



RÉSULTATS ANNUELS 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.** Faits marquants 2017
- 2.** Bonnes performances opérationnelles sur nos 3 métiers
- 3.** Des résultats financiers 2017 très solides
- 4.** Perspectives 2018

Annexes

Introduction



ICADE ACCÉLÈRE L'EXÉCUTION DE SON PLAN STRATÉGIQUE

Les résultats de l'exercice 2017 sont très solides, Icade est en avance sur son plan de marche

Deux actionnaires de premier plan : CDC à **39%**, Crédit Agricole Assurances à **18,5%**, le flottant représentant **42%**

Notre business model d'opérateur immobilier intégré a démontré sa pertinence

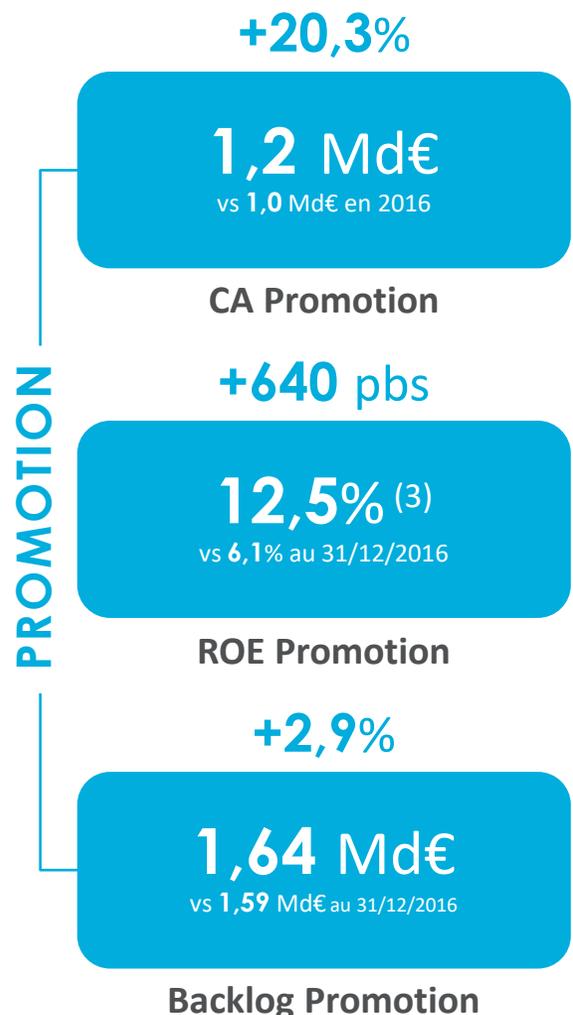
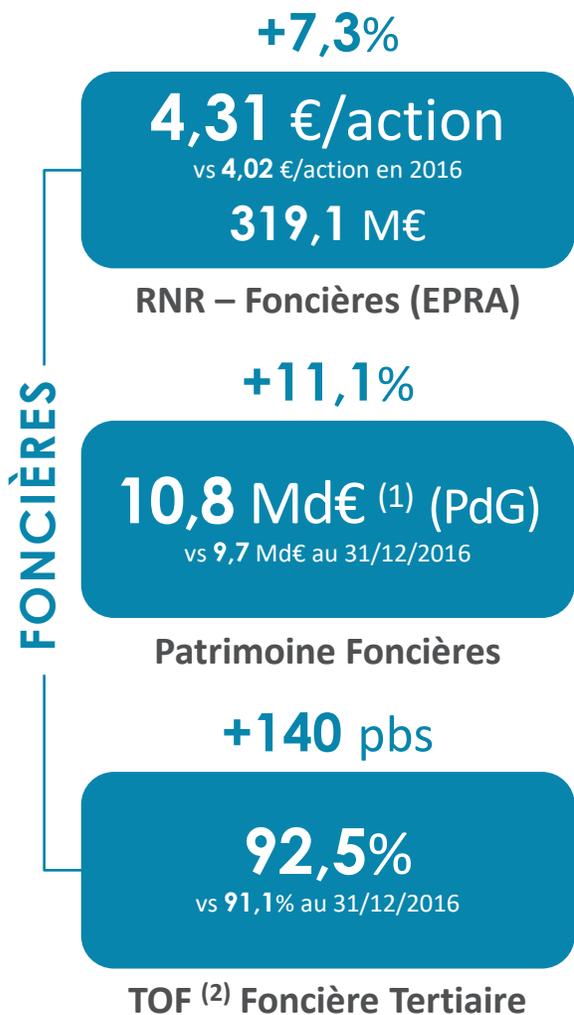
Fort du soutien du conseil d'administration, prochain plan stratégique à la fin du 1^{er} semestre 2018

1. Faits marquants 2017

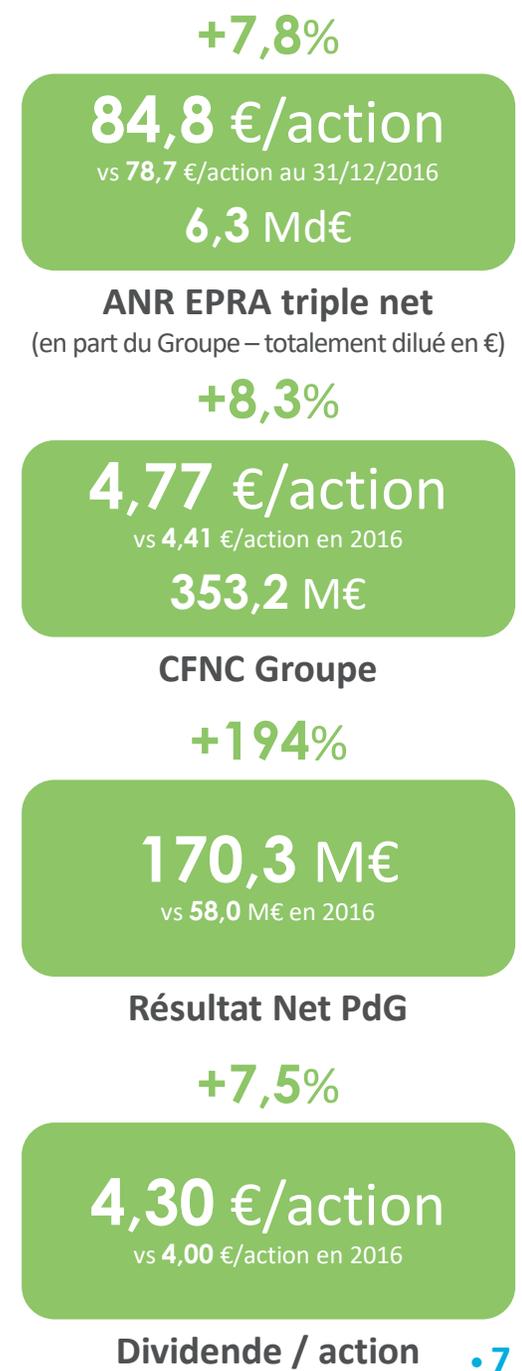


1. Faits marquants 2017

INDICATEURS CLÉS 2017



DONNÉES GROUPE



Notes : (1) Valeur à 100% du patrimoine : 12,8 Md€ au 31/12/17
(2) Taux d'occupation financier
(3) Après retraitement du produit de remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes

DES INDICATEURS 2017 EN FORTE HAUSSE



LES PRIORITÉS 2017 ONT ÉTÉ RÉALISÉES

1 Acquisitions et lancement des opérations de développement :
ANF, Tour Maine Montparnasse, Origine, Pulse, **5** cliniques

2 Finalisation du déploiement du plan « Coach Your Growth » :

- Des résultats positifs sur Rungis, déploiement sur les autres parcs
- Parcs d'affaires 31/12/2017 : **89,3% (+1,2 pt)**

3 Accélération des synergies entre la Foncière Tertiaire et la Promotion :
Cross business : c. **370 M€** ⁽¹⁾

4 Accélération de la mise en œuvre de la feuille de route d'Icade Promotion :

- CA **+20,3%** au 31/12/2017
- ROE **12,5%** à fin 2017 (soit **1** an d'avance sur le plan)

5 Gestion dynamique et sécurisée du passif :

- Émission obligataire (Green Bond) : **600 M€ -10 ans -1,50%**
- Taux de couverture de **98%**
- Maturité moyenne de la dette de plus de **6** ans

6 Poursuite de nos investissements en RSE et en innovation :

- Notations extra-financières « best in class »
- Véhicule autonome, Cycle Up, Ferme Urbaine, AirLab

ICADE RESTE DISCIPLINÉE DANS L'EXÉCUTION DE SON PLAN

1. Faits marquants 2017

Foncière Tertiaire : **140** nouveaux baux sur les bureaux et parcs d'affaires représentant plus de **211 600 m²**

Rotation active du patrimoine de bureaux : **4** acquisitions (**249 M€** ⁽¹⁾), ANF (**457 M€ PdG** ⁽²⁾), des cessions (**256 M€**)

Foncière Santé : acquisition de **5** cliniques d'une valeur de **220 M€**

Pipeline de développement (Tertiaire et Santé) : **2,1 Md€** (**1,3 Md€** lancé à fin décembre), **157 M€** de Capex investis en 2017

Icade Promotion : **+14,7%** de ventes de logements (**5 510** lots)

Première émission de Green Bond pour financer près de **600 M€** d'actifs et projets verts

Nouveaux partenariats prometteurs : Korian, Arkadea et Cycle UP

RSE : « Sector Leader » pour le GRESB, **4^e** sur 259 pour Sustainalytics, pilote des labels E+C-, R2S et OsmoZ



Notes :

(1) Les acquisitions concernent les immeubles : Ponant D, Tour Maine Montparnasse, Eko Active et Gambetta

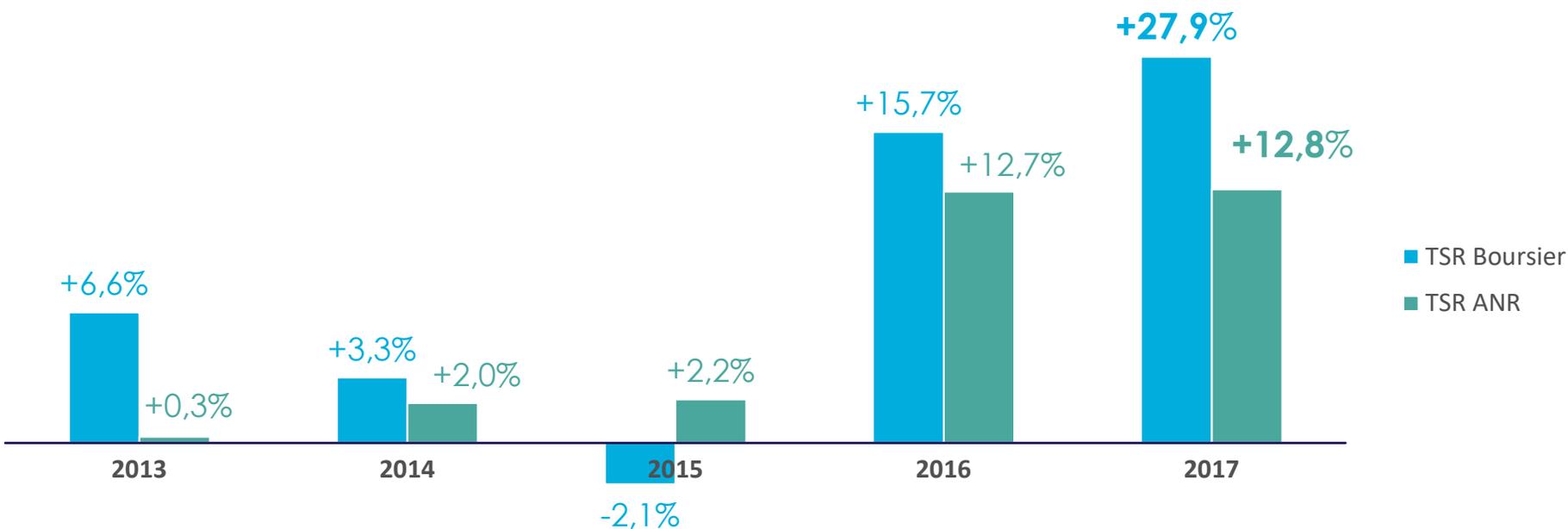
(2) Valeur du patrimoine ANF Immobilier au 30/06/2017, hors droits, hors patrimoine détourné

UNE ANNÉE 2017 TRÈS ACTIVE

1. Faits marquants 2017

NOTRE AMBITION, LA PERFORMANCE : ICADE DÉLIVRE

- **TSR Boursier** proche de **30%** sur la base du cours de bourse à fin décembre
- **TSR ANR** proche de **13%** au 31 décembre 2017



27,9%

TSR Boursier 2017 ⁽¹⁾

12,8%

TSR ANR 2017 ⁽²⁾

TSR DEPUIS LE LANCEMENT DU PLAN : +48%



Notes : (1) TSR (Total Shareholder Return tel que défini page 28 du Document de référence 2016) : rendement total pour les actionnaires (performance boursière, dividende réinvesti), sur la base du cours de clôture au 29 décembre 2017
(2) TSR (Total Shareholder Return tel que défini page 28 du Document de référence 2016) : rendement calculé sur la performance de l'ANR + dividende, sur la base de l'ANR au 31/12/2017

2.

Bonnes performances
opérationnelles
sur nos 3 métiers

2.1.

Foncière Tertiaire

BUREAUX : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

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

- **2,6** millions de m² commercialisés en 2017 (+8%) avec **88** transactions > 5 000 m²
- Une offre en recul de **4%** avec **3,4** millions de m² disponibles fin 2017 dont seulement **13%** de surfaces neuves
- **6,4%** de vacance

Marché porteur pour nos projets en développement

Un marché régional porteur ⁽²⁾

- Une demande placée sur 12 mois de **1,1** million de m² (+2%)
- **22** transactions > 5 000 m² depuis janvier (+33% en surface)
- Offre à un an de **1,5** million de m² (-7% en un an) dont **29%** de neuf

Pertinence du rachat d'ANF

Un marché de l'investissement très actif

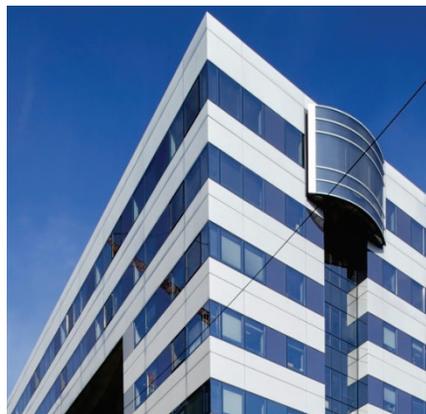
- **26,4** Md€ investis en 2017. Un recul de -17% lié aux services et commerces
- Résilience des bureaux : **18,8** Md€ (+1% en IDF, +22% en régions)
- Stabilité du taux *prime* dans Paris QCA à **3%**, mais compression sélective sur d'autres secteurs

Intérêt accru pour des opérations value add

MARCHÉ BIEN ORIENTÉ POUR 2018 SOUTENU PAR LE RETOUR DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE

FONCIÈRE TERTIAIRE : FAITS MARQUANTS 2017

ANF – Park View (Lyon, 69)



Défense 456 (Nanterre, 92)

Activité locative

- Loyers bruts annualisés : **+7,6%** à **402,6 M€**
- Renouvellement ⁽¹⁾ de **57** baux sur **152 200 m²** (**31,0 M€** de loyers faciaux, durée ferme moyenne de **6,6** années)
- Prise d'effet de nouveaux baux ⁽¹⁾ sur **124 700 m²** (**+28,2 M€** de loyers faciaux)

Rotation du portefeuille tertiaire

- ANF Immobilier : un portefeuille d'une valeur de **457 M€ PdG ⁽²⁾** (**614 M€** à 100%)
- **4** acquisitions d'actifs pour **249 M€ ⁽³⁾**, taux de rendement potentiel de **5,6% ⁽⁴⁾**
- Des cessions pour **256 M€**

Projets de développement

- Livraison de l'immeuble Défense 456 (**15 853 m²**, **100%** occupé, WALB de **6,9** années à livraison)
- Projet Pulse en cours (**28 700 m²**, livraison au **T4 2018**)
- Capex investis sur l'année 2017 : **77,5 M€**

- **UNE GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE**
- **SIGNATURE D'UN BEFA DE 51 000 M² SUR ORIGINE**

Notes : Données à 100%

(1) Exclut les données ANF Immobilier, hors acquisitions

(2) hors droits, au 30/06/2017, hors patrimoine détourné

(3) Les acquisitions concernent les immeubles : Ponant D, Tour Maine Montparnasse, Eko Active et Gambetta

(4) Loyer potentiel / Prix d'acquisition DI, hors Tour Maine Montparnasse

2.1. Activité : Foncière Tertiaire

FONCIÈRE TERTIAIRE : 2015 À 2017

	2015	2016	2017
VALEUR DU PATRIMOINE (PdG HORS DROITS)	7,4 Md€	7,7 Md€	8,5 Md€
VALEUR DU PATRIMOINE 100% (HORS DROITS)	7,4 Md€	7,7 Md€	8,8 Md€
MATURITÉ DES BAUX	4,2 années	4,8 années	4,8 années
BUREAUX	5,7	5,9	5,7
PARCS D'AFFAIRES	2,9	3,9	3,7
RENDEMENT DU PATRIMOINE (PdG HORS DROITS)	7,3%	6,5%	6,1%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽¹⁾	86,9%	91,1%	92,5%
BUREAUX ⁽²⁾	88,9%	94,6%	95,3%
PARCS D'AFFAIRES ⁽²⁾	85,0%	88,1%	89,3%
NOMBRE DE M ² TOTAL (EN MILLIONS, HORS LOGEMENT)	2,23	1,97	2,12
PRIX MOYEN AU M ² ⁽²⁾	3 300	3 900	4 000
BUREAUX IDF	6 150	7 000	7 500
BUREAUX RÉGIONS	na	na	2 850
PARCS D'AFFAIRES	2 500	2 600	2 750

**TAUX D'OCCUPATION EN HAUSSE,
AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU PATRIMOINE (RENDEMENT)**

2. Bonnes performances opérationnelles sur nos 3 métiers

2.2.
Foncière Santé

SANTÉ : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Des opérateurs en consolidation, à la recherche de partenaires

- Consolidation du secteur sanitaire (absorption de Médipôle Partenaires par Elsan) et du secteur médico-social (**50%** du parc privé lucratif géré par Korian, Orpea et DomusVi)
- Des actionnaires et fonds d'investissement prêts à soutenir le développement des exploitants-opérateurs
- De nouveaux partenariats (externalisation et développement) comme l'accord Korian / Icade Santé / Icade Promotion

Pertinence de l'offre immobilière intégrée d'Icade

En France, de nombreux investisseurs immobiliers présents mais rareté des externalisations

- Marché secondaire moins animé en France sur 2017 : **497 M€** ⁽¹⁾ investis
- Opérations en cours qui augurent une année 2018 plus dynamique
- Taux de rendement qui poursuivent leur compression : MCO prime **5,20% / 5,30%** et EHPAD prime **4,50%**

Un marché qui s'europeanise

- Plusieurs portefeuilles et actifs acquis par des asset managers français en Europe
- Activité soutenue de deux foncières belges

Momentum opportun pour la diversification

FONCIÈRE SANTÉ : FAITS MARQUANTS 2017



Hôpital privé Océane (Vannes, 56)



Clinique de l'Europe (Rouen, 76)



Polyclinique Cabestany (Cabestany, 66)

Revenus locatifs en hausse et rendements attractifs

- Revenus locatifs à **214,9** M€, en hausse de **3,6%**
- Taux de rendement attractif à **6,0%** hors droits (**5,6%** droits inclus)

Poursuite des acquisitions : renforcement du leadership

- **5** acquisitions en 2017 pour un montant de **220** M€ droits inclus, qui portent à **100** le nombre d'actifs détenus par Icade Santé

Des relais de croissance avec les opérations de développement

- **4** projets (tous certifiés HQE) pour **15,8** M€ de loyers potentiels et un prix de revient ⁽¹⁾ de **237** M€ (**3** livraisons prévues en 2018 et **1** en 2020)

Une diversification vers les EHPAD, notamment avec Korian

- Partenariat de développement portant sur **16** établissements à livrer d'ici 2024

- **UNE DIVERSIFICATION RELATIVE ET RÉSILIENTE POUR ICADE**
- **EHPAD : NOUVELLES PERSPECTIVES**

FONCIÈRE SANTÉ : 2015 À 2017

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
VALEUR DU PATRIMOINE (PdG HORS DROITS)	1,7 Md€	2,0 Md€	2,3 Md€
VALEUR DU PATRIMOINE 100% (HORS DROITS)	3,1 Md€	3,6 Md€	4,0 Md€
MATURITÉ DES BAUX	8,8 ans	8,2 ans	7,6 ans
NOMBRE DE CLINIQUES	90	96	100
LOYERS NETS	167 M€	204 M€	211 M€
RENDEMENT DU PATRIMOINE (HORS DROITS)	6,7%	6,1%	6,0%

- VALEUR DU PORTEFEUILLE EN CROISSANCE
- RENDEMENT TOUJOURS ATTRACTIF

2. Bonnes performances opérationnelles sur nos 3 métiers

2.3. Icade Promotion

PROMOTION : MARCHÉ FAVORABLE

Résidentiel : une dynamique confirmée en 2017

- Marché favorable : **taux d'intérêt bas**
- **Une visibilité fiscale de moyen long terme** avec le maintien pour **4 ans** du PTZ et du dispositif PINEL
- Une conjoncture porteuse qui se traduit par :
 - des autorisations en logement collectif en hausse à **260 700** en 2017 **(+7%)** ⁽¹⁾
 - des réservations ⁽⁵⁾ en hausse à **154 507** logements neufs en année glissante à fin sept 2017 **(+8% en un an)** ⁽²⁾
 - une durée d'écoulement sous la barre de **10 mois** depuis un an **(9,4 mois au T3 2017)** ⁽²⁾

Un plan logement favorable au marché résidentiel

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

- **4,6 Md€** d'investissement en VEFA de bureaux en France, meilleur volume depuis 2007 **(+42% vs 2016)** dont **46%** en blanc ⁽³⁾
- Appétit des grandes entreprises pour des bureaux neufs : **52%** des signatures > 5 000 m² en Île-de-France sur des immeubles encore à livrer ⁽⁴⁾
- **1,7 million** de m² de bureaux en chantier en Île-de-France fin 2017, dont **48%** déjà commercialisés ⁽⁴⁾

Intérêt pour les opérations tertiaires

2.3. Activité : Icade Promotion

ICADE PROMOTION : FAITS MARQUANTS 2017

Karré (Lyon, 69)



Clinique SSR (Toulouse, 31)

Une relance de l'activité qui porte ses fruits

- Chiffre d'affaires ⁽¹⁾ : **+20,3%** à **1 208,6 M€**, Logement (**+21,0%** à **806,4 M€**) et Tertiaire (**+18,8%** à **402,2 M€**)
- Backlog : **1 644 M€ (+2,9%)**, en croissance sur le Logement (**1 119 M€**, **+5,8%**) et sur le Tertiaire (**379,6 M€**, **+3,5%**)
- Portefeuille foncier : **2,4 Md€ (+12,5%, 11 365 lots)**

Accélération du développement par :

- La signature de partenariats prometteurs :
 - **LA POSTE** : Arkadea, Promoteur immobilier en partenariat à **50/50** avec Icade Promotion, avec un pipeline important inscrit dans un business plan ambitieux (objectif de CA de **200 M€/an** à partir de 2020)
 - **KORIAN**, en association avec Icade Santé, portant sur **16 établissements** neufs, EHPAD et SSR, à livrer d'ici 2024
- La création de Synergies Urbaines

Des leviers de rentabilité actionnés

- Une industrialisation des process : **4** gammes dans le Résidentiel, standardisation des processus de conception-réalisation
- Une distribution axée sur la performance : force commerciale interne priorisée, digitalisation

UNE CROISSANCE RENTABLE SUR UN MARCHÉ PORTEUR

ICADE PROMOTION : 2015 À 2017

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE ⁽¹⁾	956 M€	1 005 M€	1 209 M€
BACKLOG	1 508 M€	1 597 M€	1 644 M€
NOMBRE DE RÉSERVATIONS	3 999 lots	5 665 lots	5 776 lots
VALEUR DU PORTEFEUILLE FONCIER (TTC) ⁽²⁾	1,7 Md€	2,2 Md€	2,4 Md€
DURÉE D'ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES	13,9 mois	9,7 mois	9,3 mois

LE CHIFFRE D'AFFAIRES EN FORTE CROISSANCE TRADUIT LA DYNAMIQUE

- DES VENTES DE LOGEMENTS : **5 510** LOTS EN 2017 (+14,7%)
- DE L'AVANCÉE DES CHANTIERS TERTIAIRES : PARIS (TWIST, THÉMIS), LYON (OXAYA , SKY 56)

LA CROISSANCE EST SOUTENUE

- À COURT TERME PAR UN CARNET DE COMMANDE (BACKLOG ET RÉSERVATIONS) SOLIDE
- À MOYEN TERME PAR UN PORTEFEUILLE FONCIER EN HAUSSE

2. Bonnes performances opérationnelles sur nos 3 métiers

2.4. RSE et Innovation

RSE : OBJECTIFS AMBITIEUX ET RÉSULTATS BIEN ORIENTÉS

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES



OBJECTIFS ANNONCÉS

-40% d'intensité CO₂ pour la Foncière Tertiaire entre 2011 et 2020

100% des nouveaux projets de la Foncière Santé certifiés HQE

75% des opérations de la Promotion à moins de 5 minutes à pied des transports en commun

Intégrer des clauses d'insertion pour **100%** des chantiers significatifs

BILAN AU 31/12/2017

-23% réalisé entre 2011 et 2017

100% des projets significatifs visent la certification

81% des opérations

100% des chantiers significatifs

NOUVEAUX USAGES ET INTÉGRATION TERRITORIALE



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



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



Notée A-



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

L'INNOVATION AU SERVICE DU BUSINESS : 3 EXEMPLES



MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

- **Partenariat développé avec la start-up DEEPMI**
- Près de **90%** du patrimoine de la Foncière Tertiaire
- Solution de monitoring des consommations énergétiques
- **Gain** : optimisation des consommations énergétiques des locataires



LOGEMENT CONNECTÉ BY ICADE

- **Partenariat développé avec la start-up MA SMART HOME**
- **100%** des logements produits
- Solution de logements connectés (domotique)
- Solution proposée sur l'ensemble de la gamme Logement Icade
- **Gain** : offre commercialement différenciante



RÉDUCTION DE L'IMPACT CARBONE DU BÂTIMENT

- **Création de la start-up CYCLE-UP** (filiale à 50/50 avec Egis)
- Plateforme d'intermédiation dédiée au réemploi de matériaux de construction
- **Gain** : positionnement d'acteur leader du réemploi de matériaux

3. Des résultats financiers 2017 très solides

3.1. Compte de résultat



3.1. Compte de résultat

RNR EPRA EN CROISSANCE SENSIBLE SUR LES DEUX FONCIÈRES : **+7,5% SUR UN AN**

	31/12/2017						31/12/2016		
	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 en M€)</i>									
Loyers nets	340,9	0,0%	211,3	3,6%	552,2	1,3%	341,0	204,0	545,0
Résultat opérationnel	289,2	(3,5%)	198,6	3,7%	487,8	(0,7%)	299,7	191,4	491,1
Résultat financier	(58,7)	(30,1%)	(28,8)	(4,1%)	(87,5)	(23,3%)	(84,0)	(30,0)	(114,1)
RNR – Foncière (EPRA) – (PdG)	223,2	8,5%	96,0	5,2%	319,1	7,5%	205,6	91,2	296,8
RNR – Foncière (EPRA) / action – (PdG)	3,02 €	8,3%	1,30 €	5,0%	4,31 €	7,3%	2,78 €	1,23 €	4,02 €

Foncière Tertiaire : **+8,5%**

- Loyers nets stables : effet des livraisons (+19,6 M€) et des acquisitions 2016 et 2017 (+24,2 M€), neutralisant les effets des cessions (-48,8 M€)
- Résultat financier qui bénéficie de la restructuration du passif : contribution positive sur le RNR à hauteur de +25,3 M€

Foncière Santé : **+5,2%**

- Loyers nets en hausse : +3,6% sous l'effet des acquisitions, des extensions et de l'indexation des loyers
- Résultat financier en amélioration de +1,2 M€, porté par la baisse des coûts de financement

- **RNR FONCIÈRE TERTIAIRE +8,5%**
- **RNR FONCIÈRE SANTÉ +5,2%**

3.1. Compte de résultat

ICADE PROMOTION : CFNC EN HAUSSE DE **+36,5%**

(en M€)	31/12/2017			Δ 2016	31/12/2016		
	Logement	Tertiaire	Total		Logement	Tertiaire	Total
Chiffre d'affaires économique ⁽¹⁾	806,4	402,2	1 208,6	20,3%	666,5	338,5	1 005,0
Résultat opérationnel économique courant ⁽²⁾	45,7	29,9	75,6	35,9%	31,1	24,5	55,6
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)	5,7%	7,4%	6,3%		4,7%	7,2%	5,5%
Cash-flow net courant - Part du Groupe			30,4	36,5%			22,2
Résultat net Promotion - Part du Groupe ⁽³⁾			30,6				20,8
Fonds propres moyens alloués ⁽⁴⁾			245,3				339,5
ROE ⁽⁶⁾			12,5%				6,1%

Chiffre d'affaires économique en hausse de **20,3%** porté par le Logement et le Tertiaire

- CA Logement en nette croissance de **21,0%**, accélération des réservations et des ventes actées
- CA Tertiaire en forte augmentation de **18,8%**, plusieurs signatures et avancées de chantiers

Résultat opérationnel économique courant en hausse de **35,9%**, avec une vive accélération sur le logement

- ROEC en croissance de **46,8%** sur l'activité Logement et **22,2%** sur l'activité Tertiaire
- Taux de marge économique courant ⁽⁵⁾ à **6,3%**, en hausse de **+0,8 pt** (Logement **+1,0 pt**, Tertiaire **+0,2 pt**)

AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE : UN ROE ⁽⁶⁾ À 12,5% DÉPASSANT DÈS 2017 L'OBJECTIF DE 12%

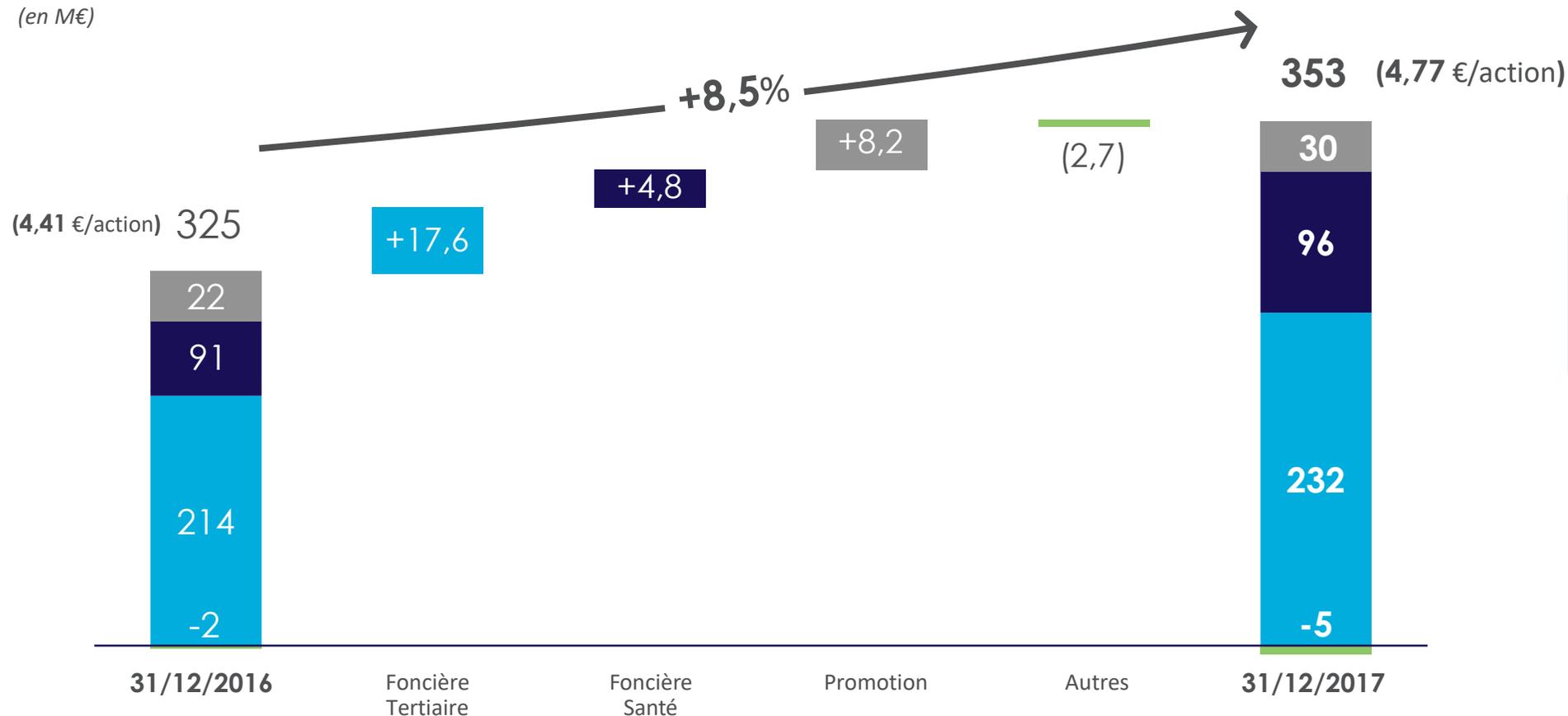


Notes : (1) CA économique : CA incluant les entités mises en équivalence ; (2) Résultat économique incluant les entités mises en équivalence, retraité des éléments non courants, des charges de redevance de marque et coûts de holding
 (3) Le résultat net 2017 présenté et retenu pour le ROE est hors produit de remboursement de la taxe 3% sur les dividendes (7,7 M€) ; (4) Fonds propres moyens de la période, en Part du Groupe et hors résultat
 (5) Taux de marge économique courant : Résultat opérationnel économique courant / Chiffre d'affaires économique (CA incluant les entités mises en équivalence)
 (6) Résultat net Part du Groupe hors produit du remboursement de la taxe 3% / Fonds propres moyens alloués (en Part du Groupe et hors résultat)

3.1. Compte de résultat

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

(en M€)



Contribution 2017 ^(b) :

- Foncière Tertiaire : **65%**
- Foncière Santé : **27%**
- Promotion : **8%**

- Promotion
- Foncière Santé
- Foncière Tertiaire
- Autres ^(c)

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

(1) Excédent Brut Opérationnel (EBO)

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

(3) Résultat financier retraité des variations de juste valeur des instruments de couverture et ORNANES,

également retraité des impacts des restructurations de dettes et du recyclage en résultat lié à la cession des titres non consolidés

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

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

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

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

(b) Pourcentages du CFNC 2017 sur une base 100

(c) Dont l'activité Services cédée en 2016

**CFNC / ACTION EN HAUSSE DE +8,3%,
AU-DESSUS DE LA GUIDANCE (+8%)**

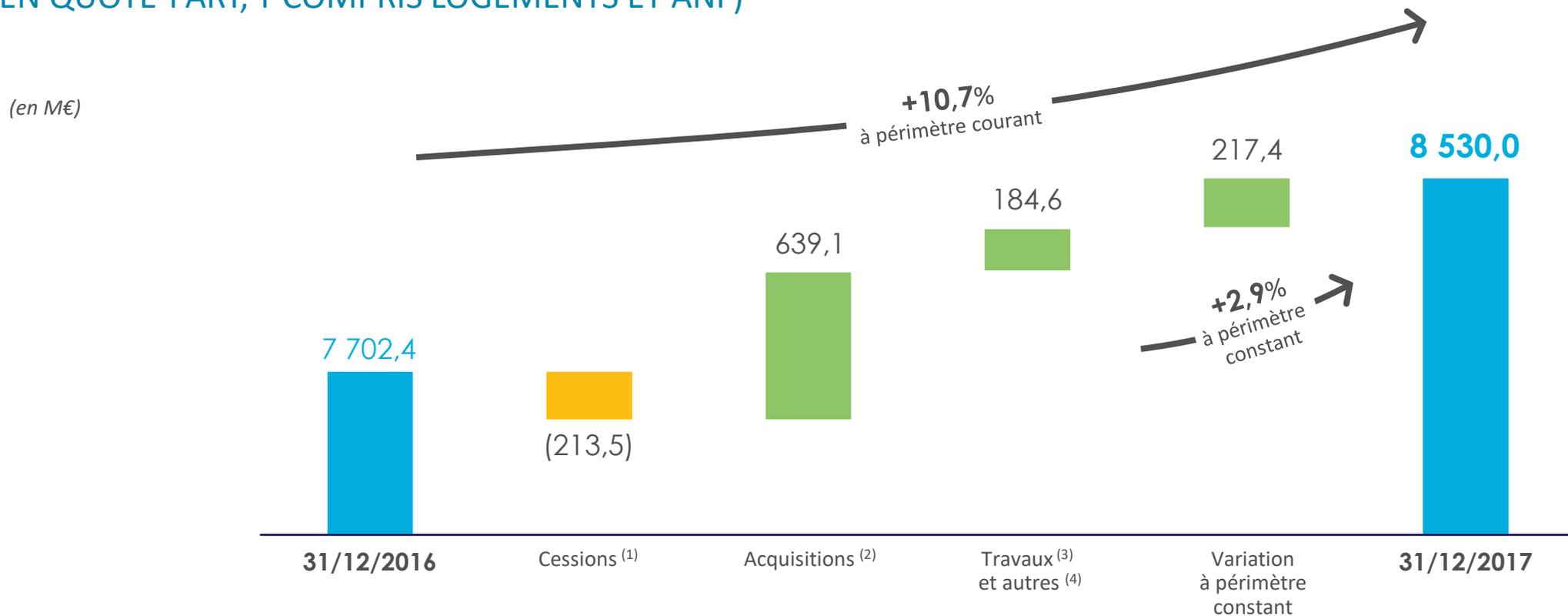


3. Des résultats financiers 2017 très solides

3.2. Valorisation du patrimoine

3.2. Valorisation du patrimoine

FONCIÈRE TERTIAIRE : VALEURS EN HAUSSE (EN QUOTE-PART, Y COMPRIS LOGEMENTS ET ANF)



- **À PÉRIMÈTRE CONSTANT : +2,9%**
 - ▶ EFFET DES TAUX D'OCCUPATION, DE LA COMPOSITION DU PORTEFEUILLE ET DES TAUX DE MARCHÉ
- **À 100%, LA VALEUR DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE S'ÉLÈVE À 8 751,2 M€ ⁽⁵⁾**

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

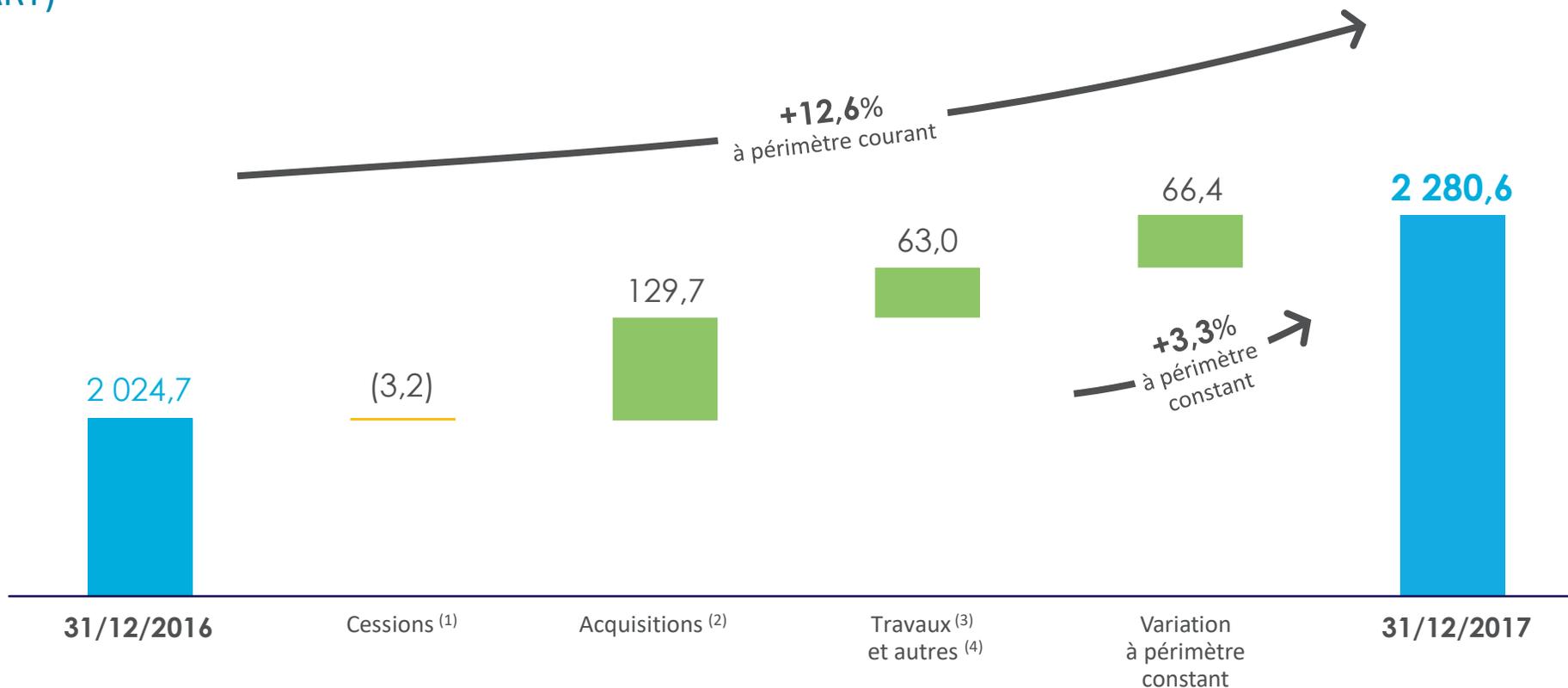
(4) Retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP)

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

3.2. Valorisation du patrimoine

FONCIÈRE SANTÉ : POURSUITE DE LA HAUSSE DES VALEURS (EN QUOTE-PART)

(en M€)



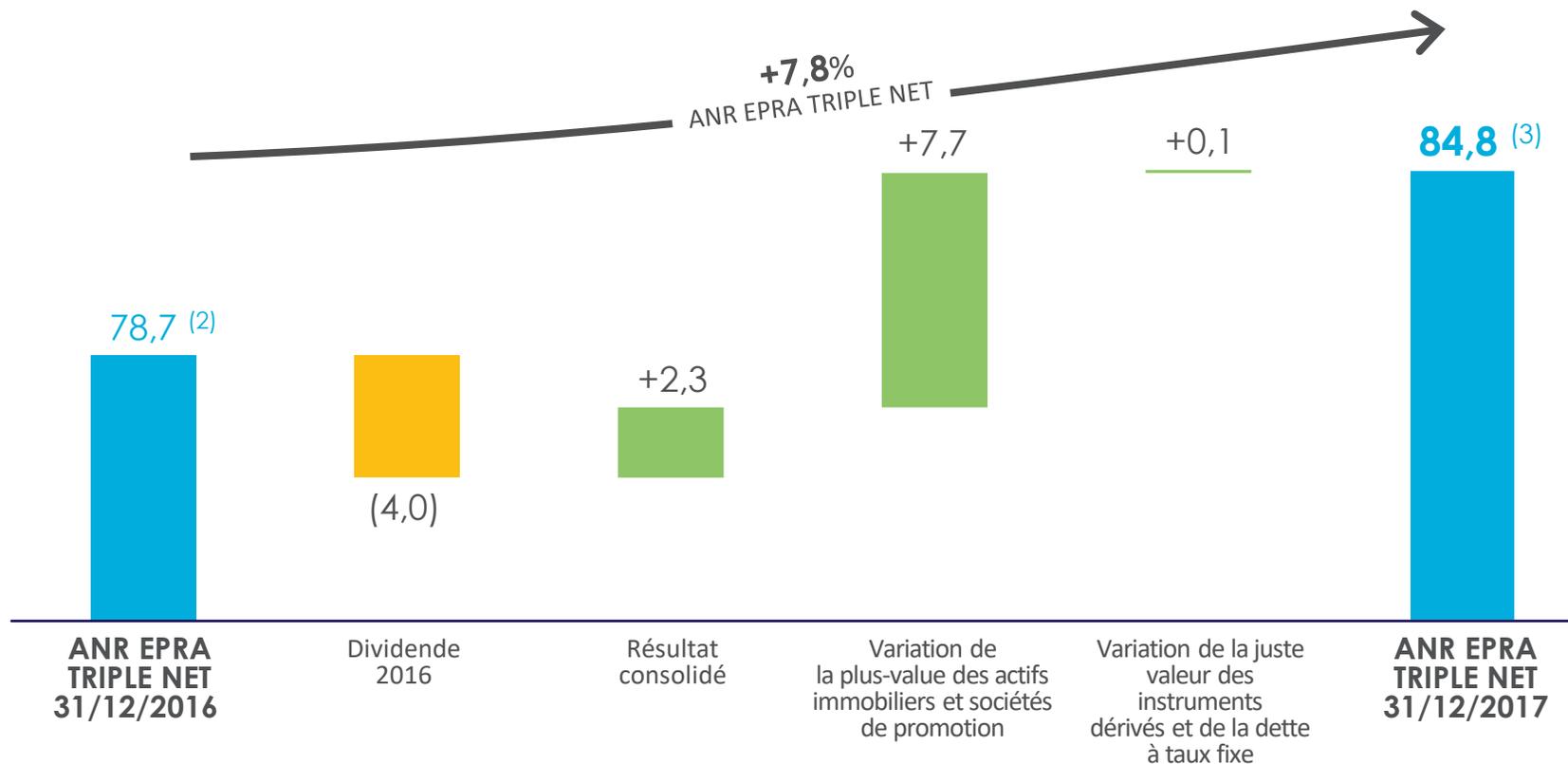
- VALEUR DU PORTEFEUILLE TIRÉE PAR LES ACQUISITIONS, LES DÉVELOPPEMENTS
- POURSUITE DE LA COMPRESSION DES TAUX
- À 100%, LA VALEUR DU PATRIMOINE SANTÉ S'ÉLÈVE À 4 035,7 M€ AU 31/12/2017

Notes : (1) Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés sur la période
(2) Comprend les droits et frais d'acquisition
(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

3.2. Valorisation du patrimoine

ANR TRIPLE NET EPRA EN FORTE HAUSSE SUR UN AN À **84,8 €/ACTION** ⁽¹⁾ **(+7,8%)**

(en €/action)



- HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+3%**
- HAUSSE DE LA VALEUR D'ENTREPRISE D'ICADE PROMOTION : **+17%**
- TAXE DE 3% SUR LES DIVIDENDES : **+35 M€**
- TSR ANR ⁽⁴⁾ : **+12,8%**

Notes : (1) L'impact du produit de remboursement de 35 M€ (taxe de 3% sur les dividendes) est de +0,5 pt sur l'évolution de l'ANR EPRA TRIPLE NET par Action. Ce produit impacte le RNPG

(2) ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2016 : 5 820,9 M€

(3) ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2017 : 6 273,8 M€

(4) TSR (Total Shareholder Return tel que défini page 28 du Document de référence 2016) : rendement calculé sur la performance de l'ANR + dividende, sur la base de l'ANR au 31/12/2017



3. Des résultats financiers 2017 très solides

3.3. Passif

PASSIF 2017 : UNE ANNÉE ACTIVE

Émission d'un Green Bond relative en coût et maturité

- 600 M€, 1,50%, 10 ans

Poursuite d'une gestion active du passif et de la liquidité

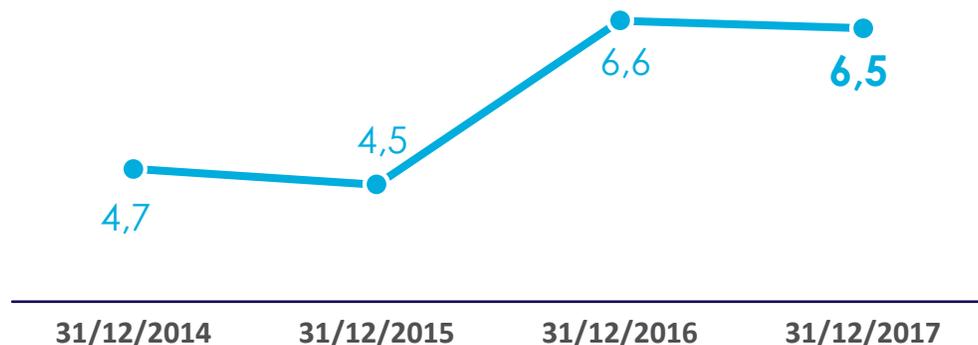
- Liability Management bancaire : remboursement anticipé de **282 M€** et nouvelles souscriptions de lignes bancaires pour **450 M€**
- Remboursement de l'USPP de **85 M€** (taux de **5,07%**)
- Renforcement de la liquidité dans des conditions attractives (**1,75 Md€ RCF** vs **1,58 Md€** en 2016)

Gestion dynamique du risque de taux

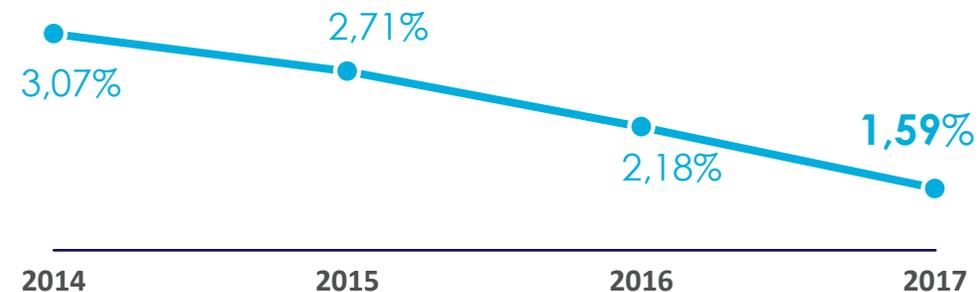
- Mise en place de **200 M€** de swap taux fixe moyen terme (> **4,5** ans)
- Mise en place de **300 M€** de swap taux fixe long terme à départ décalé (> **9** ans)

MAINTIEN D'UNE STRUCTURE DE DETTE SOLIDE

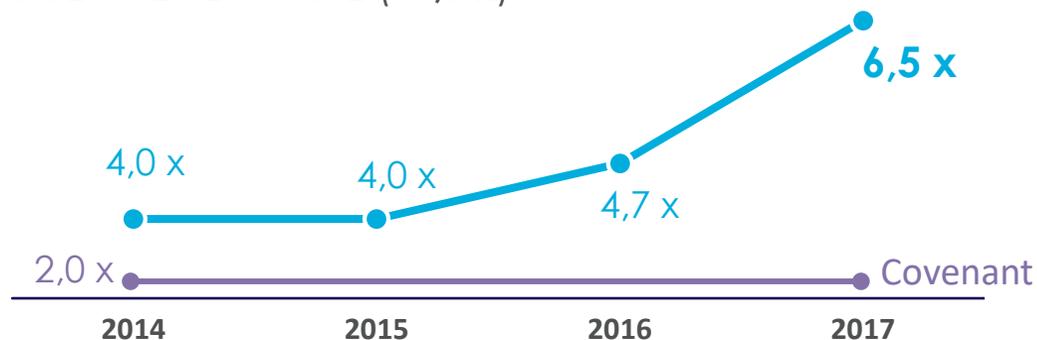
UNE MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE SUPÉRIEURE À 6 ANS



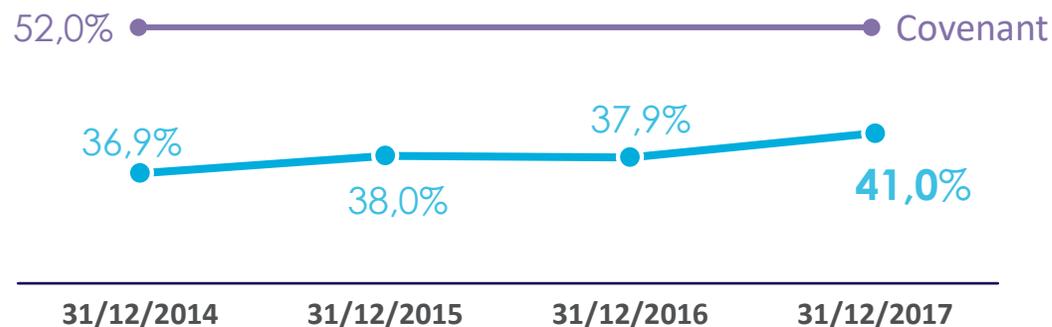
UN COÛT MOYEN DE LA DETTE TIRÉE EN BAISSÉ (-59 PBS)



ICR EN NETTE HAUSSE (+1,8 x)



UN RATIO LTV AUTOUR DE 40%



- BAISSÉ DU COÛT DU PASSIF
- DES RATIOS FINANCIERS EN LIGNE AVEC NOTRE POLITIQUE FINANCIÈRE
- UN RATIO LTV EN LÉGÈRE HAUSSE, SOUS L'EFFET DE L'ACCÉLÉRATION DES ACQUISITIONS

Rte

3. Des résultats financiers 2017 très solides

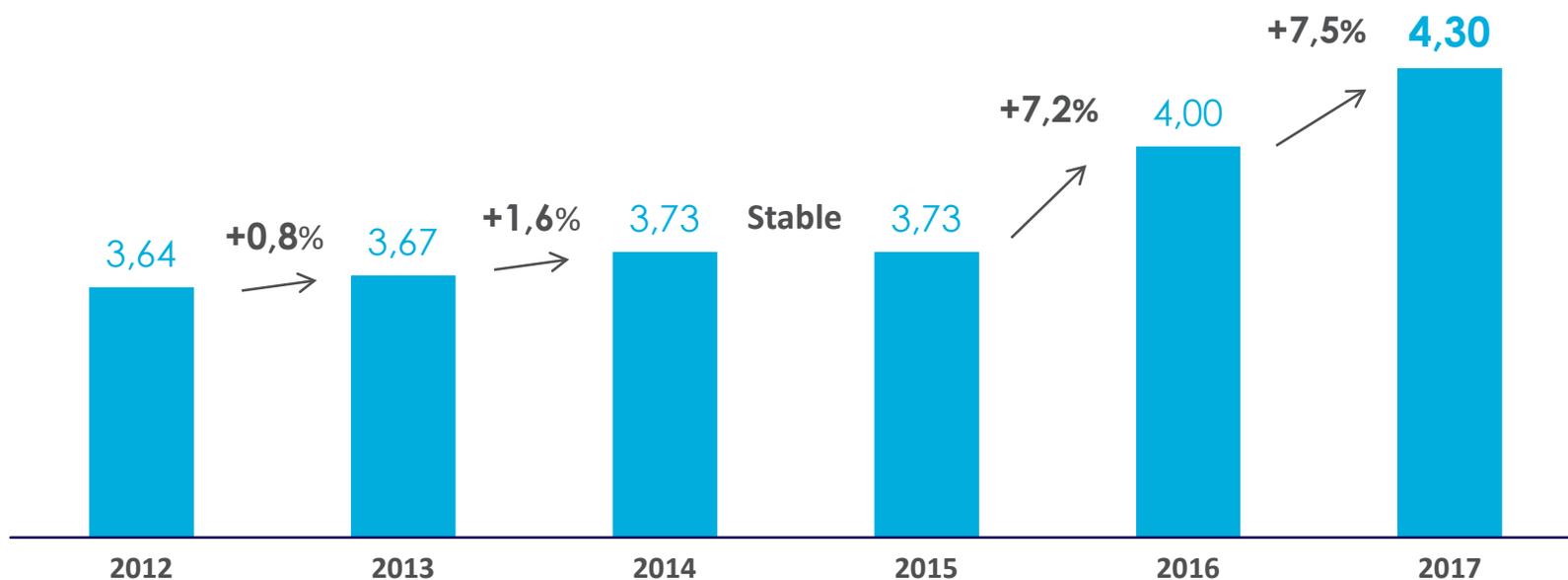
3.4. Dividende

3.4. Dividende

DIVIDENDE : PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE 2012 – 2017

(en €/action)



5,25%

Yield / cours du 31/12/2017

5,07%

Yield / ANR triple net
au 31/12/2017

90,15%

vs 90,7% en 2016

Payout Div / CFNC 2017

4. Perspectives 2018



4. Perspectives 2018

PIPELINE FONCIÈRES

(Données à 100%)

Nombre de projets

Montant d'investissement ⁽¹⁾

Surface

Loyers attendus

Yield on Cost sur JV ⁽²⁾

Yield on Cost sur Valeur historique ⁽³⁾

FONCIÈRE TERTIAIRE

	<u>Projets lancés</u>	<u>Projets complémentaires</u>
Nombre de projets	9	8
Montant d'investissement ⁽¹⁾	1 073 M€	761 M€
Surface	169 700 m ²	170 200 m ²
Loyers attendus	61,5 M€	54,8 M€
Yield on Cost sur JV ⁽²⁾	5,7%	7,2%
Yield on Cost sur Valeur historique ⁽³⁾	6,6%	7,5%

FONCIÈRE SANTÉ

<u>Projets lancés</u>	
Nombre de projets	4
Montant d'investissement	237 M€
Surface	-
Loyers attendus	15,8 M€
Yield on Cost sur JV	6,7%
Yield on Cost sur Valeur historique	6,7%

TOTAL

Nombre de projets	21
Montant d'investissement	2 071 M€
Surface	-
Loyers attendus	132,1 M€
Yield on Cost sur JV	6,4%
Yield on Cost sur Valeur historique	7,0%

- UN PIPELINE TOTAL DE 2,1 MD€ DONT 1,3 MD€ DE PROJETS LANCÉS
- YIELD ON COST SUR JV DE 6,4%

Notes : (1) Comprend les montants 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

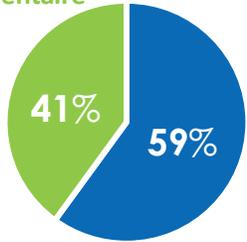
4. Perspectives 2018

FONCIÈRE TERTIAIRE : 1,8 MDE EN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT, AU CŒUR DU GRAND PARIS

Données à 100%

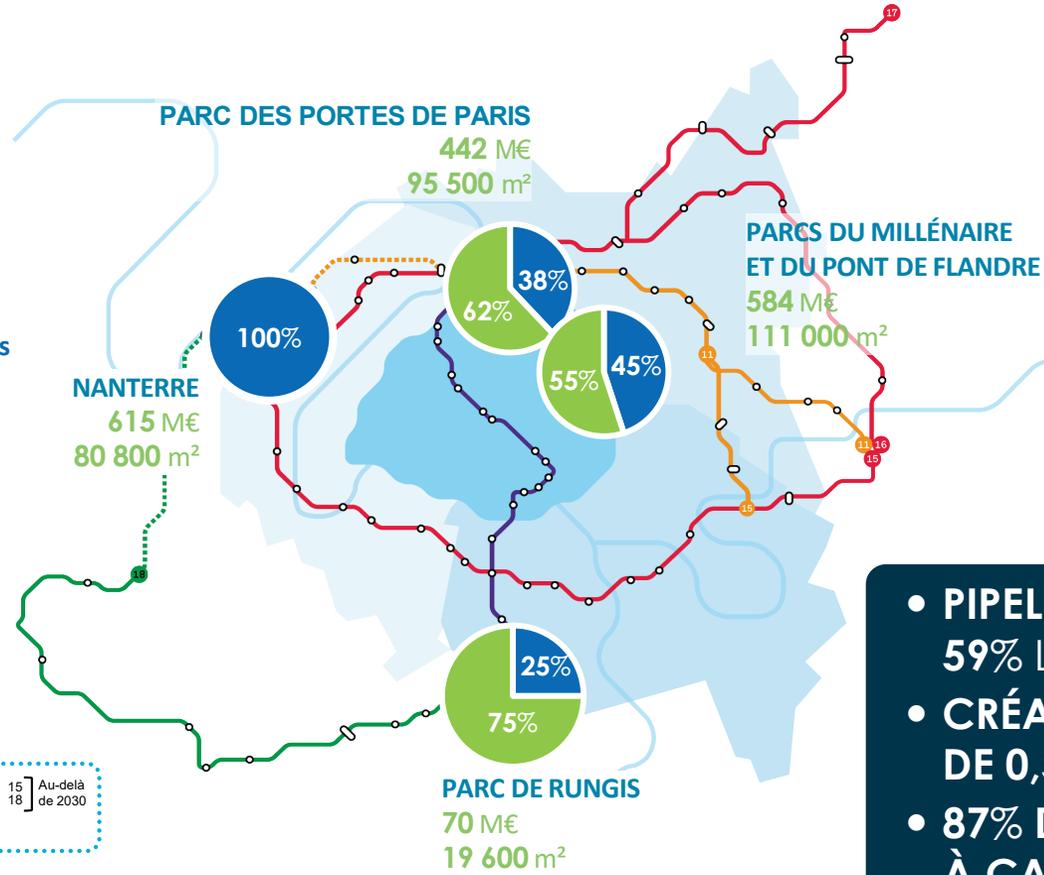
PIPELINE FONCIÈRE TERTIAIRE :
1,8 MDE

Complémentaire



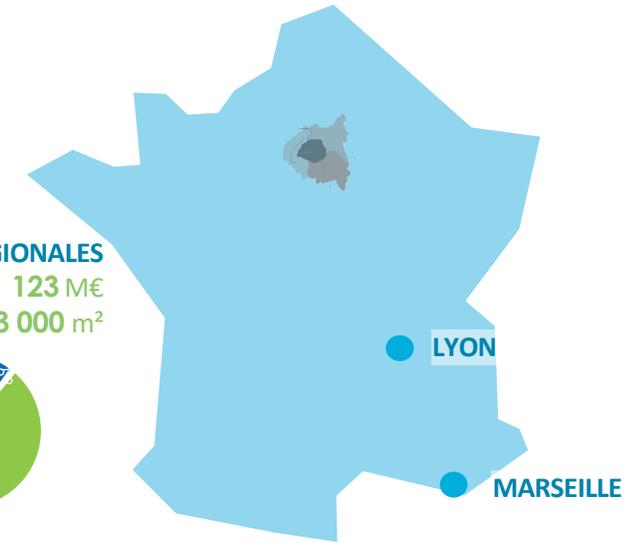
Projets lancés

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



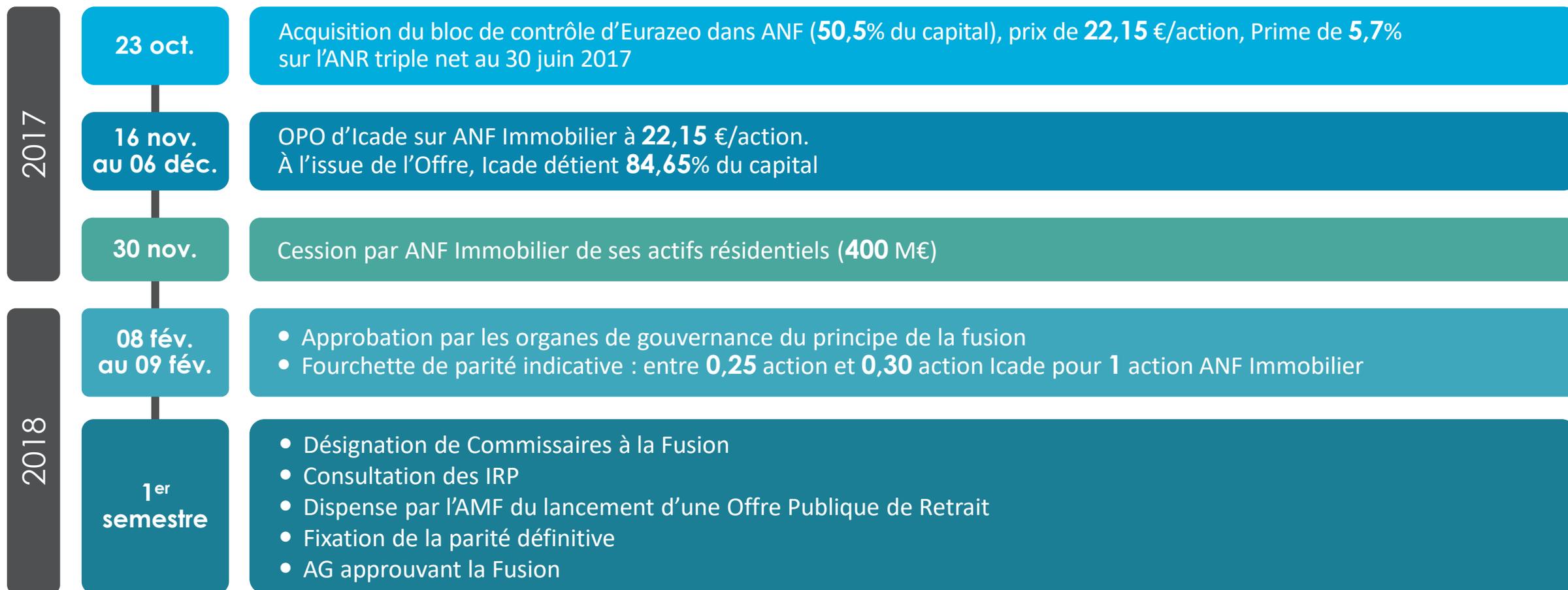
MÉTROPOLES RÉGIONALES

123 M€
33 000 m²



- PIPELINE TOTAL : 1,8 MDE
- 59% LANCÉS DONT 69% PRÉ COMMERCIALISÉS
- CRÉATION DE VALEUR ANTICIPÉE DE 0,5 MDE (30% DE L'INVESTISSEMENT)
- 87% DE LA CRÉATION DE VALEUR RESTANT À CAPTER

PROJET DE FUSION ENTRE ICADE ET ANF IMMOBILIER



UN OBJECTIF DE FUSION AVANT L'ÉTÉ



PRIORITÉS 2018

Poursuivre les opérations de développement

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

Gestion rigoureuse du passif

Confirmer l'atteinte des objectifs
du plan de novembre 2015

Préparer le nouveau plan stratégique 2019-2023
qui sera présenté à la fin du 1^{er} semestre 2018

4. Perspectives 2018

PERSPECTIVES 2018

CFNC Groupe
par action
2018

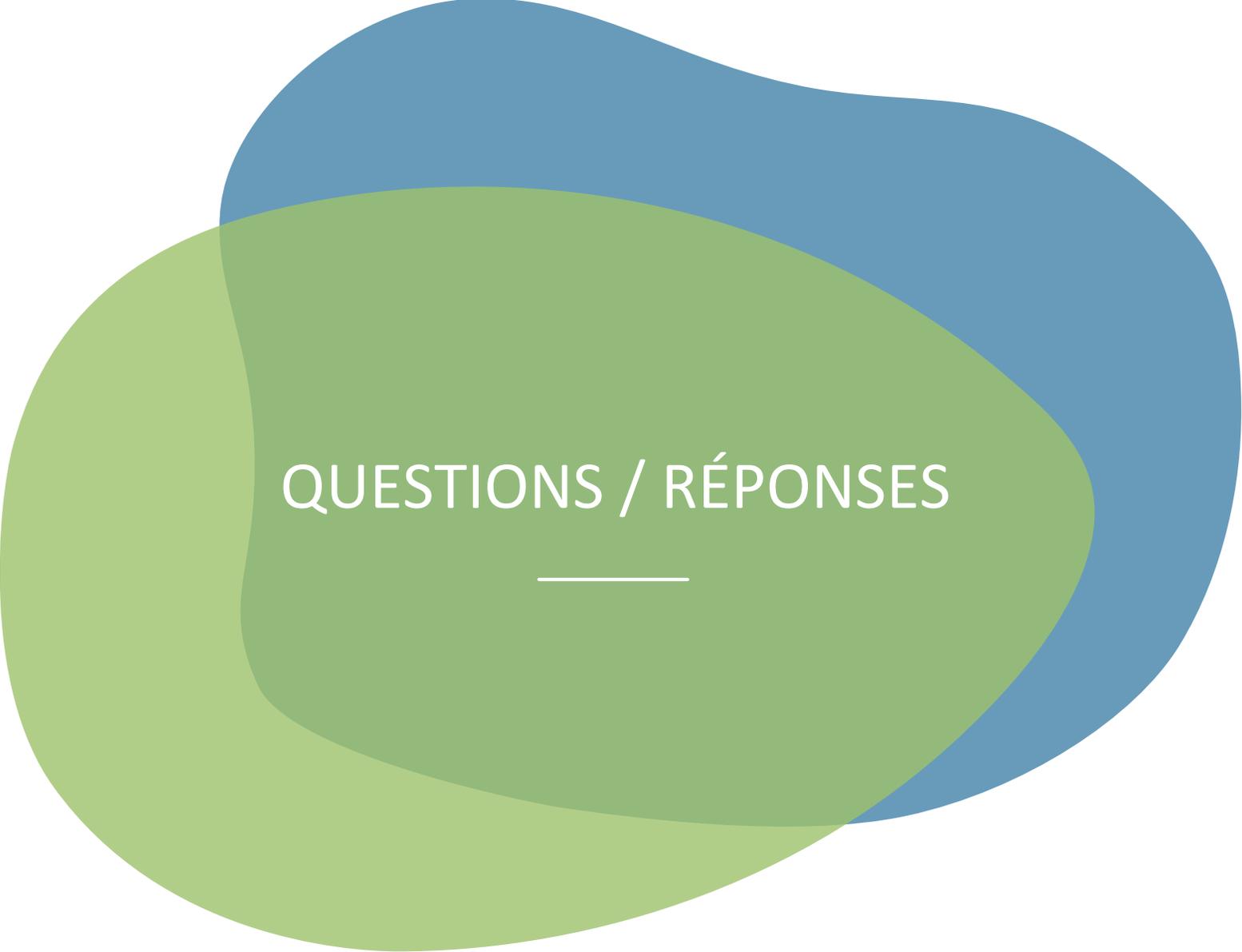


Croissance de l'ordre de **5%**

POLITIQUE
DE DIVIDENDE



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

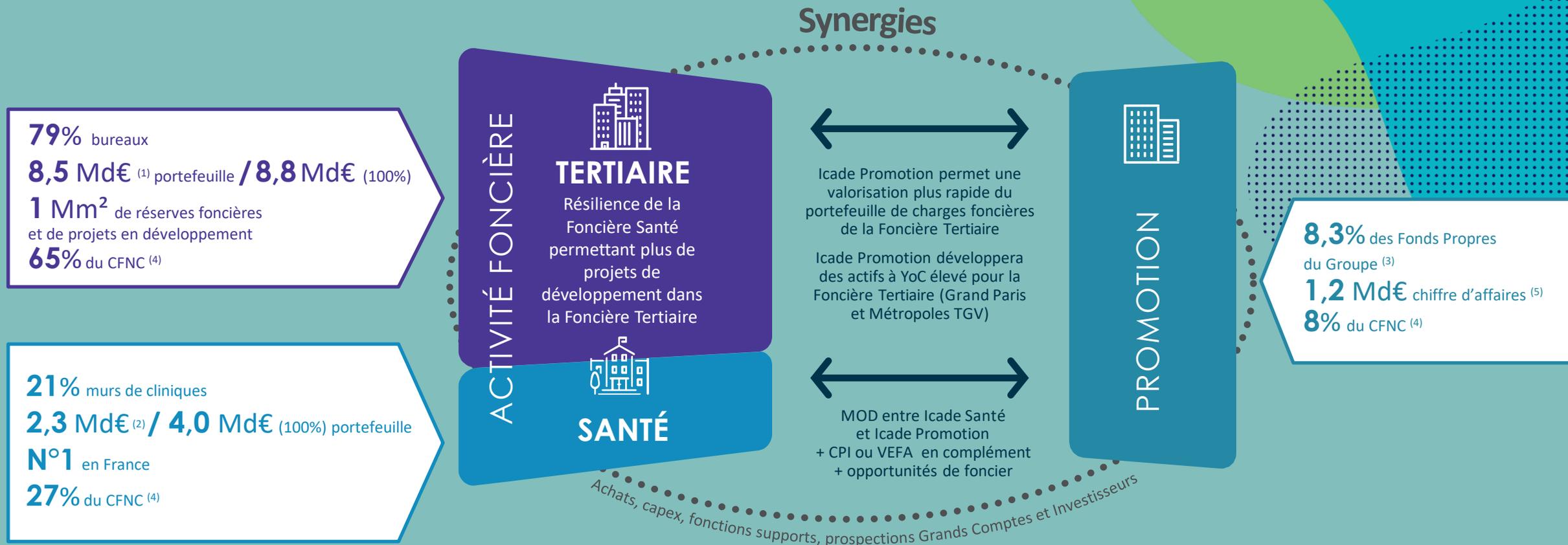


QUESTIONS / RÉPONSES

Annexes



UN BUSINESS MODEL « ORIGINAL », CRÉATEUR DE VALEUR



NOTRE FOCUS : CROISSANCE ET PERFORMANCE



Notes : (1) Montant hors droits en PdG
 (2) Part Icade (56,51%) au 31 décembre 2017
 (3) Capitaux propres Promotion part du Groupe (avant élimination des titres) / Capitaux propres consolidés totaux part du Groupe au 31 décembre 2017
 (4) % du CFNC au 31 décembre 2017 sur une base 100
 (5) Chiffre d'affaires économique annuel 2017

DES ENGAGEMENTS RSE AU CŒUR DU PROJET

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES

-40%
d'intensité CO₂
entre 2011 et 2020

20%
de renouvelable
en 2020

90%
de comités bail vert
en 2017

100% des nouveaux
projets significatifs de
la Foncière Santé
certifiés HQE

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

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

1^{er} Contrat
de Performance
Biodiversité

NOUVEAUX USAGES ET INTÉGRATION TERRITORIALE

Satisfaction
durable
de nos clients

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

« Clubs Utilisateurs »
sur nos principaux parcs
en 2017

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

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ

80% de salariés formés
à la RSE d'ici à 2018

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

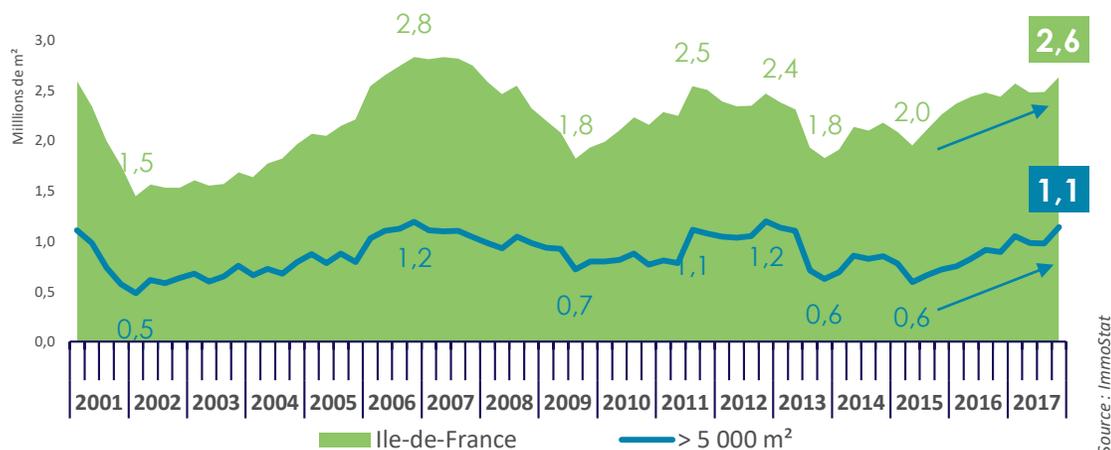
Augmenter le taux de
femmes managers de
29 à 34%
en 2018

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

UN MARCHÉ LOCATIF DYNAMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

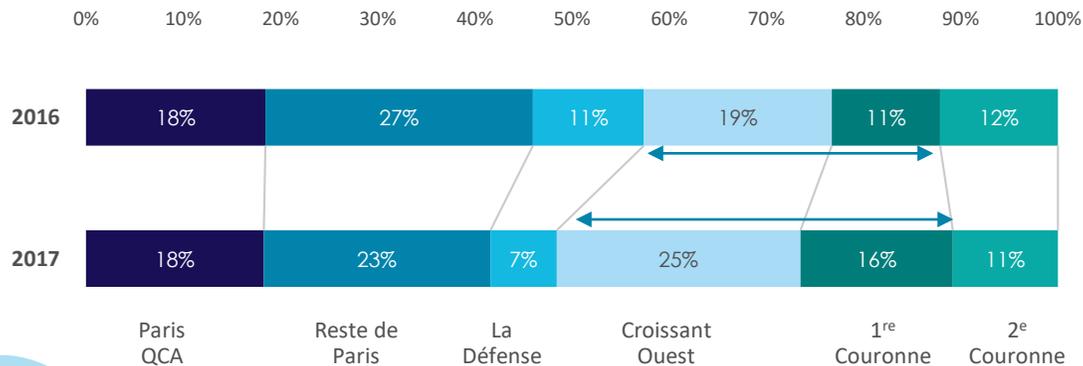
UNE DEMANDE EN HAUSSE DE 8% SUR UN AN, DYNAMISÉE PAR LES TRANSACTIONS > 5 000 M²

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



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

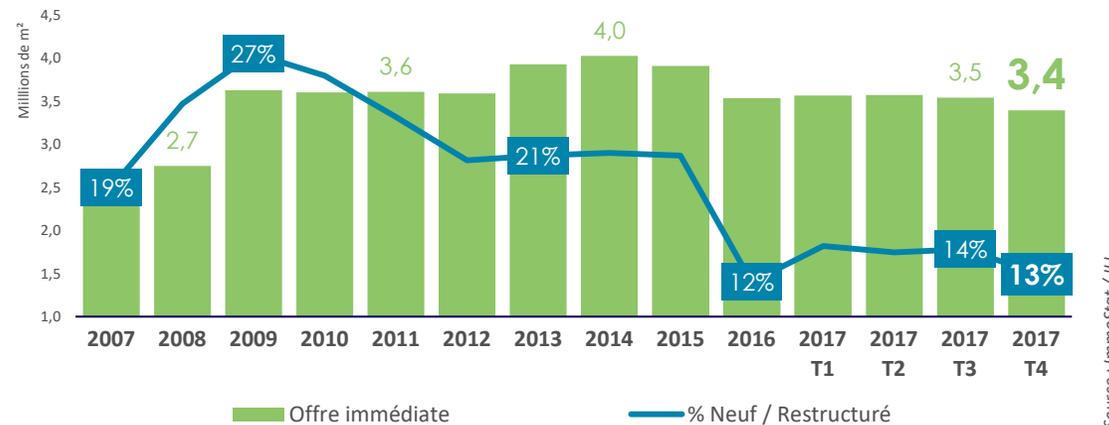
Répartition de la demande placée



LA VIGUEUR DES TRANSACTIONS > 5 000 M² ET DE MULTIPLES PRÉ-COMMERCIALISATIONS CONFIRME UNE BONNE SANTÉ DU MARCHÉ LOCATIF EN 2017, CE QUI RENFORCE LA PERTINENCE DE VALORISATION DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

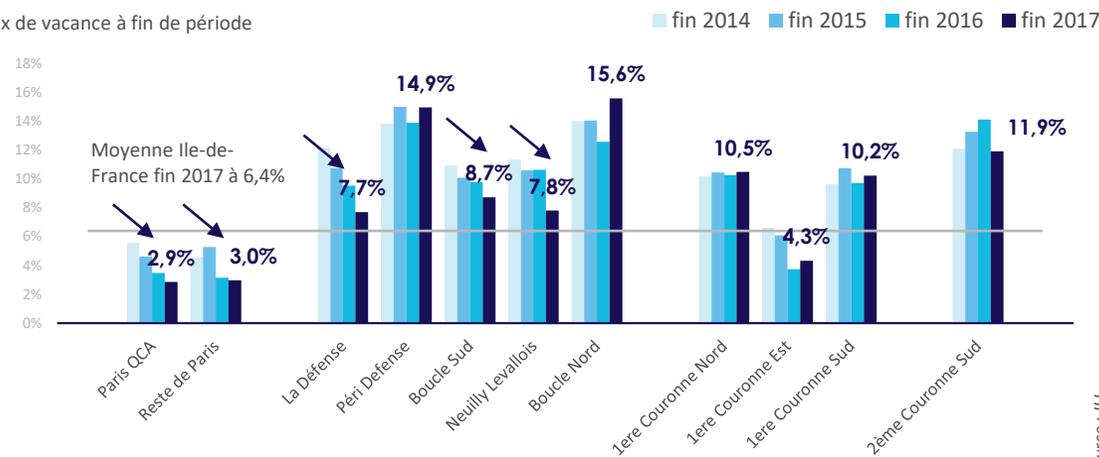
UNE OFFRE QUI RECULE DE 4% DEPUIS FIN 2016, AVEC DES PRODUITS DE QUALITÉ QUI RESTENT RARES

Offre immédiate Île-de-France



VACANCE HISTORIQUEMENT FAIBLE DANS PARIS ET EN NETTE DÉCRUE SUR LES MARCHÉS

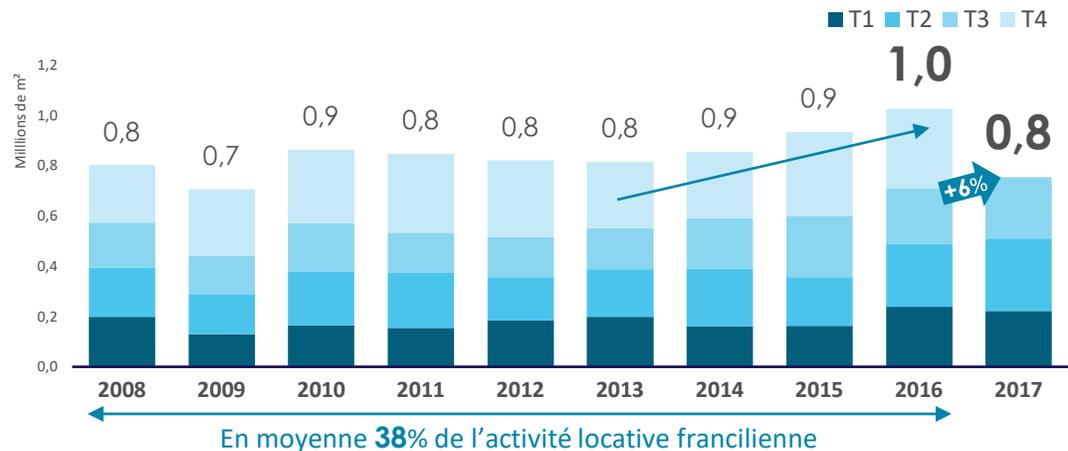
Taux de vacance à fin de période



UN MARCHÉ RÉGIONAL PORTEUR

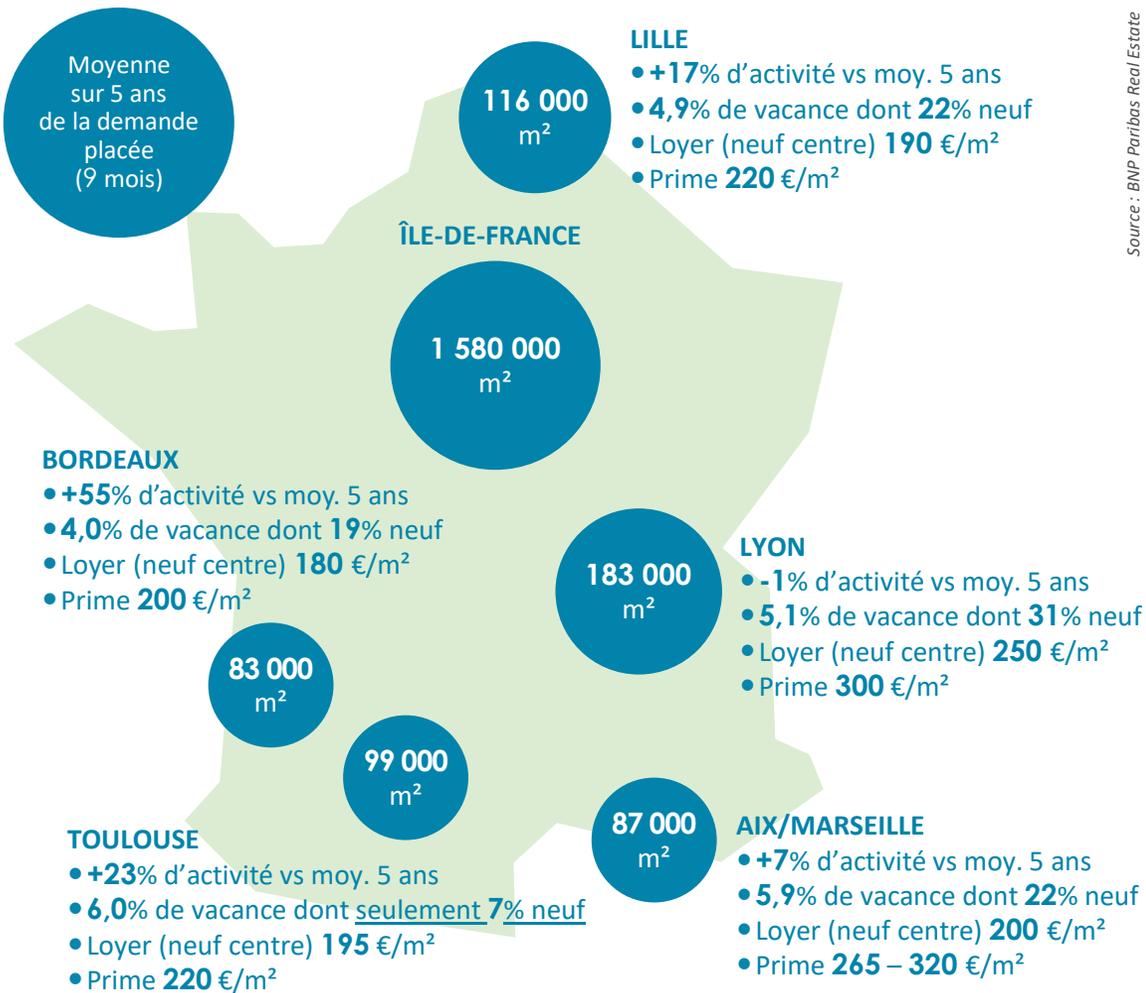
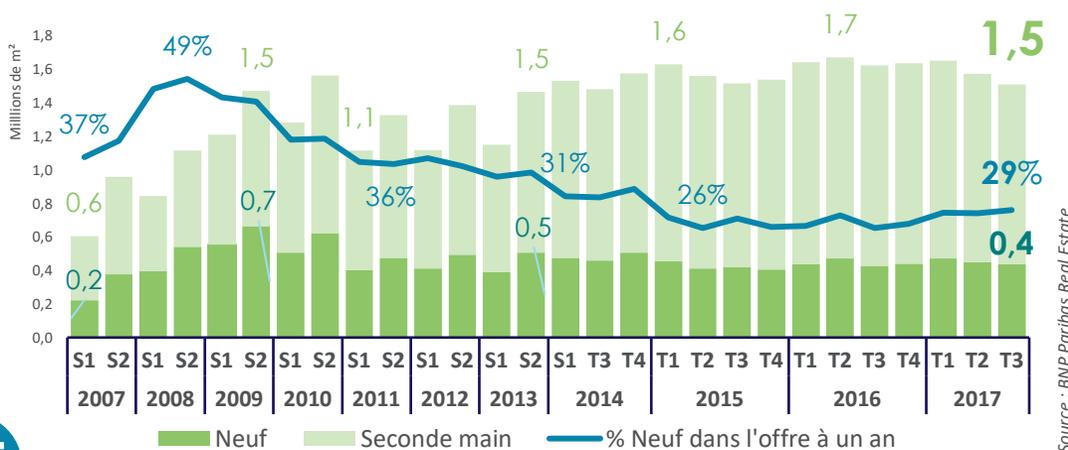
UNE ACTIVITÉ EN RÉGIONS EN PROGRESSION CONTINUE DEPUIS 2013

Demande placée des 6 principales villes en régions



UNE OFFRE STABLE OÙ LES PRODUITS NEUFS SONT DEVENUS RARES

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



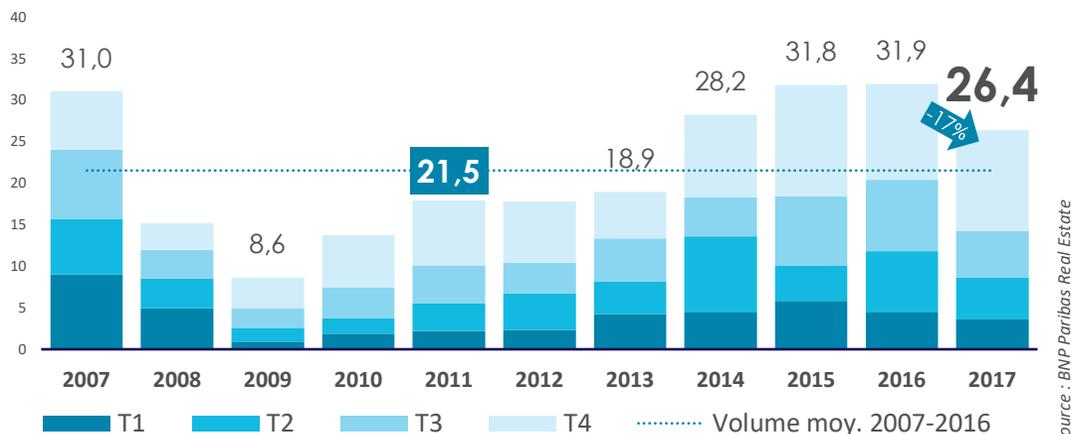
DES MÉTROPOLIS QUI RÉCOLTENT LES FRUITS DE LEURS DÉVELOPPEMENTS AVEC UNE DEMANDE PLACÉE EN NETTE HAUSSE SUR 5 ANS. LA RARETÉ DES PRODUITS NEUFS FAIT PROGRESSER LES LOYERS



UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT TRÈS ACTIF

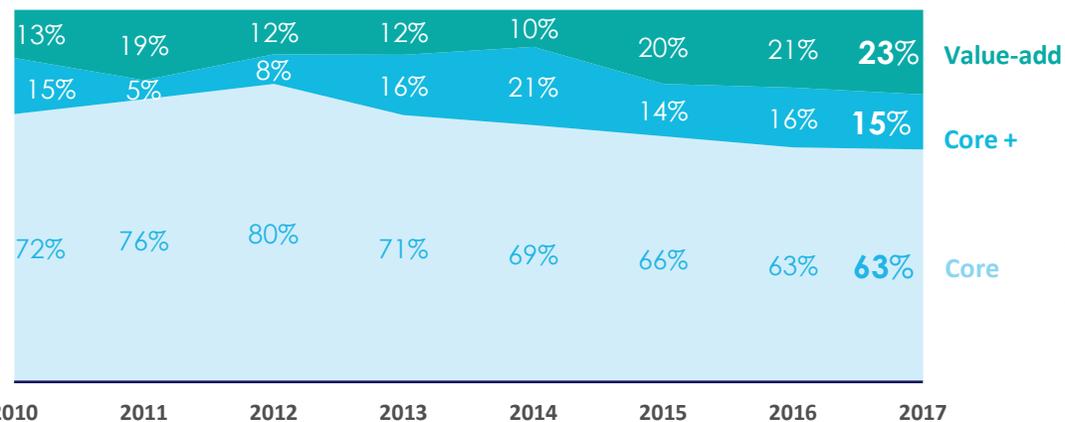
UN INVESTISSEMENT EN RECUL, MAIS QUI RESTE TRÈS ÉLEVÉ, GRÂCE À UN T4 RECORD

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



DES INVESTISSEMENTS BUREAUX QUI SE DIVERSIFIENT DE PLUS EN PLUS

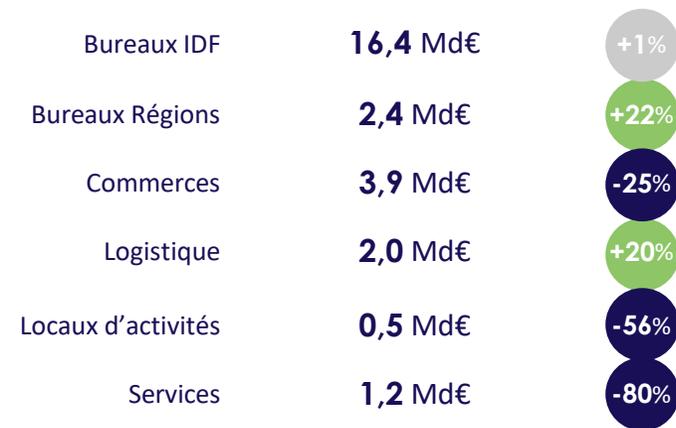
Répartition par stratégie d'investissement des acquisitions de bureaux en Île-de-France



DES OPPORTUNITÉS RARES QUI CONTRAignent LES INVESTISSEURS À DIVERSIFIER LEURS CIBLES (GRANDE ENVERGURE, CORE+, VEFA, MARCHÉS SECONDAIRES...)

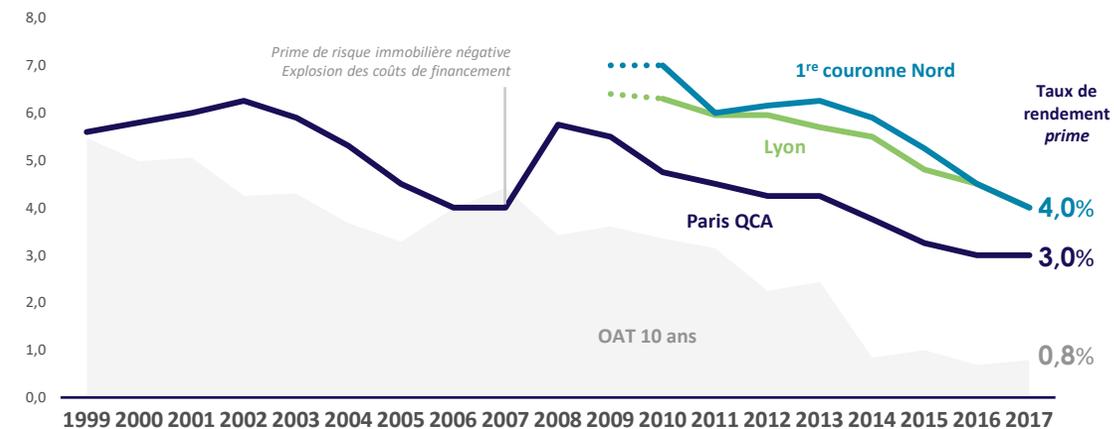
RÉSILIENCE DES BUREAUX, RECUL DES COMMERCEs ET SERVICES (HÔTEL, LOISIRS, SANTÉ)

Montants investis en France en 2017 par classes d'actif comparés à 2016



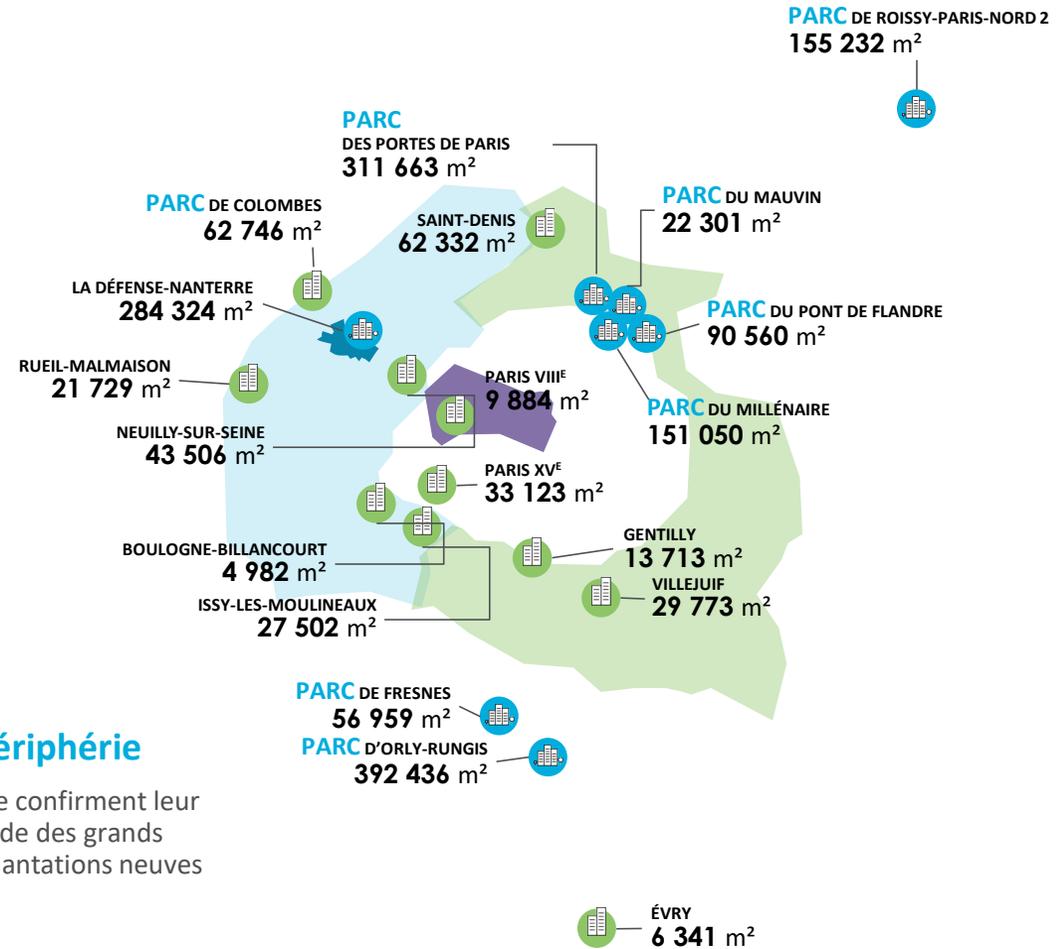
UN TAUX PRIME STABILISÉ DANS PARIS QCA, MAIS COMPRESSION DE LA PRIME DE LOCALISATION EN 2017

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



MARCHÉS EN ÎLE-DE-FRANCE : À FIN 2017, DES OPPORTUNITÉS EN DEHORS DE PARIS QCA

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest (hors Défense)	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
TAUX DE VACANCE PHYSIQUE (FIN 2017)	2,9% ↓	7,7% ↓	11,5 ↓	8,6% ↑	5,8% ↓
DEMANDE PLACÉE (EN 2017 ET PAR RAPPORT À 2016)	480k m ² (+7%)	180k m ² (-36%)	660k m ² (+40%)	413k m ² (+52%)	284k m ² (-3%)
TRANSACTIONS > 5 000 M ² (EN 2017)	29%	49%	50%	55%	38%
LOYER PRIME (€/AN HT HD A FIN 2017)	850 €/m ² ↑	550 €/m ² ⇒	580 €/m ² ↑	370 €/m ² ⇒	230 €/m ² ↓
LOYER MOYEN NEUF (€/AN HT HD A FIN 2017)	676 €/m ² ↑	454 €/m ² ⇒	327 €/m ² ↓	314 €/m ² ↑	202 €/m ² ↑
PRIX (€ DI / M ² A FIN 2017)	12 989 €/m ²	6 764 €/m ²	5 868 €/m ²	4 483 €/m ²	2 448 €/m ²
DURÉE FERME DES > 5 000 M ² (AU T3 2017)	9,0 ans ↑	10,0 ans ↑	8,8 ans ⇒	7,1 ans ↓	-
TAUX DE RENDEMENT PRIME (FIN 2017)	3,0% ⇒	4,0% ↓	3,25% ↓	4,0% ↓	5,25% ⇒
INVESTISSEMENTS (BUREAUX EN 2017)	3 196 M€ (-42% vs 2016)	3 282 M€ (+44% vs 2016)	4 588 M€ (+5% vs 2016)	2 150 M€ (-13% vs 2016)	1 661 M€ (+3% vs 2016)



Un marché parisien étroit

- Taux de vacance historiquement faible : tension haussière sur les loyers qui s'exerce sur un stock disponible faible (**23 000 m²** neufs vacants + **100 000 m²** de plus en chantier)
- Un manque persistant de produits à l'investissement dans un contexte de valorisation déjà élevée et de taux *prime* stabilisé dans Paris QCA

Profondeur et pertinence de la 1^{re} périphérie

- 1 m² placé sur 2 : Croissant Ouest et 1^{re} couronne confirment leur profondeur et leur capacité à satisfaire la demande des grands utilisateurs corporate, notamment pour des implantations neuves d'envergure
- Une compression des taux *prime* en 2017
- A terme, des marchés en 1^{re} périphérie qui bénéficieront des infrastructures du Grand Paris, notamment au Nord de Paris avec le site des JO 2024

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



GRAND PARIS ET JO 2024 : UNE DOUBLE OPPORTUNITÉ POUR ICADE

Grand Paris et JO à Paris en 2024

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

- Convergence des lignes du Grand Paris Express à « St Denis/Pleyel », point d'accès au village olympique et nouveau pôle d'activités
- **190 000** postes et **8,1 Md€** de retombées économiques directes ⁽¹⁾

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

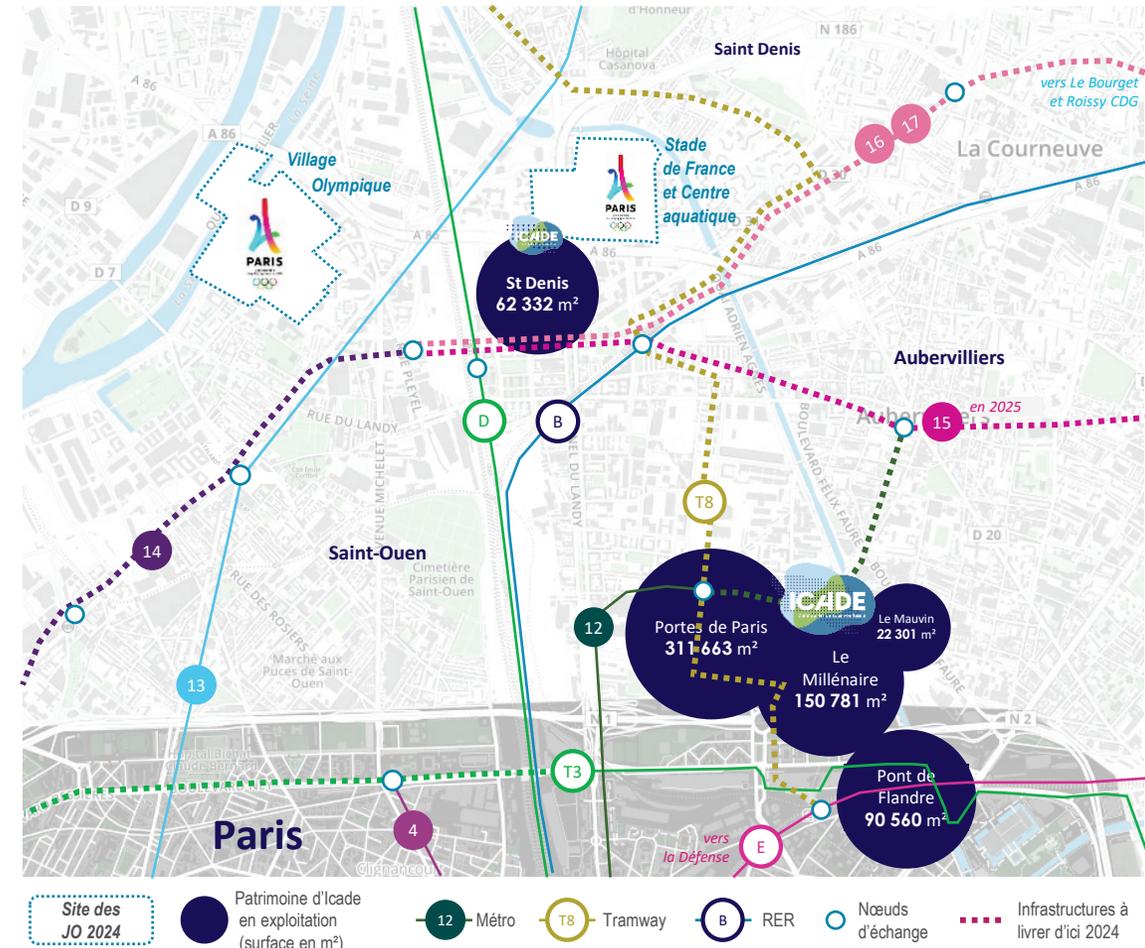
- **637 600 m²** en exploitation et **282 000 m²** de charges foncières au cœur d'un territoire en pleine transformation
- Un partenariat avec Plaine Commune qui se concrétise et se renforce avec les JO
- Passage du tramway T8 entre le Nord de Paris et le site des JO, via le parc des Portes de Paris

Un atout pour près de 58% du pipeline de développement ⁽²⁾

- Pulse dès fin 2018 (**28 700 m²**)
- Pôle Numérique fin 2019 (**9 400 m²**)
- D'autres opérations encore envisagées pour **140 000 m²**

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

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



Notes : (1) Scénario médian du CDES
(2) Au 31/12/2017

BREXIT : DES OPPORTUNITÉS À SAISIR POUR LE MARCHÉ FRANÇAIS

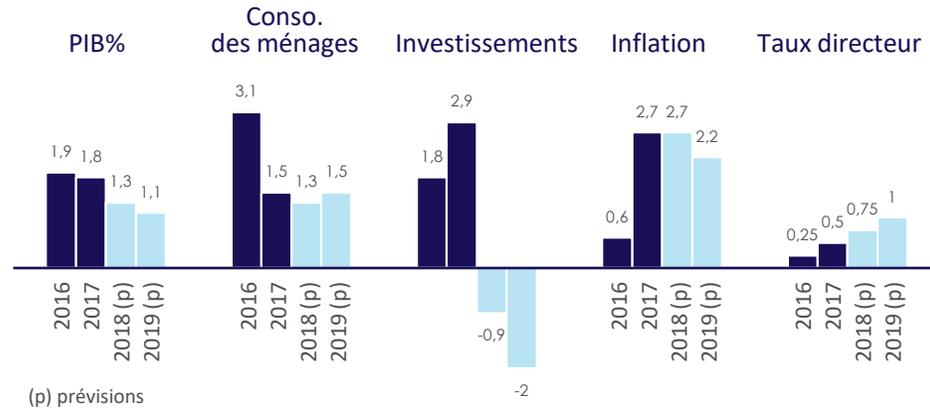
UN PROCESSUS AU LONG COURS...



- 23 juin 2016 **Référendum en faveur du Brexit.**
Démission de David Cameron
Nomination de Theresa May
- 29 mars 2017 **Article 50 du Traité de l'UE**
Theresa May notifie le Conseil européen de l'intention de sortie du Royaume-Uni
- Juin 2017 **Début des négociations**
- 8 déc. 2017 **1^{er} accord sur le Brexit**
Conditions financières (50 Md€),
préservation des droits des expatriés
Absence de frontière physique en Irlande
- 29 mars 2019 **Date limite des négociations**

UNE INCERTITUDE QUI PÈSE SUR L'ÉCONOMIE BRITANNIQUE

PRINCIPAUX INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES DU ROYAUME-UNI DE 2016 À 2019



Source : Crédit Agricole S.A

Inflation importée à cause de la dévaluation de la livre qui pénalise la consommation des ménages et donc le PIB

Intentions d'investissement en berne à cause des incertitudes liées à la négociation du Brexit, en dépit de fondamentaux favorables

DES TRANSFERTS DE POSTES AU BÉNÉFICE DU CONTINENT

10 000

emplois financiers susceptibles de quitter le Royaume-Uni à cause du Brexit

(sondage Reuters sept-17)



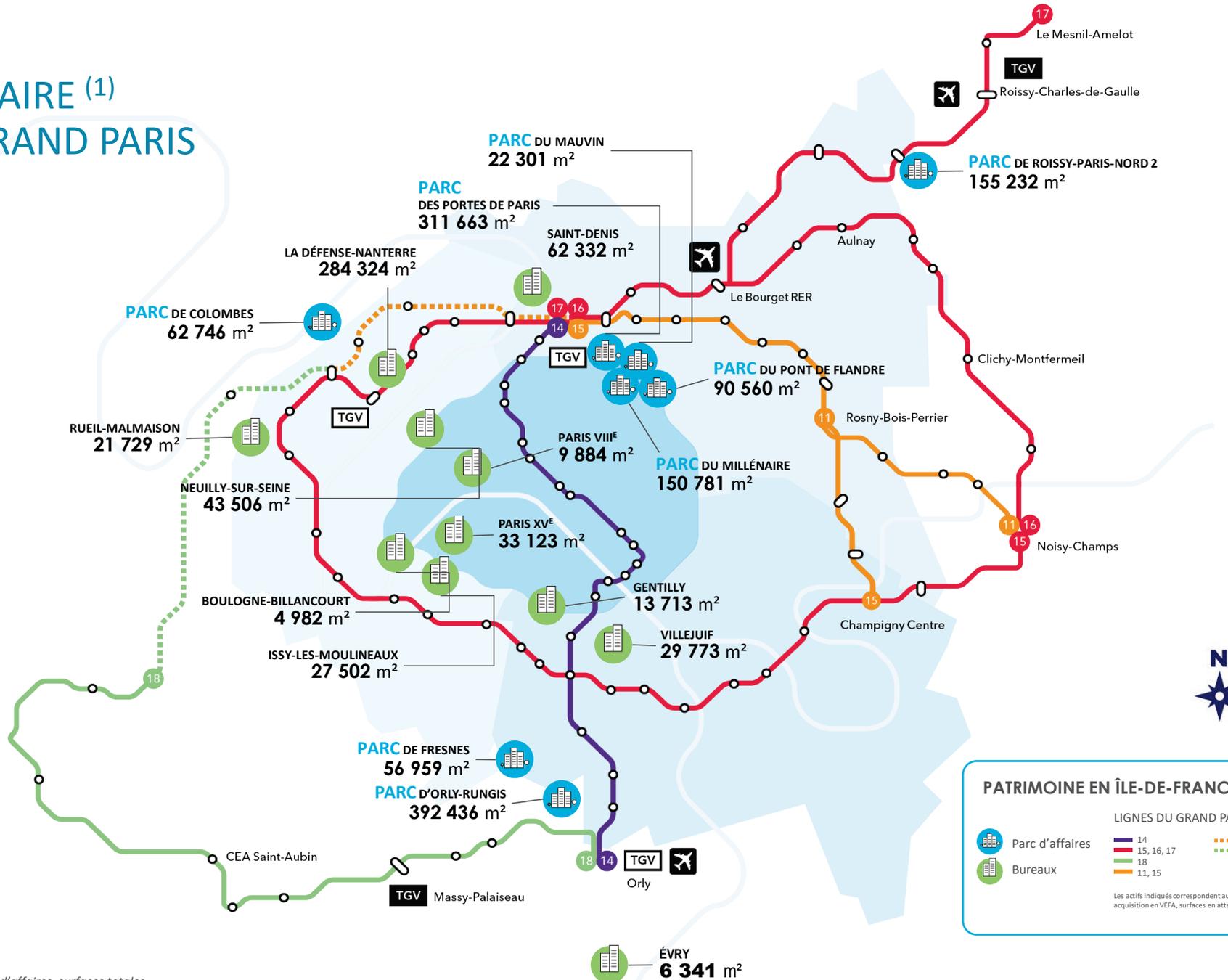
20 novembre 2017 : Paris remporte le siège de l'Autorité Bancaire Européenne



Des mouvements annoncés vers Paris en plus des banques françaises



FONCIÈRE TERTIAIRE (1) AU CŒUR DU GRAND PARIS



PATRIMOINE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 31/12/2017

Parc d'affaires	14	15	16	17	18] Au-delà de 2030	Gare TGV existante
Bureaux	15, 16, 17	18	11, 15				Gare TGV en projet

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, surfaces totales

FONCIÈRE TERTIAIRE

BUREAUX



ORIGINE
(Nanterre, 92)

- **68** actifs de bureaux ⁽¹⁾
- Des actifs en exploitation répartis ⁽²⁾ à **89%** en Île-de-France (**45%** Défense/Péri-Défense, **19%** autre Croissant Ouest, **14%** Première Couronne et **11%** Paris) et **11%** en province suite à l'acquisition d'ANF
- **4,9 Md€** de valeur d'actifs représentant **55%** du patrimoine
- **708 000 m²** de surface locative
- Des revenus locatifs annuels de **207,0 M€** ⁽³⁾
- Une maturité moyenne des baux de **5,7 ans**
- Un taux d'occupation financier de **95,3%**
- **265** locataires

PARCS D'AFFAIRES



Parc Orly-Rungis
(Orly, 94)

- **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 ⁽²⁾
- **3,6 Md€** de valeur d'actifs représentant **41%** du patrimoine
- **1 158 100 m²** de surface locative
- Des revenus locatifs annuels de **188,8 M€** ⁽³⁾
- Une maturité moyenne des baux de **3,7 ans**
- Un taux d'occupation de **89,3%**
- **714** locataires

DES ACQUISITIONS 2017 PORTEUSES DE RENDEMENT

ANF IMMOBILIER

Principalement à Lyon, Marseille, Bordeaux et Toulouse

- Rendement initial : **5,8%**
- Surface Utile totale : **176 757 m²**
- Prix DI / m² : **2 941 €⁽¹⁾**

614 M€ (457 M€ PdG)⁽³⁾



IMMEUBLE PONANT D

à Paris 15^e, loué à 100%

- Rendement initial : **4,6%**
- Surface Utile totale : **5 844 m²**
- Prix DI / m² : **9 504 €⁽¹⁾**

55,5 M€⁽²⁾



TOUR MAINE MONTPARNASSE

(lots de copropriété)
à Paris 15^e

- Rendement initial : **n.c.**
- Surface Utile totale : **5 740 m²**
- Prix DI / m² : **4 534 €⁽¹⁾**

26,0 M€⁽²⁾



- **ACQUISITIONS PERMETTANT D'ASSURER UN RELAIS DE CASH-FLOWS DÈS 2017 ET PRÉSENTANT UNE CRÉATION DE VALEUR POTENTIELLE MOYEN TERME**
- **RENDEMENT IMMÉDIAT MOYEN : 5,6%⁽⁴⁾**

Notes : (1) Prix parking inclus. Pour ANF : immeubles en exploitation uniquement
(2) Prix droits inclus, restructuration de la Tour prévue à moyen terme
(3) Valeur du patrimoine ANF Immobilier au 30/06/2017, hors droits, hors patrimoine détourné
(4) Hors Tour Maine Montparnasse

DES VEFA CRÉATRICES DE VALEUR, GÉOGRAPHIQUEMENT DIVERSIFIÉES

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

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

191,2 M€⁽²⁾

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

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

139,0 M€⁽²⁾

IMMEUBLE EKO ACTIVE à Marseille,
certifié BREEAM Very good

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

28,4 M€⁽²⁾

Opérations ANF⁽¹⁾

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

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

20,0 M€⁽²⁾

HÔTEL EURATLANTIQUE (QUAI 8.2)
à Bordeaux

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

7,6 M€⁽²⁾

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

- Rendement cible : **7,4%**
- Surface Utile totale : **10 900 m²**
- Prix DI / m² : **2 867 €⁽³⁾**
- Signature VEFA : septembre 2016
- Livraison : T3 2018

31,3 M€⁽²⁾

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

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

62,9 M€⁽²⁾

- **ACQUISITIONS EN VEFA CRÉATRICES DE VALEUR, RELAIS DE CASH-FLOWS POUR LE FUTUR**
- **RENDEMENT CIBLE MOYEN : 6,2%**

FONCIÈRE TERTIAIRE : PROJETS AU 31/12/2017 ⁽¹⁾

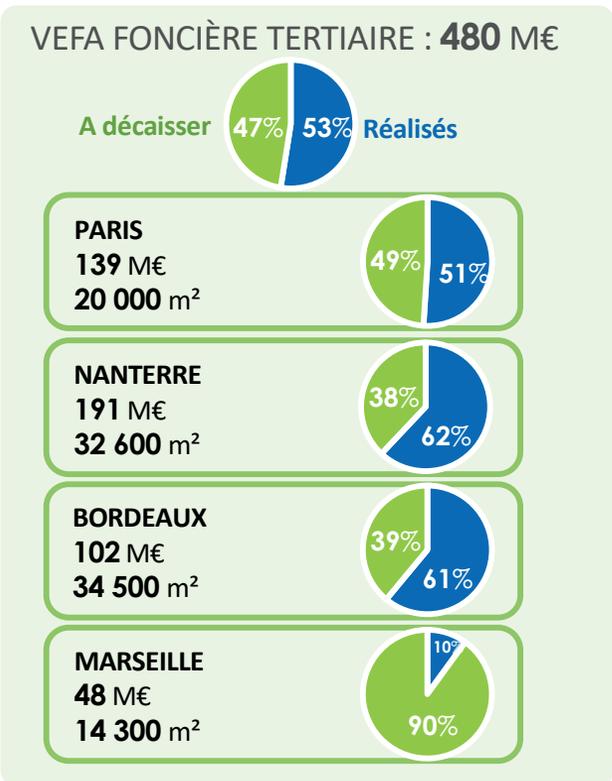
Nom du projet	Nature des travaux	Typologie	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Surface (m ²)	Loyers attendus	Yield On Cost sur JV ⁽²⁾	Invest. total ⁽³⁾	Reste à réaliser > 2017	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ					169 700	61,5	5,7%	1 073	573	69%
ORIGINE	Développement	Bureaux	Nanterre Préfecture	T4-2020	65 000	28,8	5,8%	500	344	79%
MILLENAIRE 1	Rénovation	Bureaux	Parc du Millénaire	T2 2018	29 700	9,9	5,1%	192	10	100%
B007	Développement	Bureaux	Parc du Pont de Flandre	T3 2019	8 500	3,2	7,4%	43	31	100%
PULSE	Développement	Bureaux	Parc des Portes de Paris	T4 2018	28 700	9,4	7,3%	128	72	0%
POLE NUMERIQUE	Développement	Bureaux / Hôtel d'ent.	Parc des Portes de Paris	T4 2019	9 400	2,1	5,4%	39	33	50%
B034	Restructuration	Hôtel	Parc du Pont de Flandre	T2 2020	4 900	1,1	4,3%	25	20	0%
FONTANOT	Restructuration	Bureaux	Nanterre Préfecture	T4 2021	15 800	5,5	4,8%	115	42	100%
MONACO	Restructuration	Hôtel	Parc de Rungis	T3 2019	4 600	0,9	4,9%	18	13	100%
QUAI RIVE NEUVE	Restructuration	Bureaux	Marseille	T2 2019	3 100	0,7	5,4%	14	8	98%
PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ					170 200	54,8	7,2%	761	622	0%
ÎLOT B2	Développement	Bureaux	Parc du Millénaire		40 600	14,8	7,6%	196	169	0%
ÎLOT D	Développement	Bureaux / Hôtel	Parc des Portes de Paris		14 500	4,7	6,4%	74	64	0%
ÎLOT B32	Développement	Bureaux	Parc du Millénaire		27 300	10,0	7,8%	128	106	0%
PARK VIEW	Développement	Bureaux	Lyon		22 800	5,0	6,2%	81	53	0%
LAFAYETTE B-C	Restructuration	Bureaux	Lyon		7 100	1,9	6,6%	29	15	0%
OTTAWA 1	Développement	Bureaux	Parc de Rungis		7 500	2,0	7,7%	26	21	0%
OTTAWA 2	Développement	Bureaux	Parc de Rungis		7 500	2,0	7,7%	26	21	0%
ÎLOT C1	Développement	Bureaux	Parc des Portes de Paris		42 900	14,4	7,1%	201	174	0%
TOTAL PIPELINE					339 900	116,3	6,3%	1 834	1 195	35%



**YOC SUR COÛT HISTORIQUE
DE 7,0% FAISANT APPARAÎTRE
70 BPS DE CRÉATION DE VALEUR
(VS YOC SUR JV : 6,3%)**

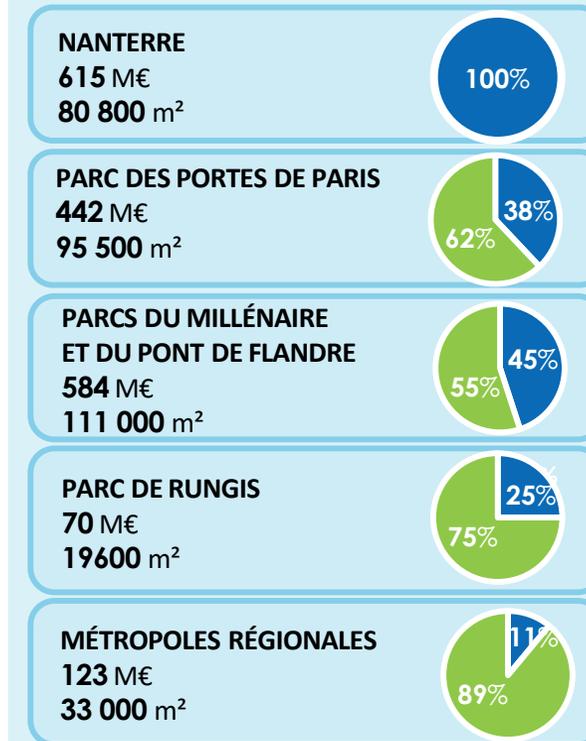
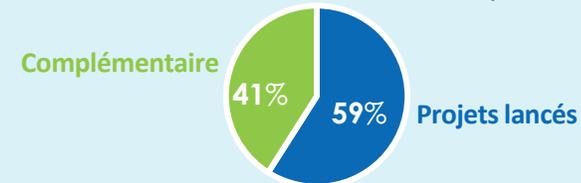
FONCIÈRE TERTIAIRE : 1,8 MD€ EN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT - 0,5 MD€ DE VEFA

Données à 100%



● PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : 1 834 M€ ● VEFA : 480 M€

PIPELINE FONCIÈRE TERTIAIRE : 1,8 MD€



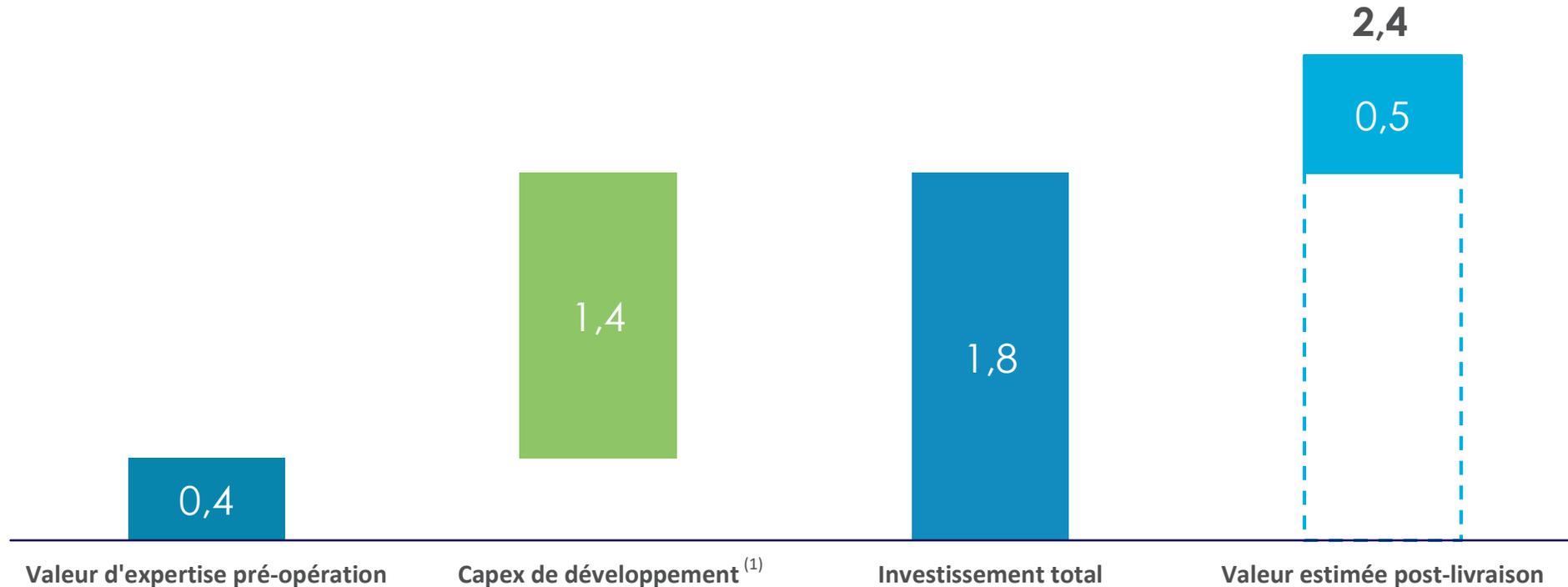
En % du montant d'investissement (yc. juste valeur du foncier)

- DES PROJETS MAJORITAIREMENT EN ÎLE-DE-FRANCE
- DÉPLOIEMENT VERS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES



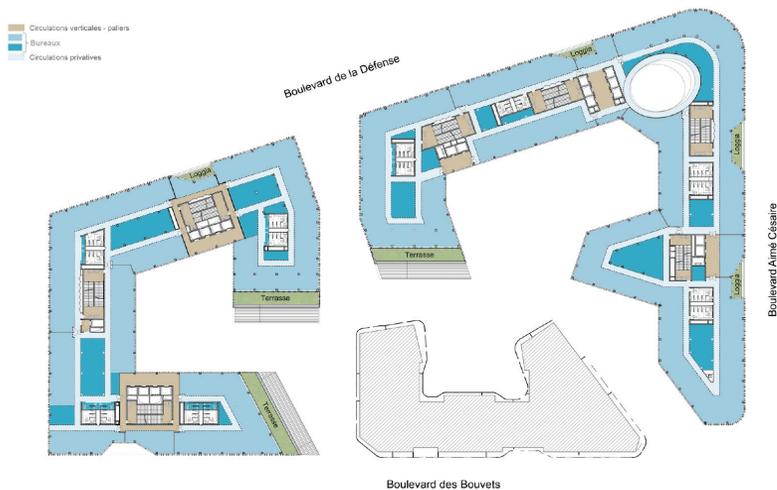
FONCIÈRE TERTIAIRE : CRÉATION DE VALEUR « EMBARQUÉE » DANS LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 31/12/2017

(En Md€)



- LA CRÉATION DE VALEUR ANTICIPÉE EST DE 0,5 MD€ (30%)
- 13% DE LA CRÉATION DE VALEUR ANTICIPÉE DÉJÀ CAPTÉS DANS L'ANR AU 31 DÉCEMBRE 2017

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



Caractéristiques

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

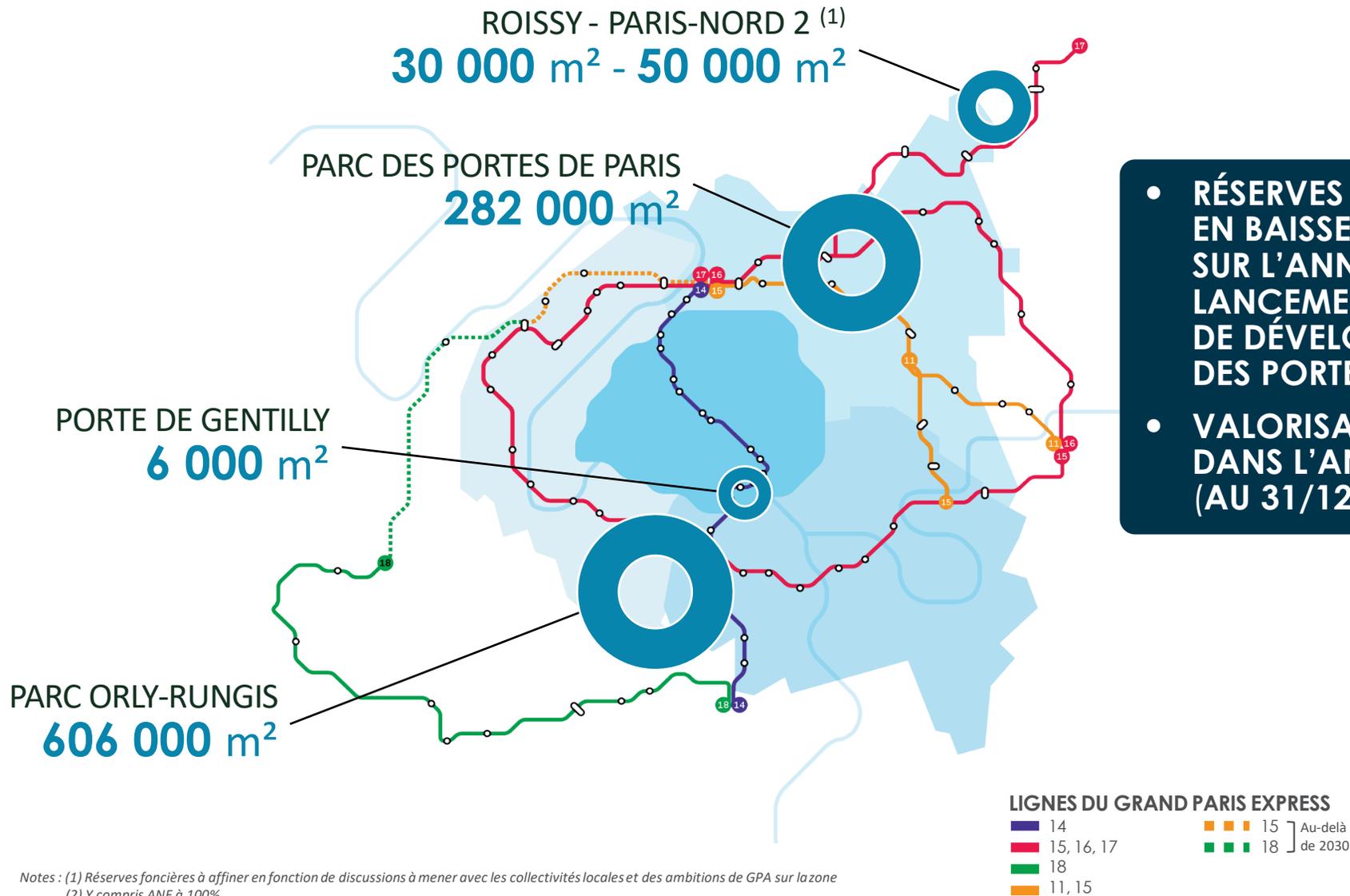
Calendrier de l'opération

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

ORIGINE : UN ACTIF SIGNIFICATIF (65 000 M²) PRIME DANS UNE ZONE À DEMANDE SOUTENUE

Note : (1) Sur base des références marché constatées

ÉTAT DES RÉSERVES FONCIÈRES AU 31/12/2017



- **RÉSERVES FONCIÈRES ⁽²⁾ : 950 000 M², EN BAISSÉ DE 50 000 M² (-5%) SUR L'ANNÉE 2017, À LA SUITE DE LANCÉMENT DE NOUVEAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT SUR LES PARCS DES PORTES DE PARIS**
- **VALORISATION CONSERVATRICE DANS L'ANR ⁽²⁾ (AU 31/12/2017 : 135,8 M€)**

Notes : (1) Réserves foncières à affiner en fonction de discussions à mener avec les collectivités locales et des ambitions de GPA sur la zone
(2) Y compris ANF à 100%

UNE ACTIVITÉ DE FONCIÈRE TERTIAIRE DYNAMIQUE

Entrées sur **301 700 m²** dont **177 100 m²** liées aux acquisitions 2017:

- **133** baux : vitalité importante sur les petites et moyennes surfaces (**107** baux < 1000 m²)
- DÉFENSE 4 5 6 (Nanterre, 92) : **11 500 m²** à Groupama et **4 400 m²** à la DIRECCTE
- Eddington (Parc de Paris Nord 2, 93) : **6 300 m²** à Ophtalmic Compagnie
- Parc de Rungis (94) : **22 800 m²** pour **38** baux

Des signatures de baux à effet postérieur au 31/12/2017 avec des entreprises de 1^{er} rang :

- Signature d'un BEFA sur Origine avec TechnipFMC : **51 000 m²**
- Fontanot (Nanterre, 92) : **15 700 m²** à Groupama
- Parc de Rungis (94) : **14 900 m²** à **8** locataires

Des sorties sur **144 200 m²** dont :

- **73 000 m²** de surfaces cédées
- **28 000 m²** de surfaces destinées à être restructurées
- **43 200 m²** à périmètre constant

Entrées 2017 ⁽¹⁾

301 700 m²

Sorties 2017 ⁽²⁾

144 200 m²

PLAN « COACH YOUR GROWTH »

Un budget de **30 M€**

- au 31/12/2017 toutes les actions sont engagées sur les parcs
- au 2^e trimestre 2018 tous les parcs seront réalisés

DES LIEUX DE VIE INÉDITS



LA PLACE DES DÉCOUVERTES

- Des événements toute l'année (animations éphémères, pop-up stores, spectacles...)



LA PLACE DU VILLAGE

- Point central du parc
- Une offre alimentaire indoor et outdoor



UN ESPACE DE DÉTENTE DOUBLE

- Les « Grands Jardins » (jardins partagés et coaching de jardinage)
- Les « Grandes Foulées » (espace de sport connecté, communauté sportive Icade Athletics encadrée par des coaches professionnels)

DES SERVICES : LA RSE AU CŒUR DU PROJET



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



UNE COMMUNAUTÉ ANIMÉE PAR

- De l'humain, des « Happiness Manager » pour animer les parcs et à l'écoute des salariés
- Du digital : une plateforme communautaire digitale

UN LABEL PRIVÉ ÉLABORÉ PAR UN CERTIFICATEUR EXTERNE

- La garantie de la promesse
- Plus de 60 exigences
- Près de 200 indicateurs de performance
- *Paris-Orly-Rungis 1^{er} parc labélisé « Parc d'excellence »*

IMMOBILIER 3.0 : ICADE ANTICIPE LE FUTUR DU MARCHÉ (1/2)

MAISONS DES START'UP



Parc des Portes de Paris

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

Parc Orly-Rungis

- À l'étude
- Livraison 1^{er} semestre 2018



HÔTEL D'ENTREPRISE



Parc des Portes de Paris

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



ESPACES DE COWORKING



5 livrés en 2017

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

171 postes de travail



**FLEXIBILITÉ ET SERVICES AUX OCCUPANTS SONT AU CŒUR DE NOTRE NOUVELLE OFFRE,
ATTRACTIVITÉ DE NOS PARCS D'AFFAIRES RENFORCÉE**

IMMOBILIER 3.0 : ICADE ANTICIPE LE FUTUR DU MARCHÉ (2/2)

SMART ROOM



- **3** espaces réservables (Welcome room – Workshop room – Corporate room) entièrement modulables avec tout un panel de services à disposition pour des réunions, des conférences, cocktails, ateliers... clés en main
- **Parc Orly-Rungis**
livré en novembre 2017
- **Parc du Pont de Flandre**
livraison 3^e trimestre 2018



OFFRES HÔTELIÈRES DES PARCS

300 CHAMBRES À DISPOSITION DES LOCATAIRES DE NOS PARCS

Parc Orly-Rungis

Restructuration de l'immeuble Le Monaco

- **105** chambres
- Livraison T4 2019



Parc du Pont de Flandre

Restructuration du bâtiment 034

- **92** chambres
- Livraison T2 2020



Parc des Portes de Paris

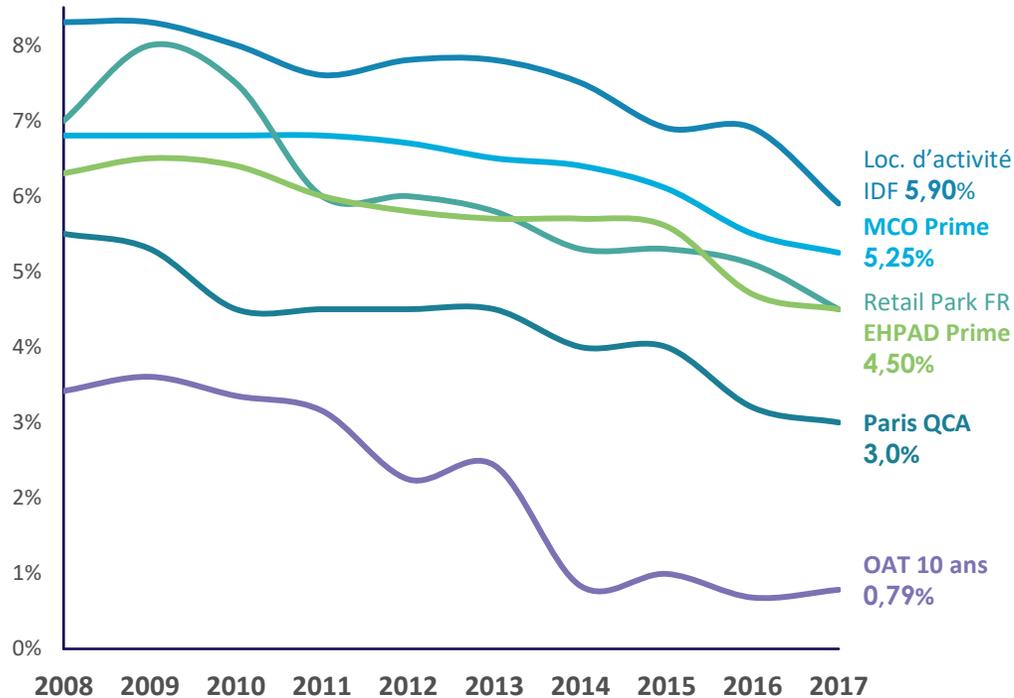
Îlot D *en étude*

- **100** chambres
- Livraison T4 2020

SANTÉ : POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DU SECTEUR EN 2017

RÉSILIENCE DES TAUX DE RENDEMENT PRIME POUR LES ACTIFS DE SANTÉ

Une prime de risque sur l'OAT 10 ans qui reste élevée (371 – 446 pbs)



Un marché des opérateurs français qui se consolide

- Activité M&A riche des opérateurs-exploitants :
 - fusion Elsan – Médipôle Partenaires finalisée en juin 2017
 - cession de DomusVi et de Colisée
- Des acquisitions d'établissements qui se poursuivent (Almaviva, Vivalto...)
- THETYS entre au capital d'Elsan

Un secteur privé incontournable dans un contexte de tarifs bas

- **57%** de la chirurgie en France
- Consommation de soins hospitaliers en progression avec une baisse des tarifs continue depuis 3 ans (-**1,8%** en 2017)

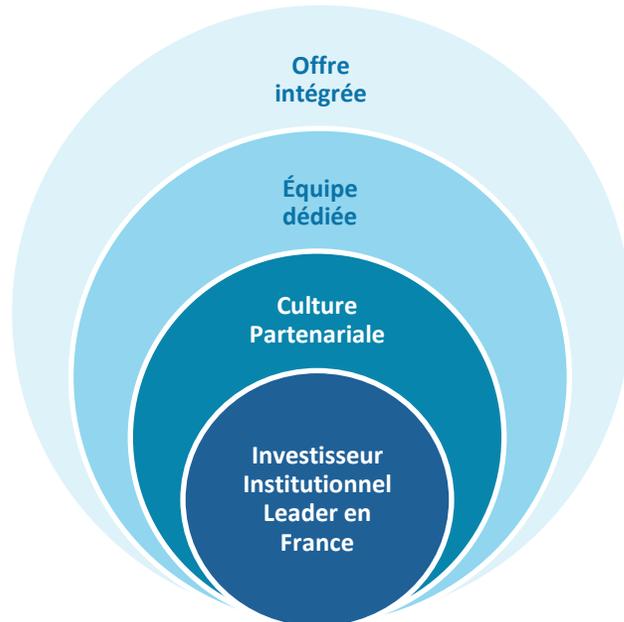
Des transactions immobilières primaires et secondaires réalisées par des investisseurs qui s'internationalisent

- Un marché français mature :
 - Icade Santé a acquis 5 établissements (MCO/SSR/PSY) et des réserves foncières pour **229 M€** et cédé une clinique à son nouvel exploitant pour **5,6 M€**
 - **2** cliniques MCO et **1** SSR acquises par BNP Paribas REIM (HPF1) pour **100 M€**
 - **2** cliniques MCO acquises auprès de Kapa Santé par Pierval Santé, pour **45 M€**
- Des investisseurs actifs en zone Euro :
 - Eurosic Lagune acquiert un portefeuille de **16** EHPAD en Espagne (**116 M€**)
 - Primonial REIM se positionne en Italie (**75 M€**) en Irlande et en Espagne (**20 M€**)
 - Cofinimmo acquiert plusieurs établissements aux Pays-Bas et en Allemagne (**22 M€**)
 - Aedifica acquiert des établissements aux Pays-Bas, en Belgique et en Allemagne (**81 M€**)
 - Perial acquiert **1** EHPAD en Allemagne (**27 M€**)

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

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

- **Un investisseur de long terme** accompagné par des institutionnels (Icade **56,51%**)
- **Une solidité** du modèle bâti sur des partenariats durables et de premier plan avec les principaux groupes français de santé privés
- **L'accompagnement de nos partenaires** dans leur développement et auprès des pouvoirs publics
- **Une équipe dédiée, très expérimentée** ayant une parfaite connaissance du marché et de ses acteurs
- **Une offre intégrée Investissement & Construction** en synergie avec Icade Promotion



... DANS UN MARCHÉ PORTEUR

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

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

Consommation des soins
exponentielle

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



Virage ambulatoire

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



Regroupement des établissements

Rationalisation des espaces, adaptation du bâti et des équipements



Concentration des opérateurs de santé

Pour financer leur croissance externe, les groupes externalisent leur immobilier



SEGMENTATION DU MARCHÉ DE LA SANTÉ

SECTEUR SANITAIRE

Court séjour MCO ⁽¹⁾

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

Taux de rendement plus élevés
(PRIME 5,20% - 5,30% droits inclus)

Moyen séjour SSR ⁽²⁾ / PSY ⁽²⁾

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

Taux de rendement intermédiaires
(PRIME 5,00% droits inclus)

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

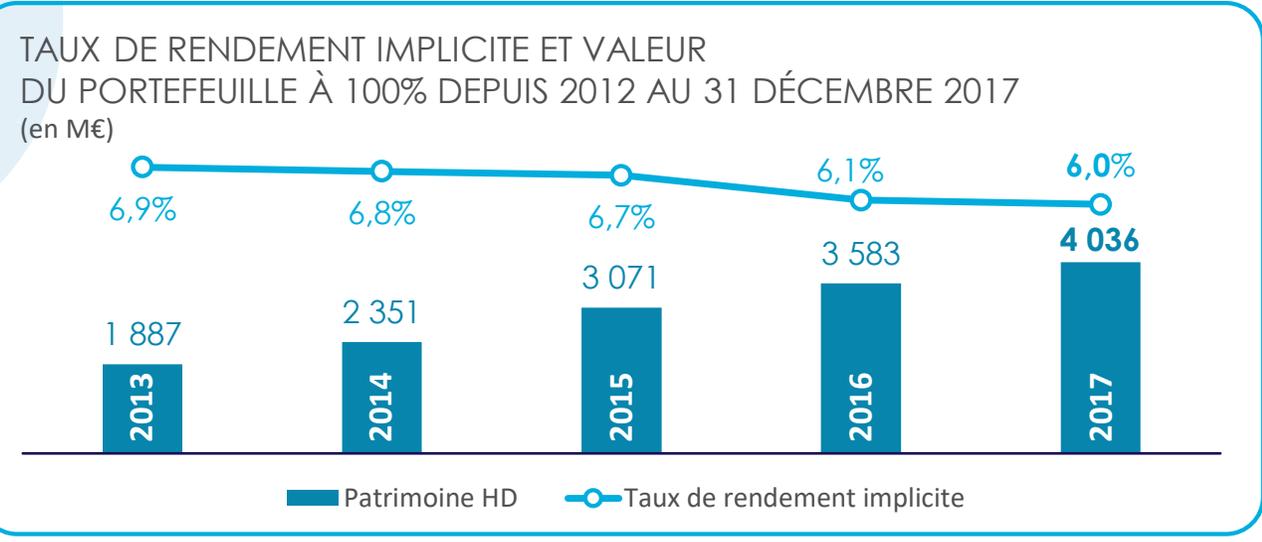
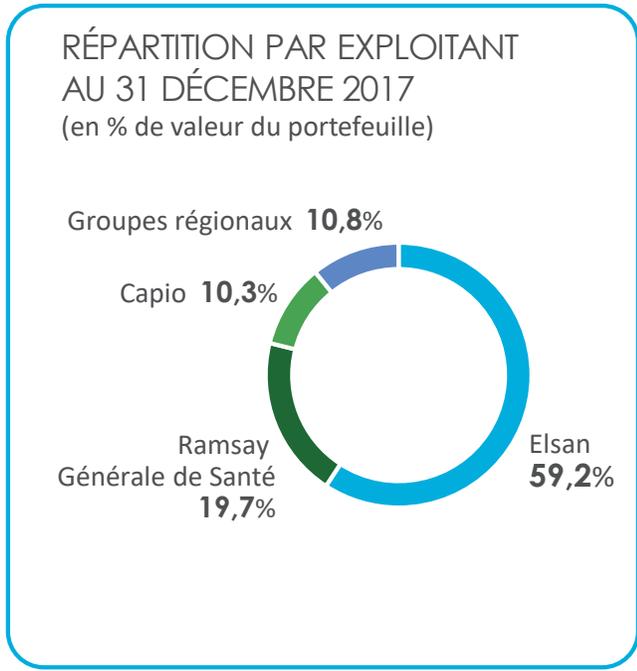
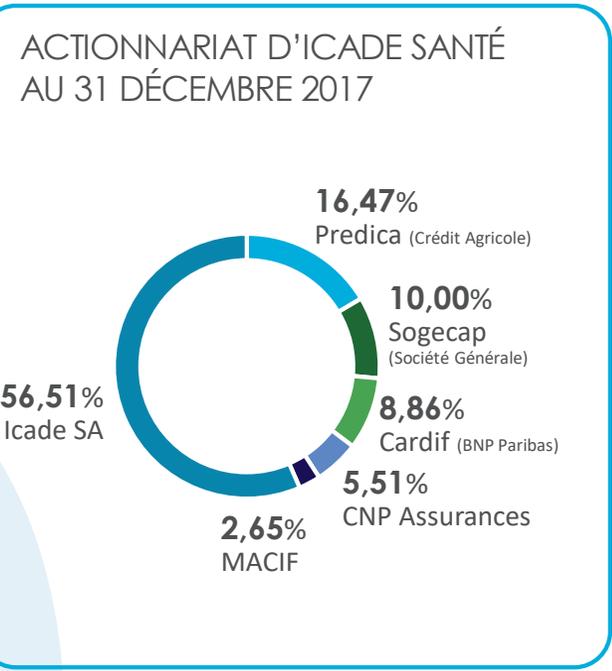
Long séjour (EHPAD...) ⁽³⁾

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

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

PORTEFEUILLE D'ICADE SANTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

100 établissements Icade Santé - 10 exploitants-partenaires
4,0 Md€ de valeur hors droits (à 100%)



**VALORISATION DU PATRIMOINE :
+3,3% HD À PÉRIMÈTRE CONSTANT**

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

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 2018				
PIPELINE LANCÉ			1 179	63,0	36,9	237,0	6,7%		
POLYCLINIQUE DE REIMS-BEZANNES	COURLANCY	BEZANNES	458	3,3	3,3	75,7		2018	100%
POLYCLINIQUE LA CROIX DU SUD	CAPIO	QUINT- FONSEGRIVES	269	11,7	11,7	80,4		2018	100%
POLYCLINIQUE DE SAINT-HERBLAIN (BROMÉLIA)	ELSAN	SAINT-HERBLAIN	169	2,5	2,5	31,9		2018	100%
HÔPITAL PRIVE DU GRAND NARBONNE	ELSAN	MONTREDON-DES- CORBIÈRES	283	45,5	19,4	49,0		2020	100%

Notes : (1) Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade.
Ce prix comprend la juste valeur du foncier, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement
(2) YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet (tel que défini au point 1)

PRINCIPALES ACQUISITIONS DE CLINIQUES EN 2017 – FONCIÈRE SANTÉ

POLYCLINIQUE DE L'ORMEAU à Tarbes (65), MCO

- Exploitant : MPP / Elsan
- Nombre de lits : **304**
- Prix DI : **43,0 M€**
- Date d'acquisition : 04/2017



MAS HÉLIOS à Saint-Germé (32), SSR

- Exploitant : Clinipôle
- Nombre de lits : **95**
- Prix DI : **9,7 M€**
- Date d'acquisition : 04/2017



CLINIQUE DE BEAUPUY à Beaupuy (31), PSY

- Exploitant : Capio
- Nombre de lits : **158**
- Prix DI : **2,9 M€** + projet de travaux pour **4,3 M€**
- Date d'acquisition : 07/2017



MÉDIPÔLE SAINT ROCH à Cabestany (66), MCO

- Exploitant : Elsan
- Nombre de lits : **314**
- Prix DI : **76,4 M€**
- Date d'acquisition : 09/2017



CLINIQUE DE L'EUROPE à Rouen (76), MCO

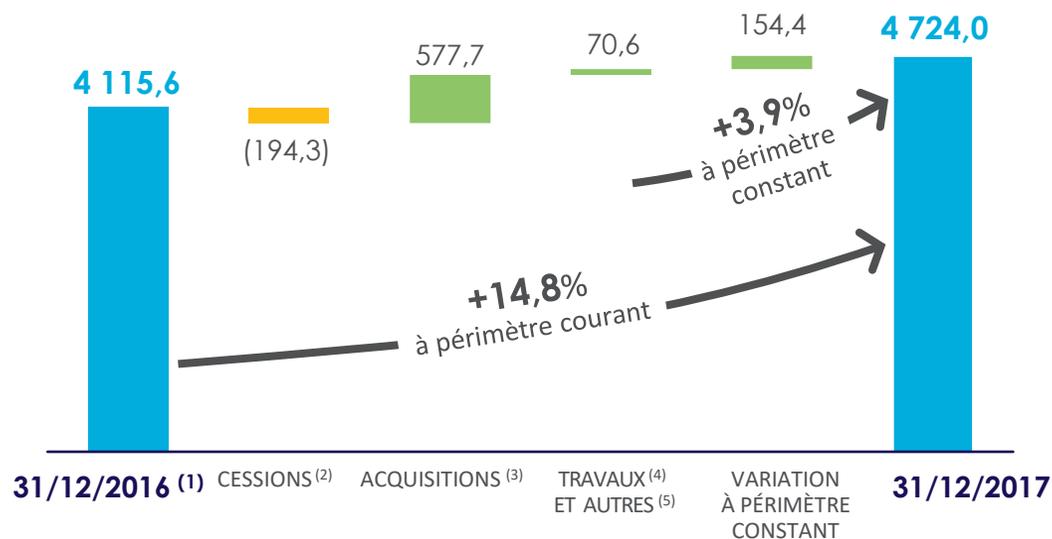
- Exploitant : Vivalto
- Nombre de lits : **400**
- Prix DI : **87,2 M€**
- Date d'acquisition : 12/2017



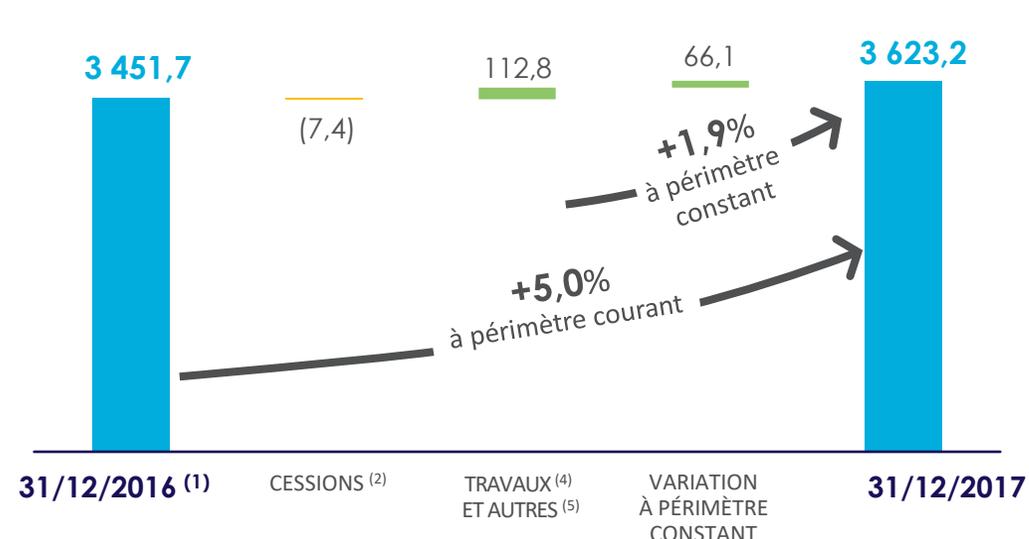
**CES ACQUISITIONS ONT FAIT L'OBJET DE LA SIGNATURE DE BAUX DE 12 ANS FERMES
(À L'EXCEPTION DE SAINT ROCH À CABESTANY : 10 ANS)**

FONCIÈRE TERTIAIRE : HAUSSE DES VALORISATIONS SUR L'ENSEMBLE DES ACTIFS AU 31/12/2017

BUREAUX
(en M€, YC ANF)



PARCS D'AFFAIRES
(en M€)

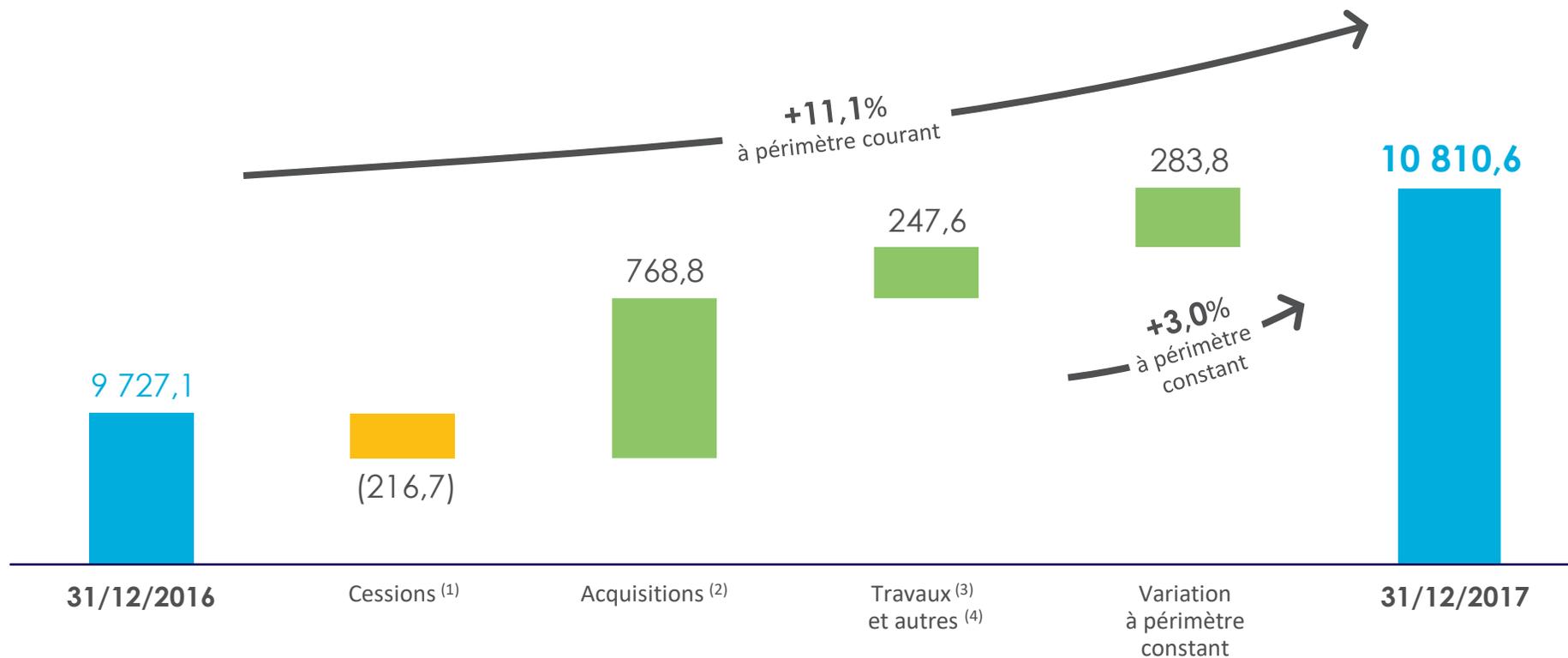


- **+154,4 M€ (+3,9%) À PÉRIMÈTRE CONSTANT POUR LE PORTEFEUILLE BUREAUX**
- **+66,1 M€ (+1,9%) À PÉRIMÈTRE CONSTANT POUR LE PORTEFEUILLE DES PARCS D'AFFAIRES**
- **UNE GESTION PROACTIVE DES ACTIFS LES PLUS SIGNIFICATIFS DU PORTEFEUILLE : +1,3 POINTS DE TOF SUR LA FONCIÈRE TERTIAIRE (HORS LOGEMENT)**
- **UNE BAISSÉ DE TAUX QUI SE POURSUIT POUR LES ACTIFS SÉCURISÉS SUR L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE**

Notes : (1) Valeurs retraitées des changements de typologie d'actifs entre deux périodes
(2) Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés sur la période (notamment 3 actifs situés à Villejuif)
(3) Comprend les parts décaissées en 2017 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA
(4) Comprend notamment les travaux de maintenance et les travaux preneurs, les frais financiers et les travaux de relocation
(5) 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)

PATRIMOINE DES FONCIÈRES TERTIAIRE ET SANTÉ : CROISSANCE ET CRÉATION DE VALEUR (EN QUOTE-PART, Y COMPRIS LOGEMENTS ET ANF)

(en M€)



- À PÉRIMÈTRE CONSTANT, HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE : + 3,0%
- À 100%, LA VALEUR DU PATRIMOINE S'ÉLÈVE À 12 786,9 M€ ⁽⁵⁾ AU 31/12/2017

Notes : (1) Juste valeur au 31/12/16 des actifs cédés sur la période

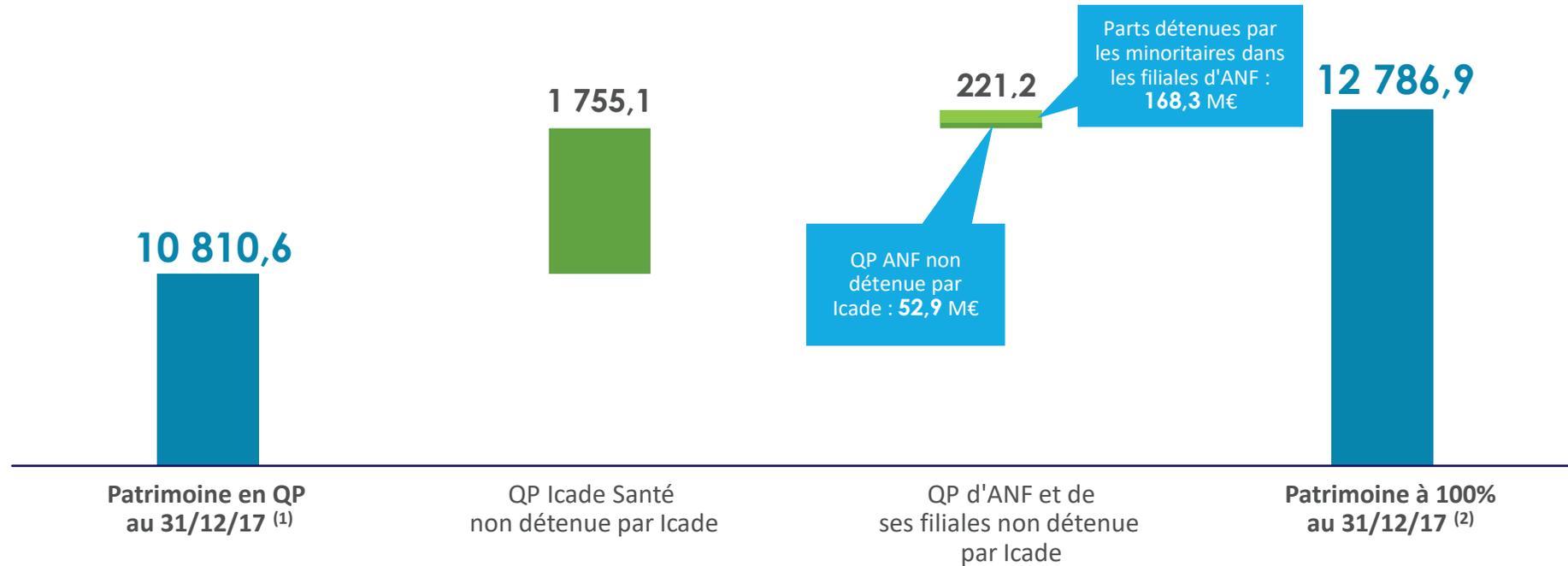
(2) Comprend les parts décaissées en 2017 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA

(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)

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

PASSAGE DU PATRIMOINE ICADE EN QP À 100% (DONT MEE / EN M€)

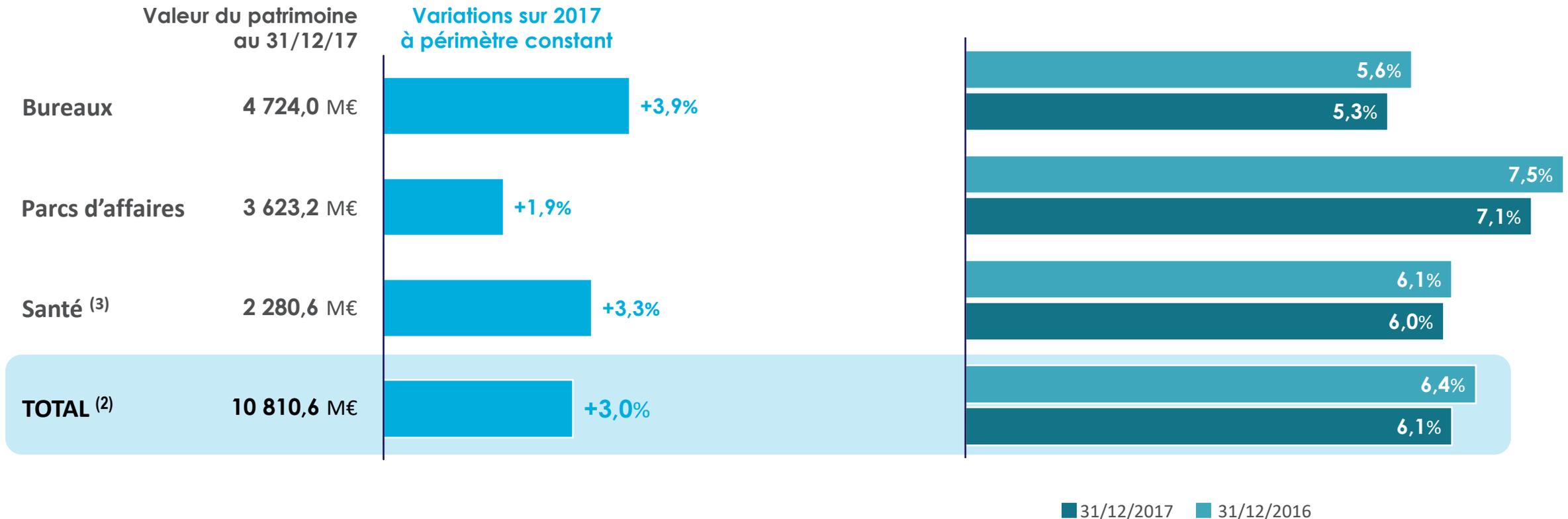


À 100% ⁽²⁾, LA VALEUR DU PATRIMOINE S'ÉLÈVE À 12 786,9 M€ AU 31/12/2017

HAUSSE DE LA VALORISATION DES ACTIFS DES FONCIÈRES EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (TERTIAIRE YC ANF ET SANTÉ)

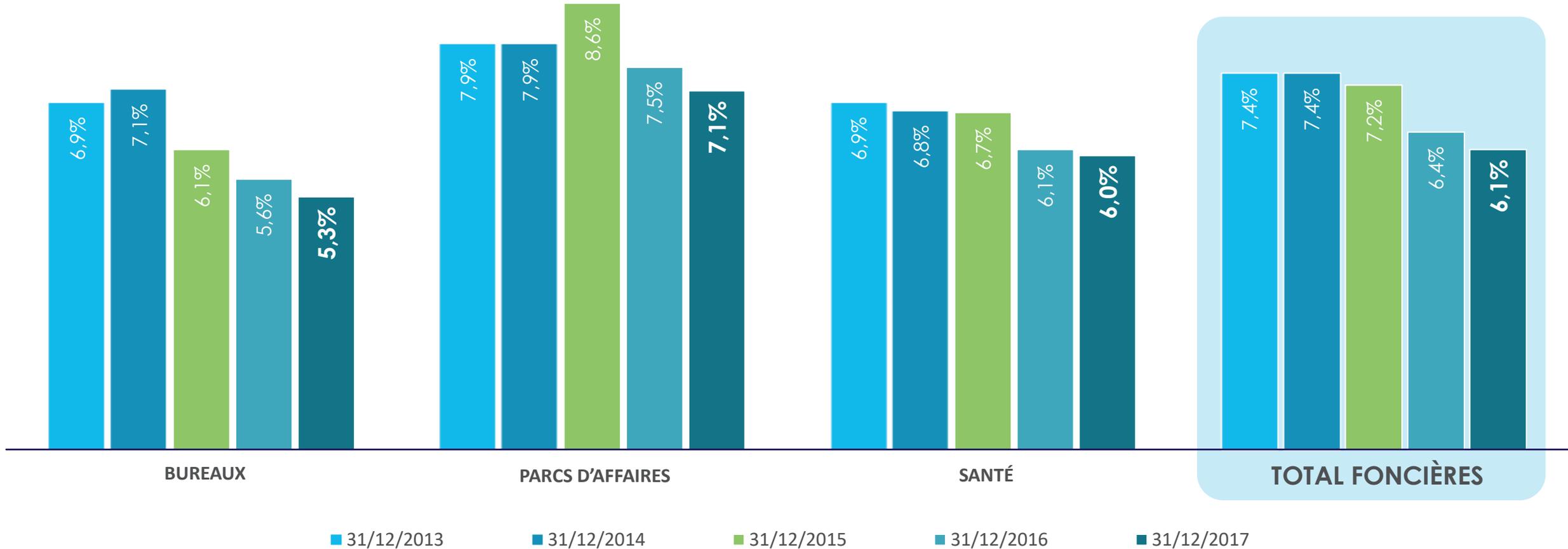
VARIATION ANNUELLE DE VALEUR
À PÉRIMÈTRE CONSTANT

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, Logements et Hôtels hors Parcs d'Affaires)
(3) Part Icade à 56,51%

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



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

UN TAUX D'OCCUPATION FINANCIER EN HAUSSE ⁽¹⁾

	31/12/2016 ⁽²⁾	31/12/2017
BUREAUX	94,6%	95,3%
PARCS D'AFFAIRES	88,1%	89,3%
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE ⁽³⁾	91,1%	92,5%
FONCIÈRE SANTÉ	100%	100%
TOTAL FONCIÈRES ⁽⁴⁾	93,9%	95,0%

37 M€

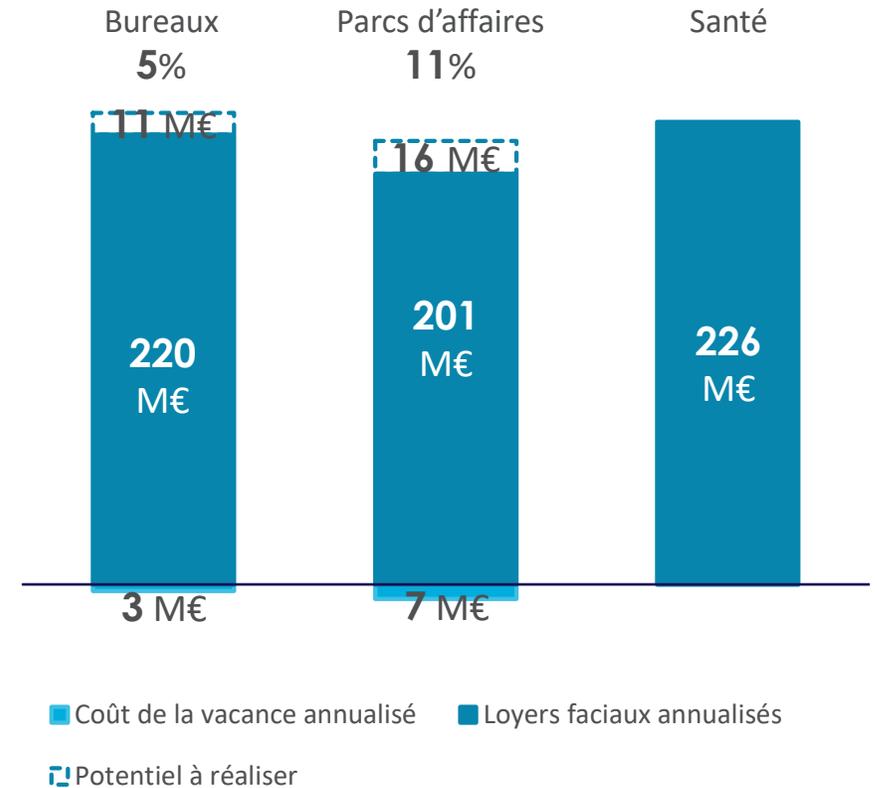
de potentiel d'optimisation



16,5%

du RNR de la Foncière Tertiaire 2017

VACANCE FINANCIÈRE : UN POTENTIEL À RÉALISER



Notes : Potentiel d'optimisation = loyers potentiels annualisés des surfaces vacantes des actifs en exploitation (hors vacance structurelle de 8% en moyenne sur les Parcs d'affaires) + coût de la vacance annualisé

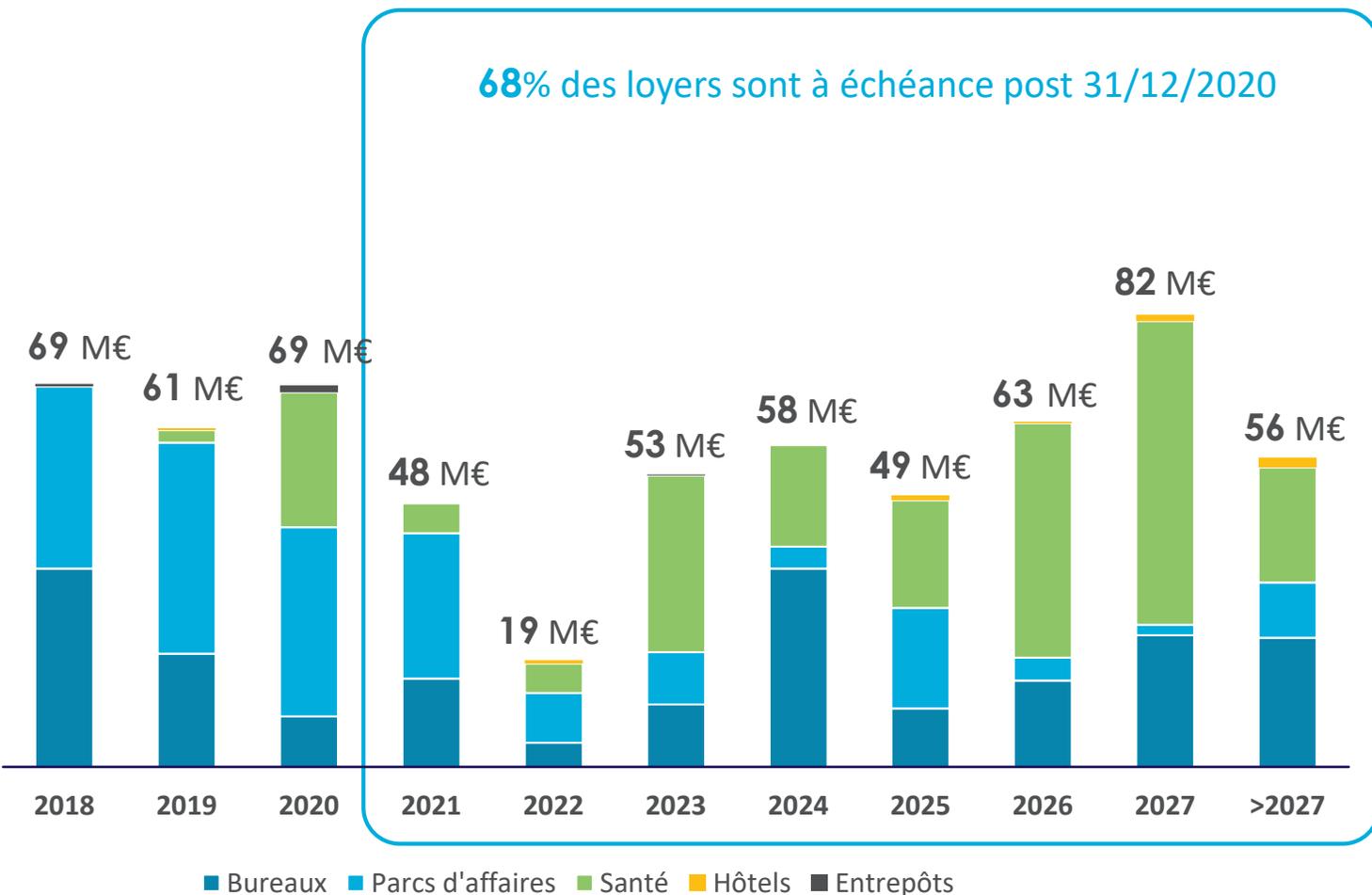
(1) Calculé sur les surfaces en exploitation

(2) Pro-forma, tenant compte du reclassement de l'actif Axe Seine de Parcs d'affaires vers les actifs de Bureaux

(3) Hors logements

(4) Foncière Santé à 100%

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



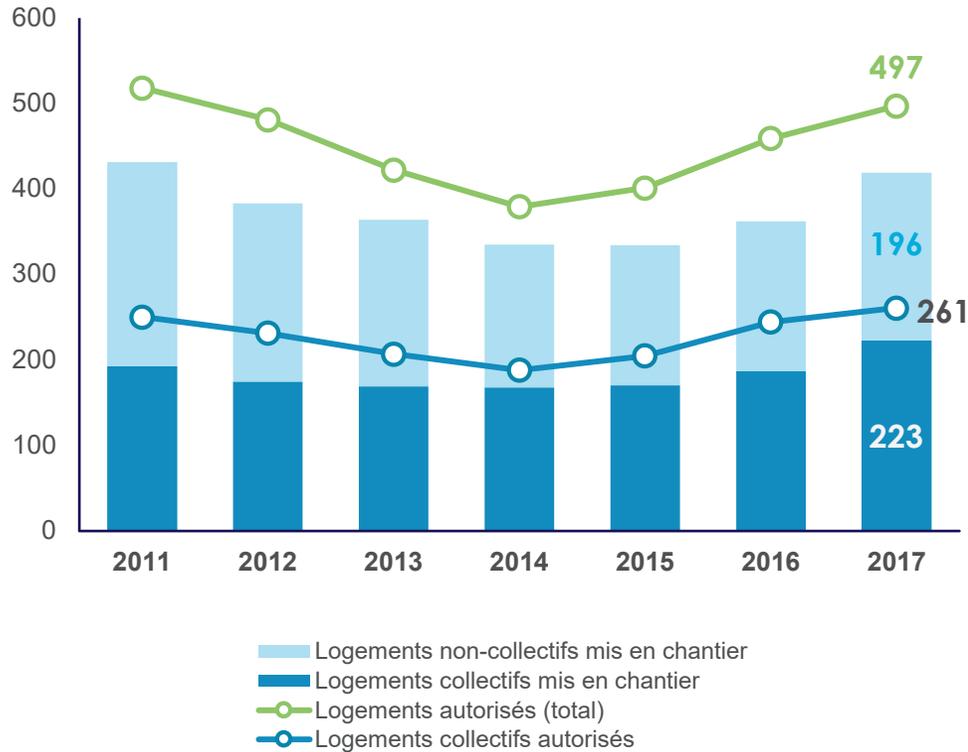
Activité locative soutenue en 2017 :

- **Renouveler** : 152 000 m² ⁽²⁾ de baux renouvelés au 31 décembre 2017 soit **31,0 M€** de loyers prolongés sur **6,6** ans
- **Retenir nos locataires** : **82%** des locataires ayant eu une faculté de sortie en 2017 ⁽³⁾ sont restés dans le patrimoine Icade (renouvellement ou transfert sur un autre immeuble)

PROMOTION : UNE DYNAMIQUE CONFIRMÉE EN 2017

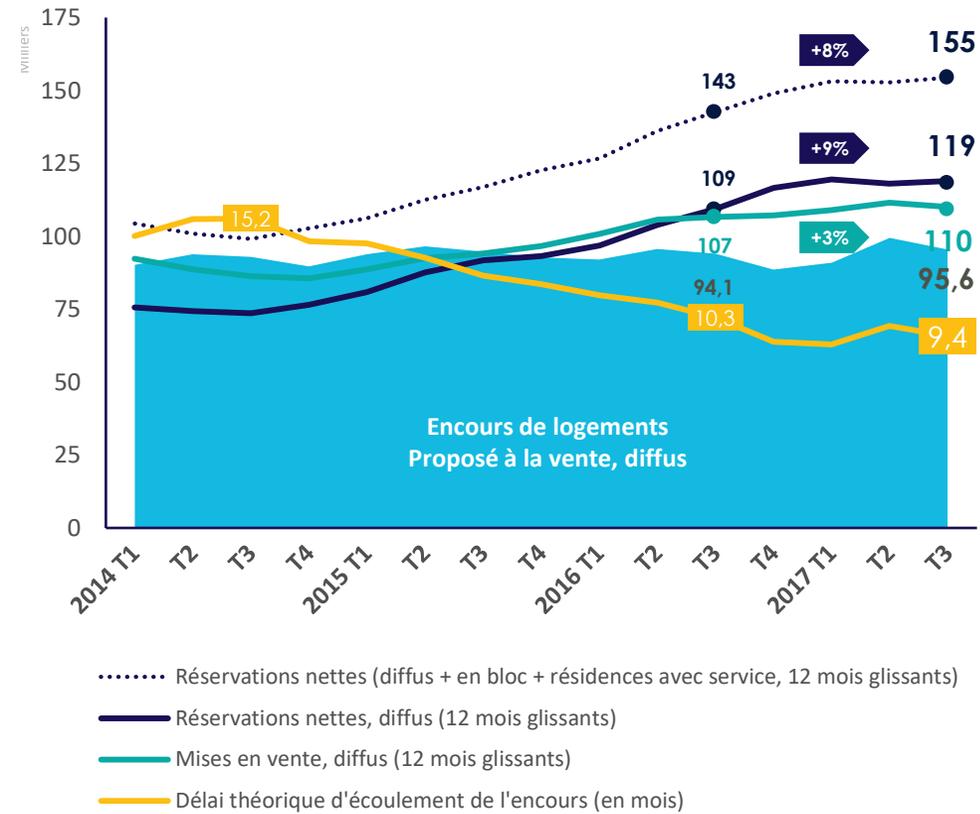
MISES EN CHANTIER ET PERMIS DE CONSTRUIRE EN FRANCE ENTIÈRE (1)

(en milliers de logements)
Source : CGDD/SoeS



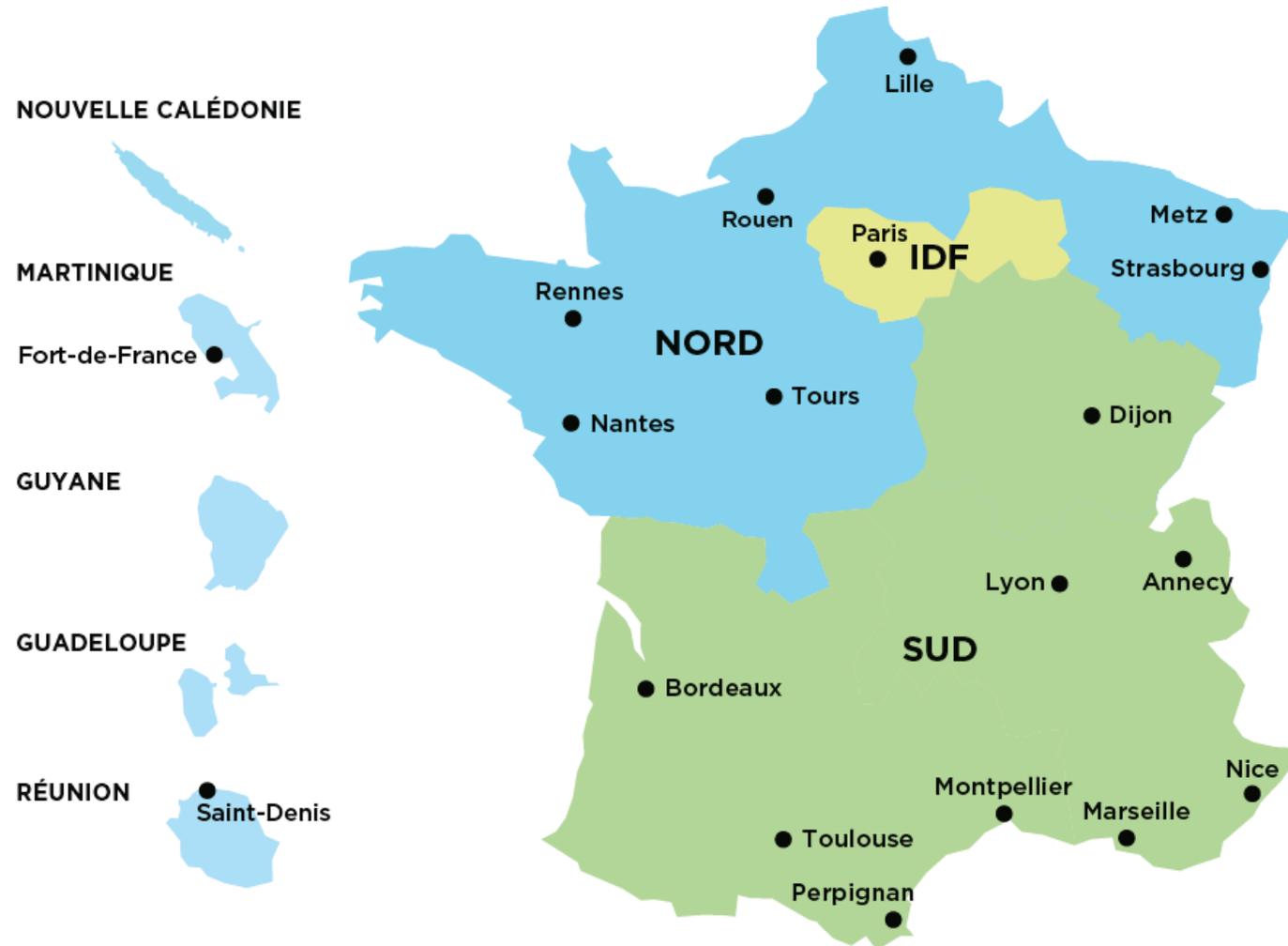
OFFRE COMMERCIALE, MISES EN VENTE ET RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

(en milliers de logements)
Source : FPI



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

ICADE PROMOTION, UN DES LEADERS DU MARCHÉ



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

Sur un large spectre d'activités

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

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

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

DES SYNERGIES AVEC LES FONCIÈRES RENFORCÉES

Accord pour deux opérations :

- Latécoère à Toulouse (opération mixte : bureaux, logements et commerces). Promotion résidentielle de **831** lots sur **55 200** m² et un CA potentiel de **147** M€
- Poissonniers ⁽¹⁾ à Paris 18^e : résidence étudiante de **84** chambres et locaux communs et CA potentiel de **7** M€

Opérations de promotion résidentielle sur des réserves foncières de la Foncière Tertiaire :

10 projets sur un total de **80 000** m² portant sur le développement d'environ **1 300** lots équivalents à un CA HT potentiel de **194** M€ (pour 2018 et les années suivantes)

22 M€ de CA potentiel en MOD (2018 et les années suivantes) pour compte propre, portant sur des projets de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé

Opérations de promotion réalisées pour des tiers (apport de la Foncière Santé) :

- **1** opération de promotion résidentielle (Toulouse, clinique du Parc) de **10 200** m², **189** logements et **6** commerces, **32** M€ CA HT potentiel
- **5** projets de promotion Santé (pour le compte de nos exploitants et pour des médecins), un CA potentiel de **34** M€ HT (pour 2018 et les années suivantes)

Partenariat Korian développé en synergie avec la Foncière Santé :

- CA potentiel **160** M€
- **16** immeubles neufs à livrer d'ici 2024

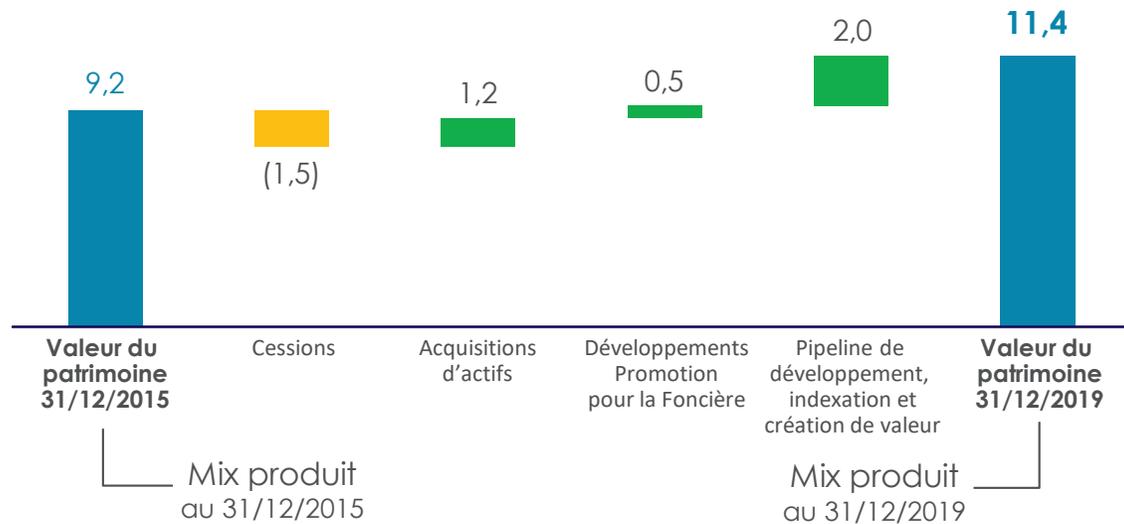


Note : (1) Acquisition de charges foncières sous promesse par la Foncière Tertiaire en vue de la réalisation d'un programme de bureaux de 22 500 m² environ et de surfaces de commerces de 5 100 m² environ. L'ensemble représenterait un investissement total de l'ordre de 180 M€ DI pour une livraison au S2 2021

PROMOTION TERTIAIRE : UN BACKLOG ⁽¹⁾ SOLIDE



VALORISATION DES FONCIÈRES



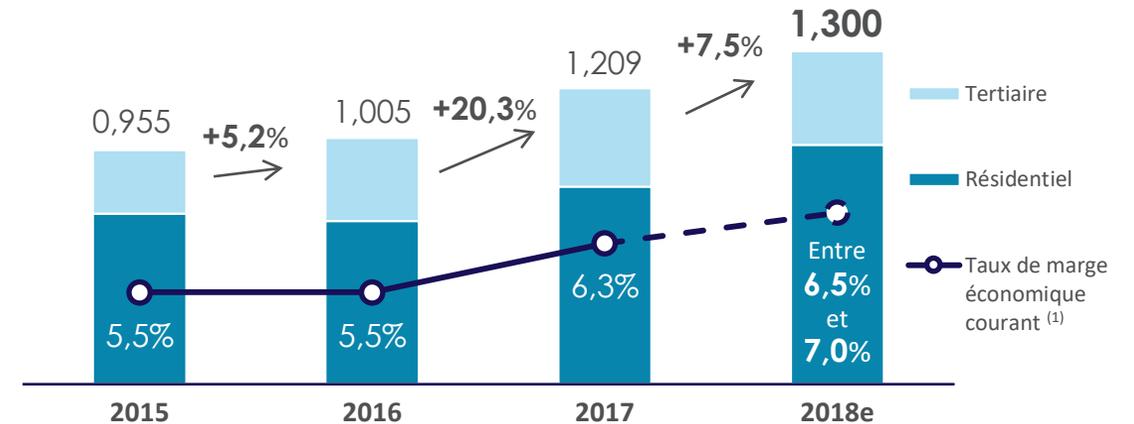
Foncière Tertiaire	81%
Bureaux	40%
Parcs d'affaires	40%
Autres	1%
Foncière Santé	19%



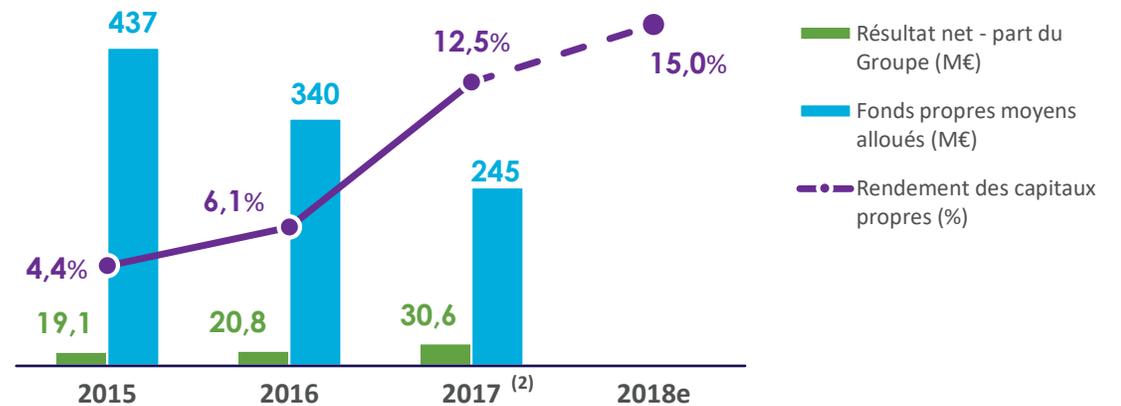
Foncière Tertiaire	78%
Bureaux	40%
Parcs d'affaires	37%
Autres	1%
Foncière Santé	22%

RENTABILITÉ DE LA PROMOTION

PROJECTION DE CA À HORIZON 2018 (en Md€)



ROE PROMOTION 2015/2017 ET PROJECTION 2018



Notes : (1) Résultat opérationnel économique courant / Chiffre d'affaires économique (CA incluant les entités mises en équivalence)

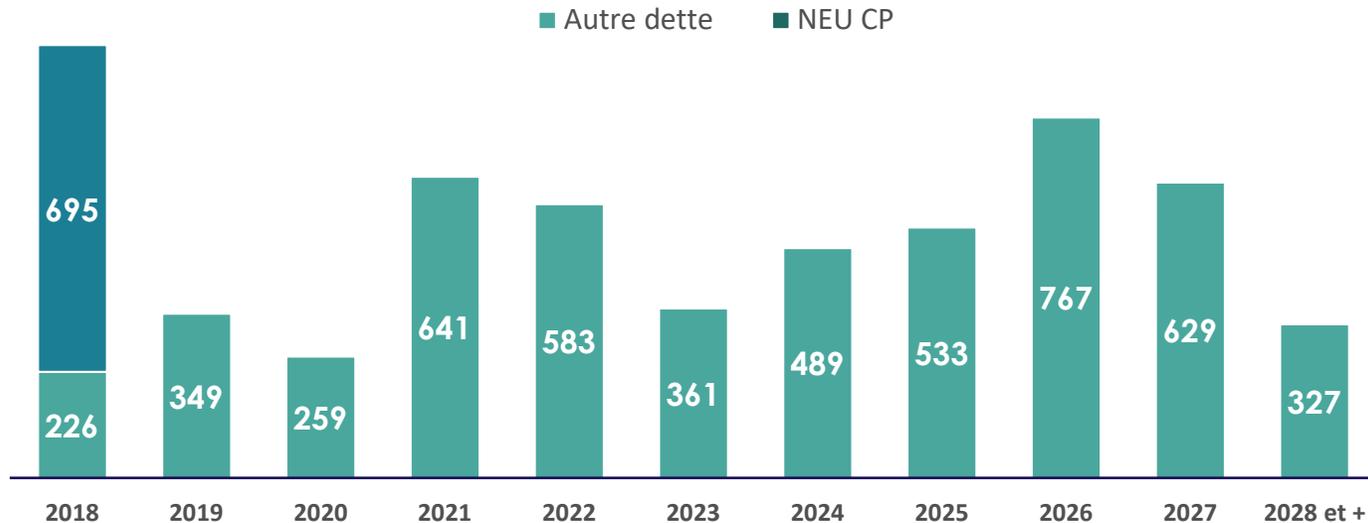
(2) Le Résultat net 2017 présenté et retenu pour le ROE 2017 est retraité du produit de remboursement de 7,7 M€ de la taxe 3% sur les dividendes, intérêts moratoires inclus

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en M€)	31/12/2017			Δ 2016	31/12/2016		
	Courant	Non Courant	Total		Courant	Non Courant	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 654,2		1 654,2	10,8%	1 492,7		1 492,7
EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL	534,9		534,9	2,6%	521,1		521,1
dont Charges d'amortissement		(339,5)	(339,5)			(323,3)	(323,3)
dont Charges et reprises liées aux pertes de valeur		49,4	49,4			49,6	49,6
dont Résultat sur cessions		75,4	75,4			19,4	19,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	552,9	(229,1)	323,7	23,2%	538,2	(275,5)	262,7
Coût de l'endettement net	(83,6)		(83,6)		(109,4)		(109,4)
Autres produits et charges financiers	(9,1)	(34,0)	(43,2)		(3,9)	(50,2)	(54,1)
RÉSULTAT FINANCIER	(92,7)	(34,0)	(126,7)	22,5%	(113,3)	(50,2)	(163,6)
Impôts sur les sociétés	(29,4)	35,1	5,7		(30,0)	6,4	(23,6)
Résultat des activités abandonnées		0,3	0,3		2,8	10,6	13,3
RÉSULTAT NET	430,8	(227,7)	203,1		397,7	(308,8)	88,9
RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE	353,2	(182,9)	170,3	193,9%	325,4	(267,5)	58,0

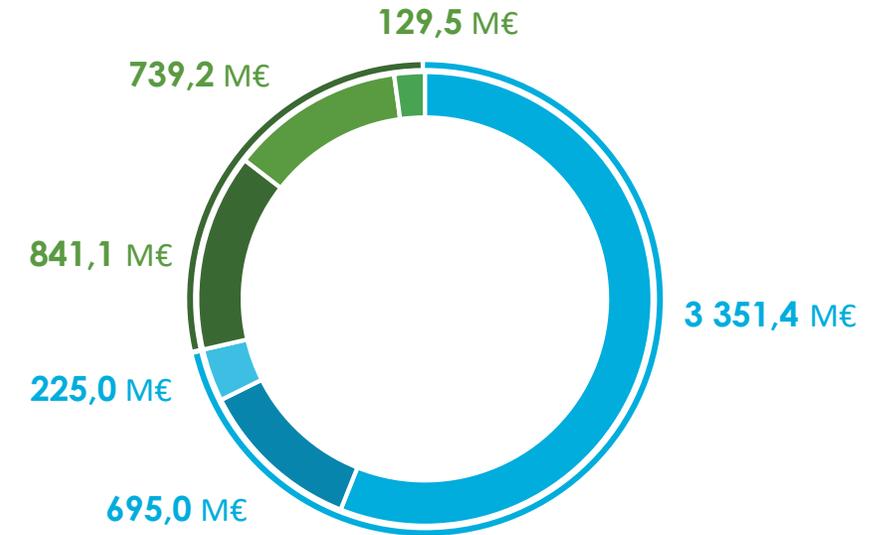
UNE STRUCTURE FINANCIÈRE OPTIMISÉE

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE
(en M€)



- **DETTE BRUTE AU 31/12/2017 DE 5 981 M€**
- **TAUX DE COUVERTURE À 98%**

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENTS

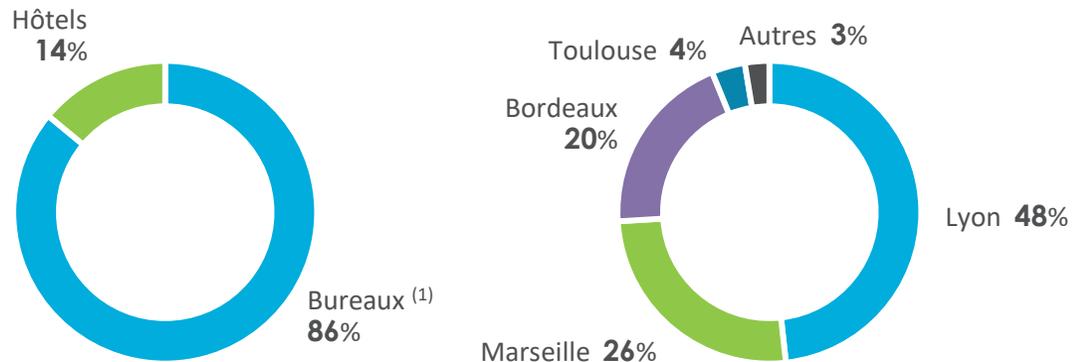


71% de dettes désintermédiées
29% de dettes intermédiées

- Emprunt obligataire 56,0%
- NEU Commercial Papers 11,6%
- Crédit hypothécaire désintermédié 3,8%
- Emprunt corporate 14,1%
- Financement hypothécaire et CBI 12,4%
- Autre 2,2%

PATRIMOINE D'ANF IMMOBILIER (HORS PATRIMOINE CÉDÉ) ⁽¹⁾

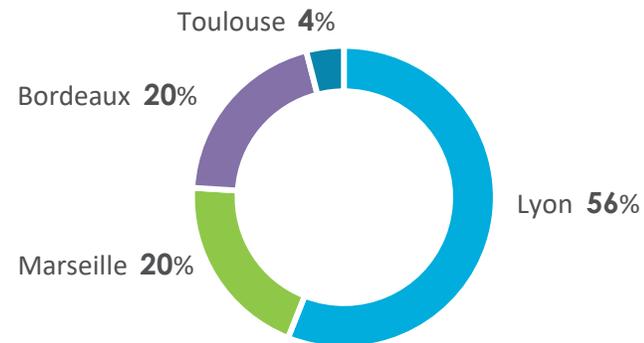
CHIFFRES CLÉS D'ANF IMMOBILIER AU 31/12/2017
(PATRIMOINE STRATÉGIQUE)



Valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾ :
650 M€ (482 M€ en PdG Icade)

- Surface des actifs en exploitation : **177 000 m²**
- Loyers annualisés au 31/12/2017 : **32,6 M€**
- Valeur locative moyenne : **180 €/m²**
- Taux d'occupation financier : **95,9%**

CHIFFRES CLÉS ACTIVITÉ DE BUREAUX ⁽²⁾ AU 31/12/2017



Valeur du patrimoine bureaux (hors droits) ^{(2) (3)} :
559 M€ (414 M€ en PdG ANF Icade)

- Surface des actifs en exploitation : **147 000 m²**
- Loyers annualisés au 31/12/2017 : **27,5 M€**
- Valeur locative moyenne : **180 €/m²**
- Taux d'occupation financier : **95,3%**