

MILLÉNAIRE
(Paris 19^e et Aubervilliers, 93)

ICADE

L'immobilier de tous vos futurs

JOURNÉE INVESTISSEURS

Lundi 26 novembre 2018

SOMMAIRE



1. Introduction

2. Foncière Tertiaire

Focus pipeline de développement et Parc des Portes de Paris

3. Foncière Santé

Cap sur l'international

4. Icade Promotion

Potentiel de chiffre d'affaires

5. Principaux enjeux financiers

6. Conclusion





1.

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Une année 2018 qui se **déroule conformément aux objectifs annoncés**

Des marchés bien orientés pour soutenir la performance de la société
à moyen terme

Un plan 2019-2022, annoncé en juillet,
orienté **sur la poursuite de la croissance rentable**

Un conseil d'administration soutenant à l'unanimité
la nouvelle feuille de route d'Icade

NOUVEAU PLAN 2019/2022 : 4 AXES CLÉS...

1

Leader **des bureaux**
du **Grand Paris** & des
Grandes métropoles
régionales

2

Leader de
l'immobilier de santé
en Europe

3

Acteur de **référence**
de la promotion
immobilière

4

Best-in-class
RSE & Innovation
et nouveaux
services immobiliers

.....
DÉLIVRER RENDEMENT & CRÉATION DE VALEUR
.....

... AVEC DES PRIORITÉS CLAIRES

Foncière Tertiaire :

focus sur le **pipeline de développement** et la **rotation d'actifs**

Foncière Santé : diversification dans les EHPAD,
développement à l'international et **liquidité à horizon 2020/2022**

Icade Promotion :

acteur global, exposition contenue et rentabilité attractive

Délivrer rendement courant régulier & création de valeur

2.

FONCIÈRE TERTIAIRE

Focus pipeline de développement et Parc des Portes de Paris

BUREAUX : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Une demande locative soutenue en Île-de-France ⁽¹⁾

- **1,9 million de m²** placés depuis le début de 2018, en hausse de **6%** par rapport à 2017
- Offre immédiate sous la barre de **3 millions de m²** (**-15%** sur un an)
- Rareté des bureaux de 1^{re} main : seulement **13%** des disponibilités avec la moitié des chantiers déjà commercialisés
- Marché parisien sous tension : **2%** de vacance et disponibilités futures de plus en plus limitées

Les 6 principales métropoles régionales confirment leur attractivité ⁽²⁾

- Activité locative sur 9 mois en hausse de **11%** vs 2017 sous l'impulsion de Lyon et Lille
- Offre (à 1 an) en recul de **2%** par rapport au T3 2017 grâce à l'absorption des bureaux de 2^{nde} main (**-4%**)
- Un écart avec le taux de rendement prime de Paris QCA en baisse de **90 pbs** en moyenne depuis 2015

Un volume d'investissement 2018 toujours important

- **18,3 Md€** investis en 9 mois, soit **25%** de plus qu'en 2017 à la même période : **28 Md€** attendus
- **35%** des acquisitions réalisées par des étrangers (contre **26%** en 2017, année de forte activité des SCPI)
- Des taux prime au plancher avec **3,0%** pour Paris QCA

**MARCHÉ PORTEUR
POUR NOS PROJETS
EN DÉVELOPPEMENT**

**RENFORCEMENT
DES MÉTROPOLES
RÉGIONALES**

**LIQUIDITÉ DES
BUREAUX EN FRANCE**

MARCHÉ BIEN ORIENTÉ POUR 2019
CROISSANCE DU PIB +1,7% ⁽³⁾ - MAINTIEN DE LA DEMANDE LOCATIVE - REMONTÉE LIMITÉE DE L'OAT 10 ANS ⁽³⁾



Sources : (1) IMMOSTAT, JLL

(2) Données BNP au premier trimestre 2018 sur les 6 principales métropoles régionales

(3) Oxford Economics

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT : ACCÉLÉRATION ET RYTHME DE LIVRAISON SOUTENU

Au 30/09/2018 ⁽¹⁾	LANCÉ	VEFA	PIPELINE COMPLÉMENTAIRE	PIPELINE TOTAL
Nombre de projets	12	7	4	23
Montant d'investissement ⁽²⁾	1 378 M€	443 M€	337 M€	2 159 M€
Surface	238 100 m²	97 000 m²	75 300 m²	410 300 m²
Loyer attendu (annualisé)	84 M€	27 M€	24 M€	136 M€
Yield on Cost sur JV ⁽³⁾	6,1%	6,0%	7,1%	6,2%

Depuis 2015, les opérations livrées ont affiché un TOF moyen, à la livraison, de **90%** ⁽⁵⁾

- UN PIPELINE DE **2,2 Md€** D'INVESTISSEMENTS, DONT **1,4 Md€** SUR LES **12 PROJETS LANCÉS**, ET **0,4 Md€** SUR LES **7 VEFA EN COURS**, REPRÉSENTANT UN GISEMENT DE **136 M€** DE LOYERS À TERME
- PRIME DE RISQUE DE DÉVELOPPEMENT : **180 bps** (**6,2%** - **4,4%** (taux de capitalisation marché))
- PIPELINE LANCÉ : **20%** DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE AU T3 2018 ⁽⁴⁾ (VS. **5%** EN 2015)

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 mesures d'accompagnements, les frais financiers.

Pour les VEFA, le montant d'investissement correspond au montant d'acquisition acte en mains

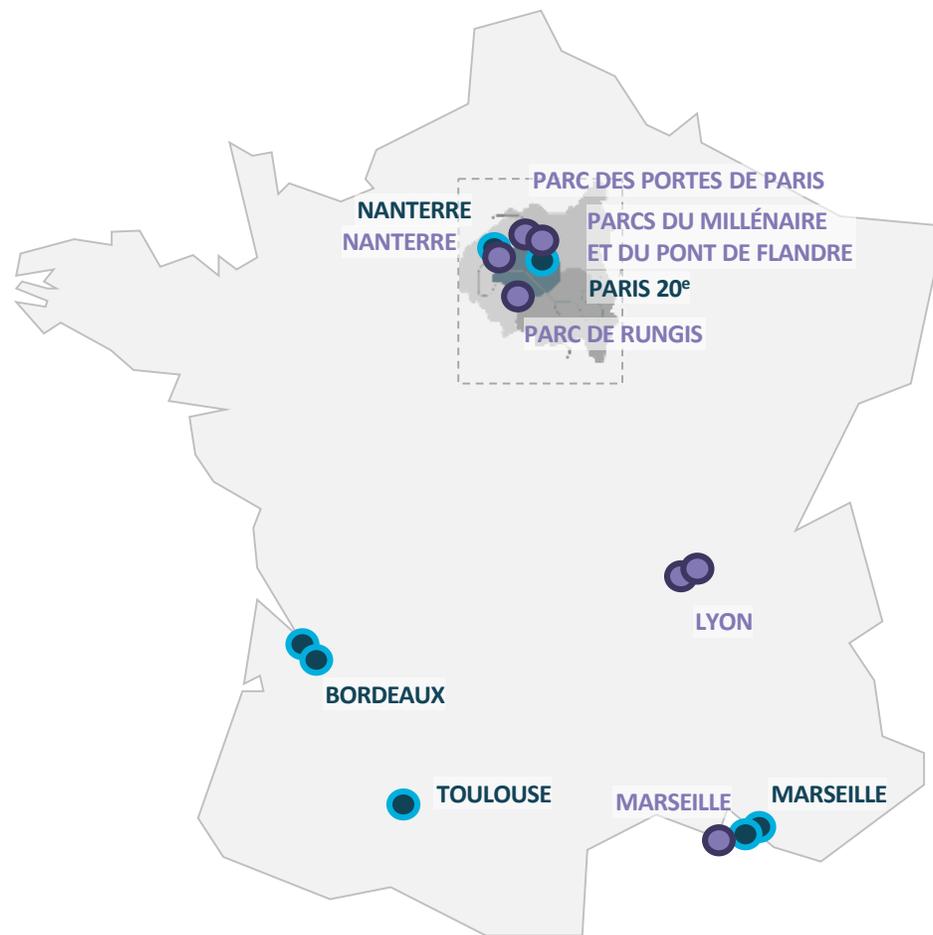
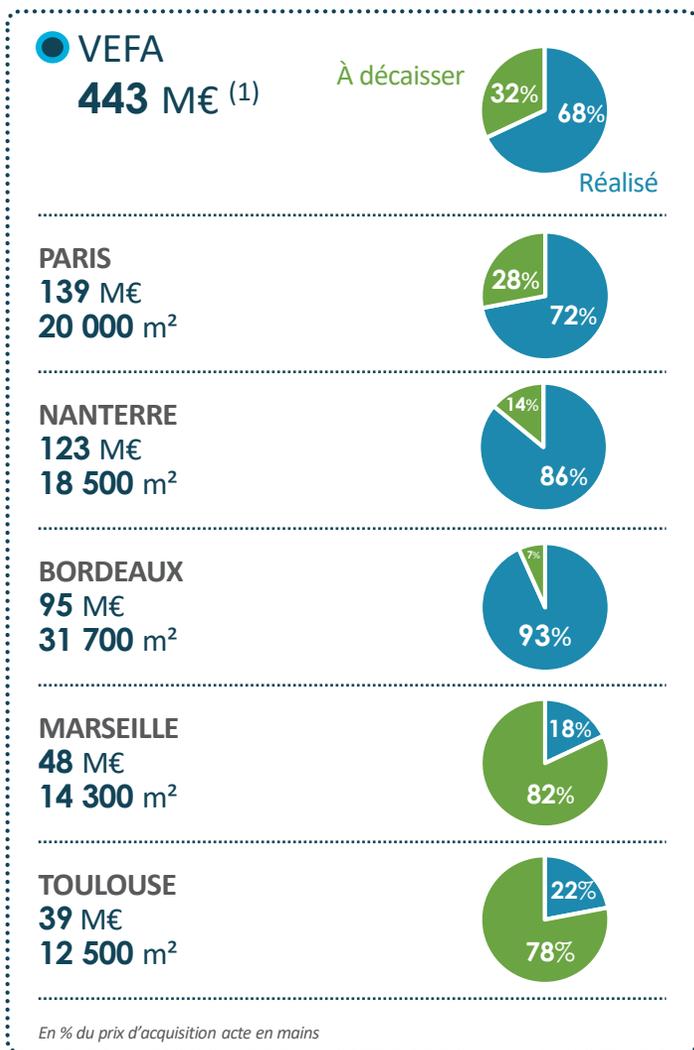
(3) YOC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la juste valeur de l'actif, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement. Pour les VEFA, correspond au taux de rendement d'acquisition

(4) Yc.VEFA, en pourcentage de la JV du 30/06/2018

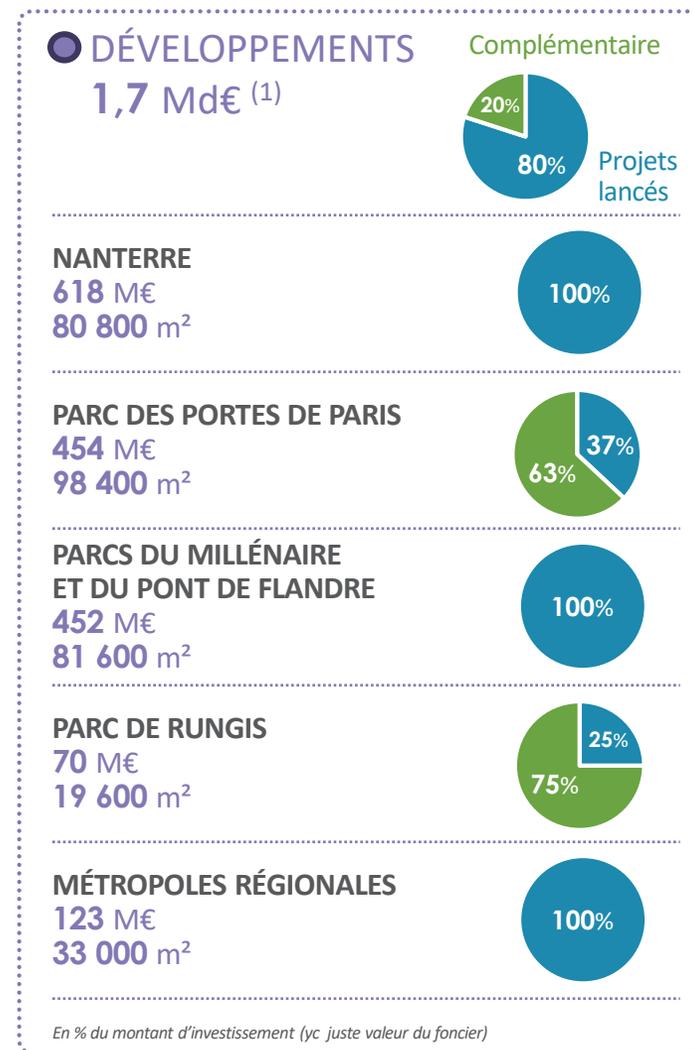
(5) Avant prise en compte des éventuelles garanties locatives



UN PIPELINE PRINCIPALEMENT SITUÉ AU CŒUR DU GRAND PARIS (86%)



- UN PIPELINE TERTIAIRE DE 2,2 Md€
- DES PROJETS LANCÉS COMMERCIALISÉS À 45% (2)



Notes : données à 100%

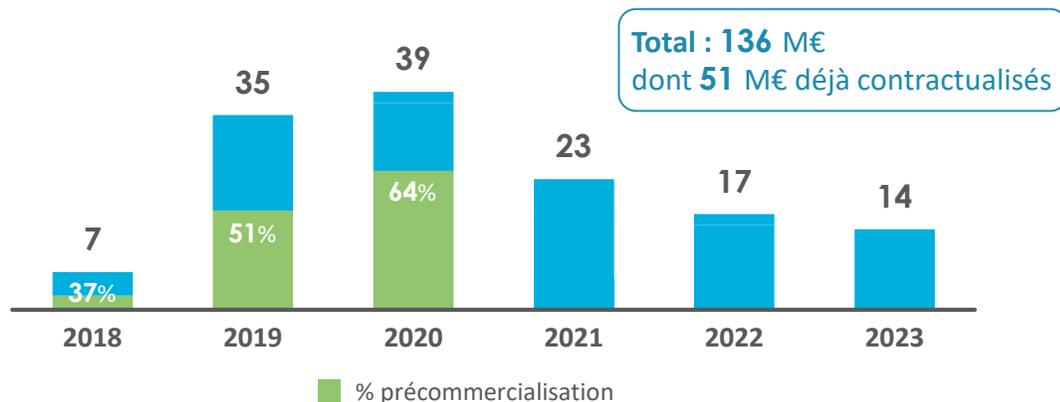
(1) L'investissement total inclut la juste valeur de l'actif, le montant des travaux, les mesures d'accompagnements, les frais financiers. Pour les VEFA, le montant d'investissement correspond au montant d'acquisition acte en mains

(2) En % des surfaces

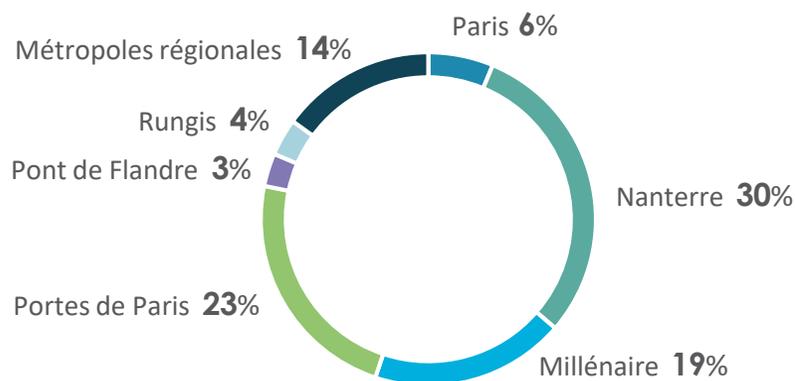
LOYERS FUTURS ET CRÉATION DE VALEUR

LOYERS COMPLÉMENTAIRES ANTICIPÉS

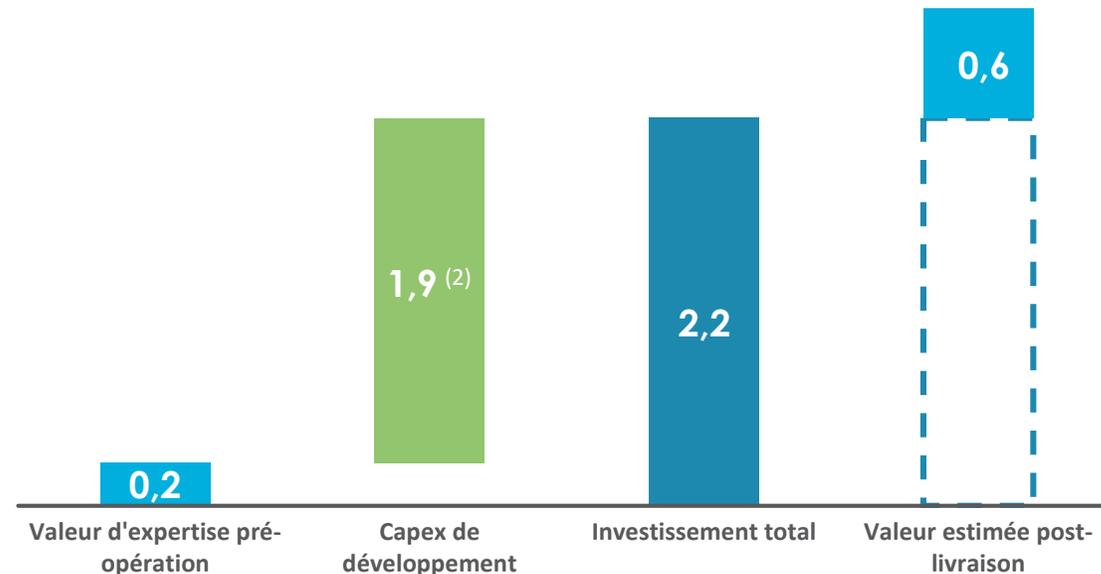
(Facial, annualisé, en M€)



LOYERS COMPLÉMENTAIRES ANTICIPÉS, PAR ZONE (%) (HORIZON 2023)



CRÉATION DE VALEUR EMBARQUÉE DANS LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT



- **51 M€ DE LOYERS FUTURS CONTRACTUALISÉS**
- **CRÉATION DE VALEUR ESTIMÉE À 0,6 Md€ DONT 0,2 Md€ DÉJÀ CAPTÉS ET INCLUS DANS L'ANR⁽¹⁾**

Note : données à 100%
(1) Au 30/06/2018
(2) 30% de Capex investis à date



LE PARC DES PORTES DE PARIS & MILLÉNAIRE ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT

UN MARCHÉ PORTEUR QUI BÉNÉFICIERA DU GRAND PARIS EXPRESS ET DES JO 2024

Un foncier unique de **58** hectares aux Portes de Paris à valoriser à l'instar du Millénaire

La présence de lignes de transport : M12, RER E, T3bis

Une implantation sur 3 communes : Paris, Aubervilliers et Saint-Denis

430 000 m² bâtis (bureaux, activités, grossistes, studios TV)

Une valorisation supérieure à **1,8** Md€

Un taux d'occupation de plus de **95%**



UNE DYNAMIQUE DE MARCHÉ PORTEUSE

Un territoire qui a connu des créations de bureaux très significatives



#1 Saint-Denis

Ville ayant connu la plus importante création de m² en IDF depuis 15 ans (+528 000 m²)

Taille du parc de bureaux

1 265 000 m²
Fin 2017

#11 Paris 19^e

Un marché dynamisé par les Grands Projets de Rénovation Urbaine de Paris (+265 000 m²)

808 000 m²
Fin 2017

#31 Aubervilliers

Une progression modérée sous l'impulsion d'Icade (+78 000 m²)

321 300 m²
Fin 2017

UNE LOCALISATION TERTIAIRE
RECONNUE ET ÉTABLIE

UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

DEMANDE LOCATIVE PÉRENNISÉE PAR UNE OFFRE NEUVE ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



60% à Saint-Denis
au fil des développements de ZAC

30% à Paris 19^e
avec une nette accélération après
2008 (de 20 000 à 40 000 m²/an)

10% à Aubervilliers
Émergence après 2010 de transactions
> 5 000 m² avec l'arrivée du Centre
commercial et de la ligne 12

Nb de transactions
> 5 000 m²

>40

20 dont **11**
au sein du Millénaire
et du Pont de Flandre

5 dont **3**

au sein du Parc
des Portes de Paris

BAISSE CONTINUE DE LA VACANCE QUI REFLÈTE L'ÉMERGENCE D'UN TERRITOIRE

Taux de vacance
12,5% en 2003
6% mi-2018

Saint-Denis

Un marché qui a
gagné en profondeur,
ce qui réduit le poids
des m² disponibles

20% en 2003
9% mi-2018

Paris 19^e

Des disponibilités
limitées et taries
depuis 2016 avec
l'achèvement des
projets de rénovation
urbaine

10% en 2008
1% mi-2018

Aubervilliers

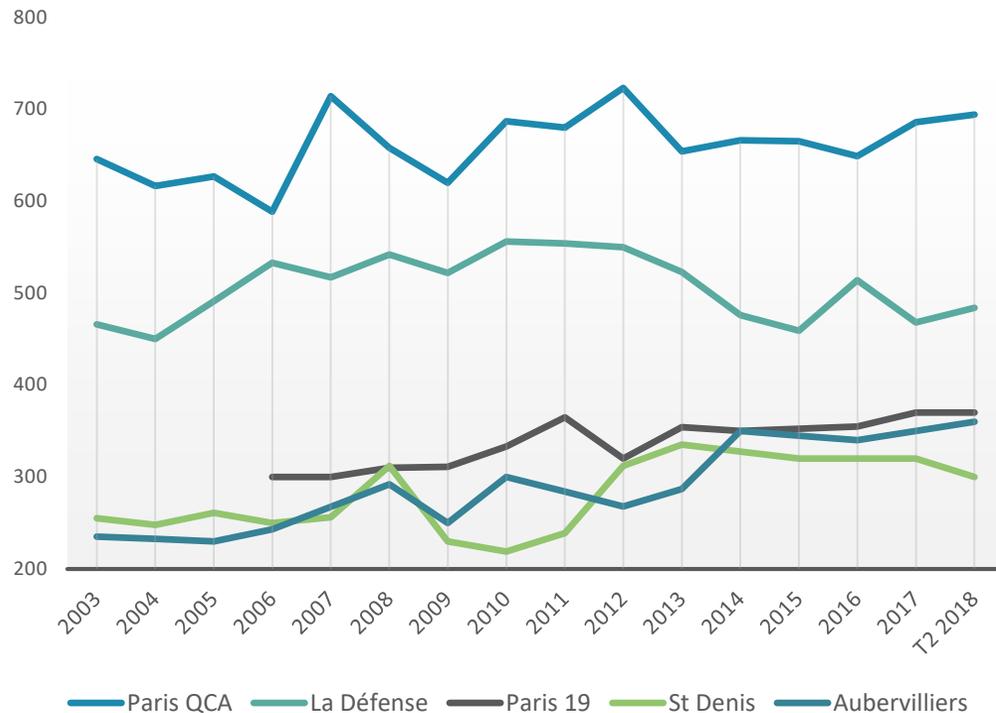
La maîtrise de
l'aménagement par
Icade comme acteur
dominant permet un
développement
contrôlé

19% en 2006
5% ⁽¹⁾ mi-2018

ICADE, ACTEUR INCONTOURNABLE DE CE MARCHÉ

DES VALEURS LOCATIVES QUI S’AFFIRMENT

(en €/m²)



Paris 19^e

370 €/m²

+70 €/m²
(300 €/m² en 2006)

Progression quasi-continue à Paris 19^e pour les bureaux neufs et ceux de seconde main

Saint-Denis

300 €/m²

+45 €/m²
(255 €/m² en 2003)

Saint-Denis a passé le plafond de 250 €/m² en 2008, et depuis 2012 les loyers à plus de 300 €/m² se pérennisent

Aubervilliers

300-350 €/m²

+65 à 115 €/m²
(235 €/m² en 2003)

À Aubervilliers, Icade crée le marché avec des loyers pouvant atteindre jusqu'à 300 – 350 €/m² sur des actifs neufs

DES LOYERS QUI RESTENT ATTRACTIFS
ET IMPACTENT POSITIVEMENT LA VALORISATION DU PATRIMOINE D'ICADE

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT TRÈS ACTIF



330 M€/an en moyenne à Saint-Denis

Forte croissance des volumes

à Paris 19^e après 2008

Une quinzaine d'immeubles, notamment Le Millénaire 3 en 2012 (vendu à son occupant) et Le Millénaire 2 vendu à DEKA en 2015

Prix moyens au m²

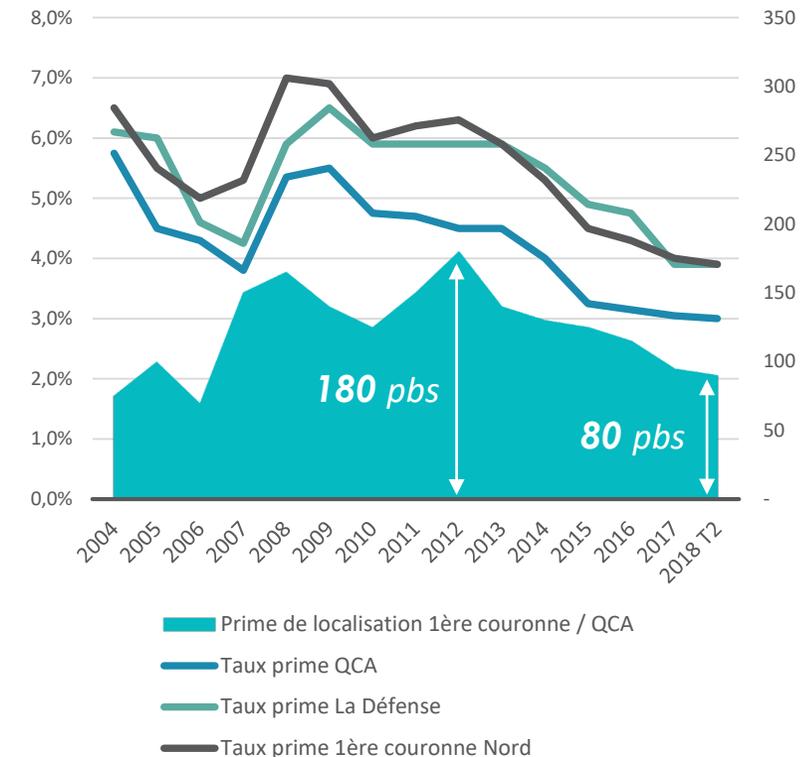
5 823 €/m² mi-2018 pour Paris 18/19/20

5 683 €/m² mi-2018 en 1^{re} couronne Nord

Un territoire qui s'est fortement valorisé

8 opérations de bureaux/an en moyenne pour un volume moyen de **500 M€** ⁽¹⁾

TAUX PRIME ET PRIME DE LOCALISATION 1^{re} COURONNE NORD



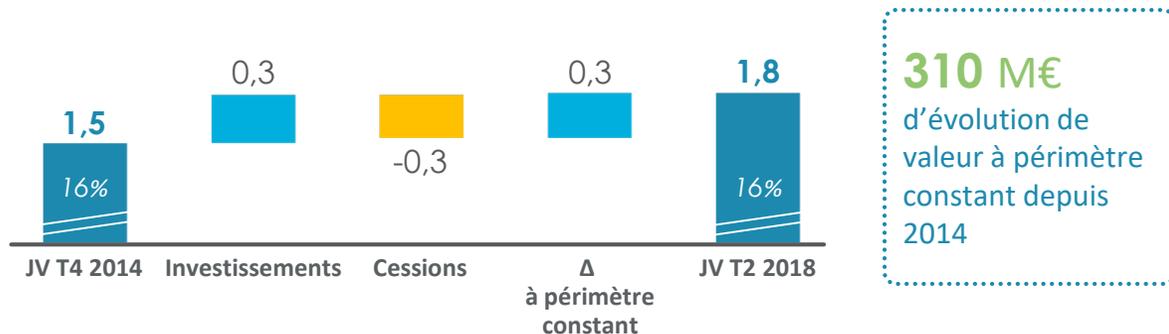
UNE LIQUIDITÉ DES ACTIFS D'ICADE SENSIBLEMENT AMÉLIORÉE
ET DES VALEURS MÉTRIQUES AVEC UN POTENTIEL DE PROGRESSION



DES INDICATEURS OPÉRATIONNELS BIEN ORIENTÉS

HAUSSE CONSTANTE DE LA JUSTE VALEUR DEPUIS 2014

(en Md€ et en % du portefeuille Icade en QP)

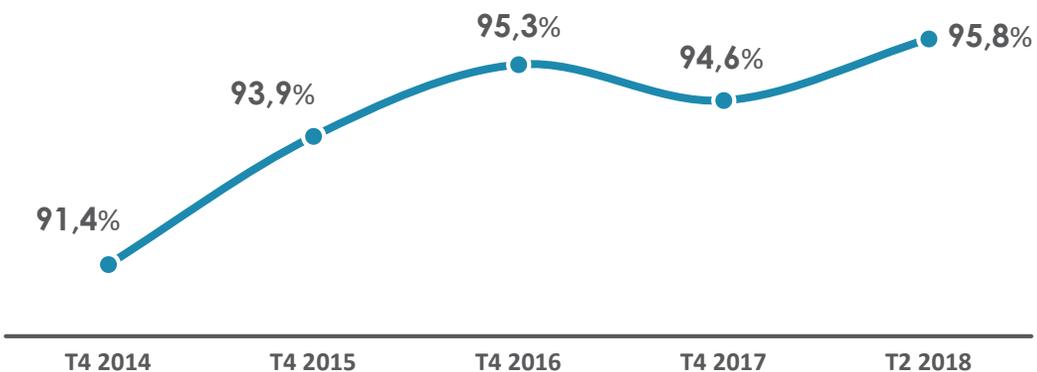


HAUSSE DES LOYERS ANNUALISÉS DEPUIS 2014

(en M€)

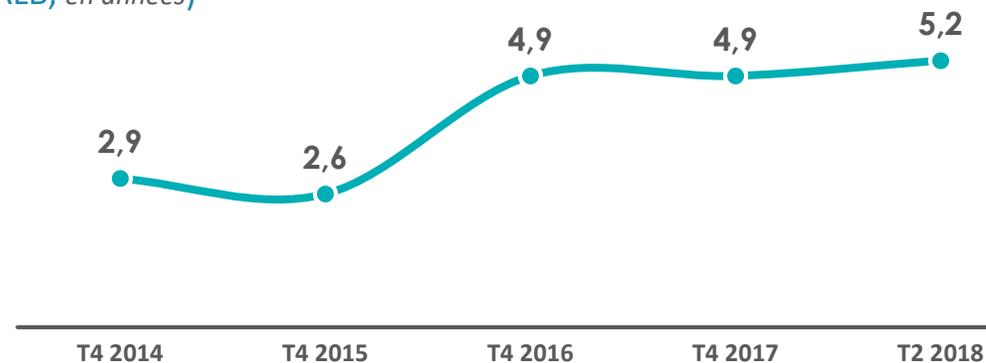


AMÉLIORATION SIGNIFICATIVE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



PROGRESSION RÉGULIÈRE DE LA DURÉE FERME DES BAUX (WALB, en années)

(WALB, en années)



UNE ÉVOLUTION DES INDICATEURS QUI CONFORTE NOS AMBITIONS DE DÉVELOPPEMENT



Note : données au 30/06/2018

UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DÉJÀ TRÈS SIGNIFICATIF

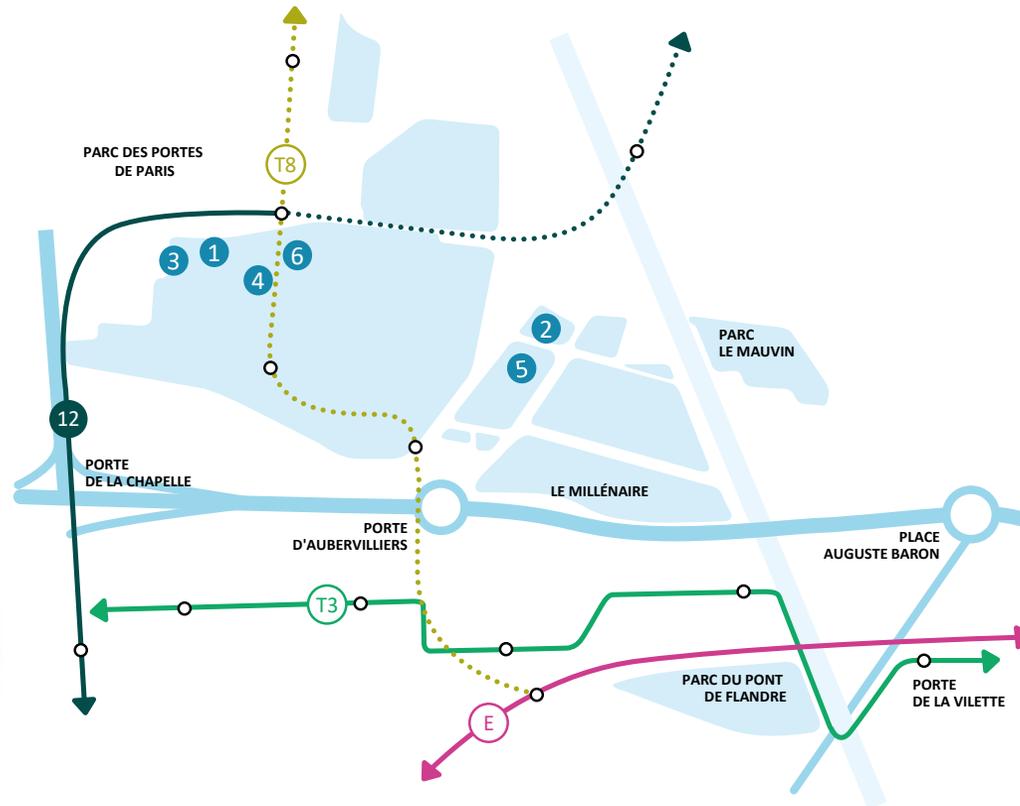
Pipeline (opérations lancées et maîtrisées)

- Surfaces à terme **167 000 m²**
- Investissement total **0,8 Md€**
 - dont à engager ⁽¹⁾ **0,6 Md€**
- Valeur livraison **1,2 Md€**
- Loyer attendu **56 M€**
- Yield-on-Cost **7,1%**



Îlot B32

Îlot B2



Projet Pulse



Projet Pôle Numérique



Opérations (date de livraison)

1	Pulse	T1 2019
2	Îlot B32	T1 2021
3	Pôle Numérique	T1 2021
4	Îlot D	T2 2021
5	Îlot B2	T2 2022
6	Îlot C1	T2 2023

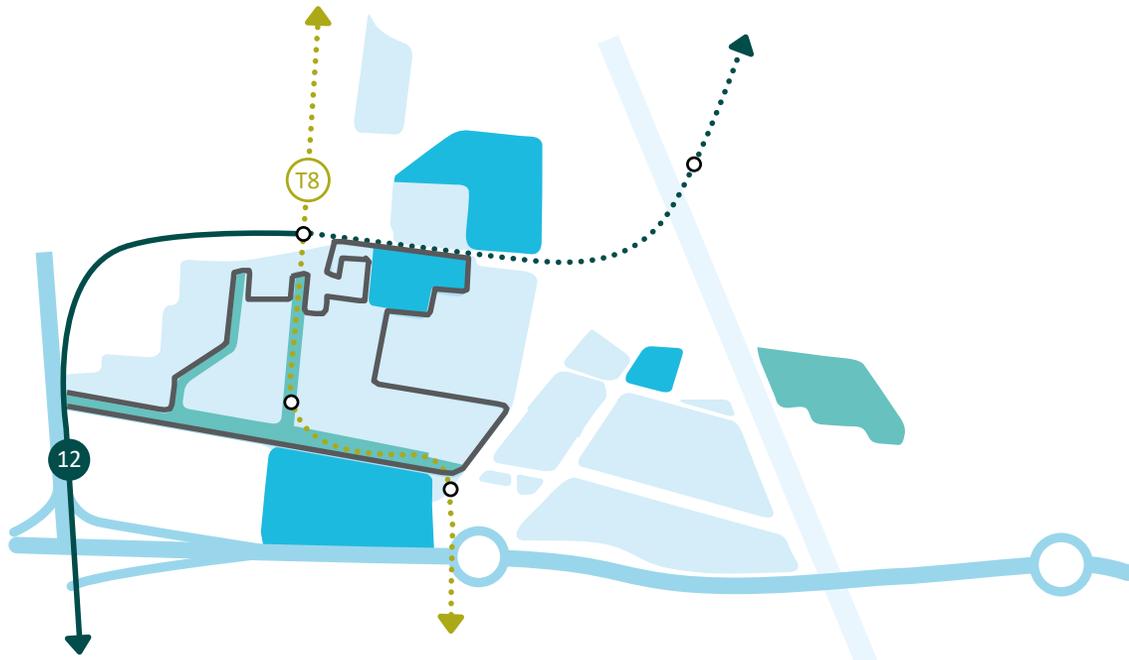
EXISTANT

- Stations
- 12 Ligne de métro
- T3 Ligne de tramway
- E Ligne de RER

EN PROJET

- T8 Infrastructures à livrer d'ici 2024

AU-DELÀ DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT, UNE CONSTRUCTIBILITÉ ADDITIONNELLE SIGNIFICATIVE



EXISTANT

- Stations
- 12 - Ligne de métro

EN PROJET

- T8 - Infrastructures à livrer d'ici 2024

350 000 m² (1)
de charges foncières disponibles

Entre **30 000 m²** et **50 000 m²**
à développer par an

EN SYNTHÈSE : LE PARC DES PORTES DE PARIS, UN ENJEU CLÉ POUR ICADE

Un actif « cœur » pour Icade (1,8 Md€ ⁽¹⁾)
au sein d'un marché dynamique et porteur,
recherché par les entreprises

Une forte capacité
de développement
et un track record Icade
établi

Un actif totalement
en ligne avec la stratégie
d'Icade :
leader tertiaire
du Grand Paris

Une démarche
concertée avec
les collectivités
(30 000 à 50 000 m²
à développer chaque
année ⁽²⁾)

167 000 m²
en développement
à date
340 M€ de création
de valeur restant à capter

LA PARC DES PORTES DE PARIS, UN POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR TRÈS SIGNIFICATIF

Notes : (1) 16% du patrimoine Icade en Quote Part
(2) En sus du pipeline de développement à date

2019-2022 : PRIORITÉS DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE

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

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

Utilisation plus rapide et/ou monétisation des **réserves foncières**

Rotation **opportuniste** du patrimoine

Sélectivité accrue des actifs du portefeuille



INSTITUT DE LA MAIN
NANTES - ATLANTIQUE

ELSAN
SANTÉ ATLANTIQUE

3.

FONCIÈRE SANTÉ

Cap sur l'international

ICADE

« MA SANTÉ 2022 », LE PLAN SANTÉ DU GOUVERNEMENT FRANÇAIS

- Prévention
- Accès aux soins
- Décloisonnement (médecins libéraux, public/privé)

5 chantiers

- La qualité et la pertinence des soins
- Les modes de financement / rémunération et la régulation (réaménagement de la T2A → parcours de soins)
- Le virage numérique (télémedecine, dossier médical patient...)
- La formation et la qualité de vie au travail
- L'organisation territoriale des soins (médecine de ville, urgences, ambulatoire)

- UN PLAN QUI DONNE DAVANTAGE DE VISIBILITÉ AUX OPÉRATEURS
- UN OBJECTIF DE DÉPENSES NATIONALES DE SANTÉ REVALORISÉ DE **0,2% À 2,5%**
- UNE ÉVOLUTION TARIFAIRE MIEUX ORIENTÉE



Agnès Buzyn
*Ministre des Solidarités
et de la Santé*

- Un financement assuré par l'assurance maladie au travers de tarifs pour les établissements hospitaliers
- Nombre de lits en hospitalisation classique en légère baisse en 2017 pour les MCO (-1,7%) au profit de l'ambulatoire à **56%** en 2017 avec un objectif de **70%** d'ici 2020

IMMOBILIER DE SANTÉ : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Des tendances de fond porteuses en France et en Europe

- Concentration des opérateurs-exploitants privés de la santé en France (cf. OPA de RGDS sur Capio)
- Consolidation sectorielle attendue en Allemagne, Italie et Espagne, similaire à l'évolution du secteur en France et portée par des acteurs essentiellement français

Un investissement dynamisé par les EHPAD en France

- Pipeline de constructions neuves dans le médico-social, illustré par les partenariats de développement de Korian
- Portefeuilles GDP Vendôme au T2 (Axa IM) et Résidalya au T3 (Icade Santé) = **73%** des **600 M€** investis en santé
- Taux de rendement stabilisés après une forte compression : MCO prime **5,30%** et EHPAD prime **4,50%**

Un marché européen animé par des opérations de grande envergure

- **2** transactions **>500 M€** en Allemagne (**Medical Properties Trust** et 30 EHPAD acquis par Deutsche Wohnen)
- Premier pas pour Icade Santé à l'étranger avec un protocole sur **7** maisons de retraite à bâtir en Italie pour **112 M€**

UNE CLASSE D'ACTIFS
RÉSILIENTE
ET DE LONG TERME

LA DIVERSIFICATION
RENFORCE NOS RELAIS
DE CROISSANCE

UNE CLASSE D'ACTIFS À PART ENTIÈRE
ET UNE INTERNATIONALISATION DES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

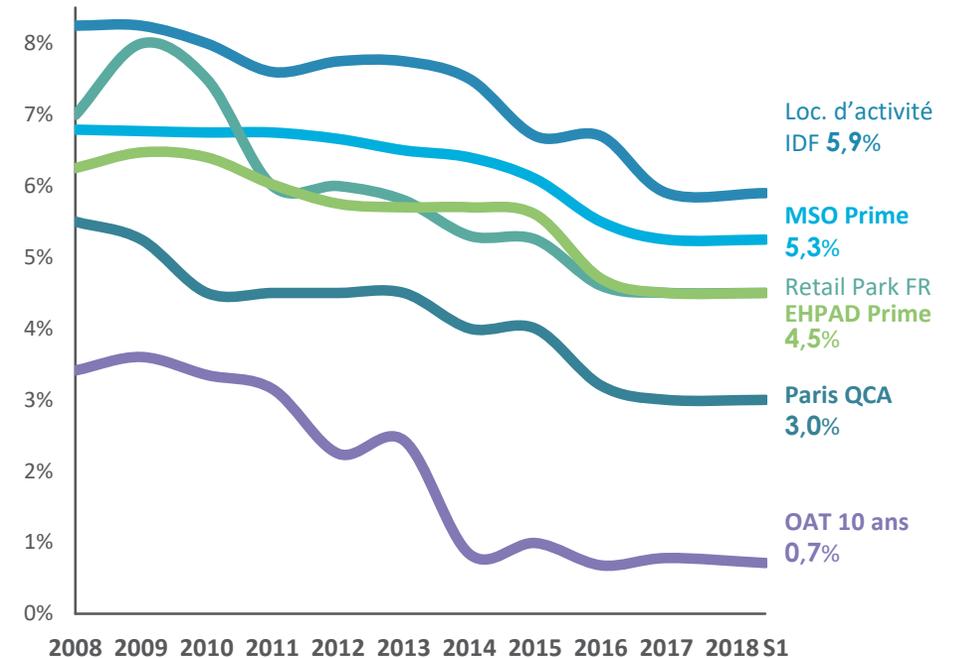


ICADE SANTÉ, LEADER DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ EN FRANCE

INVESTISSEURS	PATRIMOINE ESTIMÉ 31/12/2017	SECTEUR	PAYS	PART EHPAD FRANCE
	4,4 Md€ au 30/09/2018	Sanitaire et médico-social	France	0% (4,2% 09/2018)
	2,2 Md€ en France (≈ 5,2 Md€ estimé dont 50% en All. après dernières acquisitions à l'international)	Sanitaire et médico-social	France, Allemagne, Italie, Irlande, Espagne	50%
	≈ 0,5 Md€ en France	Sanitaire et médico-social	France	>50%
	0,4 Md€ en France (≈ 1,8 Md€ avec l'international) - après dernières acquisitions	Médico-social	France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne	68%
	≈ 0,2 Md€ en France	Sanitaire et médico-social	France	≈ 75%

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

Au 30/06/2018



PATRIMOINE D'ICADE SANTÉ AU 30 SEPTEMBRE 2018

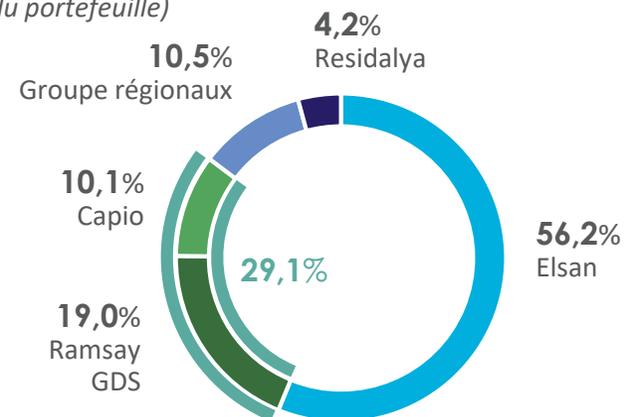
115 établissements Icade Santé - 11 exploitants-partenaires
4,4 Md€ de valeur hors droits - 100% d'occupation



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

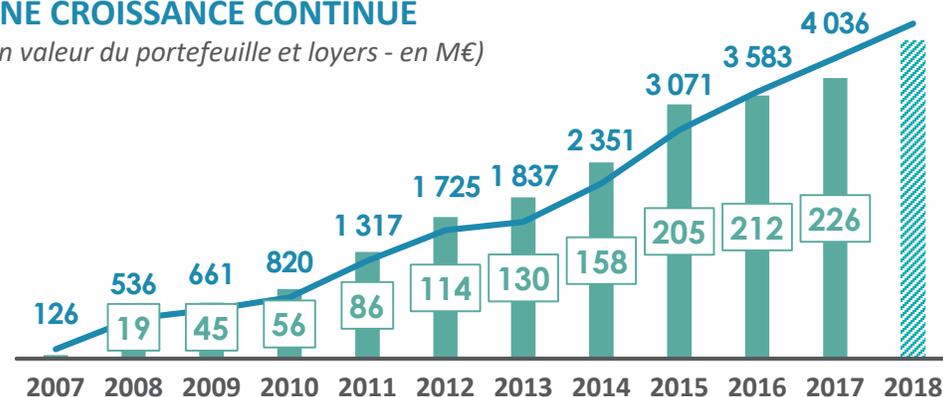
RÉPARTITION PAR EXPLOITANT AU 30 SEPTEMBRE 2018

(en % de valeur du portefeuille)



UNE CROISSANCE CONTINUE

(en valeur du portefeuille et loyers - en M€)



DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX : **7,6 ans**

LES FAITS MARQUANTS 2018



RSA Gruppo Gheron – Vénétie (Italie)



Résidalya – Valmy (Dijon, 21)

Poursuite de la diversification, renforcement de la place de leader en France

- 1^{re} acquisition d'EHPAD en juillet : **14 EHPAD pour 189 M€**, exploités par Résidalya
- Acquisition d'une clinique SSR à Montévrain pour **18,3 M€**, exploitée par Ramsay GDS

Des relais de croissance avec 3 livraisons de cliniques neuves certifiées HQE

- Polyclinique Reims-Bezannes à Courlancy - **76 M€ HT**
- 1^{re} tranche du pôle Santé Atlantique (Bromélia) de Saint-Herblain à Elsan – total : **75 M€ TTC**
- Clinique Croix du Sud de Quint-Fonsegrives (Toulouse) à Capio – **81 M€ HT**

1^{re} acquisition de 7 RSA en Italie et mise en place de partenariats avec GHERON et NUMERIA (112 M€)

- RSE : tous les développements neufs certifiés HQE
- Innovation en accompagnement de nos partenaires



LIVRAISON 2018 : RELAIS DE CROISSANCE SIGNIFICATIFS

Pôle Santé Atlantique – ELSAN
Saint-Herblain (44)



75 M€ TTC d'investissement

Clinique Croix du Sud – CAPIO
Quint-Fonsegrives (31)



81 M€ HT d'investissement

Polyclinique de Reims-Bezannes – COURLANCY
Bezannes (51)



76 M€ HT d'investissement

Loyers additionnels : **plus de 15 M€ HT** en année pleine sur 2019

DIVERSIFICATION VERS LES EHPAD

Pour la première externalisation de ses murs, Résidalya a choisi Icade Santé



Enjeux pour l'exploitant

Résidalya

Résidalya, acteur reconnu dans le secteur des EHPAD en France et propriétaire de l'ensemble de ses actifs, a souhaité favoriser la poursuite de son expansion

Stratégie

Externalisation de l'immobilier

Première opération :

- **09/2017** : appel d'offres pour la cession de **14 EHPAD**
- **01/2018** : appel d'offres remporté par Icade Santé

Des sites récents de qualité, localisés dans la France entière

Réalisation pour Icade Santé



- Acquisition d'une société immobilière détenant **14 sociétés propriétaires**, chacune, d'un actif immobilier d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
- Un portefeuille d'une surface totale de **62 860 m²** pour **1 260 lits**
- Signature de nouveaux baux fermes de **12 ans** avec les **14 sociétés d'exploitation**

Investissement d'Icade Santé :
189 M€ DI

OBJECTIF À MOYEN TERME :
10% DU PORTEFEUILLE



AMBITIONS ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUR 5 ANS EN FRANCE

Consolider la place d'Icade Santé, première foncière dédiée à l'immobilier de santé en France



Poursuivre dans le secteur des EHPAD

- Accélération sur les partenariats avec des opérateurs français (KORIAN, Résidalya,...)
- Diversification à hauteur de **10%** du portefeuille France



Capitaliser sur la position de leader

- Saisir les opportunités en MCO (développements et externalisations)
- **Plus d'1 Md€** d'investissements prévus à horizon 5 ans



Renforcer des partenariats

- Dans un contexte de concentration des contreparties, resserrer les liens pour anticiper et sécuriser le renouvellement des baux



Préparer les immeubles de santé de demain

- Élargir notre offre vis-à-vis de nos partenaires exploitants
- Pérenniser les actifs en contribuant à leur modernisation



DIVERSIFICATION INTERNATIONALE : POURQUOI ? DES INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES FAVORABLES

 Population : **67,1 M d'hab.**
 Seniors > 75 ans : **9,2% (6,2 M)**
Estimation 2030 : **13% (8,8 M)**
 Taux d'équipement ⁽¹⁾ :
103 lits/1 000 hab. > 75 ans



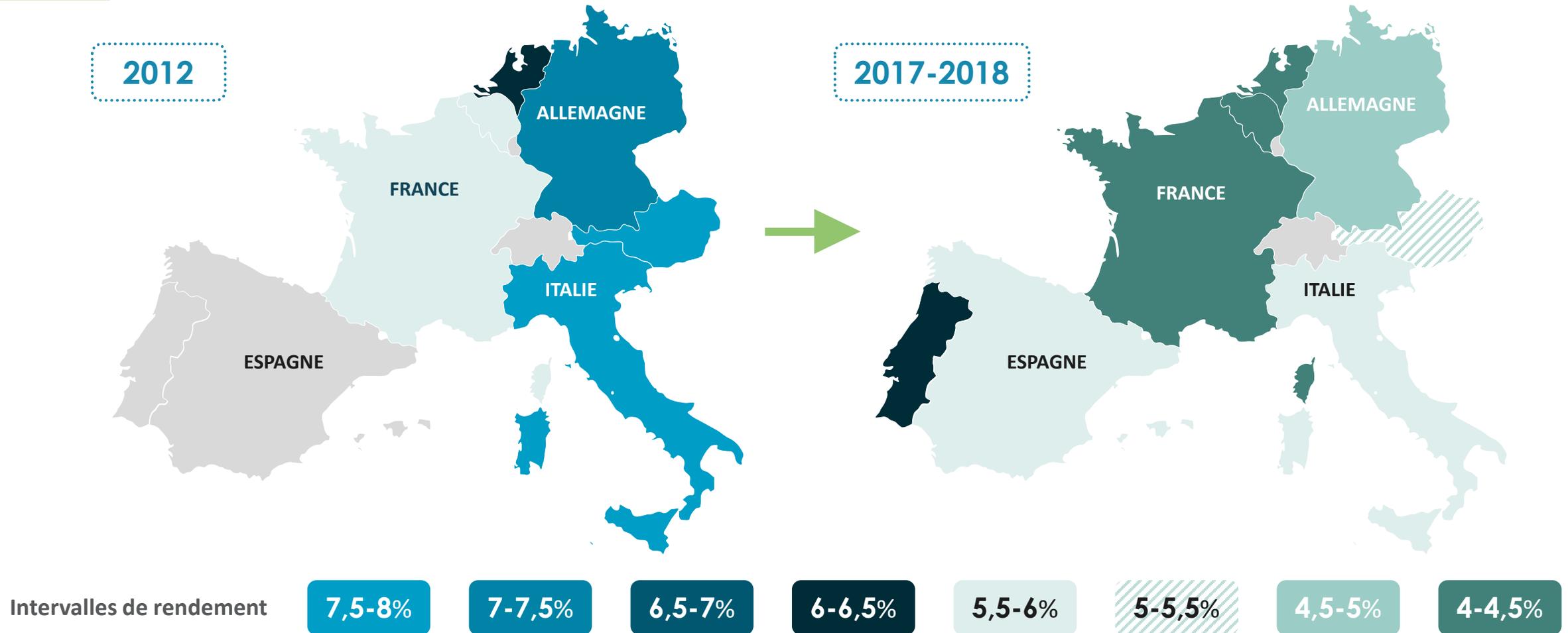
 Population : **82,7 M d'hab.**
 Seniors > 75 ans : **11,2% (9,2 M)**
Estimation 2030 : **12% (10,3 M)**
 Taux d'équipement ⁽¹⁾ :
97 lits/1 000 hab. > 75 ans

 Population : **46,6 M d'hab.**
 Seniors > 75 ans : **9,7% (4,5 M)**
Estimation 2030 : **12% (5,8 M)**
 Taux d'équipement ⁽¹⁾ :
82 lits/1 000 hab. > 75 ans

 Population : **60,6 M d'hab.**
 Seniors > 75 ans : **11,4% (6,9 M)**
Estimation 2030 : **14% (8,4 M)**
 Taux d'équipement ⁽¹⁾ :
56 lits/1 000 hab. > 75 ans

DIVERSIFICATION INTERNATIONALE : POURQUOI ?

EHPAD : DES RENDEMENTS ATTRACTIFS HORS DE FRANCE



Pour mémoire en France, les taux MCO ont baissé de près de 150 pbs sur la période (≈5,30% en 2018)

N.B. : les taux prime MCO sont présentés en France (2012 et 2017) et Italie (2017) dans des cartouches
Sources : CBRE, Icade

AMBITIONS ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUR 5 ANS EN EUROPE

Faire d'Icade Santé la première foncière dédiée à l'immobilier de santé en Europe

Objectifs d'investissement

- Rendement **relatif** par rapport au niveau de rendement en France
- **Opportunités d'investissement** liées à la santé et aux personnes âgées
- Accompagnement des exploitants à **l'international**
- **Diversification des risques** et **relais de croissance**

Ambition d'investissement

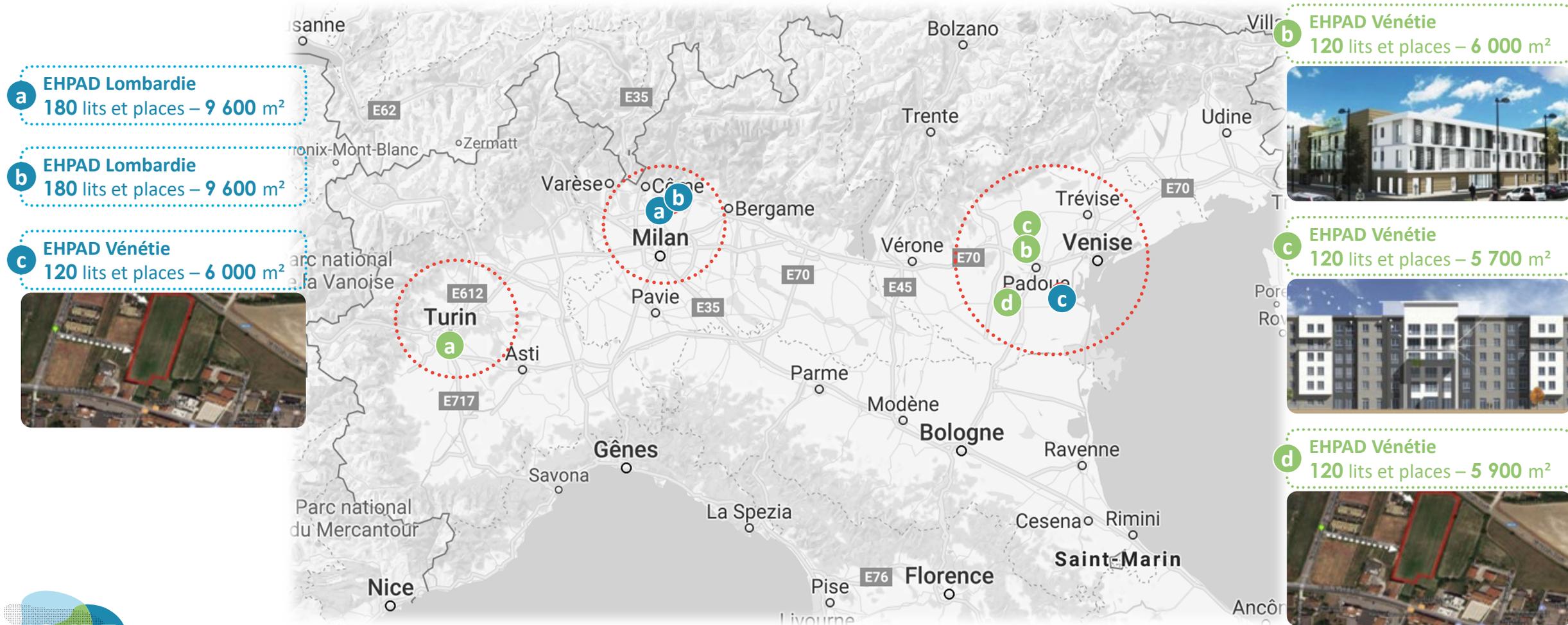
- **1,5 Md€** d'investissement à l'international sur 5 ans
- Rendement cible moyen : **5% +**
- Pays cibles : principalement **Allemagne, Italie** et **Espagne**

ICADE SANTÉ DISPOSE DES COMPÉTENCES ET DES RESSOURCES FINANCIÈRES
POUR RÉUSSIR CE MOUVEMENT À L'INTERNATIONAL



DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL : 1^{er} INVESTISSEMENT EN ITALIE

Signature du Projet « NUMERIA » dans le Nord de l'Italie pour l'acquisition en VEFA d'un portefeuille de 7 EHPAD à construire - **112 M€** acte en main



EN CONCLUSION

Une bonne dynamique opérationnelle
avec la mise en œuvre réussie
des deux diversifications (long séjour et international)

Un marché européen porteur avec un
potentiel de croissance
pour les actifs de santé

Poursuite et consolidation
du leadership en France
avec un plan à 5 ans
de plus d'1 Md€
d'investissements

Ambition de
développement
de 1,5 Md€
à l'international

Un secteur qui se concentre
avec **l'opportunité**
d'accompagner des acteurs
français à l'international

**AMBITION DE CRÉER LA PREMIÈRE PLATE FORME EUROPÉENNE
DÉDIÉE À L'IMMOBILIER DE SANTÉ**



4.

ICADE PROMOTION

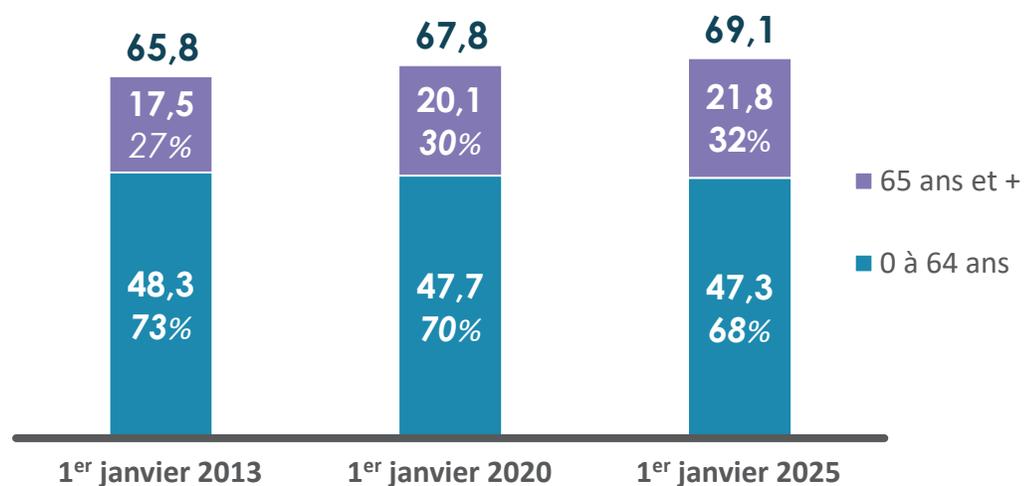
Potentiel de chiffre d'affaires

UN MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL RÉSILIENT REPOSANT SUR DES FONDAMENTAUX SOLIDES

L'évolution démographique et sociétale dynamise la demande de logements

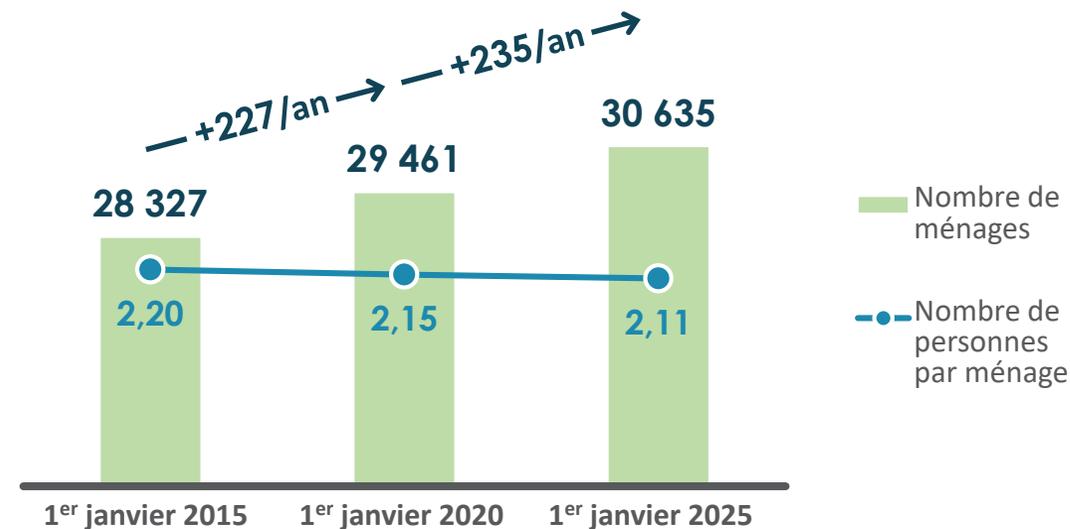
LA POPULATION FRANÇAISE AUGMENTE ET LA PART DES SÉNIORS SE RENFORCE

(en millions d'habitants) – source INSEE – Périmètre France



LE NOMBRE DE MÉNAGES AUGMENTE DE PLUS EN PLUS VITE ET LEUR TAILLE DIMINUE

(en milliers de ménages) - source INSEE – Périmètre France métropolitaine



LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, L'AUGMENTATION DE L'ESPÉRANCE DE VIE ET L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES SOUTIENNENT ET TRANSFORMENT DURABLEMENT LA DEMANDE DE LOGEMENTS

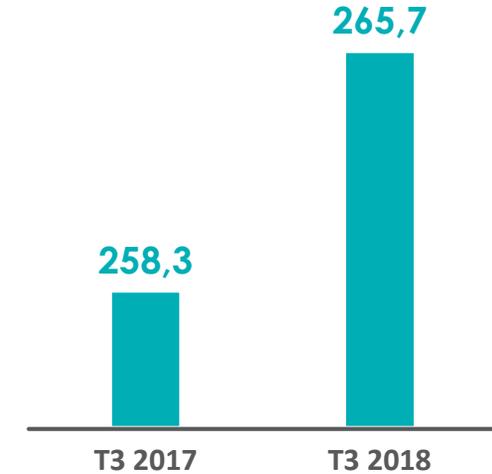
UN CONTEXTE DE MARCHÉ FAVORABLE

- Un marché du crédit bancaire aux particuliers particulièrement favorable
- Dispositif Pinel pour les investisseurs particuliers prolongé jusqu'en 2021
- Loi SRU, favorable aux bailleurs sociaux
- Loi ELAN pour l'accélération de la construction des logements

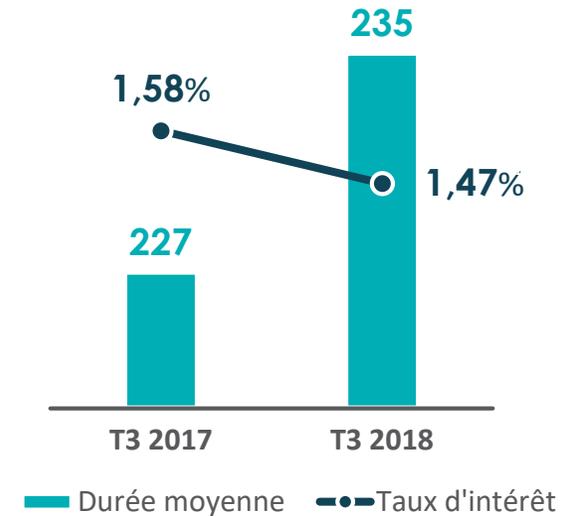
UNE AUGMENTATION DES PRIX MOYENS
ABSORBÉE PAR UNE DURÉE MOYENNE PLUS LONGUE
ET DES TAUX D'INTÉRÊT PLUS FAVORABLES



PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT NEUF
(en K€)



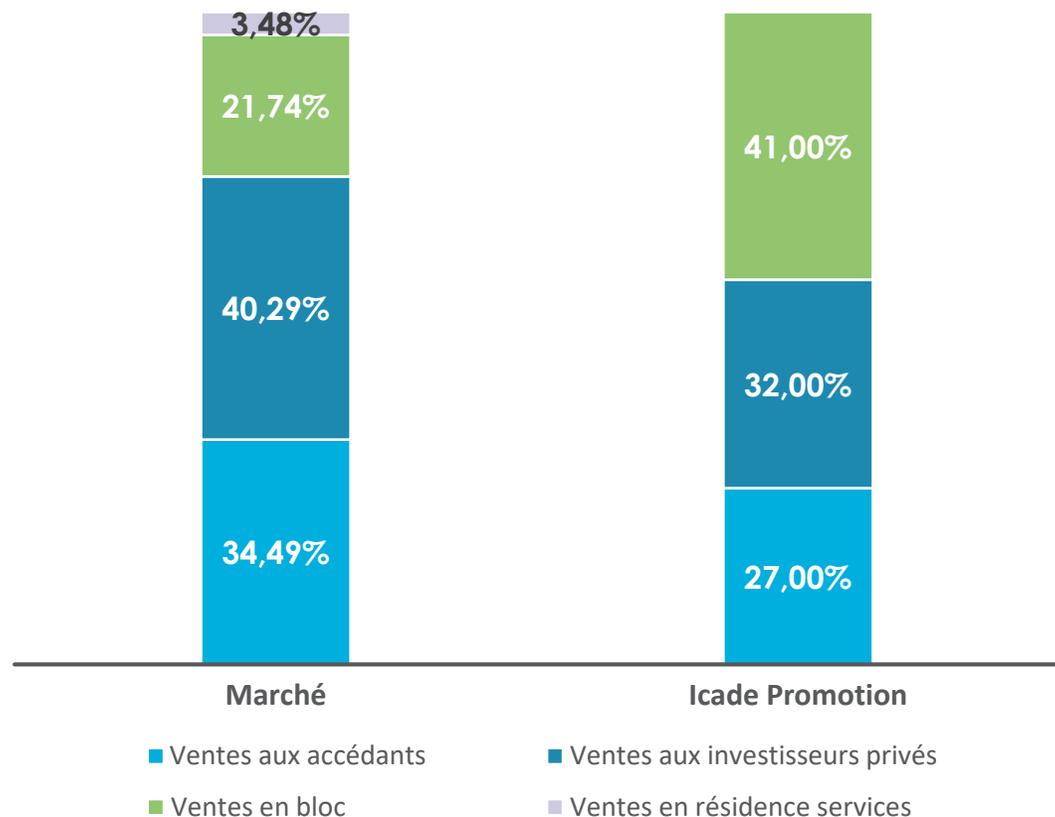
DURÉE MOYENNE (en mois)
ET TAUX D'INTÉRÊT MOYEN (en %)



UNE DIVERSITÉ DE CLIENTÈLE CONFIRMÉE

DÉTAIL DES VENTES DE LOGEMENTS PAR SEGMENT EN 2017

(Source FPI)



La segmentation de la clientèle est constituée **par trois grands pôles** :

- Les institutionnels publics (HLM...) et privés (SCPI/OPCI...)
- Les particuliers accédants
- Les particuliers investisseurs

PERSPECTIVES 2019

- UNE PART DES VENTES EN BLOC QUI AUGMENTE
- UNE PLACE PLUS FORTE DES ACCÉDANTS PAR RAPPORT AUX INVESTISSEURS

HISTORIQUE ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Impact des élections municipales

Hausse des **coûts de construction** et faible disponibilité des entreprises de BTP

Une tendance de **moyen terme** qui reste **solide** compte tenu des fondamentaux du secteur...

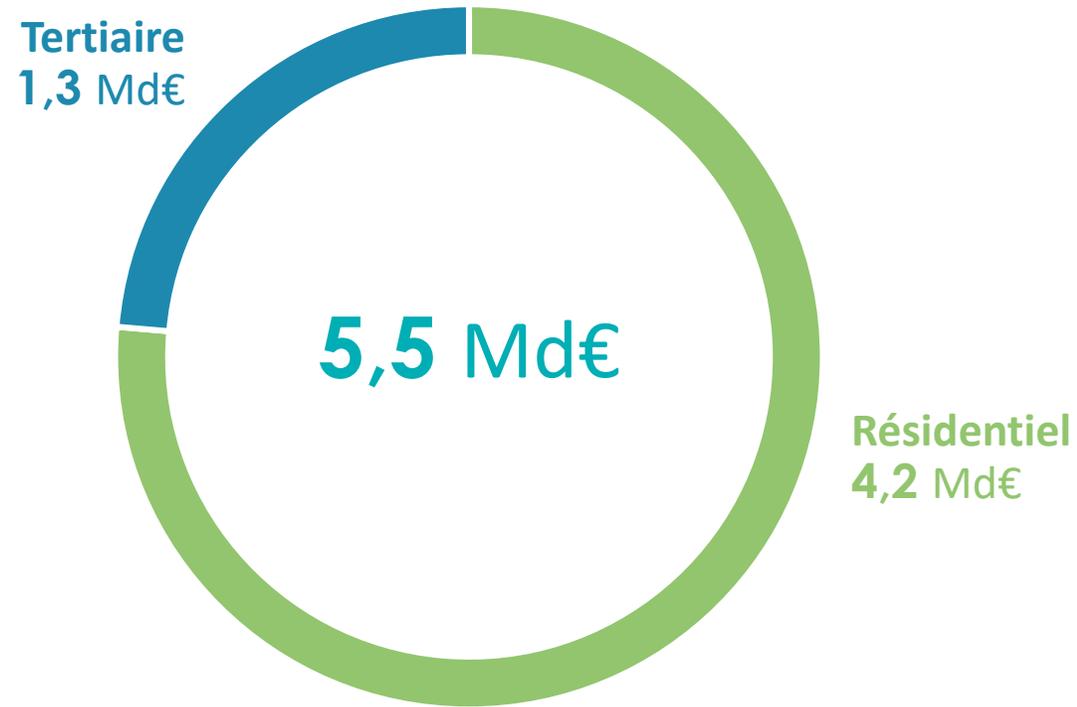
- Des prix en légère hausse, de l'ordre de **2%** par an

... mais des perturbations à **court terme**

- Une baisse des réservations autour de **120 000 / 130 000** sur 2018 et 2019

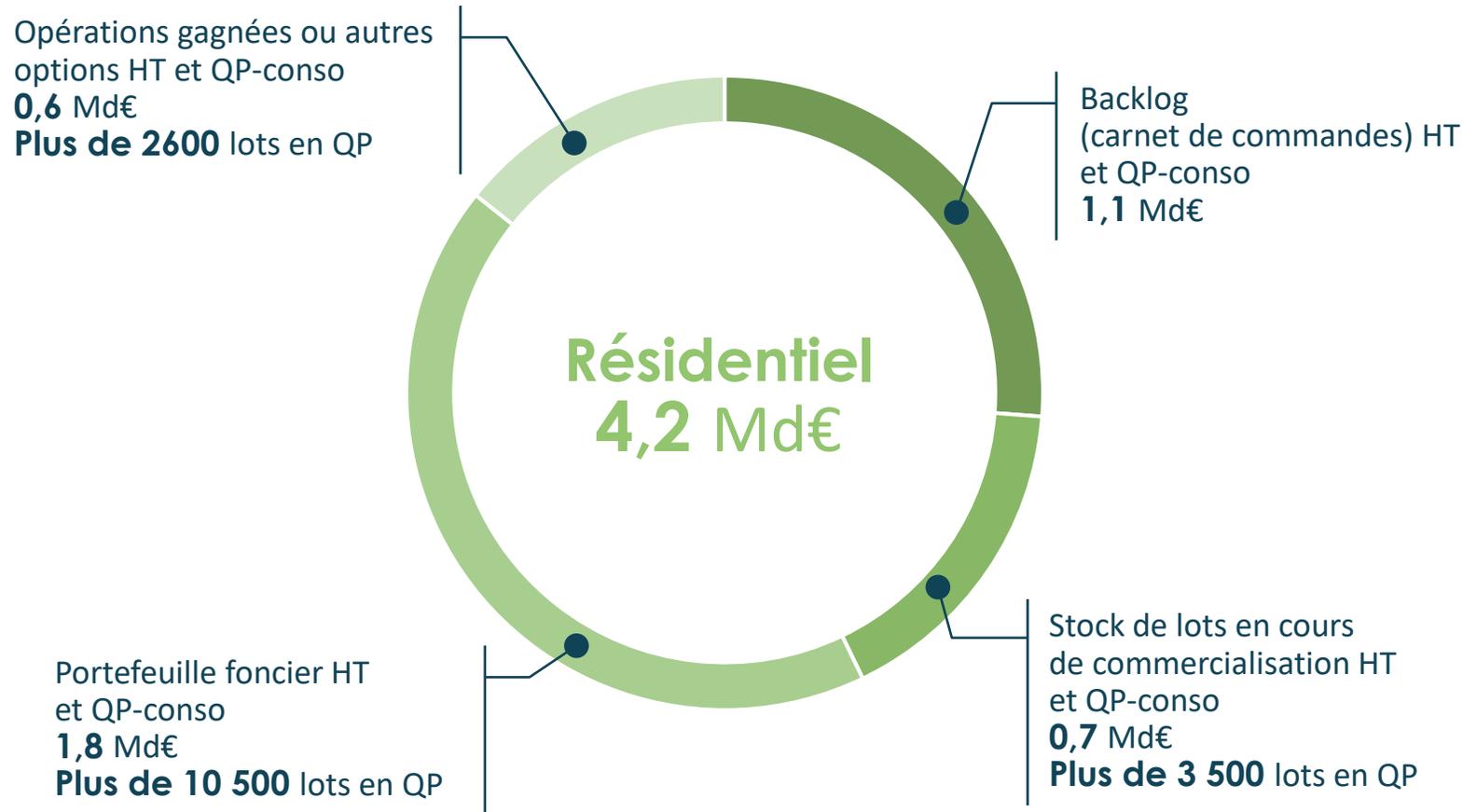
.....
LA DEMANDE RESTE FORTE, DANS UN MARCHÉ PROFOND,
AVEC UNE OFFRE QUE LES PROMOTEURS ONT DU MAL À RECONSTITUER
DU FAIT DES DIFFICULTÉS CONJONCTURELLES
.....

ICADE PROMOTION : UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES SIGNIFICATIF



POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES POUR ICADE PROMOTION :
5,5 Md€ À FIN T3 2018, DONT **4,7 Md€** À RÉALISER SUR LES 5 ANS À VENIR

UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES RÉSIDENTIEL DE **4,2 MD€** : **17 000** LOGEMENTS (EN QUOTE-PART IP) À FIN T3 2018



Le stock de lots en cours de commercialisation, le portefeuille foncier et les autres opérations représentent un potentiel de **18 000** logements et **17 000** en quote-part Icade Promotion

VERSAILLES, LE 9^e QUARTIER À AMÉNAGER ET CRÉER

TERRES DE VERSAILLES

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

Suite à une consultation lancée par la Ville de Versailles, Icade Promotion a été désignée concessionnaire d'aménagement pour la réalisation du 9^e quartier de Versailles sur le site de l'ancienne Caserne Pion

PROGRAMME

51 250 m² SDP décomposés comme suit :

- Logements : **42 160 m²** SDP
(**544** logements dont **30%** sociaux)
- Commerces/Activités : **1 690 m²** SDP
- Hôtel : **5 000 m²** SDP
- Équipements publics
(groupe scolaire)/équipement privé (crèche) :
2 400 m² SDP

CALENDRIER / BUDGET

- Démarrage des travaux d'aménagement :
septembre 2019
- **56,3 M€ HT**

MAÎTRISE D'OEUVRE

- Architecte Urbaniste (phase concours) :
Lambert Lénack (75)
- Ingénieur du paysage (phase concours) :
Phytostore (75)

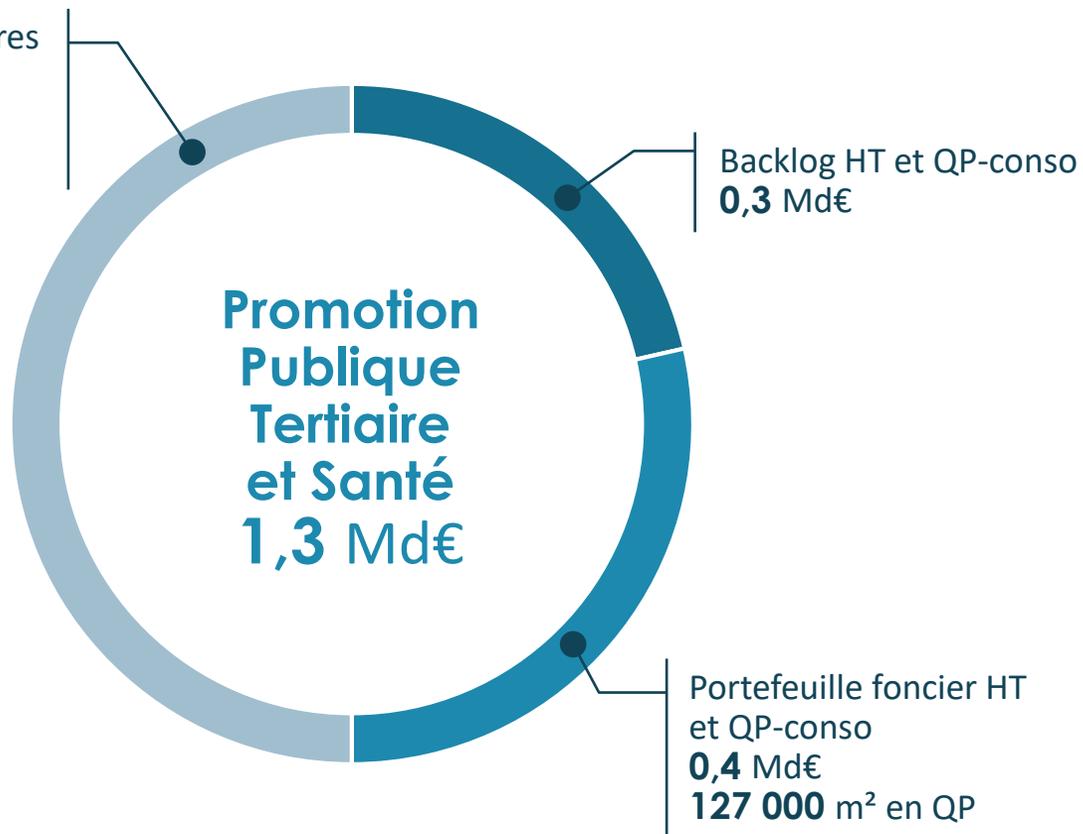
MAÎTRE D'OUVRAGE

Icade Promotion concessionnaire d'aménagement et promoteur à hauteur de **65%** du programme de l'opération



UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE **1,3 Md€** « TERTIAIRE » (AVEC CLIENTS HORS GROUPE) ET **325 000 M²** (EN QUOTE-PART ET HORS BACKLOG)

Opérations gagnées ou autres options HT et QP-conso
0,6 Md€
198 000 m² en QP



Le portefeuille foncier et les autres opérations représentent un potentiel de développement de
472 000 m² SDP
et **325 000 m² SDP**
en quote-part Icade Promotion

UNE OPÉRATION TERTIAIRE DANS UN QUARTIER EN RESTRUCTURATION À LYON

LYON VAULX-EN-VELIN : KARRÉ 2

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

L'opération se situe sur l'ancien emplacement des usines Kaeser

Le nouvel ensemble comprend **2** immeubles de bureaux et **2** bâtiments de logements, articulés autour d'un jardin central et d'une voie piétonne, inspiré des concepts de parc habité et d'îlot ouvert. Un square public d'environ **1 500 m²** complète l'ensemble

PROGRAMME

- **7 660 m²** SU tertiaires sur **6** niveaux
- **82** places de stationnement sur **2** niveaux de sous-sols

CALENDRIER / BUDGET

- Livraison : **été 2020**
- CA **25,5 M€ HT**

MAÎTRE D'OEUVRE

Rue Royale Architectes (Lyon)

INVESTISSEUR

SCI Lyon Horizon (Affine)

LABELS

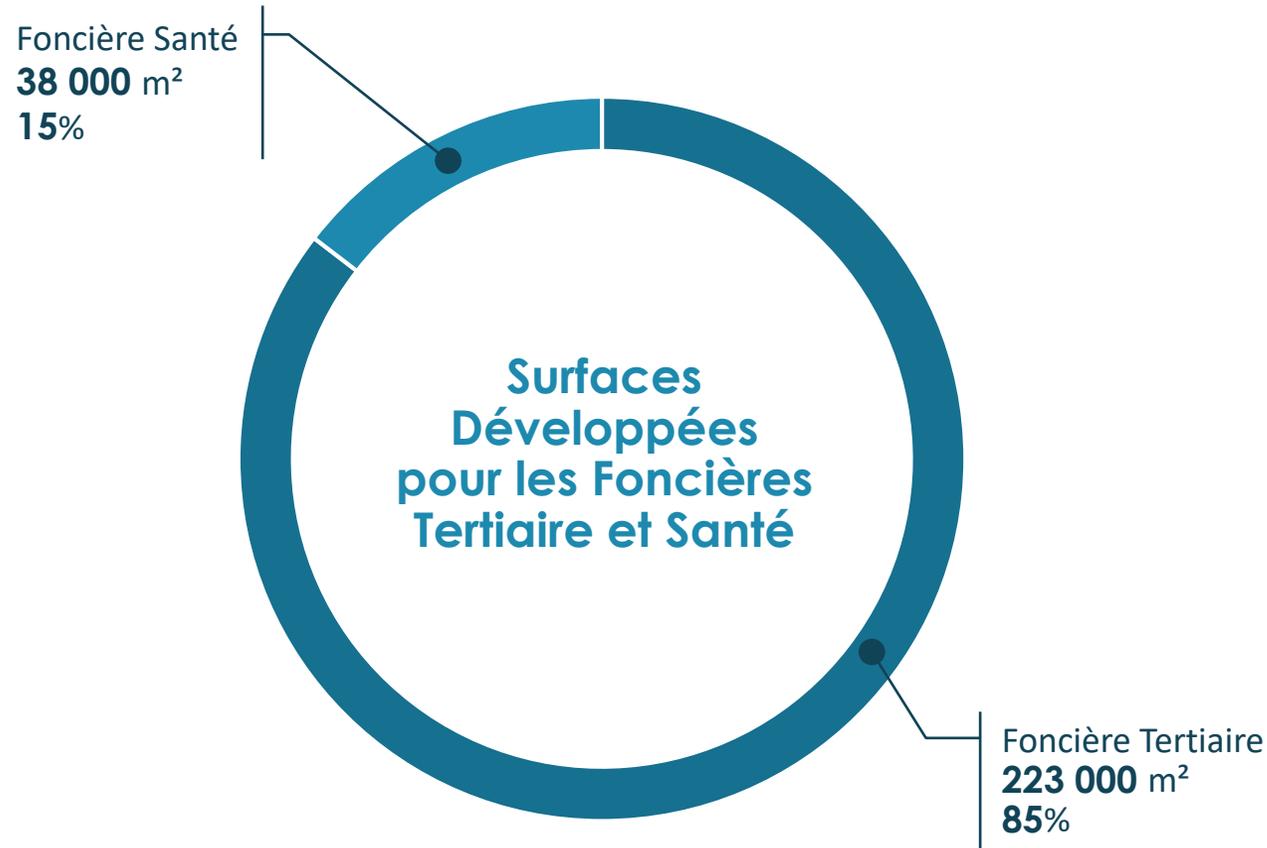
- NF HQE[®] bâtiments tertiaires niveau Excellent
- Label EFFINERGIE +

MAÎTRE D'OUVRAGE

Icade Promotion



UN PIPELINE DE PROJETS EN COURS DE **223 000 m²** POUR LA FONCIÈRE TERTIAIRE ET **38 000 m²** POUR LA FONCIÈRE SANTÉ EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE



Le pipeline de projets en cours (incluant les concours gagnés) à réaliser par Icade Promotion pour les Foncières Tertiaire et Santé en MOD s'élève à **261 000 m²**

UN BÂTIMENT TERTIAIRE INNOVANT

SAINT-DENIS : PULSE

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

Ce projet immobilier écologique tertiaire, dont toute la structure est réalisée en structure de type mixte bois-béton, se situe au sud de la place du Front Populaire, à proximité de la ligne 12 du métro

PROGRAMME

L'immeuble de **29 000 m²** et sept étages pourra héberger jusqu'à **2 500** personnes

- Plateaux de bureaux étage courant de **3 500 m²** SUBL, **2** niveaux de parking en sous-sol
- Services dédiés pour le bien-être des salariés situés en rez-de-chaussée autour d'un atrium couvert
- Commerces, conciergerie, potager urbain

CALENDRIER

Livraison : **T4 2018**

LABELS

Objectif : très haut niveau de performances énergétiques et environnementales

- HQE Bâtiment durable niveau excellent
- BREEAM very good
- BBCA excellent
- E2C1

MAÎTRISE D'ŒUVRE

- Architecte : Fassio Viaud Architectes

MAÎTRE D'OUVRAGE

- Icade : maître d'ouvrage
- Icade Promotion : maîtrise d'ouvrage déléguée



UN SAVOIR-FAIRE AU SERVICE D'ICADE SANTÉ

REIMS BEZANNES : POLYCLINIQUE COURLANCY

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

Le Groupe Courlancy a choisi la ZAC de Bezannes pour implanter le nouveau pôle de santé sur un terrain à proximité immédiate de la gare TGV de Bezannes, d'un nœud autoroutier et du tramway de la ville

PROGRAMME

Polyclinique de **30 000 m²** en R+4

CALENDRIER / BUDGET

- Livraison : **mars 2018**
- **115 M€ TTC**

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Architecte : Jean-Michel JACQUET

EXPLOITANT

Groupe Courlancy

LABELS/CERTIFICATIONS

Des bâtiments à Haute Qualité Environnementale (HQE)

MAÎTRE D'OUVRAGE

- Icade Santé
- Icade Promotion : maîtrise d'ouvrage déléguée



EN CONCLUSION

Un pipeline Résidentiel permettant à Icade Promotion **d'être en ligne par rapport à l'évolution du marché**

Avec **586 000 m²** à développer, Icade Promotion confirme son positionnement **parmi les leaders de la promotion Tertiaire**

Un portefeuille de projets qui reflète les investissements faits en matière **d'innovation, de RSE et de développement**

FEUILLE DE ROUTE POUR ICADE PROMOTION

ROE attractif (c.15%) et exposition limitée
(max. **10%** des fonds propres du groupe alloués)

Développement plus significatif de la Promotion
Tertiaire

Contribution au CFNC du groupe : **>10%**

Fondamentaux de moyen terme solides
malgré les perturbations de court terme

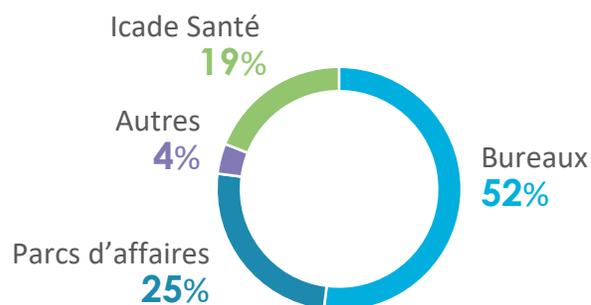


5.

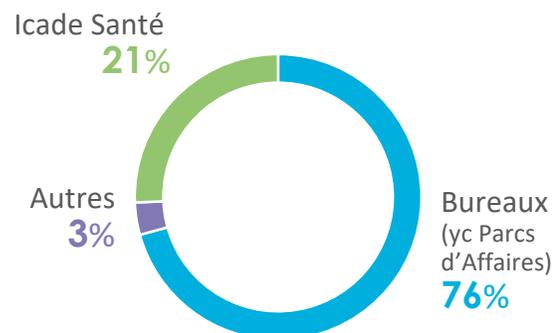
PRINCIPAUX ENJEUX FINANCIERS

PORTEFEUILLE : ÉVOLUTION DU MIX ET CROISSANCE

Déc 2015 : 9,2 Md€ ⁽¹⁾



Juin 2018 : 11,4 Md€ ⁽¹⁾



Ambition 2022 : c.13,5 Md€ ⁽²⁾



FOCUS sur
le court séjour :
MCO

25% de parcs
d'affaires

EHPAD
& International

Bureaux
Grand Paris
& Métropoles
Régionales

ÉVOLUTION DU MIX PORTEFEUILLE REFLÉTANT LES CHOIX STRATÉGIQUES

Notes :

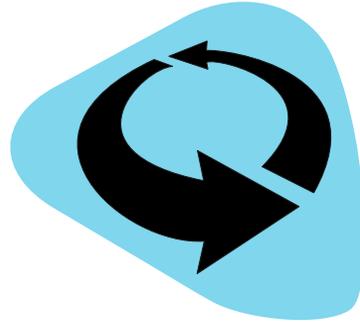
(1) Quote-part Icade

(2) À iso-marché et hors impact éventuel liquidité d'Icade Santé (en quote-part Icade)

MODALITÉS DE FINANCEMENT DU PLAN 2019/2022



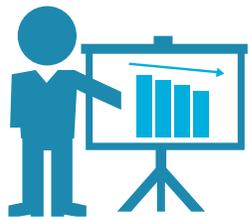
Autour de 5 Md€
d'investissements
sur 4 ans



**Rotation active
du portefeuille :**
volume de cessions
x2



Soutien des actionnaires d'Icade Santé
pour financer la croissance



Politique financière maîtrisée :
LTV autour de 40%



Création de valeur
issue du pipeline de développement
et des réserves foncières

SYNTHÈSE : INDICATEURS CLÉS 2019-2022

Ratio LTV
autour de **40%**
>90%
de politique
de couverture

TCAM du CFNC :
~ +4,5%

Politique
de dividende
stable

6. CONCLUSION

EN ROUTE POUR LA CROISSANCE RENTABLE

Un profil de risque attractif et diversifié :
dynamique de croissance rentable sur nos 3 métiers

Des marchés porteurs et une dynamique économique favorable

Fort potentiel du pipeline de développement

2,2 Md€

600 M€
de potentiel de création de valeur

Ambition de créer
la 1^{re} foncière européenne de santé à horizon 2022

25 à 30%
du portefeuille d'Icade

Icade Promotion, acteur global,
générateur de synergies avec les deux Foncières

ROE : 15%

GUIDANCE 2018 CONFIRMÉE

CFNC groupe
par action 2018



Croissance supérieure à 6%
vs. 2017 publié

i.e. croissance supérieure à 7%
vs. 2017 retraité ⁽¹⁾

Politique de dividende 2018 basée sur l'évolution du **CFNC par action**

Résultats annuels 2018 : lundi 18 février 2019

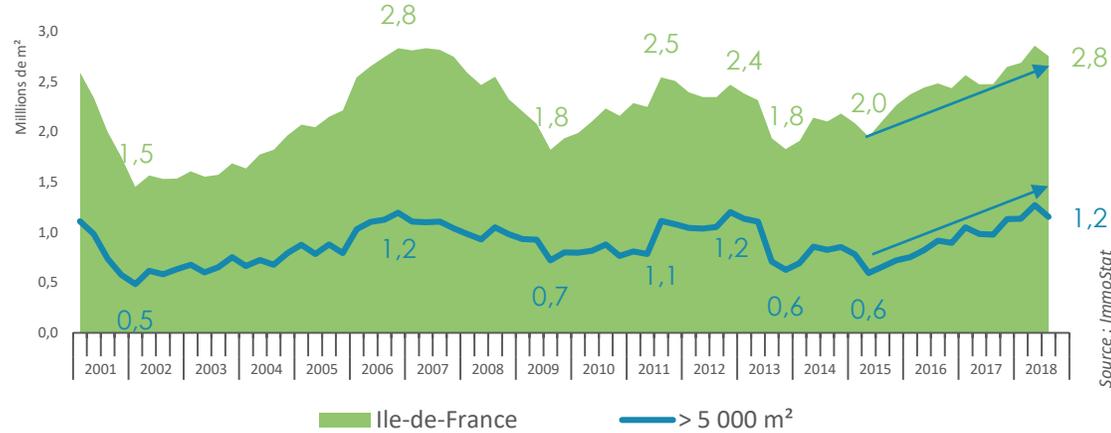
Note : sur la base du CFNC - Groupe / action 2017 retraité des nouvelles normes comptables applicables au 1^{er} janvier 2018 (principalement IFRS 15)

ANNEXES

UN MARCHÉ LOCATIF DYNAMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

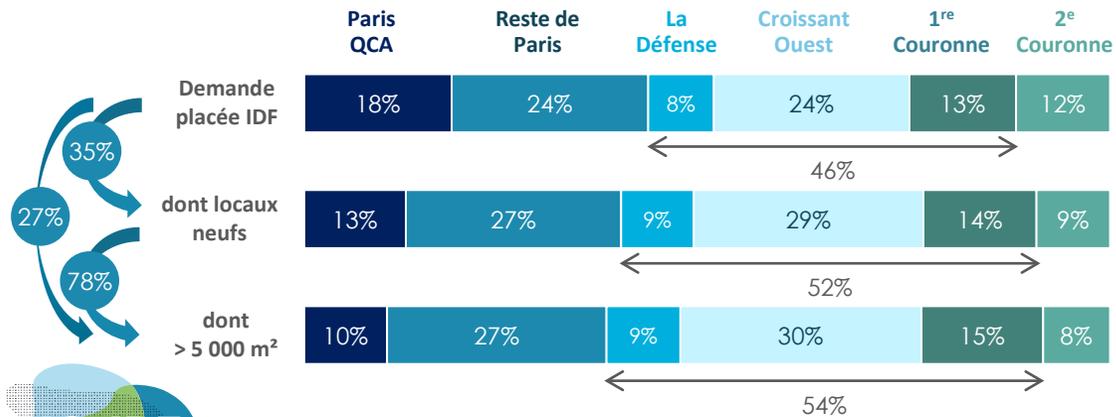
UN MARCHÉ LOCATIF AU PLUS HAUT GRÂCE AU DYNAMISME DES TRANSACTIONS DE PLUS DE 5 000 m²

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



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

Répartition de la demande placée des 3 dernières années (T3 2015 à T3 2018)



VIGUEUR DES TRANSACTIONS > 5 000 m² ET RARETÉ DES PRODUITS NEUFS : IMPORTANTES PRÉ-COMMERCIALISATIONS

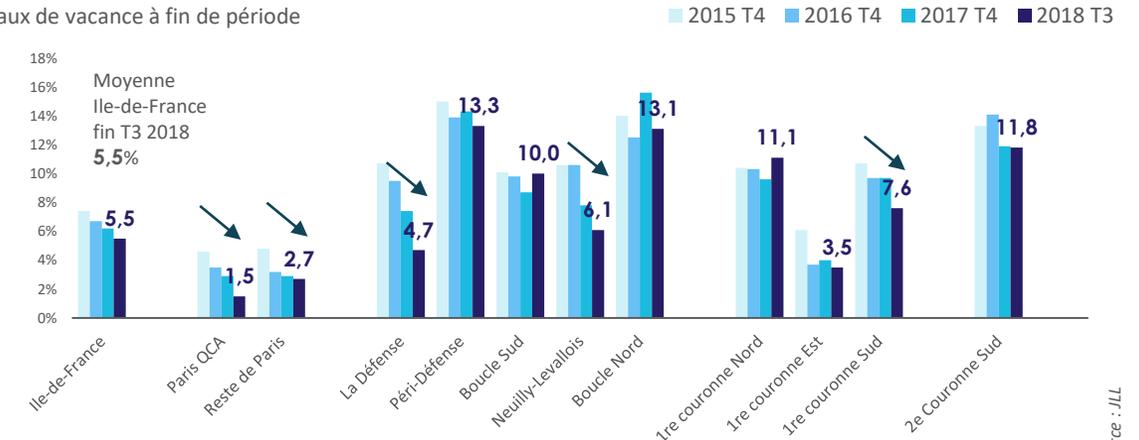
UNE OFFRE EN RECL DE 15% SUR UN AN AVEC DES BUREAUX DE DERNIÈRE GÉNÉRATION QUI RESTENT RARES

Offre immédiate Île-de-France



VACANCE HISTORIQUEMENT BASSE DANS PARIS ET EN NETTE DÉCRUE SUR LES MARCHÉS LES PLUS RECONNUS COMME LA DÉFENSE

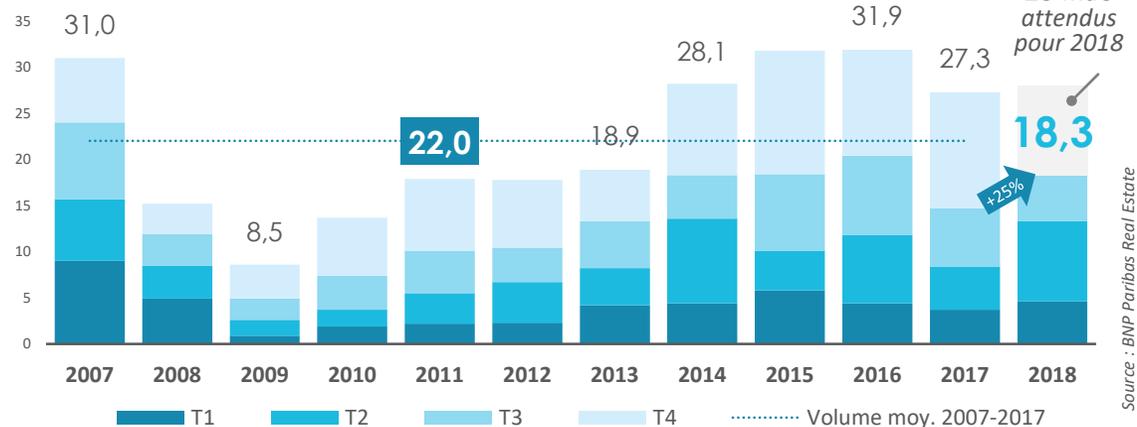
Taux de vacance à fin de période



L'INVESTISSEMENT RESTE INTENSE EN 2018

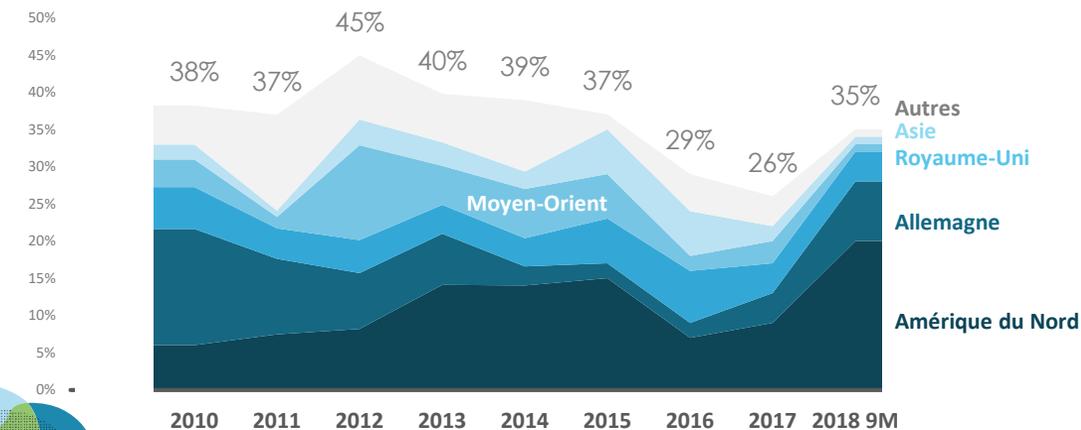
UN INVESTISSEMENT SOUTENU QUI DEVRAIT MAINTENIR L'ANNÉE À 28 Md€

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



UN RETOUR EN FORCE DES ACTEURS ÉTRANGERS EN 2018

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



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

DYNAMISME DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE, PORTÉ PAR PARIS

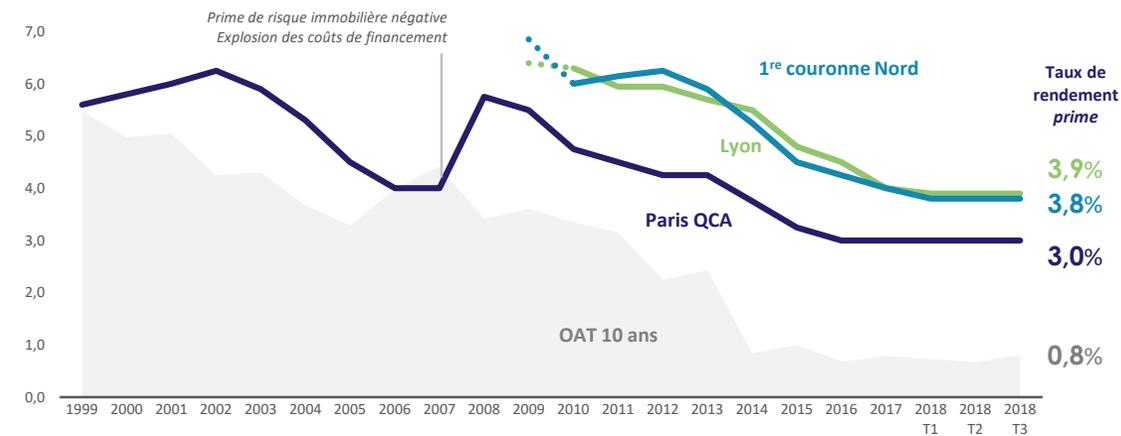
Montants investis en France depuis le début d'année par classes d'actif comparés à 2017 (9M)

Bureaux IDF	11,2 Md€	+32%
Bureaux Régions	1,6 Md€	-4%
Commerces	2,4 Md€	+14%
Logistique	1,5 Md€	+37%
Locaux d'activités	0,5 Md€	+88%
Services	1,0 Md€	=

Source : BNP Paribas Real Estate

UN TAUX PRIME STABILISÉ DANS PARIS QCA DEPUIS FIN 2016

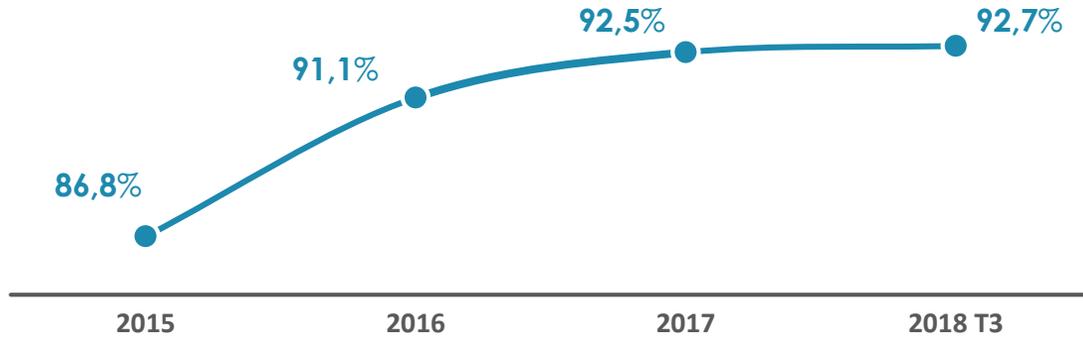
Comparaison des taux de rendement prime (à fin de période) et de l'OAT 10 ans



UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE DEPUIS 2015

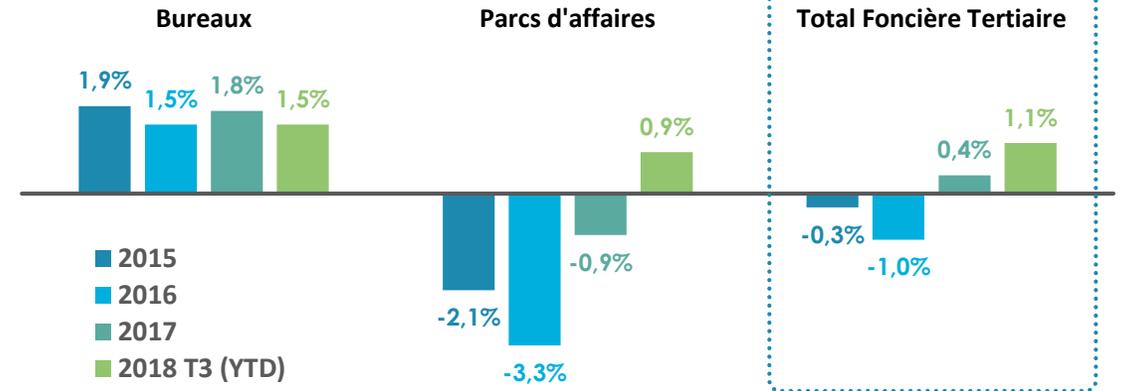
ÉVOLUTION DU TOF

(en %)



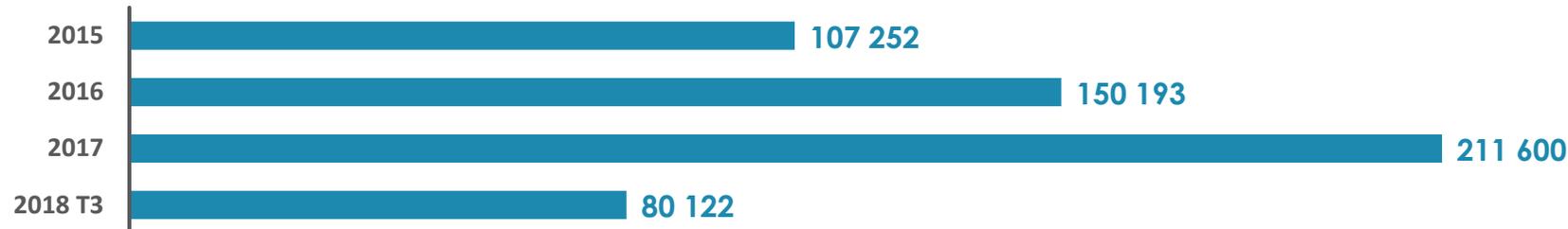
ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en %)



COMMERCIALISATIONS ICADE (1)

(par période, en m²)



Rappel demande placée Immostat

2,26 Mm²

2,43 Mm²

2,65 Mm²

1,87 Mm²

UNE GESTION ACTIVE DU PATRIMOINE QUI CONDUIT À L'AMÉLIORATION DES INDICATEURS OPÉRATIONNELS



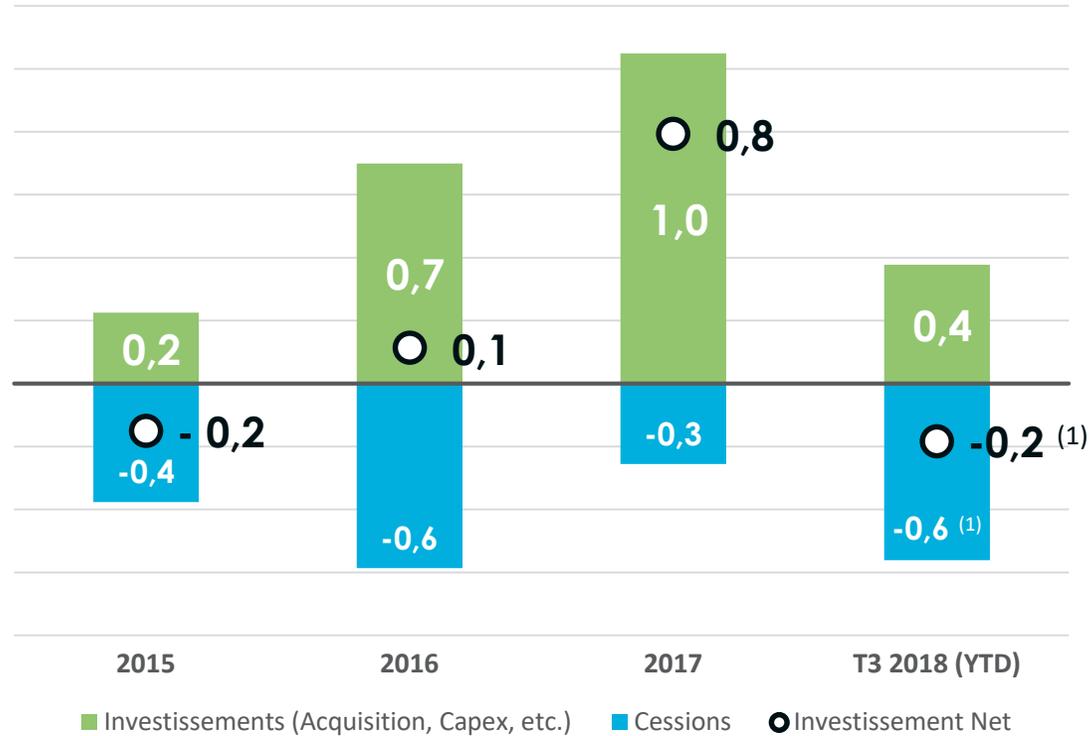
Note : données à 100%

(1) Signatures de nouveaux baux (y.c. extension de surfaces), hors renouvellement de locataires existants, sur le patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire

UN CAPITAL RÉINVESTI POUR UNE MONTÉE EN GAMME DU PATRIMOINE

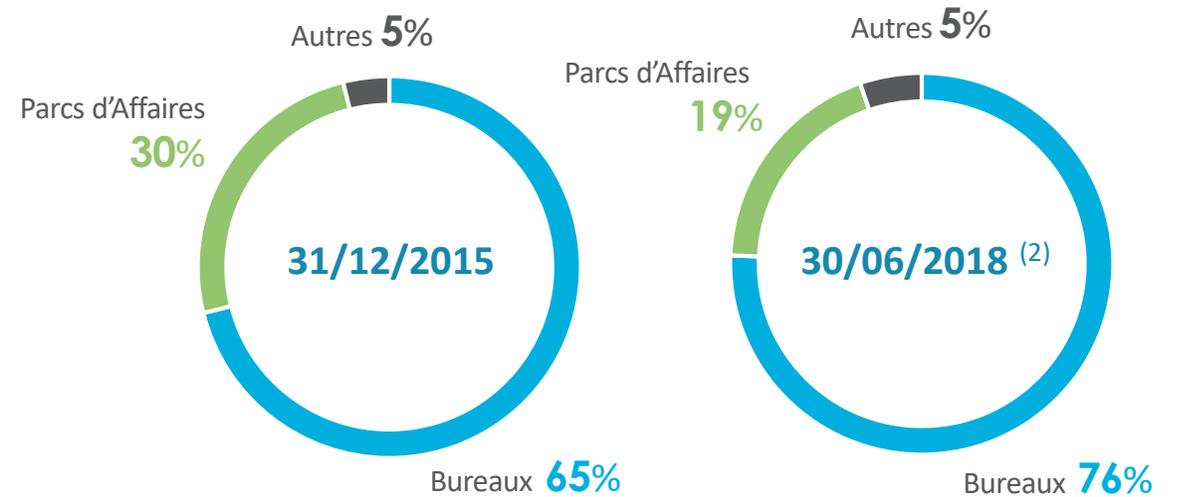
FONCIÈRE TERTIAIRE : INVESTISSEMENTS NETS

(en Md€)



FONCIÈRE TERTIAIRE : ÉVOLUTION DU MIX PORTEFEUILLE

(en % JV)



ROTATION D'ACTIFS SOUTENUE, INVESTISSEMENTS SIGNIFICATIFS
DANS LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT



Notes : données à 100%

(1) Y.c. impact des promesses de ventes signées depuis le T3 2018

(2) Après reclassement de (i) Parc du Millénaire et Pont de Flandre du secteur Parcs d'affaires vers le secteur Bureaux et (ii) Centre Commercial Millénaire et Parc de Fresnes du secteur Parcs d'affaires vers le secteur Autres

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30/09/2018 ⁽¹⁾

Nom du projet	Nature des travaux	Typologie	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Surface (m ²)	Loyers attendus	Yield On Cost sur JV ⁽²⁾	Invest. total ⁽³⁾	Reste à réaliser	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ					335 087	111	6,1%	1 821	915	45%
ORIANZ	Construction	Bureaux	Bordeaux	T4 2018	20 778			63	0	57%
FACTOR E	Construction	Bureaux	Bordeaux	T4 2018	10 922			31	6	0%
AVENUE GAMBETTA	Construction	Bureaux	Paris	T1 2019	20 000			139	38	97%
PULSE	Construction	Bureaux	Parc des Portes de Paris	T1 2019	28 695			128	29	0%
GO SPRING - BATIMENT A	Construction	Bureaux	Nanterre	T1 2019	18 507			123	17	74%
LAFAYETTE B-C	Restructuration	Bureaux	Lyon	T1 2019	7 115			30	12	0%
LE CASTEL - BOULEVARD DES DAMES	Construction	Bureaux	Marseille	T2 2019	5 960			20	13	0%
QUAI RIVE NEUVE	Redéveloppement	Bureaux	Marseille	T2 2019	3 112			14	6	100%
B007	Construction	Bureaux	Parc du Pont de Flandre	T3 2019	8 443			44	23	100%
EKO ACTIVE	Construction	Bureaux	Marseille	T3 2019	8 300			28	27	0%
MONACO	Restructuration	Hôtel	Parc de Rungis	T3 2019	4 628			18	11	100%
TOULOUSE – LATECOERE	Construction	Bureaux	Toulouse	T1 2020	12 500			39	28	100%
B034	Restructuration	Hôtel	Parc du Pont de Flandre	T2 2020	4 850			27	21	0%
ORIGINE	Redéveloppement	Bureaux	Nanterre Préfecture	T4 2020	65 000			500	252	79%
PARK VIEW	Construction	Bureaux	Lyon	T4 2020	22 800			81	48	0%
POLE NUMERIQUE	Construction	Bureaux / Hôtel d'ent.	Parc des Portes de Paris	T1 2021	9 444			40	32	0%
ILOT B32	Construction	Bureaux	Millénaire	T1 2021	27 695			148	118	0%
FONTANOT	Redéveloppement	Bureaux	Parc des Portes de Paris	T4 2021	15 756			118	41	100%
ILOT B2	Construction	Bureaux	Millénaire	T2 2022	40 582			233	194	0%
PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ					75 250	24	7,1%	337	287	0%
ÎLOT C1	Développement	Bureaux	Parc des Portes de Paris		42 900					0%
ÎLOT D	Développement	Bureaux / Hôtel	Parc des Portes de Paris		17 350					0%
OTTAWA 1	Développement	Bureaux	Parc de Rungis		7 500					0%
OTTAWA 2	Développement	Bureaux	Parc de Rungis		7 500					0%
TOTAL PIPELINE					410 337	136	6,2%	2 159	1 202	37%

UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AVEC UN YOC ATTRACTIF DE **6,2%**

Notes : données à 100%

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

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

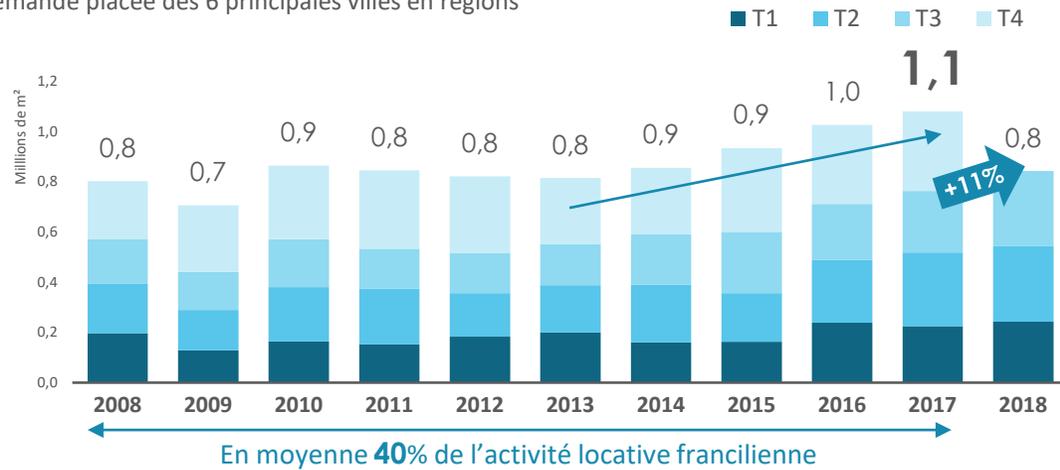
(3) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain, le montant des travaux, les travaux d'accompagnements, les frais financiers. Pour les VEFA, correspond au montant d'acquisition acte en mains



UN MARCHÉ RÉGIONAL QUI CONFIRME SON IMPORTANCE

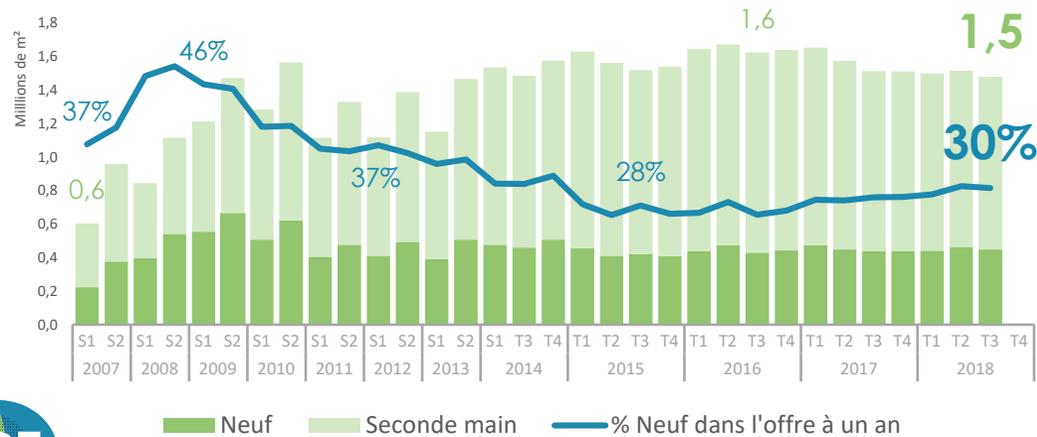
UNE ACTIVITÉ EN RÉGIONS EN HAUSSE CONTINUE DEPUIS 2013

Demande placée des 6 principales villes en régions



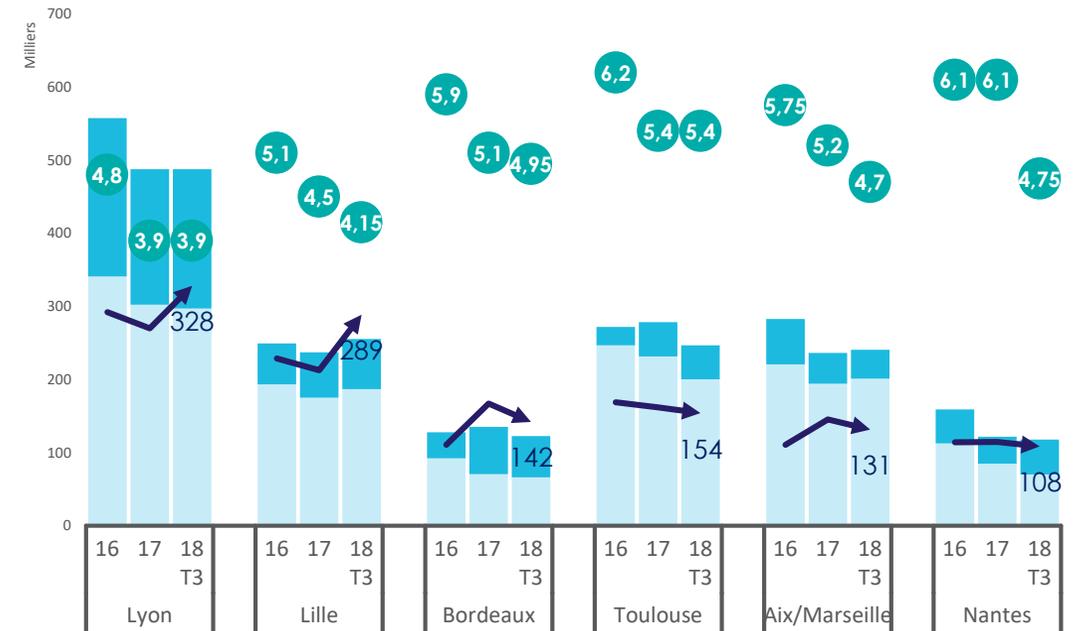
UNE OFFRE STABLE OÙ LES PRODUITS NEUFS SONT LIMITÉS

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



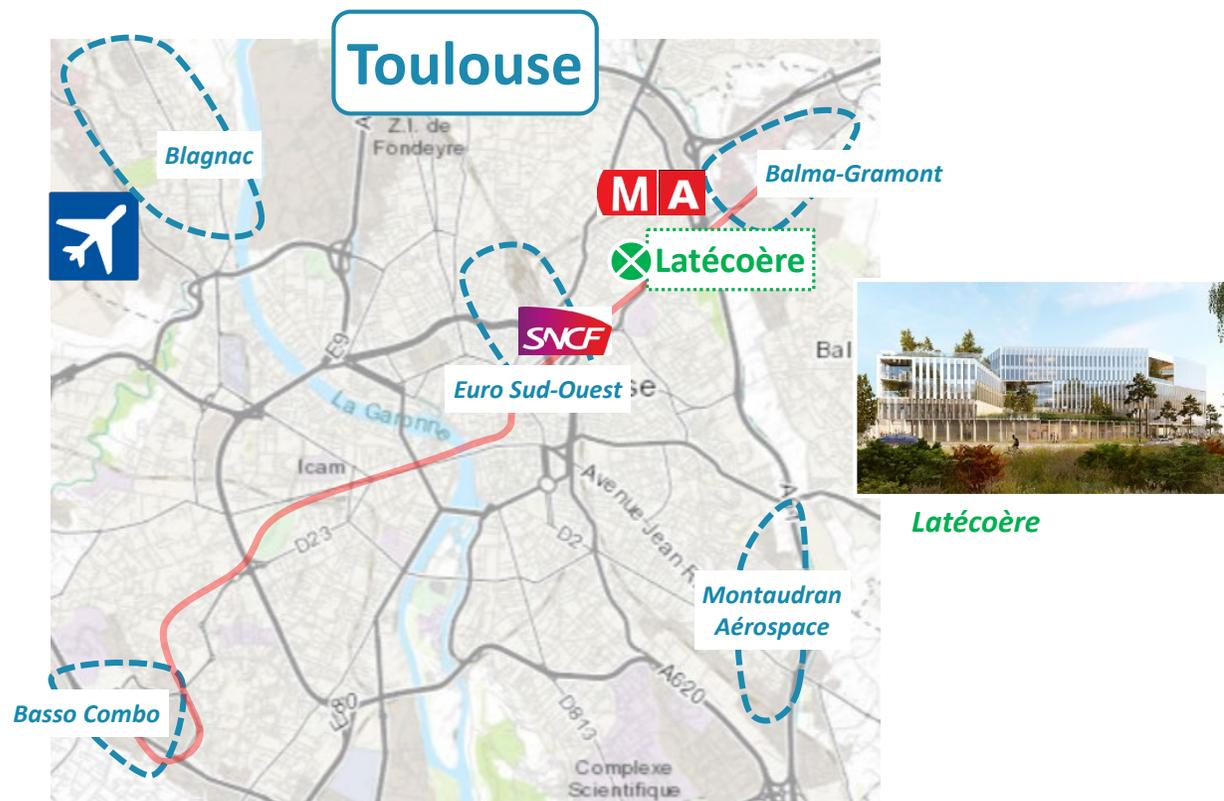
ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE PAR MÉTROPOLE

Offre de 2nd main à 1 an (light blue), Offre neuve à 1 an (dark blue), Dmd placée (année glissante) (purple arrow), Taux de rendement prime (green circle)



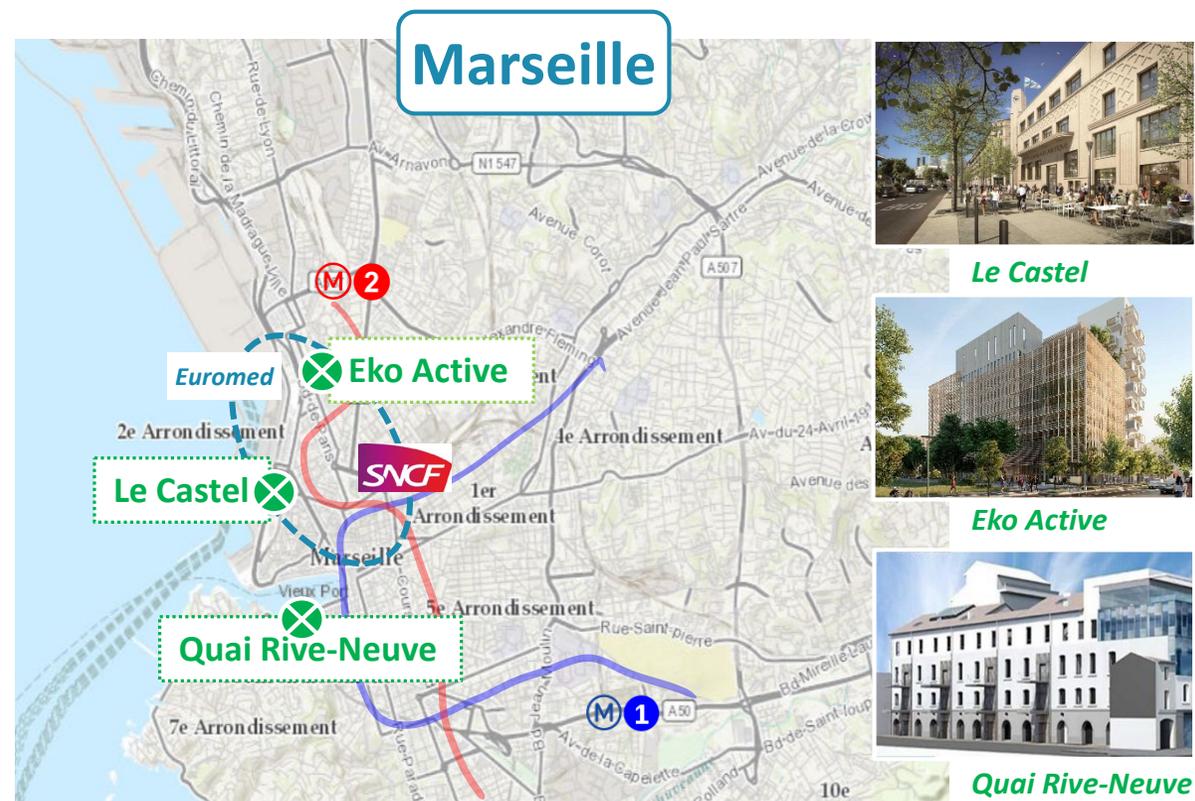
- LES MÉTROPOLES RÉGIONALES RÉCOLTENT LES FRUITS DE LEURS DÉVELOPPEMENTS AVEC UNE DEMANDE PLACÉE EN NETTE HAUSSE SUR 5 ANS
- LA RARETÉ DES PRODUITS NEUFS A POUSSÉ LES LOYERS À LA HAUSSE

DÉVELOPPEMENTS DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS



Le futur siège social de **Latécoère** se situe à proximité de la Gare Toulouse Matabiau et du futur pôle multimodal Euro-Sud-Ouest

- VEFA de **12 500 m²**
- Livraison **T1 2020**

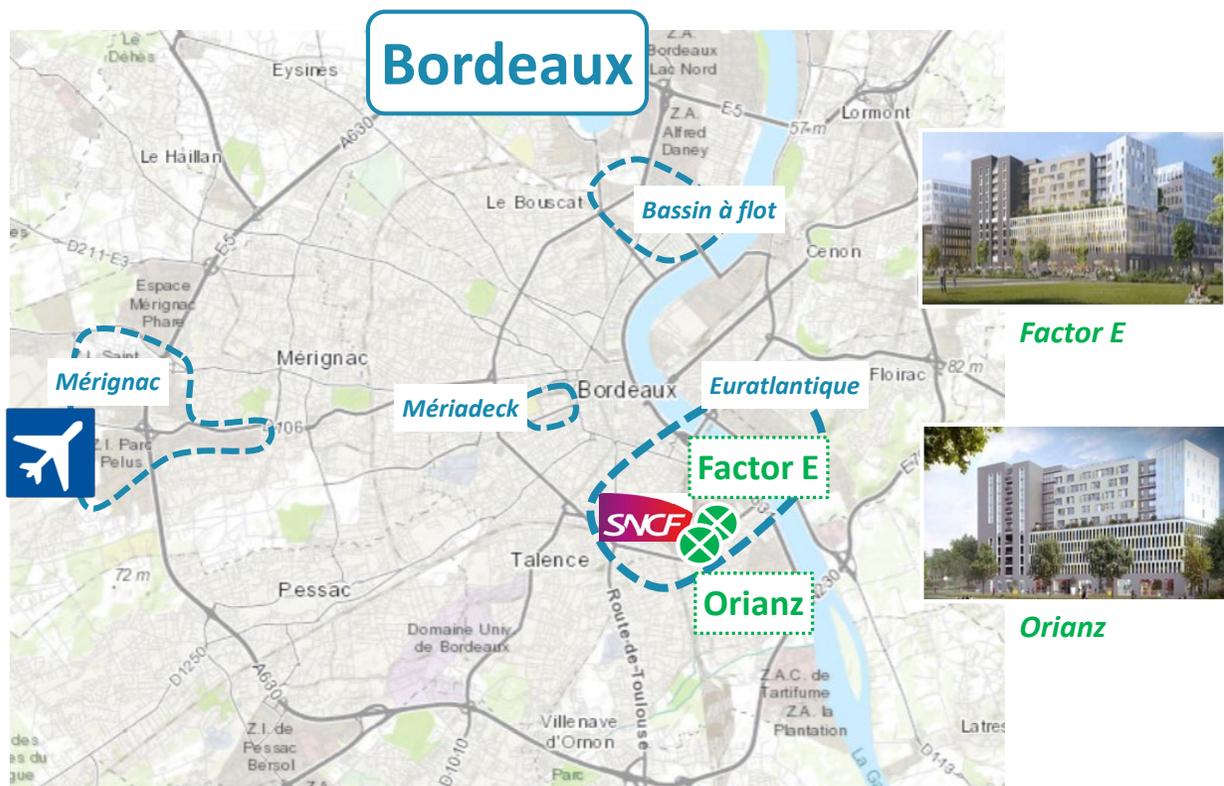


3 immeubles de bureaux :

- Deux au sein du quartier d'affaires Euromed : **Eko Active (8 300 m² - T3 2019)** et **Le Castel (6 000 m² - T2 2019)**
- Un troisième situé sur le vieux port de Marseille: **Quai Rive-Neuve (3 100 m² - livraison 2019)**

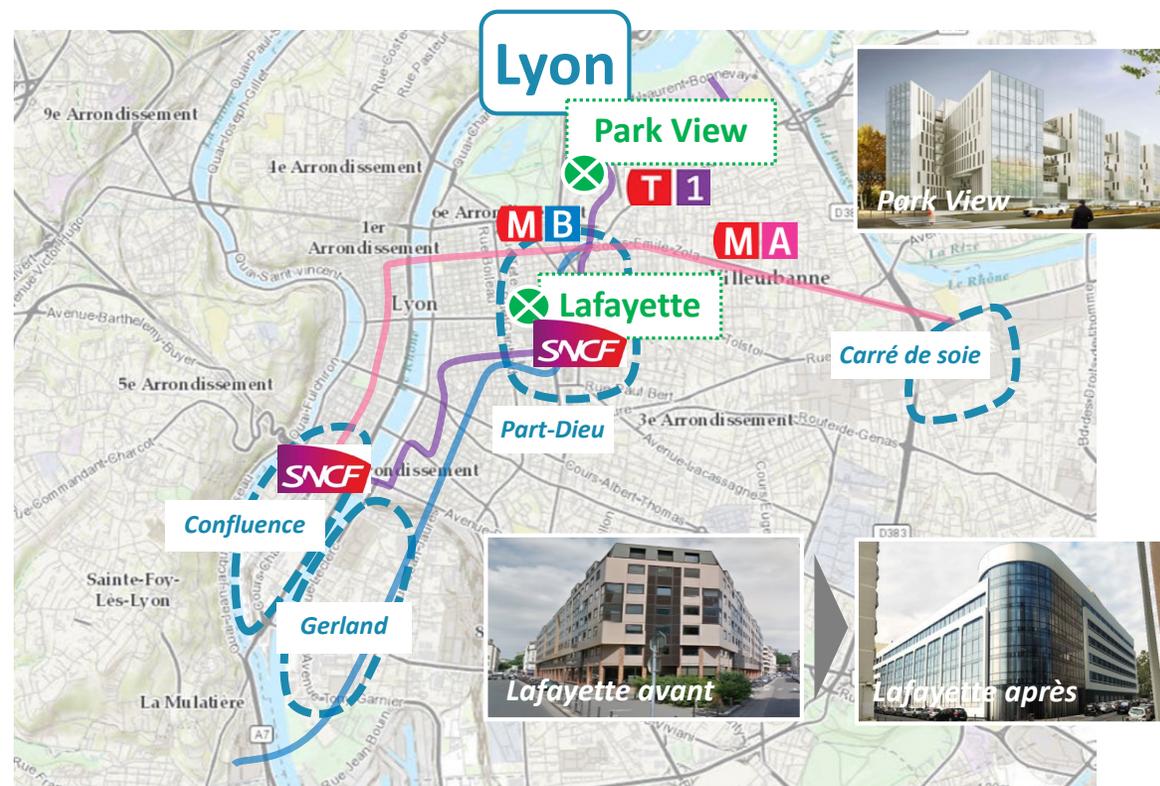
DES LOCALISATIONS EN RÉGIONS « PRIMES »

DÉVELOPPEMENTS DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS



2 immeubles de bureaux, dans l'ensemble Quai 8.2, situés au sein du quartier d'affaires Euratlantique en cours de développement autour de la gare TGV :

- **Orianz** : 20 800 m² - T4 2018
- **Factor E** : 10 900 m² - T4 2018



- **Lafayette B-C** : première phase d'une restructuration d'un ensemble de bureaux au cœur du Quartier Part-Dieu, 1^{er} centre d'affaires de France (hors Île-de-France).
7 100 m² - T1 2019
- **Park View** : développement d'un immeuble en face du Parc de la Tête d'Or.
22 800 m² - T4 2020



DES LOCALISATIONS EN RÉGIONS « PRIMES »

PERSPECTIVES DES DÉPENSES DE SANTÉ EN FRANCE

Croissance du montant de l'ONDAM (Objectif National des Dépenses d'Assurances Maladie) 2019 fixé à **200 Md€**

- **+2,5%** contre **+2,3%** normalement prévus en moyenne sur la durée du quinquennat pour accompagner dès l'année prochaine la stratégie de transformation du système de santé « Ma Santé 2022 » 
- **3,9 Md€** d'économies car le rythme « naturel » des dépenses est estimé à **+4,5%**
Répartition : **1 Md€** sur les médicaments **+800 M€** sur la maîtrise médicalisée **+650 M€** attendus grâce à la progression de l'ambulatoire

L'ONDAM 2018 devrait être respecté à **195,2 Md€** pour la 9^e année consécutive mais en piochant environ **70%** des **650 M€** mis en réserves en début d'exercice 

Tarifs

Prochains annoncés en mars 2019



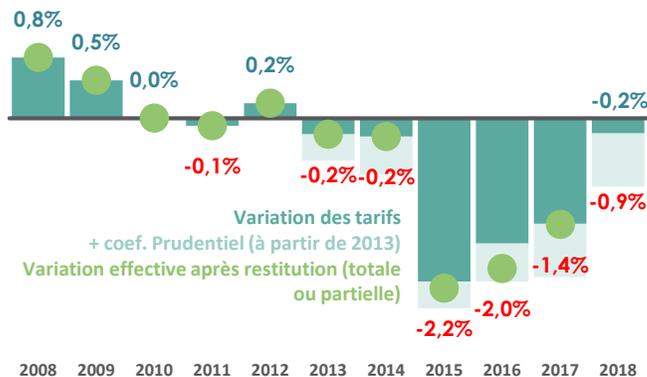
Volume



Total des dépenses

fixé par l'ONDAM

ÉVOLUTION DES TARIFS PRIVÉS MOYENS DEPUIS 10 ANS (MCO)



Ralentissement non-anticipé

de l'activité hospitalière en 2018 qui joue beaucoup dans le respect de l'ONDAM 2018

+0,6% pour les séjours en 2018 ⁽¹⁾

vs **1,3%/an** en moyenne depuis 2014

Un pilotage par les volumes pourrait plaider en faveur d'un statu quo, voire d'une légère hausse des tarifs en 2019. A suivre...

(1) Source : Étude Roland Berger pour la Fédération de l'Hospitalisation privée

	OBJECTIF DE DÉPENSES POUR 2018	OBJECTIF DE DÉPENSES POUR 2019	TAUX DE PROGRESSION
--	--------------------------------	--------------------------------	---------------------

Soins de ville	88,9 Md€	91,5 Md€	2,5%
Établissements de santé	80,7 Md€	82,6 Md€	2,4%
Établissements et services médico-sociaux	20,5 Md€	20,8 Md€	2,2%

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ EN FRANCE ET EN EUROPE

CONCENTRATION DES OPÉRATEURS DE SANTÉ

- **Ramsay Générale de Santé** a lancé une OPA sur le groupe suédois **Capio**, présent à travers l'Europe, pour **783 M€** en numéraire
- **Le groupe Colisée**, déjà présent en Italie, fait ses premiers pas en Espagne avec **4 EHPAD** du **groupe STS** (**590** lits pour **≈15 M€** de CA)
- **Orpéa** renforce sa présence aux Pays-Bas avec **4 établissements**, pour atteindre une capacité de plus de **1 000 lits**
- **Korian** conforte sa présence en Italie mais aussi en Belgique, notamment en préparant l'acquisition d'un portefeuille complémentaire de **21 établissements**

INTERNATIONALISATION DES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

France

≈ **600 M€** investis en Santé en France depuis le début d'année (**497 M€** en 2017) dont **207 M€** par Icade Santé (**14 EHPAD** et **1 SSR**) et **250 M€** par AXA IM-RA (**8 EHPAD**)

Europe

Près d'**1,9 Md€** de transactions en Europe, notamment des opérations de plus grande envergure en Allemagne

- **Primonial** fait l'acquisition de **50%** du portefeuille **Medical Properties Trust** (REIT) pour **818 M€**
- **Deutsche Wohnen** acquiert **30 EHPAD** (murs et fonds pour **13** des **30 établissements**) en Allemagne pour **680 M€**
- Cofinimmo acquiert **20** maisons de repos et soins en Allemagne pour **188 M€**
- **AG Real Estate** acquiert un portefeuille de maisons de repos et soins en Allemagne de **120 M€**

LIVRAISON DE 3 CLINIQUES NEUVES

Elsan construit avec Icade Santé un pôle sanitaire à Nantes



Objectif



Développer des établissements de santé pluridisciplinaires de premier plan

Stratégie

Recomposition de l'offre de soins avec le regroupement de 3 cliniques du Groupe dans l'agglomération nantaise, sur le site de la Polyclinique de l'Atlantique

Un projet médical qui augmente nettement la part de chirurgie ambulatoire avec un taux cible de 70%

Un établissement phare de l'Ouest nantais. Un site à la pointe, dans une zone en plein développement

Des bâtiments neufs certifiés HQE



Réalisation



2015-2019 : restructuration et extension du site de la Polyclinique de l'Atlantique (PCA), propriété d'Icade Santé :

- Site unique de 354 lits et 113 places (contre 427 lits et 140 places répartis sur 3 sites, auparavant)
- 2 bâtiments neufs de 28 214 m² au total :
 - « La Baule »
 - « Central »
- Restructuration du bâtiment existant de la Polyclinique de l'Atlantique
- Une galerie couverte autour de laquelle s'articulent les bâtiments

Investissement d'Icade Santé :
75 M€ TTC

LIVRAISON DE 3 CLINIQUES NEUVES

Capio développe, avec Icade Santé, l'immobilier de la Clinique Croix du Sud à Toulouse



Objectif

- Proposer un parcours de soins de qualité dans des établissements modernes de premier plan
- Renforcer la prise en charge des patients de court séjour en ambulatoire



Stratégie

Améliorer l'offre de soins et la performance en regroupant **2** établissements sur un site neuf et plus compact

- **Des établissements à la pointe**, inscrits dans la stratégie régionale de santé
- **Meilleurs standards de gestion** de l'hospitalisation privée
- **Des bâtiments neufs certifiés HQE**



Réalisation

- **2015 - 2018** : construction de la **Clinique Croix du Sud** à Quint-Fonsegrives
- **Septembre 2018** : livraison de la clinique regroupant les **2** établissements toulousains en activité

Investissement d'Icade Santé :
81 M€ HT TDC



LIVRAISON DE 3 CLINIQUES NEUVES

Icade Santé partenaire immobilier de Courlancy pour la restructuration de son offre sanitaire rémoise



Objectif

Développer un pôle de premier plan, au rayonnement régional

Stratégie

Recomposition de l'offre de soins avec le regroupement de **3 cliniques rémoises du Groupe** en partie sur la Polyclinique Courlancy existante **et principalement sur le nouveau site de Bezannes**

- **Un établissement phare de l'agglomération rémoise.**
Un site à la pointe doté d'Ambu'Stage
- **Des bâtiments neufs certifiés HQE et évolutifs**



Réalisation

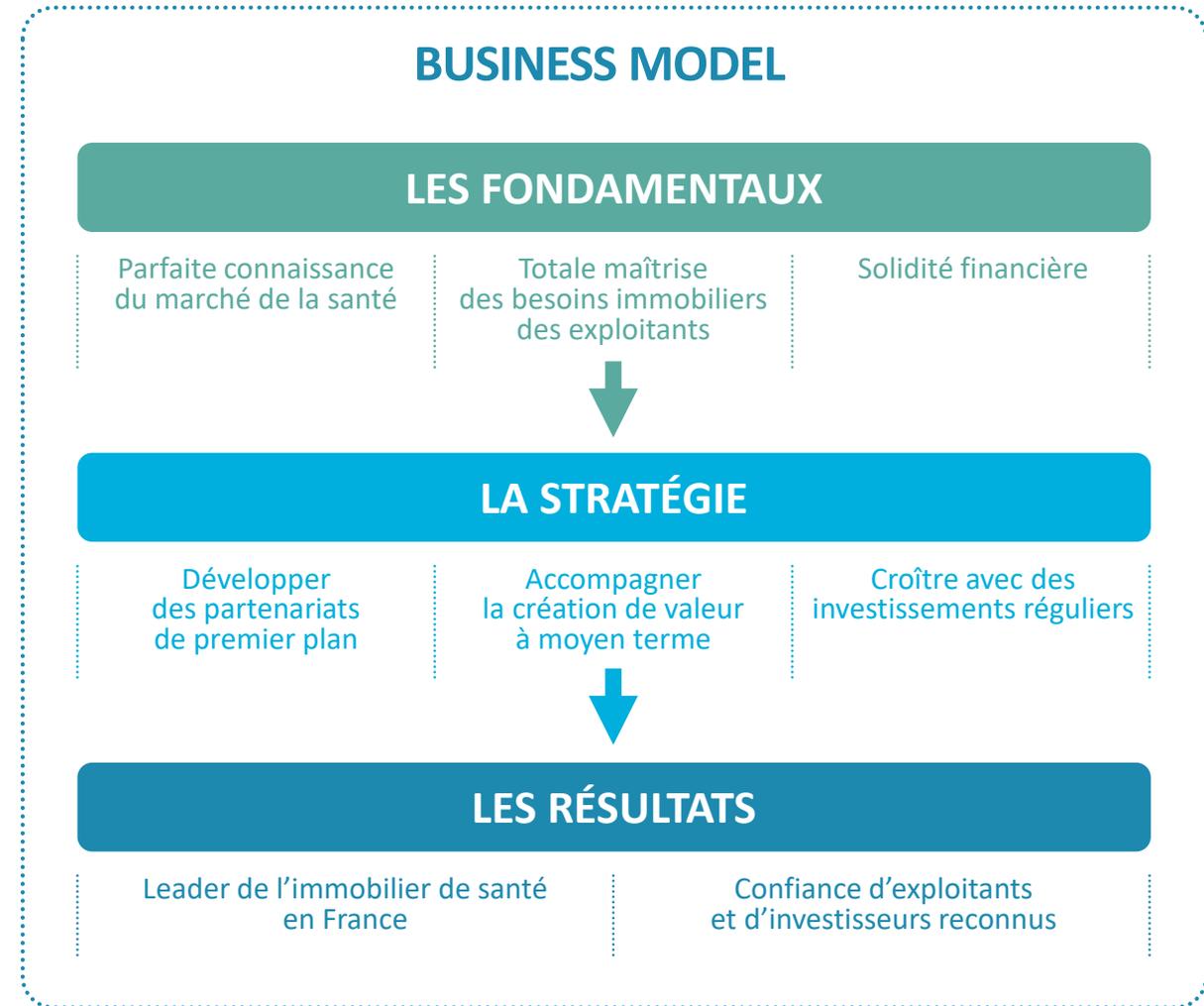
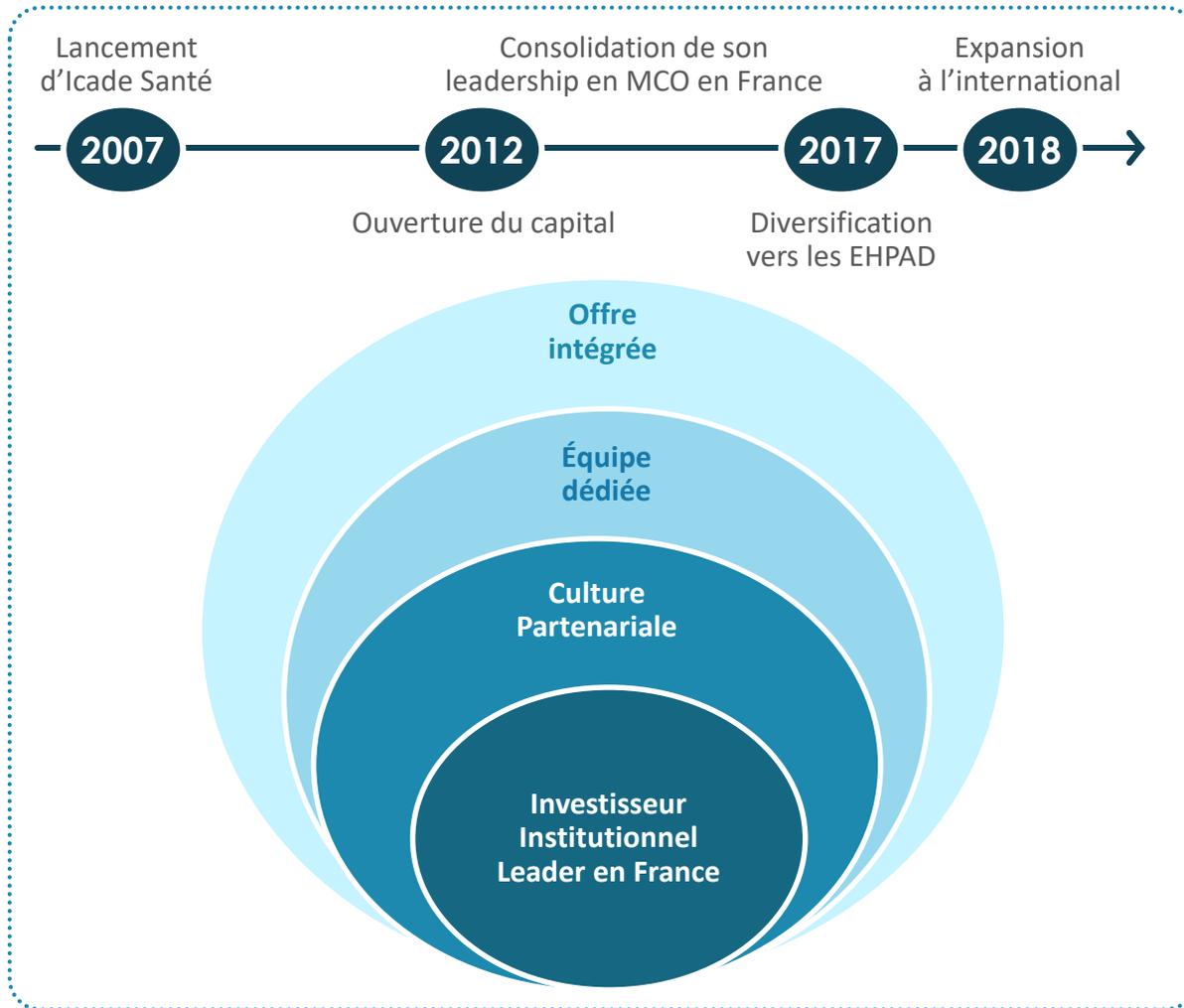
2013-2018 : construction de la **Polyclinique Reims-Bezannes** :

- Site unique de **458** lits et places
- **1** ensemble immobilier neuf de **33 327 m²**

Investissement d'Icade Santé :
76 M€ HT TDC



UN BUSINESS MODEL SOLIDE, UNE STRATÉGIE AFFIRMÉE



L'INNOVATION AU CŒUR DES PROJETS

TOULOUSE : WOOD'ART – LA CANOPÉE

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

Projet **76%** bois

Revalorisation d'une ancienne friche industrielle et création de biodiversité

Icade Promotion devient lauréat de l'appel à projets de la région Occitanie « Bâtiment NoWatt » CEP - **30%** (Bâtiment à Energie positive). Démarche BDM (bâtiments durables méditerranéens)

PROGRAMME

Construction d'une tour en bois avec **2 720 m²** de commerces, **1 740 m²** d'hôtel et **8 600 m²** de logements dans l'éco-quartier de la Cartoucherie

CALENDRIER / BUDGET

- Livraison : **T3 2020**
- CA : **33 M€ HT**

LABELS

- E3C2
- NF HABITAT HQE
- LABEL BIOSSOURCE NIVEAU 1
- LABEL BBCA
- Bâtiment durable Occitanie niveau argent

MAÎTRISE D'OEUVRE

- Dietrich Untertrifaller Architectes
- Seuil architecture

MAÎTRE D'OUVRAGE

Icade Promotion



LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

STRASBOURG : ACADÉMIE 35

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

Ensemble immobilier construit dans les années 1980, à destination initiale à usage de bureaux. Il comporte, en sous-sol, sur 2 niveaux enterrés, un parking de 200 places

PROGRAMME

Il s'agit de la réhabilitation complète d'un bâtiment de bureaux en :

- 81 logements en accession libre
- 44 logements locatifs vendus en VEFA au bailleur HABITATION MODERNE
- 1 115 m² SU de bureaux

CALENDRIER / BUDGET

- Livraison s'échelonnant de fin 2019 tranche 1 de 35 logements à mi 2020 tranche 2 de 46 logements
- CA HT 33,6 M€

LABELS

Label BBC Rénovation

MAÎTRISE D'ŒUVRE

OSLO ARCHITECTES – Schiltigheim

MAÎTRE D'OUVRAGE

Icade Promotion



UN CONCOURS GAGNÉ POUR UNE OPÉRATION COMPLEXE MIXTE

PARIS 12 : BERCY CHARENTON

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT

Suite à l'appel à projets Réinventons Paris, Icade et Icade Promotion sont lauréats du concours

La ZAC Bercy-Charenton s'étend sur un périmètre de **80 hectares**, dont **50 hectares** hors voies ferrées permettant de créer un quartier mixte de **600 000 m²**

PROGRAMME

Le projet prévoit la réalisation de **50 000 m²** SDP répartis comme suit :

- **15 000 m²** de bureaux (développés et conçus par Icade Promotion pour le compte d'Icade)
- **3 200 m²** d'hôtel développés par Icade Promotion (exploitant B&B)
- Co-living, locaux d'activités, commerces, équipements sportifs et salle événementielle
- **16 000 m²** consacrés à l'hôtel logistique multimodal (pour le compte de Sogaris)

MAÎTRE D'OUVRAGE

Icade Foncière Tertiaire et Icade Promotion

ARCHITECTES

Marc MIMRAM et ENIA Architecte

LABELS

- BREEAM
- HQE Niveau excellent
- Plan climat Ville de Paris
- Bream-in-use ready

CALENDRIER / BUDGET

- Dépôt PC : **T4 2019**
- Livraison hôtel logistique : **T4 2022**
- Livraison Bureaux / Hôtel / Équipement sportif : **T4 2023**



RSE : 5 ENJEUX PRIORITAIRES ET DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA PLANÈTE

ENVIRONNEMENT

1 Impact sur le changement climatique

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

2 Biodiversité

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

3 Raréfaction des ressources & économie circulaire

- Démarche de réemploi pour **100%** des démolitions > 5 000 m² et rénovations > 3 000 m² en 2020

Green Bond de **600 M€**



act4nature
Les entreprises pour la biodiversité

cdc biodiversité
Contrat de performance biodiversité

NATURE
2050

cycle up
DES RESSOURCES À L'INFINI

SOCIÉTAL

4 Cohésion des territoires & inclusion

- Systématisation du recours à l'emploi local et l'insertion pour les chantiers > **20 M€**
- Actions associatives proposées à **100%** des collaborateurs dès 2019



Journées & congés solidaires



SOCIAL

5 Engagement, agilité & collaboration

- **90%** de managers formés au parcours MEPOS (Manager à Énergie Positive) d'ici à 2020

INNOVATION

Déploiement des nouvelles offres : point d'étape

Juillet 2018 :
2 nouvelles offres lancées



Outil de co-conception de logement avec les clients



Lancement sur 3 programmes :

- Lyon 8
- Six-Fours Les Plages
- Antony



Solution de suivi du patient en médecine ambulatoire



- **Expérimentation concluante** sur la clinique de Courlancy
- **Solution prête pour un déploiement** sur de nouvelles cliniques

4 mois après

Point sur le dispositif d'innovation

Fonds innovation 2018

13 nouveaux projets financés depuis début 2018 pour un montant de **1,2 M€**

Innovation Graduate Program

- Lancement en sept. 2018
- **4** jeunes diplômés nous rejoignent en tant que ressources sur les projets innovation pendant **18** mois, avant de rejoindre les métiers