vs S1 2016)	491,6 M€ (-41% vs S1 2016)



Enjeux dans Paris QCA

- Marché exigu pour de grands utilisateurs cherchant du neuf
- Taux de vacance historiquement faible, en deçà du niveau « structurel »
- Pénurie de produits à l'investissement avec hausse des prix (+12% sur un an)

Opportunités en dehors de Paris QCA

- Marchés adéquats pour fournir de grandes implantations neuves notamment en 1^{ère} couronne (grands utilisateurs corporate, administrations)
- Loyers plus accessibles avec engagements longs et rendements supérieurs
- Un territoire dynamisé au Nord de Paris grâce aux Jeux Olympiques et la concrétisation des infrastructures prévues par le Grand Paris

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

UN SEMESTRE ACTIF AVEC DE BONNES PERSPECTIVES

INVESTISSEMENTS EN FRANCE

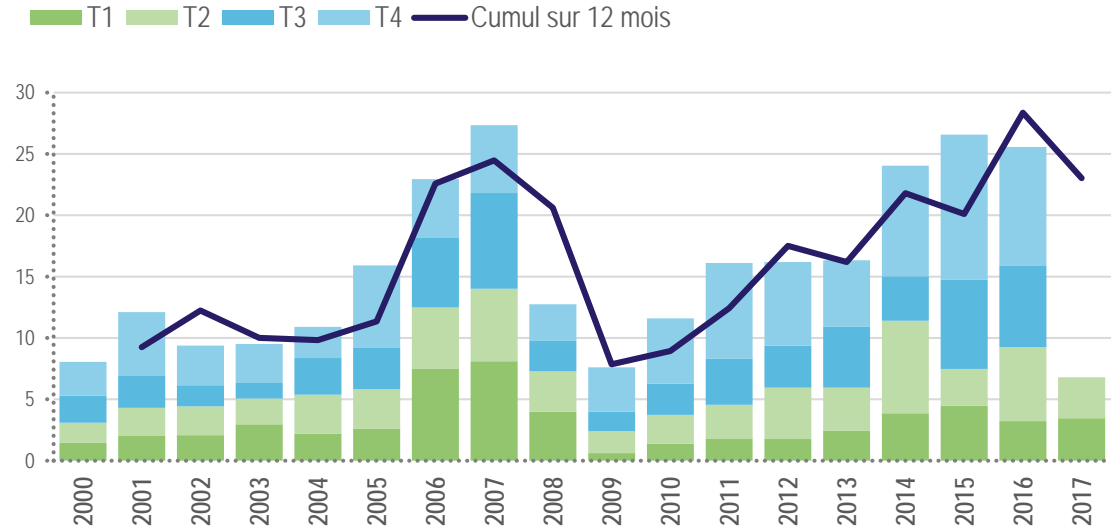
Préparatifs pour un 2nd semestre intense

- 6,8 Md€ investis au premier semestre (-27% vs 1^{er} semestre 2016)
- Recul des grandes transactions (40% du volume sur des opérations >100 M€ au cours du semestre contre 60% en 2016)
- 0,8 Md€ investis à Paris QCA soit -43% par rapport au S1 2016 : la rareté des produits déporte la demande vers le Croissant Ouest (volume en hausse de 28% vs S1 2016)
- Produits « Core » prisés avec 50% du volume semestriel en IDF
- Diversification avec 1/3 des investissements sur des actifs « value-add »
- Pas de compression attendue sur le 3,0% du prime Paris QCA
- Prime de risque attractive de 220 pbs

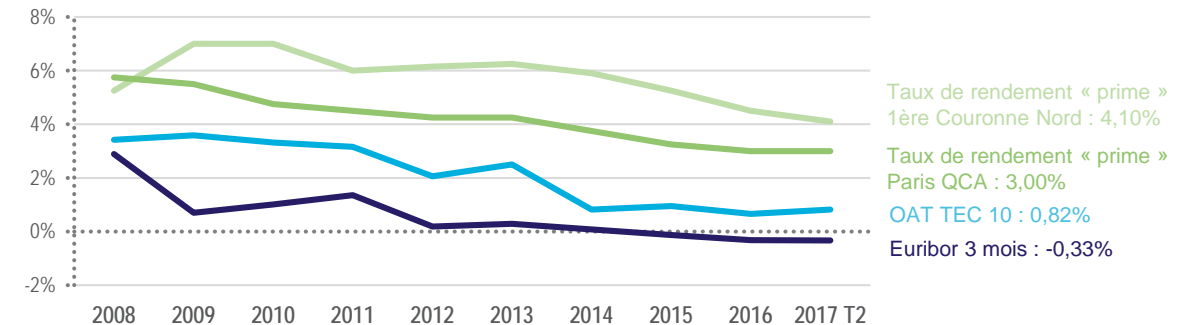
Perspectives pour l'investissement

- Régime annuel qui reste élevé
- Compression des taux qui se profile pour le Croissant Ouest et la 1^{ère} couronne
- Importantes transactions >200 M€ attendues d'ici fin 2017

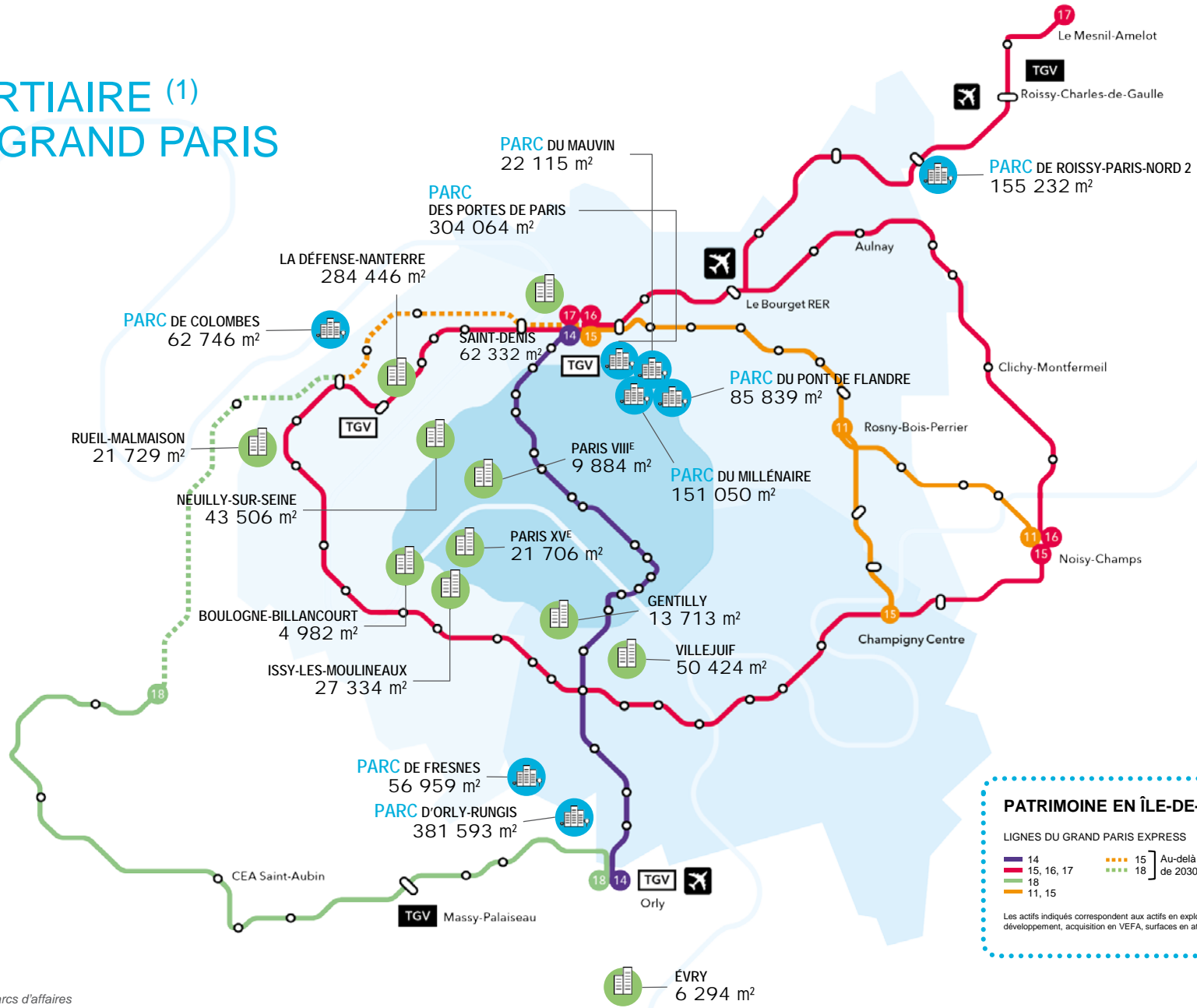
MILLIONS D'EUROS INVESTIS EN FRANCE



TAUX DE RENDEMENT DEPUIS 2008



FONCIÈRE TERTIAIRE (1) AU CŒUR DU GRAND PARIS



PATRIMOINE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 30/06/2017

LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

- 14, 15, 16, 17
- 18
- 11, 15
- 15
- 18

Au-delà de 2030

GARE TGV

- TGV Gare TGV existante
- TGV Gare TGV en projet

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)



Note : (1) Bureaux et parcs d'affaires

FONCIÈRE TERTIAIRE

BUREAUX



GO SPRING
(Nanterre, Hauts-de-Seine)

- 34 actifs de bureaux en exploitation ⁽¹⁾
- Des actifs essentiellement situés en Île-de-France ⁽²⁾ :
47% Défense/péri-Défense, 6% Paris, 29% première couronne et deuxième couronne, 18% autre croissant ouest
- 4,1 Md€ de valeur d'actifs représentant 42% du patrimoine
- 548 500 m² de surface totale en exploitation
- Des revenus locatifs annuels de 174,5 M€ ⁽³⁾
- Une maturité moyenne des baux de 6,2 ans
- Un taux d'occupation financier de 95,3%
- 170 locataires

PARCS D'AFFAIRES



PARIS NORD 2
(Villepinte, Seine-St-Denis)

- 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 : Paris ⁽²⁾, première ⁽²⁾ et seconde couronnes ⁽⁴⁾
- 3,5 Md€ de valeur d'actifs représentant 36% du patrimoine
- 1 219 600 m² de surface totale en exploitation
- Des revenus locatifs annuels de 195,1 M€ ⁽³⁾
- Une maturité moyenne des baux de 3,7 ans
- Un taux d'occupation de 89,1%
- 704 locataires

Notes : (1) Hors Partenariat Public Privé
(2) Répartition en nombre d'actifs
(3) Loyers IFRS annualisés, excluant les entrepôts et logements de la Foncière Tertiaire

FONCIÈRE TERTIAIRE : DES INVESTISSEMENTS CRÉATEURS DE VALEUR

RAPPEL DES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2016

IMMEUBLE ORSUD

à Gentilly,
loué à 100%,
certifié BREEAM in use

- Rendement initial : 6,0%
- Surface utile totale : 13 713 m²
- Prix DI / m² : 3 588 €⁽³⁾

49,2 M€⁽⁴⁾



IMMEUBLE PARISSY

à Issy-les-Moulineaux,
loué à 100%

- Rendement initial : 6,3%
- Surface utile totale : 18 155 m²
- Prix DI / m² : 8 257 €⁽³⁾

149,9 M€⁽⁴⁾



IMMEUBLE ARC OUEST

à Paris 15,
certifié BREEAM Very good
et BBC Effinergie Rénovation

- Rendement initial : 4,8%
- Surface Utile totale : 21 750 m²
- Prix DI / m² : 9 269 €⁽³⁾

201,6 M€⁽⁴⁾



IMMEUBLE GO SPRING ⁽¹⁾

à Nanterre,
certifié BREEAM Very good
et labélisé BEPOS

- Rendement initial : 5,8%
- Surface Utile totale : 32 600 m²
- Prix DI / m² : 5 863 €⁽³⁾

191,2 M€⁽⁴⁾



TOTAL
c. 592 M€⁽⁴⁾

- ACQUISITIONS PERMETTANT D'ASSURER UN RELAIS DE CASH-FLOWS DÈS 2017
- RENDEMENT IMMÉDIAT MOYEN DES ACQUISITIONS : 5,5% ⁽²⁾

FONCIÈRE TERTIAIRE : PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT⁽¹⁾

Nom du Projet	Nature des travaux	Typologie	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Surface (m ²)	Loyer attendu	Yield On Cost ⁽²⁾	Invest. total ⁽³⁾	Reste à décaisser > S1 2017	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ					170 150	58,7	5,9%	976	566	36%
DÉFENSE 4 5 6	RÉNOVATION	BUREAUX	NANTERRE PRÉFECTURE	07/2017	15 850	4,6	5,9%	78	0	100%
ORIGINE	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX	NANTERRE PRÉFECTURE	T3-2020 T3-2021	70 000	28,9	6,1%	474	381	0%
MILLENAIRE 1	RÉNOVATION	BUREAUX	PARC DU MILLÉNAIRE	T2 2018	29 700	9,9	5,1%	192	14	100%
URSSAF	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX	PARC DU PONT DE FLANDRE	T3 2019	8 600	3,2	7,4%	39	35	100%
PULSE	DÉVELOPPEMENT	BUREAU	PARC DES PORTES DE PARIS	T4 2018	28 000	8,9	7,0%	121	82	0%
PÔLE NUMERIQUE	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX / HÔTEL D'ENTREPRISE	PARC DES PORTES DE PARIS	T4 2019	9 500	2,1	5,4%	35	34	50%
B034	RESTRUCTURATION	HÔTEL	PARC DES PORTES DE PARIS	T2 2019	5 300	1,0	3,8%	25	19	0%
BUCAREST	RESTRUCTURATION	MAISON DE SERVICE	PARC DE RUNGIS	T3 2017	2 000	0,2	2,0%	7	1	55%
ROMARIN	RÉNOVATION	RIE	PARC DE RUNGIS	T3 2017	1 200	0,1	na	4	1	100%
PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAITRISÉ					143 160	45,2	6,8%	618	560	0%
ÎLOT B2	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX	PARC DU MILLÉNAIRE		39 000	13,9	6,7%	186	167	0%
ÎLOT B3	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX	PARC DU MILLÉNAIRE		29 000	10,4	7,9%	124	115	0%
ÎLOT C1	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX	PARC DES PORTES DE PARIS		42 900	14,1	7,3%	183	170	0%
ÎLOT D	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX / HÔTEL	PARC DES PORTES DE PARIS		15 000	2,9	4,8%	60	53	0%
OTTAWA	DÉVELOPPEMENT	BUREAUX	PARC DE RUNGIS		13 100	3,3	6,4%	48	41	0%
MONACO	RESTRUCTURATION	HÔTEL	PARC DE RUNGIS		4 160	0,6	3,7%	18	14	0%
TOTAL PIPELINE					313 310	103,9	6,3%	1 594	1 126	20%

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

(2) YOC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance de l'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

FONCIÈRE TERTIAIRE : EXEMPLE D'UTILISATION DE RÉSERVES FONCIÈRES

Veolia (Parc du Millénaire)

- Livré en 2016 (45 000 m²)
- 12 ans fermes (nouveau siège social de Véolia)
- Investissement total : 179 M€ (hors foncier de 1 M€)
- Création de valeur ⁽¹⁾ : 164 M€



Millénaire 4 (Parc du Millénaire)

- Livré en 2016 (25 000 m²)
- 12 ans fermes
- Investissement total : 91 M€ (hors foncier de 10 M€)
- Création de valeur ⁽¹⁾ : 95 M€



URSSAF (Pont de Flandre)

- En cours, livraison T4 2018 – T1 2019
- Construit sur un parking extérieur, pas d'infrastructure existante
- 8 600 m². Préloué 9 ans fermes (à partir de la livraison)
- Investissement total : 36 M€
- Création de valeur ⁽¹⁾ attendue ⁽²⁾ : 30 M€

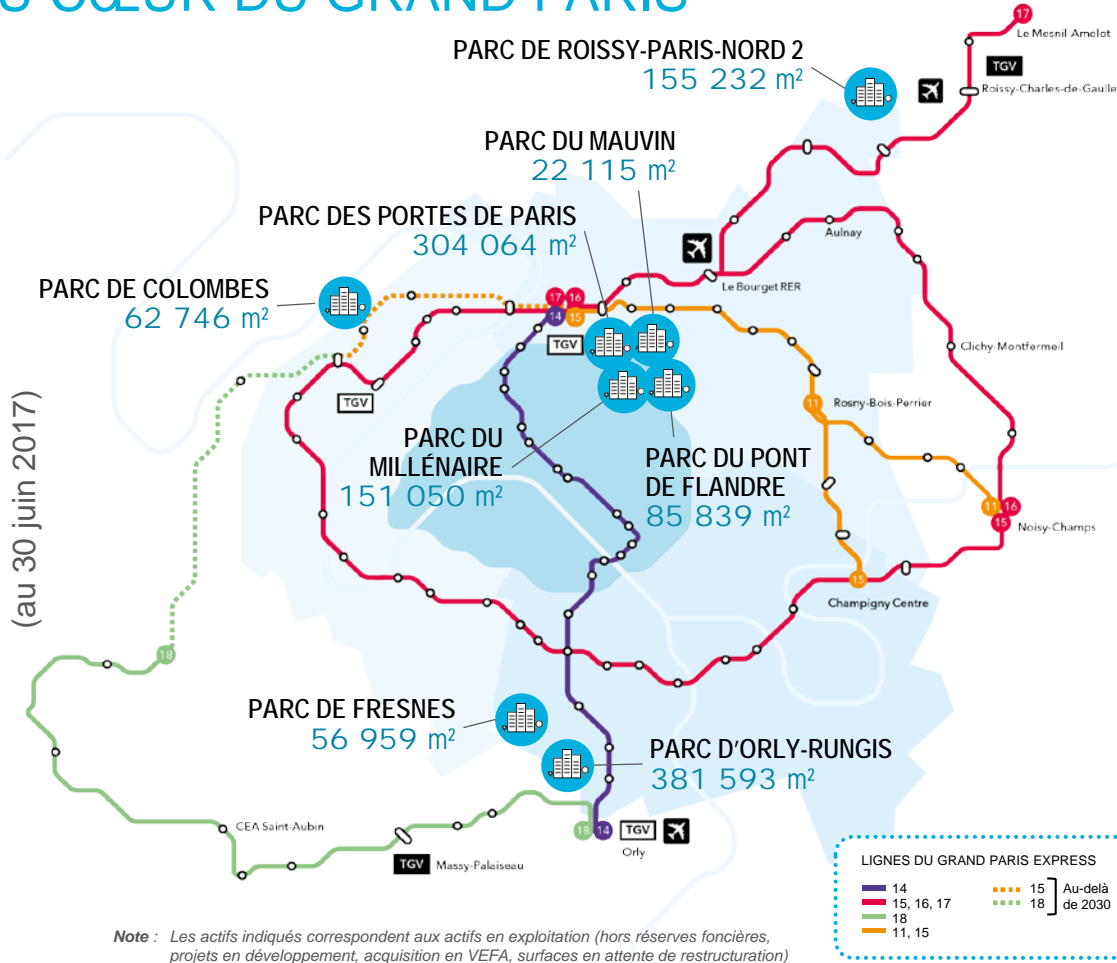


RÉSERVES FONCIÈRES CONVERTIBLES EN OPÉRATIONS TERTIAIRES, SYNONYMES DE CRÉATION DE VALEUR CONSÉQUENTE ET IMPACTANT POSITIVEMENT L'ANR ET LE RNR

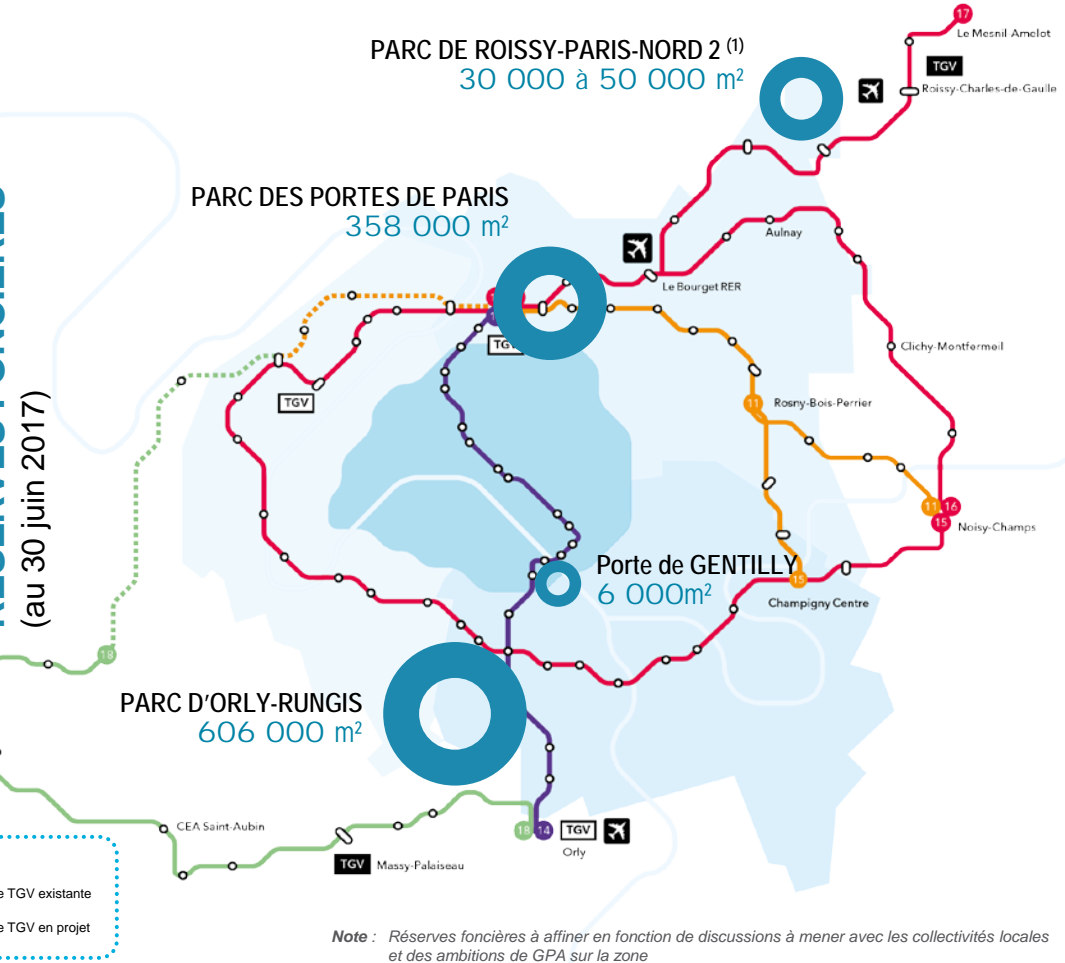
Notes : ⁽¹⁾ Création de valeur : écart entre la valorisation à fin 2016 et le montant d'investissement total (y compris foncier et travaux preneurs)
⁽²⁾ Calculé sur une valeur livraison estimée

FONCIÈRE TERTIAIRE : DES PARCS D’AFFAIRES ET DES RÉSERVES FONCIÈRES AU CŒUR DU GRAND PARIS

PARCS D’AFFAIRES EXISTANTS



RÉSERVES FONCIÈRES



- RÉSERVES FONCIÈRES : PLUS D’1 MILLION DE M², STABLE PAR RAPPORT AU 31/12/2016
- VALORISATION CONSERVATRICE DANS L’ANR (AU 30/06/2017 : 1 38,2 M€)

UNE ACTIVITÉ DE FONCIÈRE TERTIAIRE DYNAMIQUE

Entrées sur 58 800 m² dont 24 000 m² de signatures à effet S1 2017 :

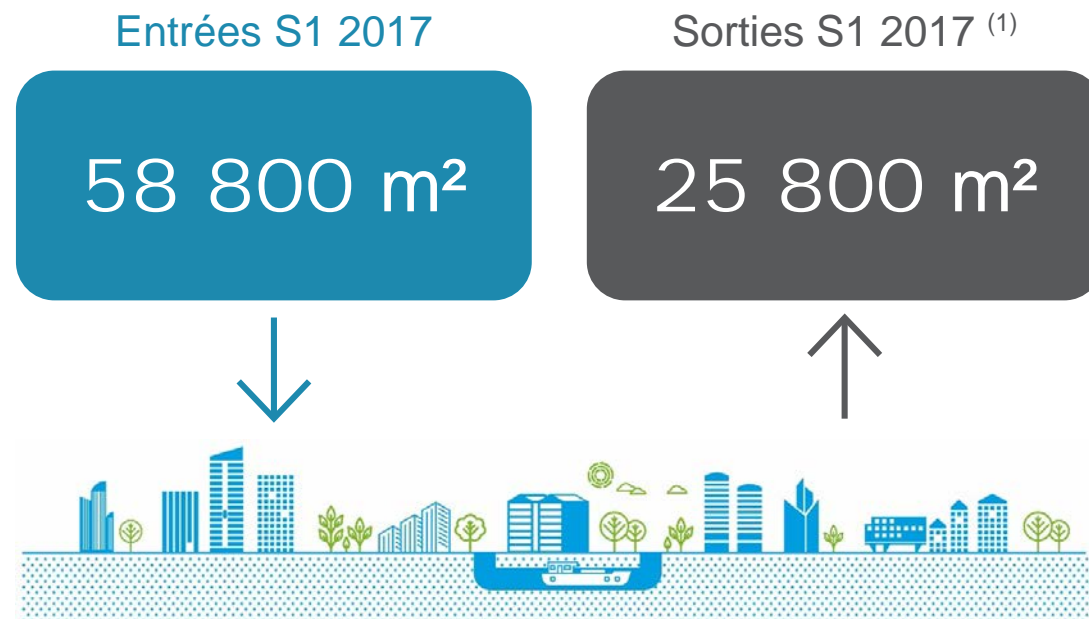
- 49 baux : vitalité importante sur les petites et moyennes surfaces
- DÉFENSE 4 5 6 (Nanterre, 92)
4 400 m² à la DIRECCTE
- TOUR PB5 (La Défense, 92)
3 000 m² pour 4 locataires
- Parc de Rungis (94)
10 400 m² pour 14 baux

Des signatures de baux à effet postérieur au S1 2017 avec des entreprises de 1^{er} rang :

- 2 BEFAs sous promesses (Latécoère et Gambetta ⁽²⁾) : 14 400 m²
- PONT DE FLANDRE : 8 450 m² à l'URSSAF
- QUÉBEC (Rungis) : 2 724 m²

Des sorties sur 25 800 m² dont :

- 6 500 m² de surfaces destinées à être restructurées



FONCIÈRE TERTIAIRE : OPTIMISATION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

PRINCIPAUX DÉFIS LOCATIFS IDENTIFIÉS

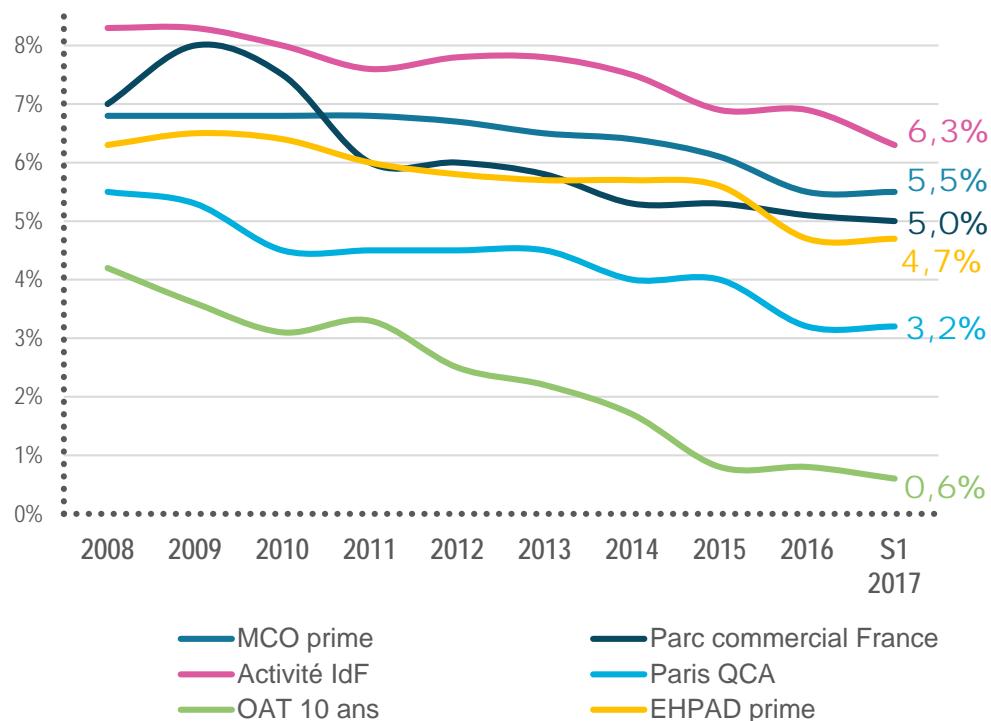
ACTIF	LOCALISATION	SECTEUR	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 30 JUIN 2017	GAIN SUR LE TAUX D'OCCUPATION FONCIÈRE TERTIAIRE TOTAL SI 100% LOUÉ	LOYER POTENTIEL ⁽¹⁾
QUÉBEC	ORLY-RUNGIS	PARC DE RUNGIS	0%	0,67 pt	3,0 M€
TOUR PB5	LA DÉFENSE	BUREAUX	75%	0,64 pt	2,8 M€
AXE SEINE	NANTERRE-SEINE	BUREAUX	47%	0,55 pt	2,4 M€
SÉVILLE-VENISE	ORLY-RUNGIS	PARC DE RUNGIS	56%	0,42 pt	1,8 M€

- **QUÉBEC** : signature au S1 2017 sur 24% des surfaces, prise d'effet 2018
- **TOUR PB5** : 3 000 m² commercialisés au S1 2017 (10% des surfaces)

SANTÉ : POURSUITE DE LA CONSOLIDATION DES OPÉRATEURS AU S1 2017

SANTÉ

- Des taux de rendement résilients au regard d'autres classes d'actifs ⁽¹⁾
Une prime historique sur l'OAT 10 ans



Un marché des opérateurs français qui se consolide

- Concentration des opérateurs-exploitants : fusion Elsan – Médipôle Partenaires finalisée en juin 2017, achat de 5 établissements par Almaviva (Gimv), cession de DomusVi par PAI Partners à ICG et SRS, cession de Colisée par Eurazeo à IK Investment Partners
- Un secteur privé sanitaire incontournable : 55% de la chirurgie en France
- Baisse des tarifs de l'hospitalisation privée de 1,39% qui tempère la hausse continue des volumes d'activité

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

- Un marché mature en France :
 - Icade Santé a acquis 2 établissements (MCO et SSR) pour 53 M€ et cédé une clinique à son nouvel exploitant pour 5,6 M€
 - Acquisition de 2 cliniques MCO et 1 SSR par BNP Paribas REIM (HPF1) pour 100 M€
 - Acquisition par la SCPI Pierval Santé des murs d'une clinique MCO auprès du groupe Kapa Santé, pour 15 M€
- Parmi les investissements en Europe :
 - Eurosic Lagune a acquis un portefeuille de 16 EHPAD en Espagne pour 116 M€
 - Primonial REIM a acquis 3 actifs MCO et un centre de recherche en Italie via une prise de participation majoritaire dans le fonds Poliscare à hauteur de 75 M€
 - Cofinimmo a acquis aux Pays-Bas un centre de soins PSY pour 9,3 M€ et, en Allemagne, un centre SSR pour 12,6 M€
 - Aedifica a acquis différents immeubles de santé aux Pays-Bas (18 M€), en Belgique (21 M€) et en Allemagne (8 M€)

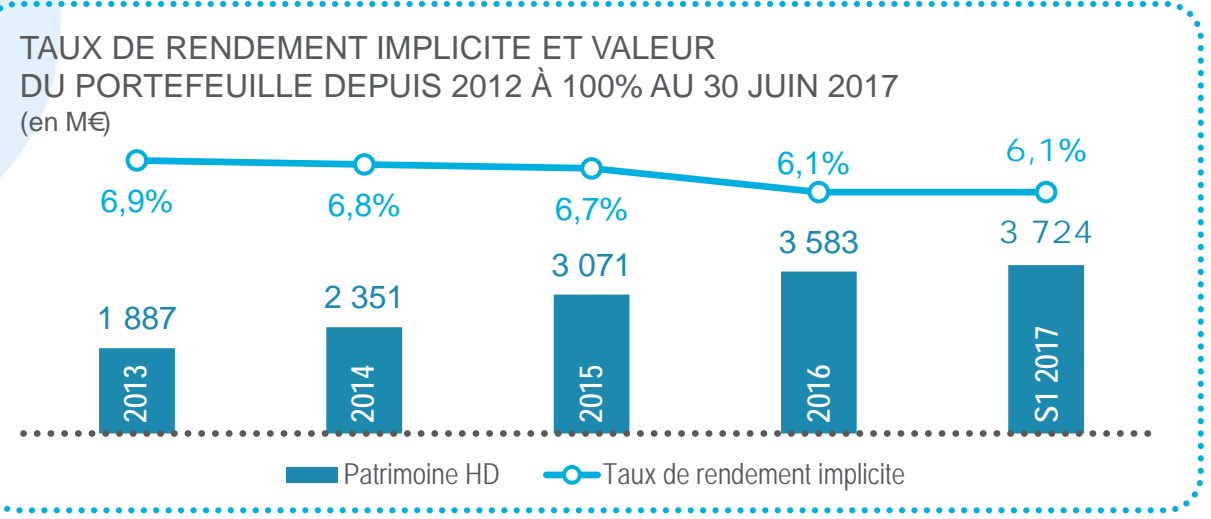
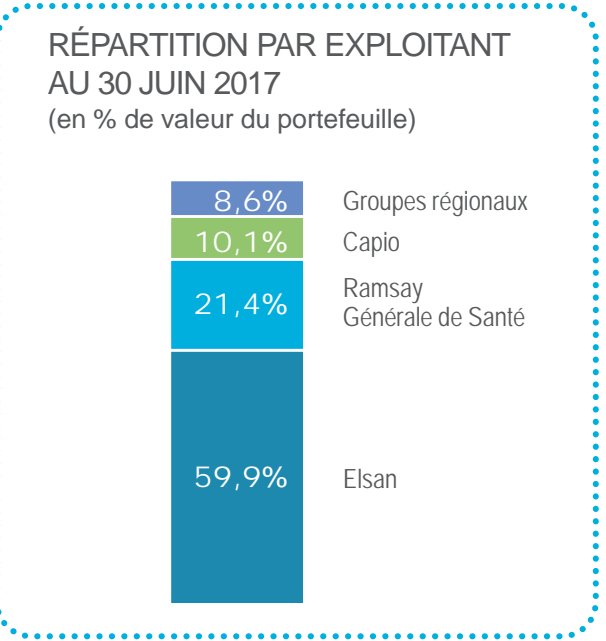
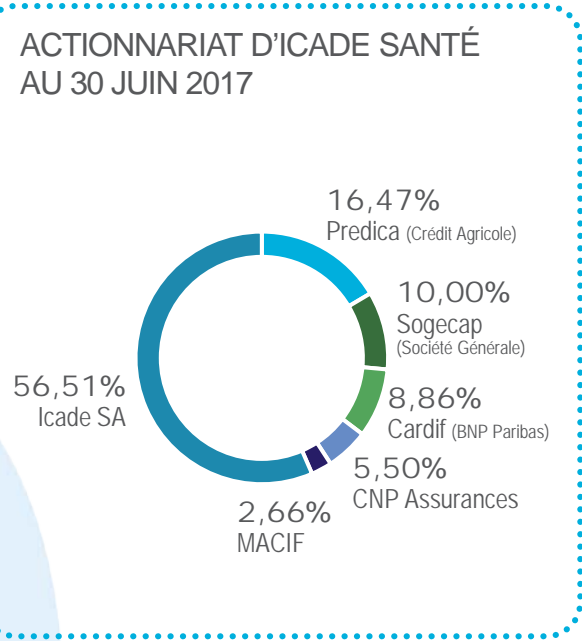
PORTEFEUILLE D'ICADE SANTÉ AU 30 JUIN 2017

97 établissements Icade Santé - 8 exploitants-partenaires
3,7 Md€ de valeur hors droits (à 100%)



- 79 Cliniques MCO ⁽¹⁾
- dont 4 en construction
- 12 Centres SSR ⁽²⁾
- 6 Cliniques ESM ⁽³⁾

Notes : (1) MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique
(2) SSR : Soins de Suite et Réadaptation
(3) ESM : Établissement de Santé Mentale



**VALORISATION DU PATRIMOINE :
+0,6% 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 2017				
PIPELINE LANCÉ			1 179	92,6	34,3	244,9	6,7%		
POLYCLINIQUE DE REIMS-BEZANNES	COURLANCY	BEZANNES	458	15,8	10,3	76,7		2018	100%
POLYCLINIQUE LA CROIX DU SUD	CAPIO	QUINT- FONSEGRIVES	269	18,3	12,5	80,3		2018	100%
POLYCLINIQUE DE SAINT-HERBLAIN (BROMÉLIA)	ELSAN	SAINT-HERBLAIN	169	13,3	8,5	38,9		2018	100%
HÔPITAL PRIVE DU GRAND NARBONNE	ELSAN	MONTREDON- DES-CORBIÈRES	283	45,2	3,0	49,0		2019	100%

Note : (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)

ICADE SANTÉ : UN POSITIONNEMENT PRIVILÉGIÉ DANS UN MARCHÉ D'EXPERTS

DES ENJEUX IMPORTANTS

1

Une pression accrue sur les rentabilités des exploitants par le jeu des tarifs de la sécurité sociale (en baisse depuis 5 ans)

2

L'ambulatoire et des durées moyennes de séjour réduites qui transforment l'immobilier de santé

3

Une concentration et une croissance des opérateurs nationaux incontournables, aujourd'hui partenaires privilégiés d'Icade Santé

4

Des premières échéances significatives de renouvellement des baux à partir de 2020, avec de possibles renégociations

5

La concurrence de l'hôpital public

LES ATOUTS D'ICADE SANTÉ

Une croissance en volume d'activité qui compense en partie l'effet prix et des efforts importants de productivité réalisés par les opérateurs. Les partenaires d'Icade Santé disposent des marges d'exploitation les plus élevées du secteur (18 à 20% d'EBITDAR/CA)

Des travaux sur les cliniques en exploitation pour les adapter à l'offre de soins. 72,5 M€ de travaux réalisés au S1 2017 sur le patrimoine, productifs de nouveaux revenus locatifs et les projets d'établissements neufs en développement

Un risque locatif diversifié car porté localement par les cliniques titulaires d'autorisations pour un territoire de santé donné. Les sociétés mères des groupes se portent caution des engagements locatifs de leurs filiales. Les opérations de M&A ont contribué à améliorer le risque de contrepartie des groupes (ex.: notation de crédit en hausse pour ELSAN)

Une gestion active des baux et de nombreuses prorogations à l'occasion de travaux

Un secteur privé incontournable qui réalise 55% de la chirurgie

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
(5,50% - 6,50% droits inclus)

Moyen séjour SSR ⁽²⁾ / PSY ⁽³⁾

- Exploitants locataires nationaux ou régionaux issus des sphères sanitaire ou médico-sociale
- 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
(5,25% - 6,25% droits inclus)

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

Long séjour (EHPAD...) ⁽³⁾

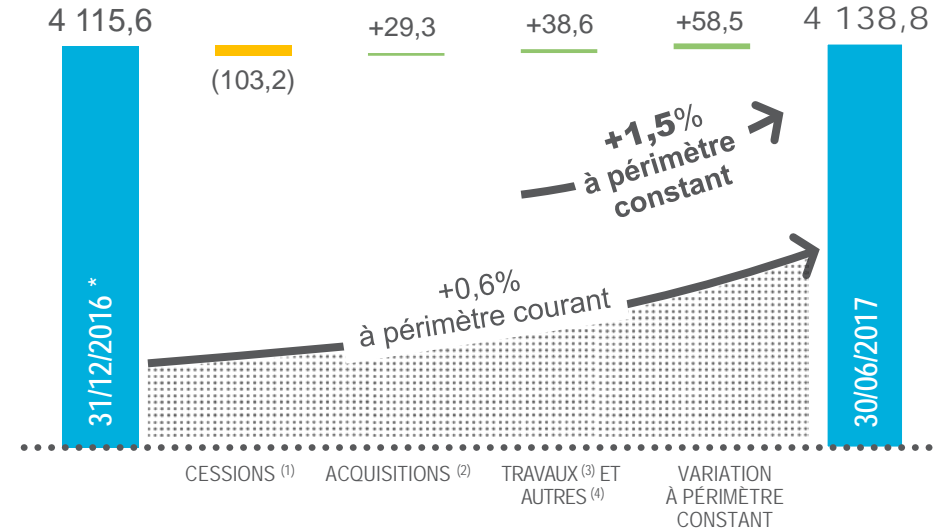
- Une dizaine d'exploitants locataires nationaux dont les 3 majors (Korian, Orpea, Domus Vi)
- Peu ou pas de plateaux techniques / capacités d'hébergement essentiellement (reconversion facilitée en ville)
- Investissements plus réduits
- Montage PLS, LMP
- Baux double ou triple net (hors 606 pour les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

Taux de rendement tirés par le LMP
(4,70% - 5,25% droits inclus)

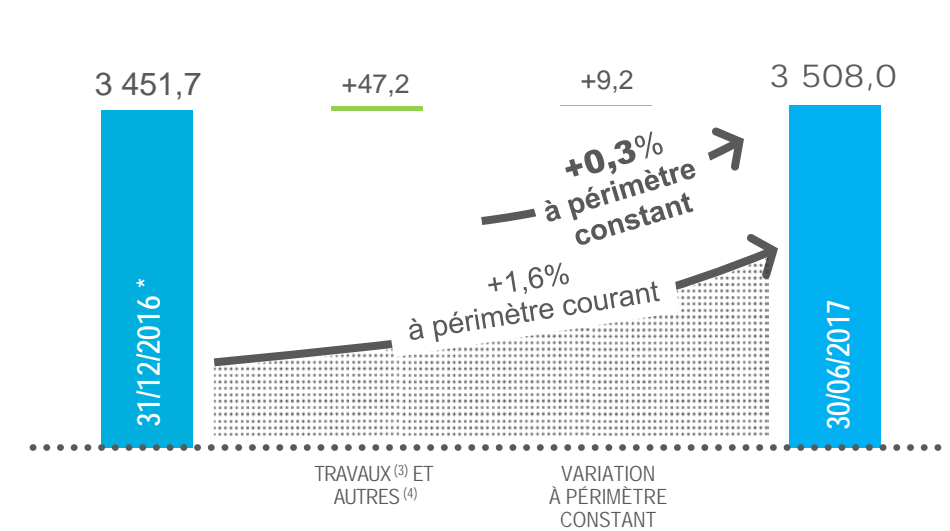
Notes : (1) MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique
(2) SSR : Soins de Suite et Réadaptation et PSY (ESM) : Établissement de Santé Mentale
(3) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

FONCIÈRE TERTIAIRE : HAUSSE DES VALORISATIONS SUR L'ENSEMBLE DES ACTIFS AU PREMIER SEMESTRE

BUREAUX
(en M€)



PARCS D'AFFAIRES
(en M€)



- +58,5 M€ (+1,5%) À PÉRIMÈTRE CONSTANT POUR LE PORTEFEUILLE BUREAUX
- +9,2 M€ (+0,3%) À PÉRIMÈTRE CONSTANT POUR LE PORTEFEUILLE DES PARCS D'AFFAIRES
- UNE GESTION PROACTIVE DES ACTIFS LES PLUS SIGNIFICATIFS DU PORTEFEUILLE (+90 POINTS DE TOF SUR L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES)
- UNE BAISSÉ DE TAUX QUI SE POURSUIT POUR LES ACTIFS SÉCURISÉS SUR L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE

Notes : * Valeurs retraitées des changements de typologie d'actifs entre deux périodes.

(1) Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés sur la période (notamment 2 actifs situés à Villejuif)

(2) Comprend les parts décaissées en 2017 (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

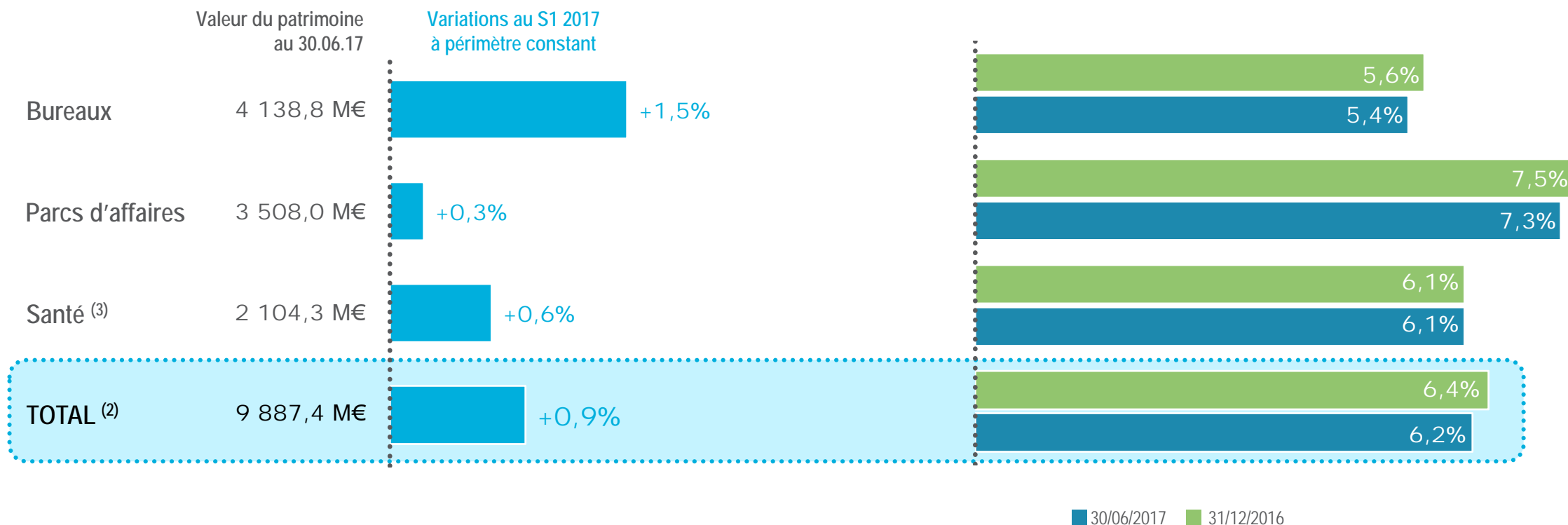
(4) Retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP)

HAUSSE DE LA VALORISATION DES ACTIFS DES FONCIÈRES

(TERTIAIRE ET SANTÉ)

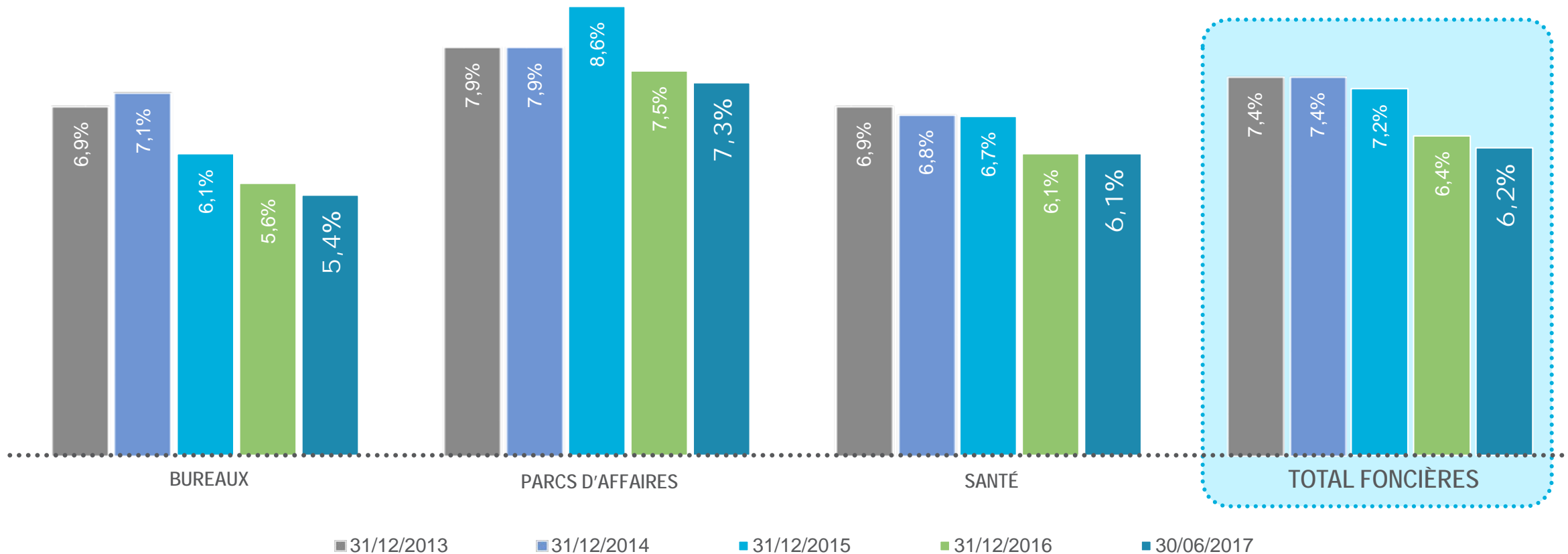
VARIATION SEMESTRIELLE DE VALEUR À PÉRIMÈTRE CONSTANT

TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES (HORS DROITS) ⁽¹⁾



Notes : (1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables
 (2) Y compris les autres actifs (Entrepôts et Logements)
 (3) Part Icade à 56,51%

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

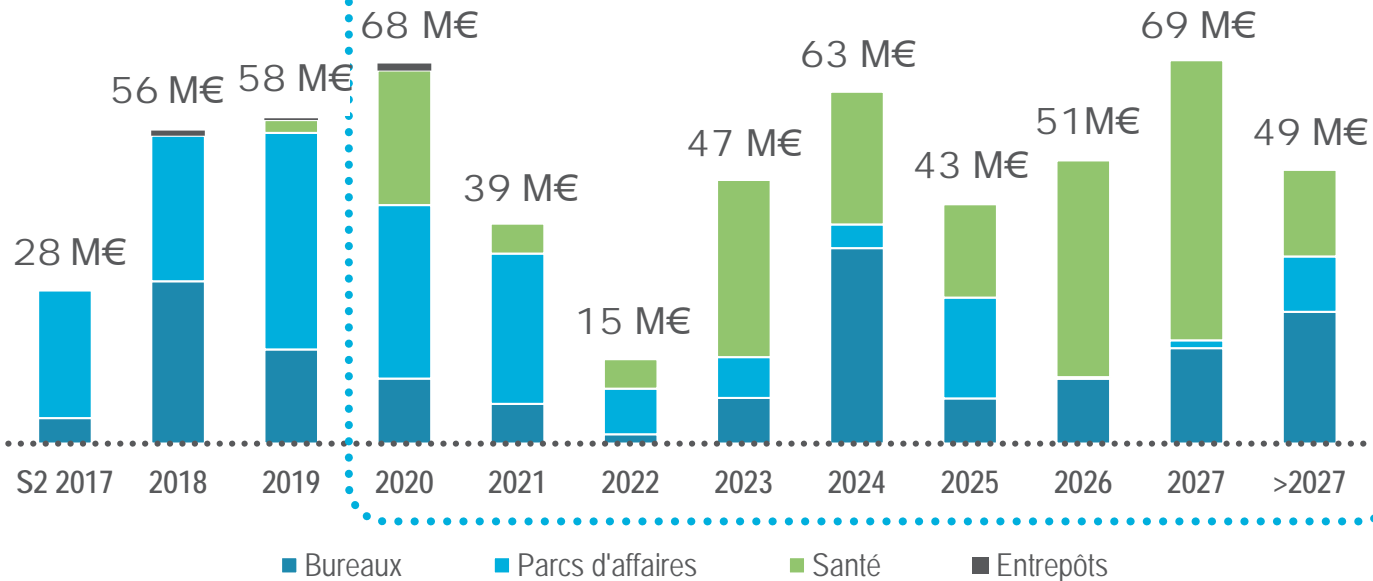


Note : (1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables

ÉCHÉANCIER DES BAUX DES FONCIÈRES

(TERTIAIRE ET SANTÉ)

76% des loyers à échéance post juin 2017
sont à échéance post 31/12/2019



Activité locative soutenue au S1 2017 :

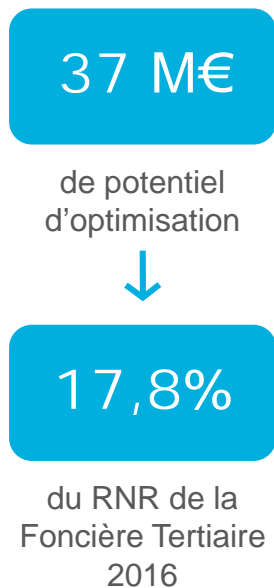
- **Renouveler** : 80 200 m² ⁽¹⁾ de baux renouvelés au S1 2017 soit 22,3 M€ de loyers prolongés sur 7,9 ans
- **Retenir nos locataires** : à fin 2016, les baux ayant une échéance de bail (fin de bail ou break option) représentaient 26,1 M€. Les départs effectifs représentent 3,6 M€

Note : (1) Hors renouvellements sur entrepôts (2 baux, 20 700 m², +9% vs loyer facial précédent)
(2) Analyse réalisée sur les échéances S1 2017 de l'état locatif à fin 2016, pour le patrimoine détenu au 30 juin 2017

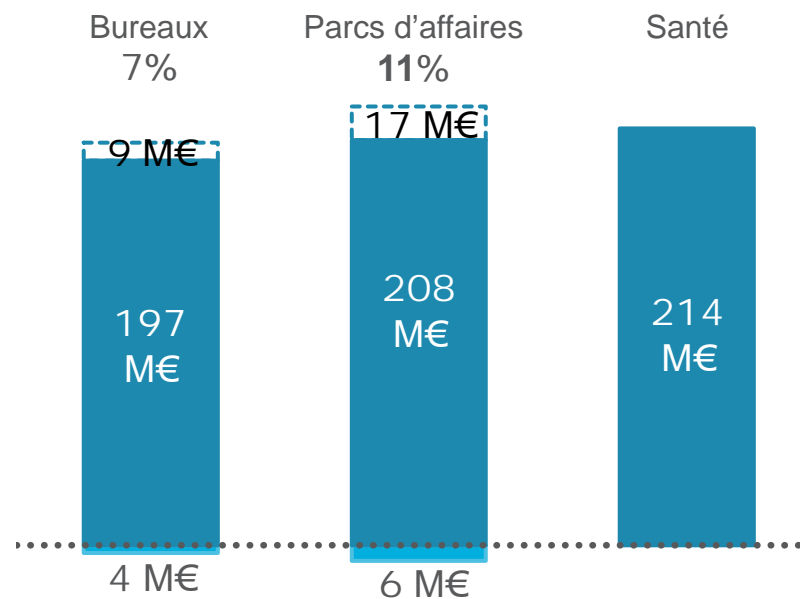
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DES FONCIÈRES (TERTIAIRE ET SANTÉ)

UN TAUX D'OCCUPATION FINANCIER EN HAUSSE ⁽¹⁾

	31/12/2016 ⁽²⁾	30/06/2017
BUREAUX	94,6%	95,3%
PARCS D'AFFAIRES	88,1%	89,1%
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE ⁽³⁾	91,1%	92,0%
FONCIÈRE SANTÉ	100%	100%
TOTAL FONCIÈRES ⁽⁴⁾	93,9%	94,6%



VACANCE FINANCIÈRE : UN POTENTIEL À RÉALISER



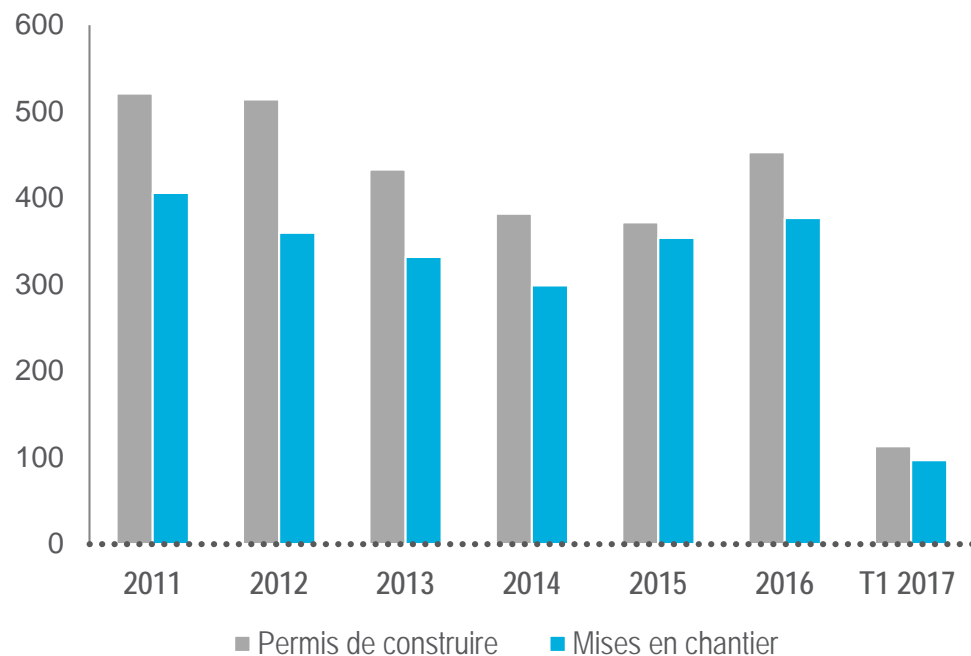
- Loyers potentiels annualisés sur surfaces vacantes
- Loyers faciaux annualisés
- Coût de la vacance annualisé

Notes : Potentiel d'optimisation = loyers potentiels annualisés des surfaces vacantes des actifs en exploitation (hors vacance structurelle de 7% en moyenne sur les Parcs d'affaires) + coût de la vacance annualisé
 (1) Calculé sur les surfaces en exploitation
 (2) Pro-forma, tenant compte du reclassement de l'actif Axe Seine de Parcs d'Affaires vers les actifs de Bureaux.
 (3) Hors entrepôts, hors logements
 (4) Foncière santé à 100%

PROMOTION : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

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

(en milliers de logements)



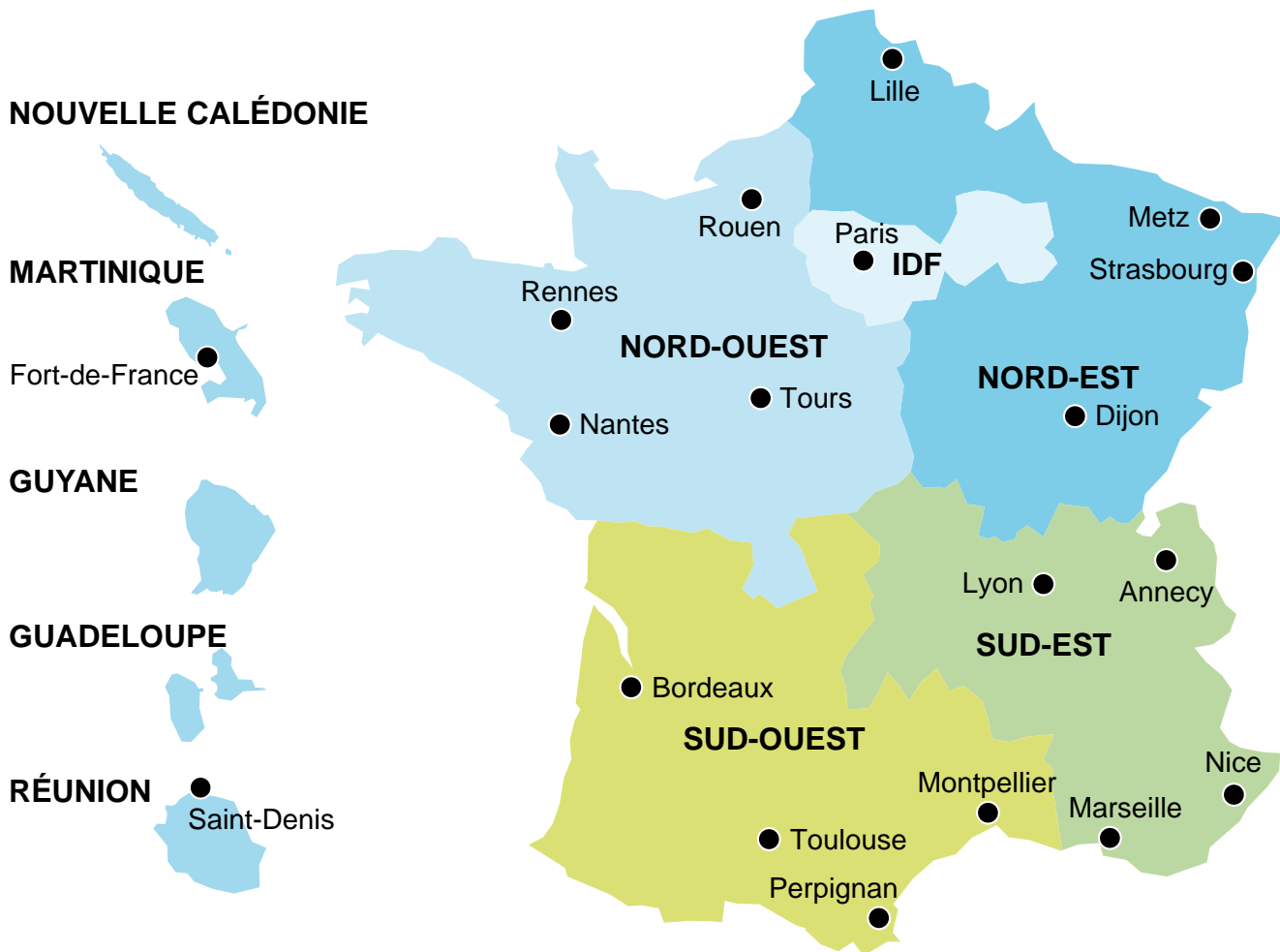
Résidentiel : marché en croissance

- Mises en vente +6,4% et vente +13,8% au T1 2017 par rapport au T1 2016
- Hausse des mises en chantier (393 400 unités) et permis de construire (465 100 unités) sur les 12 derniers mois. Des volumes respectivement en hausse de +15,5% et +14,5% par rapport à la même période
- Volume des réservations : sur une année glissante au 31/03/2017, le nombre de réservations s'est élevé à 153 273 logements neufs, soit 20,9% de plus qu'à la même période de 2016
- Réduction de la durée d'écoulement des programmes à 9,0 mois et augmentation des prix de 5,1% à fin mars 2017 (avec de fortes disparités selon les régions)
- Marché favorable avec le dispositif PINEL confirmé à date jusqu'à fin 2017 à minima, le PTZ élargi et les taux d'intérêt bas

Tertiaire

- Marché dynamique orienté vers les produits primes
- Pénurie de produits de qualité entraînant une forte concurrence des investisseurs et des taux de rendement en baisse

ICADE PROMOTION, UN DES LEADERS DU MARCHÉ



- Un leader français sur le tertiaire, 5^e promoteur sur le résidentiel, parmi les promoteurs les mieux notés en RSE par le GRESB en 2016
- Couverture Nationale avec 19 implantations en France
- Promoteur exclusif des Foncières Tertiaire et Santé intervenant en synergie avec ces dernières
- Depuis 2006, Icade a réalisé en moyenne 100 000 m²/an sur le marché des bureaux, un portefeuille foncier résidentiel de plus de 2,2 Md€
- Un backlog de 1 517 M€ (dont 1 112 M€ en résidentiel), exigeant en matière RSE : certification HQE de 100% des bureaux et 35% des logements en 2018, indice de satisfaction clients +33% entre 2015 et 2018

DÉVELOPPEMENT DE SYNERGIES ENTRE LA FONCIÈRE TERTIAIRE ET L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

Rapprochement des équipes et centralisation des achats

Accompagnement systématique de la Promotion en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée sur les opérations de développement du pipeline (pipeline de près de 1,6 Md€)

Réponse commune à des appels d'offres sur des grands projets de bureaux en Île-de-France et en régions

Toulouse : projet commun, réalisation d'un programme de bureaux, logements et commerces

Le programme prévoit la livraison en 2019 du futur siège de Latécoère (BEFA déjà signé portant sur plus de 11 000 m²) ainsi que la livraison d'autres immeubles de bureaux et services. Deux programmes de logements sont également envisagés à moyen terme sur le site. L'ensemble totalisera **environ 70 000 m²** (bureaux, logements et commerces)

Vente de charges foncières par la Foncière Tertiaire pour la réalisation d'opérations résidentielles par Icade Promotion

- Sucy-en-Brie 4 500 m² logements libres et sociaux
- Nanterre Préfecture 11 000 m² logements libres et sociaux

PROMOTION TERTIAIRE : UN BACKLOG ⁽¹⁾ SOLIDE



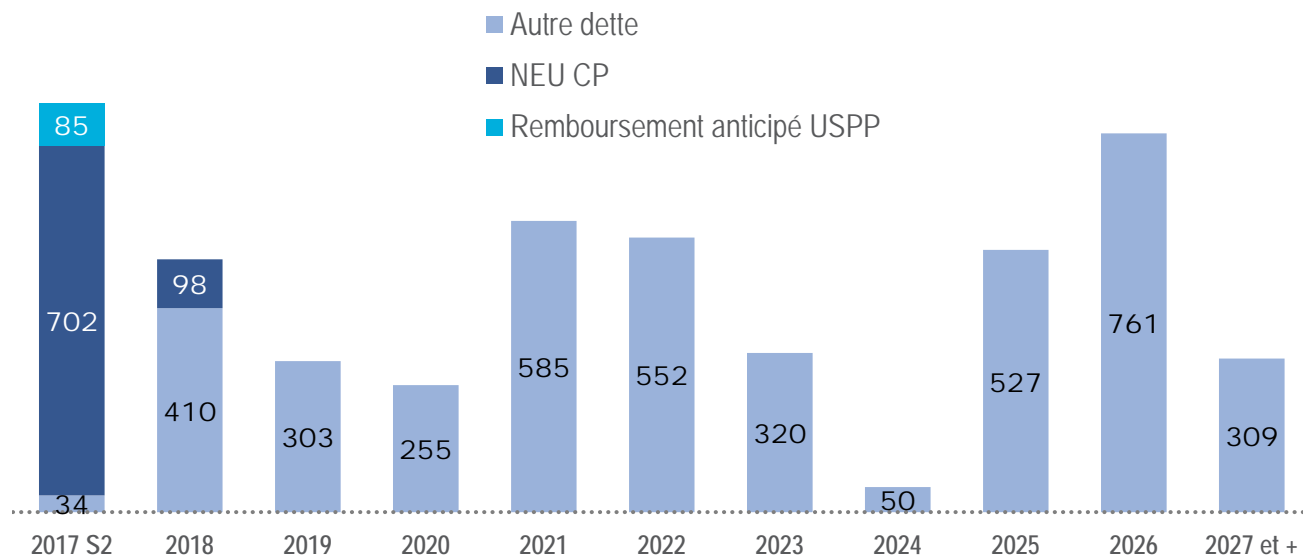
Note : ⁽¹⁾ Opérations actées ou actuellement sous promesse.
Montants hors taxes en quote-part d'Icade

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en M€)	30/06/2017			Δ 2016	30/06/2016		
	Courant	Non Courant	Total		Courant	Non Courant	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	775,9		775,9	19,0%	651,9		651,9
EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL	251,2		251,2	3,4%	243,0		243,0
dont Charges d'amortissement		(162,3)	(162,3)			(159,9)	(159,9)
dont Charges et reprises liées aux pertes de valeur		25,6	25,6			18,8	18,8
dont Résultat sur cessions		46,3	46,3			3,1	3,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	260,2	(95,5)	164,6	63,3%	251,8	(151,0)	100,8
Coût de l'endettement net	(40,5)		(40,5)		(62,3)		(62,3)
Autres produits et charges financiers	(5,3)	(5,2)	(10,5)		(1,6)	(0,6)	(2,2)
RÉSULTAT FINANCIER	(45,8)	(5,2)	(51,0)	(20,9%)	(63,9)	(0,6)	(64,5)
Impôts sur les sociétés	(19,8)	0,1	(19,7)		(9,0)	0,5	(8,6)
Résultat des activités abandonnées		(0,1)	(0,1)		2,1		2,1
RÉSULTAT NET	194,6	(100,7)	93,9		180,9	(151,1)	29,8
RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE	157,0	(79,8)	77,2		145,9	(130,5)	15,4

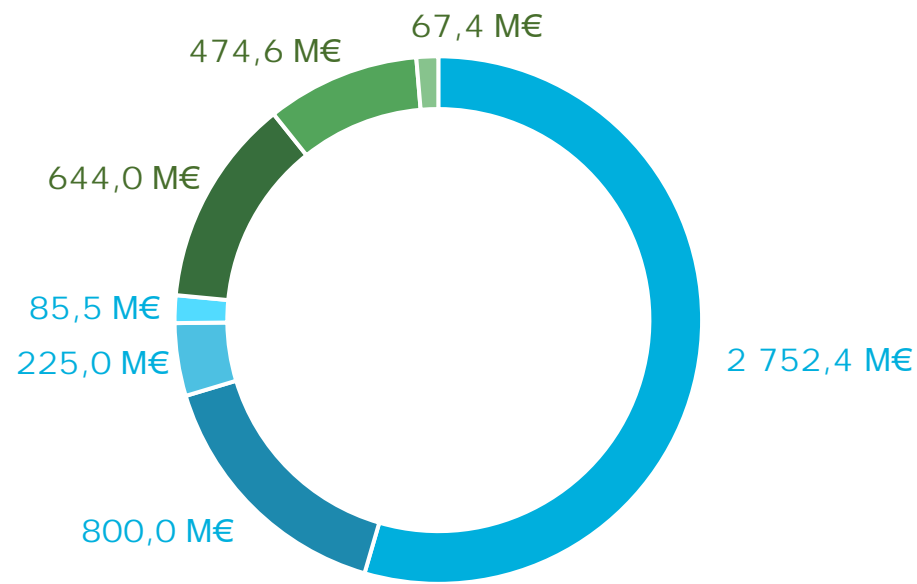
UNE STRUCTURE FINANCIÈRE OPTIMISÉE

ECHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE
(EN M€)



- DETTE BRUTE AU 30/06/2017 DE 5 049 M€
- LTV INFÉRIEURE A 40% : 39,4%
- TAUX DE COUVERTURE À 100%

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENTS



77% de dettes désintermédiées
23% de dettes intermédiées

- Emprunt obligataire 54,5%
- NEU Commercial Papers 15,8%
- Crédit hypothécaire désintermédié 4,5%
- Placement Privé 1,7%
- Emprunt corporate 12,8%
- Financement hypothécaire et CBI 9,4%
- Autre 1,3%



GESTION OPTIMISÉE DU PASSIF DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ ATTRACTIF

Baisse du coût moyen de la dette

Effets « année pleine » de la restructuration du passif initiée en 2016

Remboursement anticipé d'un placement privé (USPP) à un taux élevé, pour 85 M€ (date d'effet : juillet 2017)

Maintien de la durée de vie moyenne de la dette supérieure à 6 ans

A court terme, mise en place de nouveaux financements bancaires Icade Santé : 150 M€, durée de 7 ans

Renforcement de la liquidité

Renouvellements de crédits revolving par anticipation et mise en place de nouvelles lignes pour un montant de 170 M€ (date d'effet : juillet 2017)

Couverture du risque de taux

Mise en place de 150 M€ de swap à départ décalé, pour une durée moyenne supérieure à 8 années

Taux de couverture au 30 juin 2017 : 100%

- MAINTIEN D'UNE STRUCTURE DE DETTE SOLIDE
- RENFORCEMENT DE L'AUTONOMIE FINANCIÈRE D'ICADE SANTÉ

PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX ACTIFS D'ANF IMMOBILIER (HORS PROJETS EN DÉVELOPPEMENT)

Lyon

SILKY WAY (65,0%) ⁽¹⁾



- Surface totale : 36 593 m²
- TOF ⁽²⁾ : 100%
- Rendement : 5,5%

MILKY WAY (100%) ⁽¹⁾



- Surface totale : 4 475 m²
- TOF ⁽²⁾ : 100%
- Rendement : 5,5%

NEW WAY (50,3%) ⁽¹⁾



- Surface totale : 13 275 m²
- TOF ⁽²⁾ : 100%
- Rendement : 5,1%

Marseille

40 RUE FAUCHIER (100%) ⁽¹⁾



- Surface totale : 8 078 m²
- TOF ⁽²⁾ : 100%
- Rendement : 7,2%

4 PLACE SADI CARNOT (100%) ⁽¹⁾



- Surface totale : 5 936 m²
- TOF ⁽²⁾ : 94%
- Rendement : 5,2%

Bordeaux

NAUTILUS (100%) ⁽¹⁾



- Surface totale : 13 124 m²
- TOF ⁽²⁾ : 100%
- Rendement : 7,3%

Notes : (1) Pourcentage de détention d'ANF Immobilier
(2) Taux d'occupation financier
Rendement = Revenus brut sur valeur HD au 30/06/2017

PIPELINE DE PROJETS D'ANF IMMOBILIER

Projet	Typologie	Ville	Date de livraison	Surface (m ²)	Loyer attendu (M€)	Yield On Cost ⁽¹⁾	Invest. total 100% (M€)	Invest. total PDG (M€)	Restant à réaliser 100% (M€)	Restant à réaliser PDG (M€)	Patrimoine add. 100% (M€)	Patrimoine add. PdG (M€)	Pré-commercialisation
PIPELINE ENGAGÉ				36 500	7,8	6,6%	108	74	76	53	90	62	
QUAI 8.2	HÔTEL	BORDEAUX	T3 2018										100%
QUAI 8.2	BUREAUX	BORDEAUX	T2 2018										31%
RIVE NEUVE	BUREAUX	MARSEILLE	T3 2019										100%
PIPELINE IDENTIFIÉ				79 100	19,4	6,7%	175	101	173	100	229	131	
LE CASTEL ⁽²⁾	BUREAUX	MARSEILLE	T1 2019										-
FUTURE WAY	BUREAUX	LYON	T4 2020										-
PROJET CONTRÔLÉ ET PROBABLE	BUREAUX	LYON	2019 - 2024										-
TOTAL PIPELINE CONSOLIDÉ				115 600	27,2	6,7%	282	176	249	154	319	194	

UNE CRÉATION DE VALEUR POTENTIELLE ESTIMÉE À 40 M€ EN PART DU GROUPE (70 M€ À 100%)

QUAI 8.2
Bordeaux



RIVE NEUVE
Marseille



FUTURE WAY
Lyon



Notes : Données au 31/12/2016

(1) Yield on cost : Loyer potentiel / (GAV au 31/12/2016 + Capex restant à décaisser)

(2) Projet Le Castel, VEFA sous promesse