



RÉSULTATS ANNUELS 2018

18 février 2019

AVERTISSEMENT

Cette présentation ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation de souscription d'achat ou de vente de titres d'Icade.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

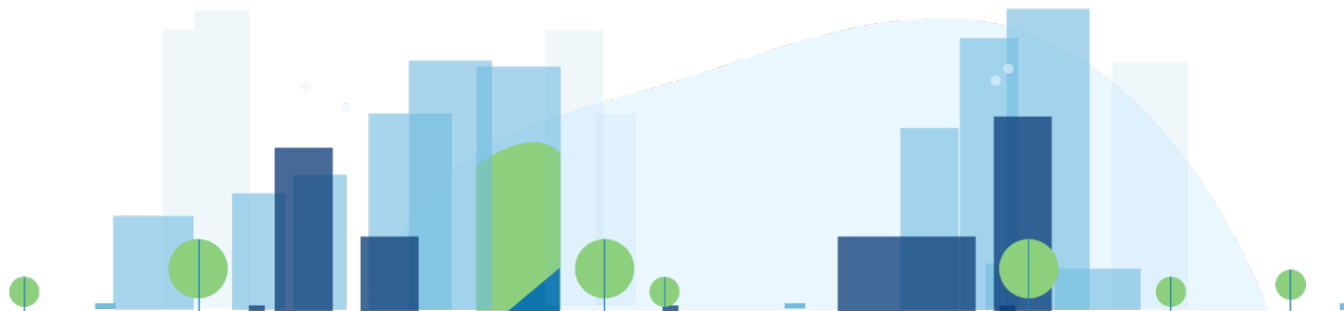
1. INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS 2018

2. PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

3. RÉSULTATS FINANCIERS 2018

4. PERSPECTIVES

ANNEXES



INTRODUCTION



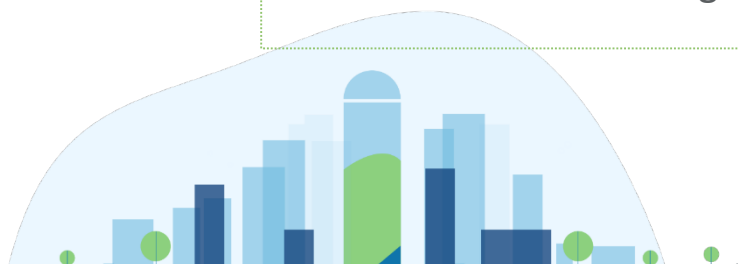
POURSUITE DE LA BONNE DYNAMIQUE D'ICADE

Icade a délivré son plan 2015-2019 **avec près d'un an d'avance**

Un nouveau plan 2019-2022, présenté en juillet,
réaffirmant notre business model intégré et créateur de valeur

Des résultats 2018 solides **pour la 3^e année consécutive**

Performance ANR solide pour les actionnaires
malgré un environnement boursier volatil





1.

INDICATEURS CLÉS & FAITS MARQUANTS 2018

DES INDICATEURS CLÉS 2018 EN HAUSSE

FONCIÈRES

+5,5%
4,57 €/action
 vs. **4,34** €/action en 2017
338,9 M€
 RNR – FONCIÈRES (EPRA)

+4,4%
11,3 Md€⁽¹⁾ (PdG)
 vs. **10,8** Md€ au 31/12/2017
 PATRIMOINE FONCIÈRES

+120 pbs (à périmètre constant)
93,4%
 vs. **92,5** au 31/12/2017
 TOF FONCIÈRE TERTIAIRE

PROMOTION

+7,8%
1,3 Md€
 vs. **1,2** Md€ en 2017
 CA PROMOTION

+74,7%
44,4 M€
 vs. **25,4** M€ au 31/12/2017
 CFNC (PDG)

+690 pbs
17,4%
 vs. **10,5** au 31/12/2017
 ROE PROMOTION

PASSIF

-4 pbs
1,55%
 vs. **1,59%** au 31/12/2017
 COÛT MOYEN DE LA DETTE

>6 ans
6,4 ans
 vs. **6,5** ans au 31/12/2017
 MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

DONNÉES GROUPE

+5,9%
89,8 €/action
 vs. **84,8** €/action au 31/12/2017
6,7 Md€
 ANR EPRA TRIPLE NET
 (en part du Groupe – totalement dilué en €)

+8,9% (vs. retraité)
5,15 €/action
 vs. **4,73** €/action en 2017
381,7 M€
 CFNC GROUPE

.....
**REFLÉTANT DES RÉSULTATS BIEN ORIENTÉS
 POUR LA TROISIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE**

PRIORITÉS 2018 : RÉALISATIONS EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

1 Poursuivre les opérations de développement

- Fusion ANF effective au 30 juin
- Développements pour **219 M€**, investissements en VEFA pour **193 M€**

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

- France : acquisition en juillet d'un portefeuille de **14 EHPAD** pour **189 M€**
- Première opération en Italie pour **112 M€**

3 Gestion rigoureuse du passif

- Émission obligataire en février : **600 M€ - 10 ans - 1,625%**
- Coût moyen de la dette à **1,55%** (-4 pbs sur un an)
- Maintien d'une maturité moyenne de la dette **>6 ans**

4 Confirmer l'atteinte des objectifs du plan de novembre 2015

- ROE d'Icade Promotion : **17,4%** & taux de marge à **7%**
- Portefeuille Tertiaire : TOF **>95%** sur les bureaux et **>89%** sur les parcs
- ➔ Attractivité de la performance financière : TSR ANR triple net **>10%** chaque année depuis 3 ans

5 Préparer le nouveau plan stratégique 2019-2022

- Approuvé à l'unanimité du CA
- Ambition : en route pour la croissance rentable
- ➔ Focus sur le pipeline de développement
- ➔ Développement d'Icade Santé à l'international
- ➔ Acteur de référence sur la promotion



2.

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.1. Foncière Tertiaire



UN MARCHÉ DES BUREAUX BIEN ORIENTÉ

Demande placée soutenue en IDF

2,5 millions de m² en 2018
(-5% sur un an, +10% vs moy 10 ans)
dont c.**700 000** m² d'absorption nette

Source : ImmoStat / IEIF

Taux de vacance IDF au plus bas

5,4% fin 2018
(-2 points en 3 ans)

Tension dans Paris (**2%**)

Source : JLL

Forte absorption de l'offre neuve en IDF

44% de précommercialisation à 3 ans
Seuls **15%** des m² vacants sont « neufs »

Source : JLL

Renforcement des métropoles régionales

1,2 million de m² placés en 2018
(+9% vs 2017 et +25% vs moy 5 ans)

Record pour Lyon et Lille en 2018 (**331 000** m² / **280 000** m²)

Source : BNPP RE : TOP 6 = Aix/Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes et Toulouse

Volume record d'investissement

32,8 Md€ en 2018
(+20% sur un an et +2% vs 2015/2016)

70% en bureaux avec un retour des acteurs étrangers

Source : BNPP RE

MARCHÉS RÉSILIENTS POUR 2019 AVEC UNE DEMANDE LOCATIVE ET UN APPÉTIT DES INVESTISSEURS SOUTENUS

FONCIÈRE TERTIAIRE : FAITS MARQUANTS 2018



Origine, Nanterre



Quai 8.2 (Orianz, Factor E, B&B Armagnac), Bordeaux

Activité locative

- Revenus locatifs : **+1,7%** à périmètre constant
- TOF : **93,4%**, **+1,2 pt** sur 1 an à périmètre constant
- Signature ou renouvellement de **207** baux pour près de **265 000 m²** (**+63,6 M€** de loyers faciaux)
- Prise d'effet de nouveaux baux sur **144 300 m²** (**+33,6 M€** de loyers faciaux)

Rotation du portefeuille tertiaire

- **588 M€** de cessions, c. **9%** ⁽¹⁾ au dessus des valeurs d'expertise du T4 2017
- Cession d'actifs matures (Open - **98,8 M€**) et d'actifs non core : **Axe Seine** (Nanterre), **Parc de Paris Nord 2**, **Parc de Colombes** pour **434 M€**

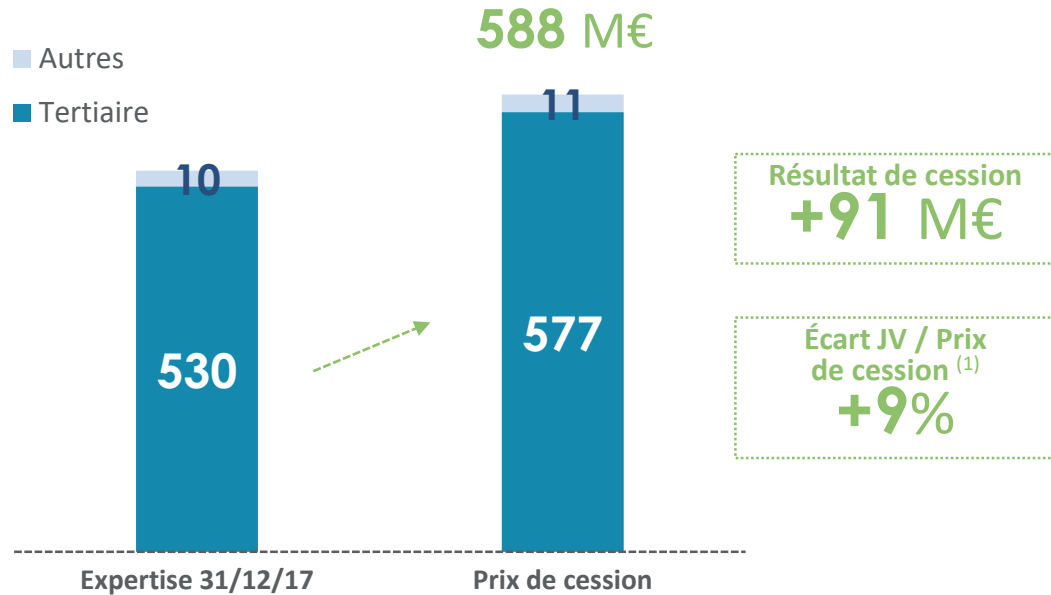
Projets de développement

- **3** livraisons : **Millénaire 1**, **Orianz** et **B&B Armagnac** : **52 700 m²**, WALB de **8,3 années**, création de valeur au 31/12/18 : **30 M€**
- Lancement du projet **Origine**, pré-loué à **79%** (**65 000 m²**, investissement de **500 M€** ⁽²⁾)
- **Protocole Plaine Commune pour l'aménagement des Portes de Paris** : **350 000 m²** de constructions nouvelles à venir

.....
UNE GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE
.....

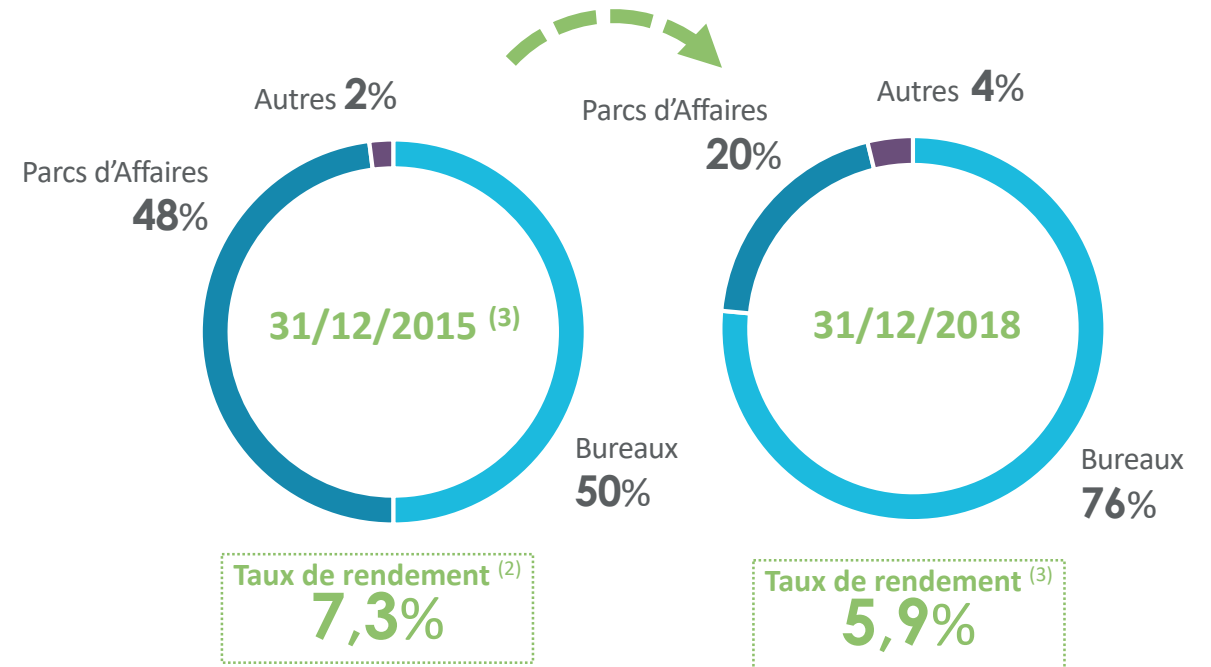
ROTATION D'ACTIFS : FORTE ACTIVITÉ TRANSACTIONNELLE

Foncière Tertiaire : cessions 2018



- IMPACT POSITIF DES CESSIONS : P&L ET ANR
- LOYERS CÉDÉS : 37 M€
- INVESTISSEMENTS DANS LE PIPELINE : 412 M€

Foncière Tertiaire : évolution du mix portefeuille (en % JV)



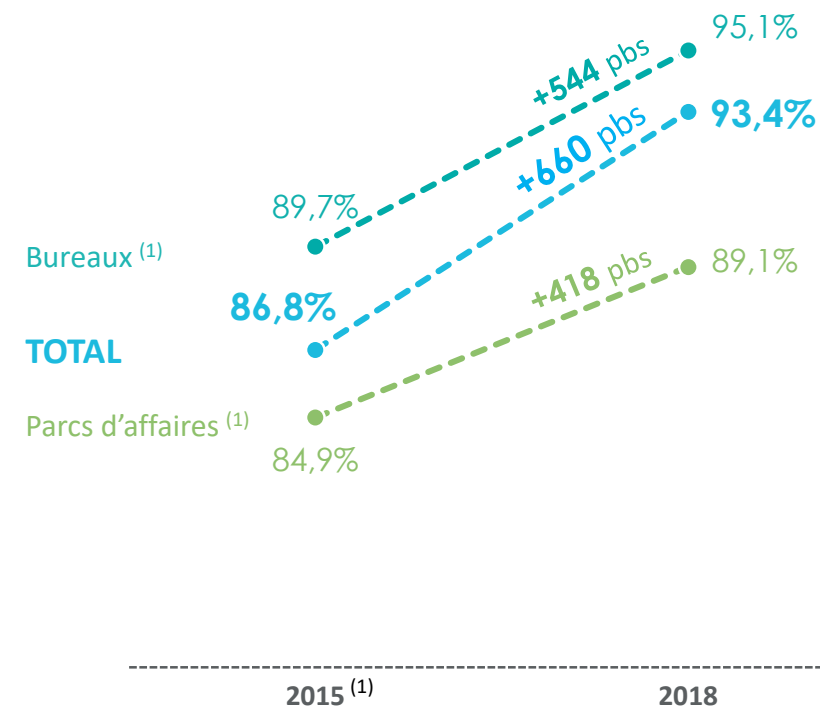
- ÉVOLUTION DU MIX ET DU RENDEMENT REFLÉTANT UN MANAGEMENT DYNAMIQUE ET CRÉATEUR DE VALEUR DU PORTEFEUILLE
- BUREAUX : 76% DU PORTEFEUILLE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE

FONCIÈRE TERTIAIRE : CHIFFRES CLÉS

| | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| VALEUR DU PATRIMOINE 100% (hors droits) | 8,8 Md€ | 8,9 Md€ |
| VALEUR DU PATRIMOINE PDG (hors droits) | 8,5 Md€ | 8,7 Md€ |
| MATURITÉ DES BAUX | 4,8 ans | 4,7 ans |
| RENDEMENT DU PATRIMOINE (PdG hors droits) | 6,1% | 5,9% |
| NOMBRE DE M ² TOTAL (en millions) | 2,12 | 1,76 |
| PRIX MOYEN AU M² (1) (2) | 4 000 | 4 500 |
| BUREAUX IDF | 7 300 | 7 500 |
| BUREAUX RÉGIONS | 2 850 | 3 150 |
| PARCS D'AFFAIRES | 1 950 | 2 100 |

- TAUX D'OCCUPATION EN FORTE HAUSSE SUR 3 ANS
- RENDEMENT ET PRIX AU M² ATTRACTIFS

Taux d'occupation financier



PERSPECTIVES : ACCÉLÉRATION DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

| Foncière Tertiaire Au 31/12/2018 ⁽¹⁾ | Lancé (incl. VEFA) | Pipeline complémentaire | Pipeline Total |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nombre de projets | 18 | 4 | 22 |
| Montant d'investissement ⁽²⁾ | 1 780 M€ | 735 M€ | 2 514 M€ |
| Surface | 315 000 m² | 110 000 m² | 425 000 m² |
| Loyer attendu (annualisé) | 107 M€ | 44 M€ | 152 M€ |
| Yield on Cost sur JV ⁽³⁾ | 6,0% | 6,0% | 6,0% |

- UN PIPELINE TOTAL DE **2,5 Md€** REPRÉSENTANT **425 000 m²**
- UN POTENTIEL DE LOYERS À TERME DE **152 M€**

Lancement de nouveaux projets en 2019 :

Augmentation du pipeline de **0,2 Md€** ⁽⁵⁾ vs. 2017

- Ce compris **3 livraisons** sur 2018 (>**50 000 m²**)
- Projet Fresk à Issy-les-Moulineaux (**20 000 m²**) à lancer en 2019

Livraison en 2019 de **10 projets** (>**110 000 m²**)

- Loyer annualisé sécurisé à date : **c.19 M€** ⁽⁴⁾
- Taux de pré commercialisation de plus de **50%**
- Locataires de premier rang (Publicis, Franfinance, Urssaf)



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.

(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.

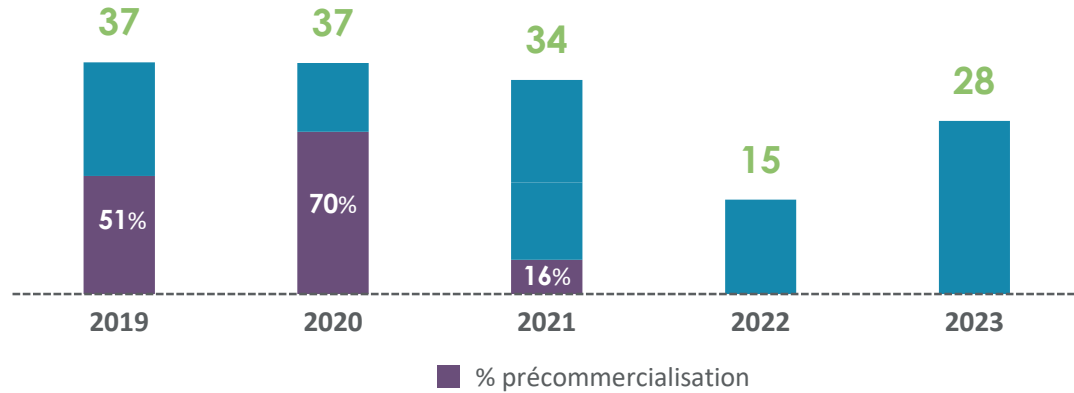
(4) Incluant la signature d'un BEFA post clôture du 31/12/2018, pour 1,2m€ de loyer facial annualisé

(5) Incluant les VEFA

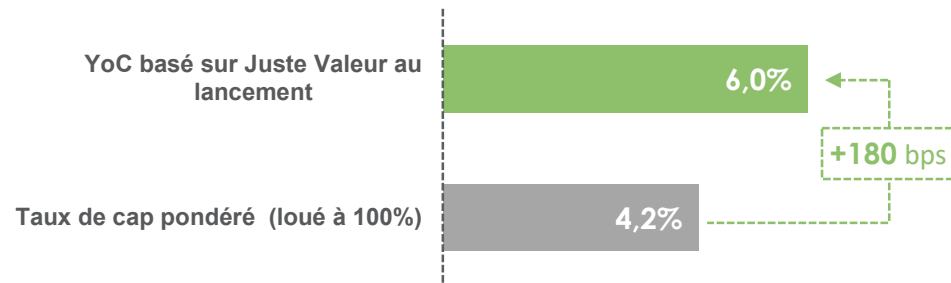
FONCIÈRE TERTIAIRE LOYERS FUTURS ET CRÉATION DE VALEUR

Loyers complémentaires anticipés

(Facial, annualisé, en M€)

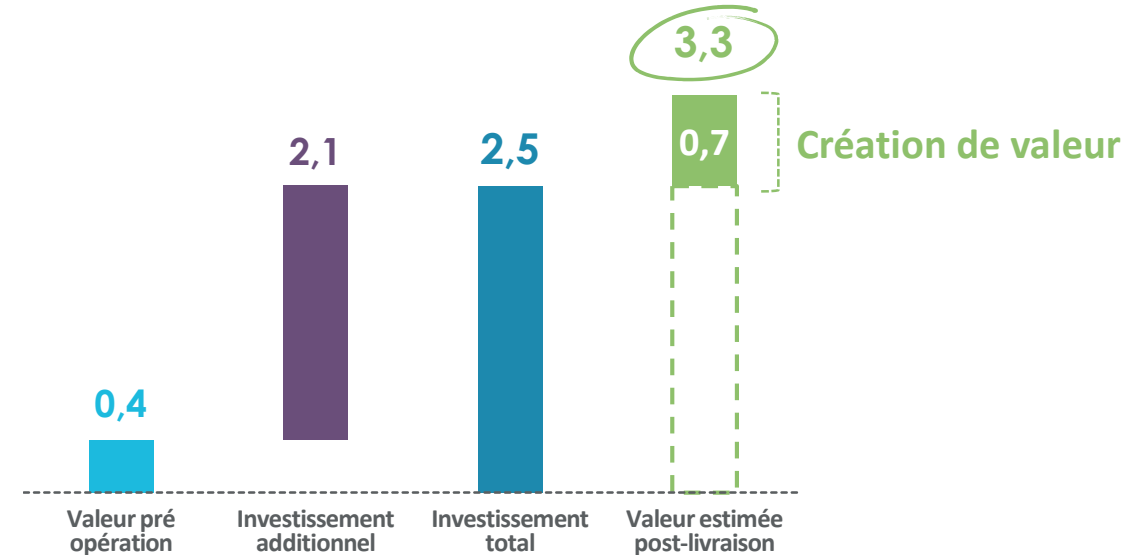


Prime de risque de développement



Création de valeur liée au pipeline

(en Md€)



- **74 M€ DE LOYERS ANNUALISÉS COMPLÉMENTAIRES EN 2019-20, DONT 61% PRÉLOUÉS**
- **PRIME DE RISQUE DE DÉVELOPPEMENT : 180 bps**
- **CRÉATION DE VALEUR ESTIMÉE À 0,7 Md€ DONT 0,4 Md€ RESTANT À CAPTER DANS L'ANR**



INSTITUT DE LA MAIN
NANTES - ATLANTIQUE

ELSAN
SANTÉ ATLANTIQUE

2. PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.2. Foncière Santé

SANTÉ : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Des fondamentaux attractifs en France et en Europe

Marché porteur et moins volatil

- Changements démographiques
- Secteur réglementé

Solidité des exploitants

consolidation
des opérateurs-exploitants
en France et à venir en Europe

France : un marché immobilier actif et dynamisé par les EHPAD

730 M€ en France en 2018

(≈400 M€ en 2017 - **60%** sur 2 portefeuilles EHPAD)
≈**600** M€ attendus pour 2019

Marché médico-social prometteur en Europe

Profondeur du marché allemand

2 portefeuilles >**500** M€ en 2018 – compression des taux *prime*

Développement de structures en Europe du Sud (Italie, Espagne)

Taux d'équipement inférieur à la moyenne européenne

.....
**LES DIVERSIFICATIONS GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE,
RELAIS DE CROISSANCE SUR DES MARCHÉS PORTEURS**
.....

FONCIÈRE SANTÉ : DES LIVRAISONS 2018 SIGNIFICATIVES ET DIVERSIFICATION (EHPAD ET INTERNATIONAL)



Résidalya – Valmy (Dijon, 21)



RSA Gruppo Gheron – Vénétie (Italie)

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

- Acquisition de **14 EHPAD** pour **189 M€**
- Acquisition d'une clinique SSR à Montévrain pour **18 M€**
- Signature de deux BEFA avec Korian

Renouvellements ⁽¹⁾ de **11 baux** contribuant au maintien de la WALB à **7,4 ans**

Des relais de croissance avec **3 livraisons de cliniques neuves certifiées HQE** pour **232 M€** représentant un loyer additionnel de **13 M€**

- Polyclinique Reims-Bezannes à Courlancy
- 1^{re} tranche du pôle Santé Atlantique (Bromélia) de Saint-Herblain à Elsan
- Clinique Croix du Sud de Quint-Fonsegrives (Toulouse) à Capio

International : accord pour l'acquisition de **7 maisons de retraite (1 020 lits)** en Italie pour **112 M€** avec des baux fermes de **18 ans**

.....
DIVERSIFICATION ENGAGÉE ET NOUVELLES PERSPECTIVES
.....

FONCIÈRE SANTÉ : CHIFFRES CLÉS

| | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| VALEUR DU PATRIMOINE 100% (hors droits) | 4,0 Md€ | 4,5 Md€ |
| VALEUR DU PATRIMOINE (PdG hors droits) | 2,3 Md€ | 2,5 Md€ |
| TAUX DE RENDEMENT (hors droits) | 6,0% | 5,8% |
| LOYERS NETS (100%) | 211 M€ | 236 M€ |
| TAUX D'OCCUPATION FINANCIER | 100% | 100% |
| MATURITÉ DES BAUX | 7,6 ans | 7,4 ans |
| NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS | 100 | 115 |
| dont EHPAD | - | 14 |

.....
**CROISSANCE DYNAMIQUE DES LOYERS À 236 M€, TOF À 100%,
 ET POURSUITE DE LA HAUSSE DES VALEURS**



Clinique Croix du Sud (Quint-Fonsegrives, 31)



Pôle Santé Atlantique (Saint-Herblain, 44)



Polyclinique de Courlancy (Reims, 51)

PERSPECTIVES : PLAN DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX SUR 2019-2022

Un pipeline de près de **255 M€** représentant des loyers additionnels de **14 M€**

France : consolidation du leadership avec un plan **de plus d'1 Md€** d'investissements et **diversification** vers les EHPAD

Une ambition d'investissement de **1,5 Md€** à **l'international** :
25% à 30% du portefeuille en Allemagne, Italie, Espagne à horizon du plan

Objectif : devenir la **première foncière européenne** dédiée à l'immobilier de santé

Liquidité d'Icade Santé à horizon **2020/2022**



2.

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.3.

Icade Promotion

RALENTISSEMENT ANTICIPÉ DANS LE LOGEMENT

La construction de logement fléchit en cours d'année

-7% d'autorisations en 2018
Baisse des perspectives de mises en chantier

Source : SOeS / INSEE (enquête trimestrielle dans la promotion)

Des soutiens à court et moyen terme

- Conditions de financement favorables pour 2019
- PINEL prolongé (recentrage sans impact pour Icade)
- En-cours maîtrisé (10,5 mois d'activité au T3 2018)
- Vote de la loi ELAN (foncier, normes, recours)
- Renforcement à terme de la demande des bailleurs sociaux

Source : FPI

Des prix encore à la hausse en 2019 mais un tassement à venir des volumes de logements

Des opérations tertiaires en baisse

4 Md€ de VEFA en France – **35%** en blanc après un record à **4,6 Md€** en 2017

Les grands utilisateurs se positionnent en amont
59% des mouvements >5 000 m² en IDF portent sur des bureaux à livrer

Source : JLL / CBRE

.....
RÉSILIENCE À TERME DE LA DEMANDE EN LOGEMENT COLLECTIF DANS LES CENTRES-VILLES
.....

ICADE PROMOTION FAITS MARQUANTS 2018



Sky 56 (Lyon, 69)



Centre Parisien Université Chicago (Paris 13^e)

Chiffre d'affaires 2018 : dynamique positive, record de la production

- Chiffre d'affaires économique en hausse de **7,8%** à **1,3 Md€**
- Ventes actées : **6 346 lots (+15,2%)**
- Réservations : **4 938 lots, 1 041 M€ (-3,8%)**
- Lancement de travaux (OS) : **6 086 lots (+29,7% ; +38,5% en valeur)**
- Taux de marge économique courant : **+90 bps à 7,0%**

Un rythme soutenu de livraisons tertiaires en 2018

- **9 livraisons majeures**
- Des livraisons « emblématiques » : Panorama T6 (**16 000 m²**), Urban Quartz (**13 700 m²**), Sky 56 (**30 700 m²**)

Des opérations d'envergure remportées avec un potentiel de CA de **385 M€**

- Bercy-Charenton
- Centre Parisien Université de Chicago
- Archipel Wacken
- Terres de Versailles

.....
FORTE HAUSSE DE L'ACTIVITÉ REFLÉTÉE DANS LES RÉSULTATS
.....

PERSPECTIVES : RALENTISSEMENT EN 2019, TENDANCES POSITIVES À MOYEN TERME

| | 31/12/2017 | 31/12/2018 | Variation 31/12/2018 vs 31/12/2017 |
|---|------------|------------|--|
| CHIFFRE D’AFFAIRES ÉCONOMIQUE (1) | 1 160 M€ | 1 251 M€ | +7,8% |
| BACKLOG (1) | 1,5 Md€ | 1,2 Md€ | -22,7% |
| RÉSERVATIONS | 1 083 M€ | 1 041 M€ | -3,8% |
| VALORISATION DU PORTEFEUILLE FONCIER (2) | 1,8 Md€ | 2,0 Md€ | +11% |



Terres de Versailles – L’Arche (78)



Quartier d’affaires international Archipel Wacken (Strasbourg, 67)

.....

INFLEXION SUR LE BACKLOG ET LES RÉSERVATIONS : FLÉCHISSEMENT ATTENDU EN 2019...

... MAIS POTENTIEL DE CHIFFRE D’AFFAIRES GLOBAL (3) DE 5,7 Md€ À MOYEN TERME

(>18 000 LOTS POUR LE LOGEMENT ET >300 000 m² POUR LE TERTIAIRE)

.....



Notes : (1) CA Economique et backlog retraités de la norme IFRS 15 applicable dès le 1^{er} janvier 2018
 (2) CA Résidentiel en Quote-part hors taxes / Le CA TTC à 100% s’élève à 2,5 Md€ (+3,2%)
 (3) CA hors taxes et en Quote-part intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier

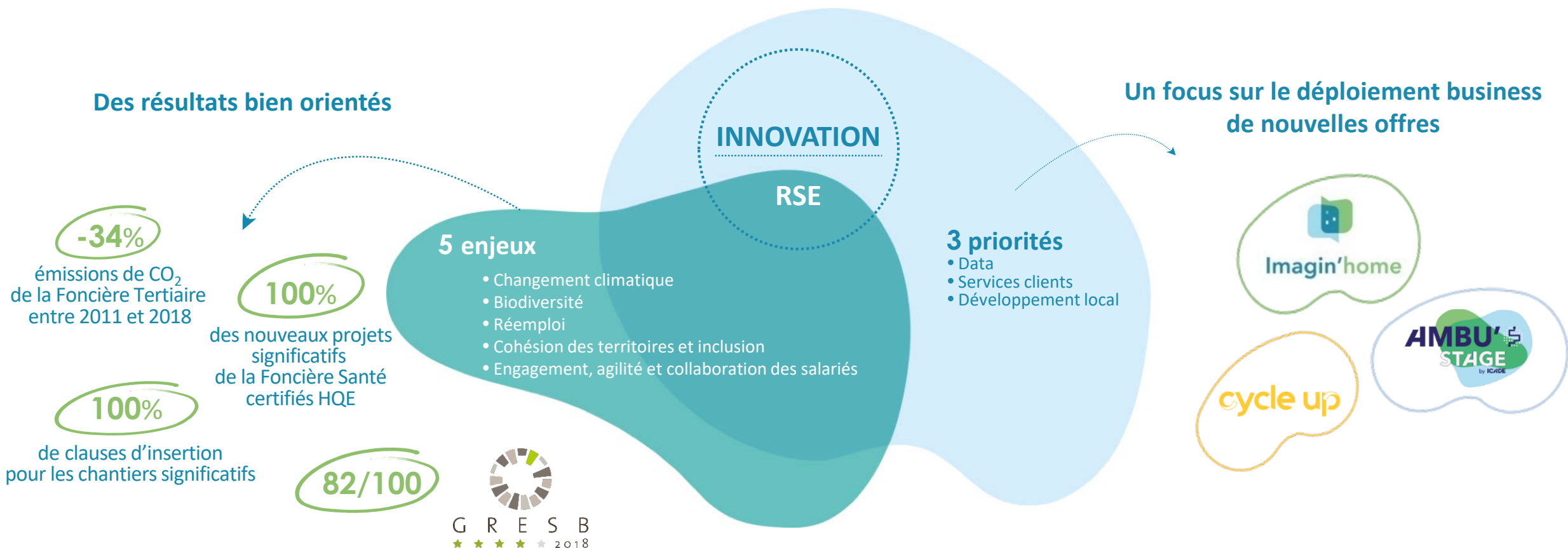
ICADE
L'immobilier de tous vos futurs

2.

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.4. RSE & Innovation

ENGAGEMENTS RSE ET INNOVATION



• BEST IN CLASS INNOVATION ET RSE
 • ENJEUX FUTURS : LE BAS CARBONE

3.

RÉSULTATS FINANCIERS 2018

3.1. Compte de résultat



CROISSANCE DU RNR EPRA DES FONCIÈRES DE **+5,7%**

| | 31/12/2018 ⁽¹⁾ | Évolution sur 1 an |
|--|---------------------------|--------------------|
| | TOTAL FONCIÈRES | |
| LOYERS NETS | 614,8 | +10,1% |
| TAUX DE MARGE (LOYERS NETS/REVENUS LOCATIFS) | 95,6% | +100 pbs |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) PdG | 338,9 | +5,7% |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) / ACTION PdG | 4,57 | +5,5% |

- POURSUITE DE LA CROISSANCE DU RNR EPRA
- FORTE PROGRESSION DES LOYERS NETS +10,1%
- EFFET BOOSTER DES ACQUISITIONS ET LIVRAISONS
- AMÉLIORATION DU TAUX DE MARGE

CROISSANCE DU RNR EPRA : CONTRIBUTION POSITIVE DES DEUX FONCIÈRES

FONCIÈRE TERTIAIRE (y compris logements, en quote-part) (en M€)

| | 31/12/2018 ⁽¹⁾ | Évolution sur 1 an |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| | FONCIÈRE TERTIAIRE | |
| LOYERS NETS | 378,9 | +9,2% |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) | 230,7 | +2,6% |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) / ACTION PdG | 3,11 | +2,4% |

FONCIÈRE SANTÉ (en quote-part) (en M€)

| | 31/12/2018 ⁽¹⁾ | Évolution sur 1 an |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| | FONCIÈRE SANTÉ | |
| LOYERS NETS | 235,9 | +11,7% |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) À 100% | 191,0 | +12,5% |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) PdG | 108,2 | +12,8% |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) / ACTION PdG | 1,46 | +12,6% |

HAUSSE SENSIBLE DES LOYERS

- HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+1,7%**
- EFFET RELUTIF DES ACQUISITIONS, ANF FINALISÉE EN JUIN : **+28 M€**

- CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+1,8%**
- EFFET RELUTIF SIGNIFICATIF DES ACQUISITIONS ET DES LIVRAISONS : **+23,1 M€ DE LOYERS ADDITIONNELS**

ICADE PROMOTION : CFNC EN HAUSSE DE **+74,7%** SUR UN AN

| (en M€) | 31/12/2018 | | | Évolution sur 1 an | | |
|--|-------------|-------------|----------------|--------------------|----------|-----------|
| | Logement | Tertiaire | TOTAL | Total Var. | Logement | Tertiaire |
| CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE (CA) ⁽¹⁾ | 919,6 | 331,3 | 1 250,9 | +7,8% | +11,4% | -0,8% |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC) ⁽²⁾ | 66,3 | 21,7 | 88,0 | +24,7% | +28,5% | +14,4% |
| TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA) | 7,2% | 6,6% | 7,0% | +90 pbs | +100 pbs | +90 pbs |
| CASH-FLOW NET COURANT – (PdG) | 27,4 | 17,0 | 44,4 | +74,7% | | |
| ROE | | | 17,4% | +690 pbs | | |

- Croissance du CA économique : **+7,8%** portée par le logement
- Résultat opérationnel ⁽²⁾ : **+24,7%**, bonne maîtrise des coûts
- Taux de marge économique : **+7,0%** (**+90 pbs**)

.....
AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE :
ROE À 17,4% (+690 pbs)

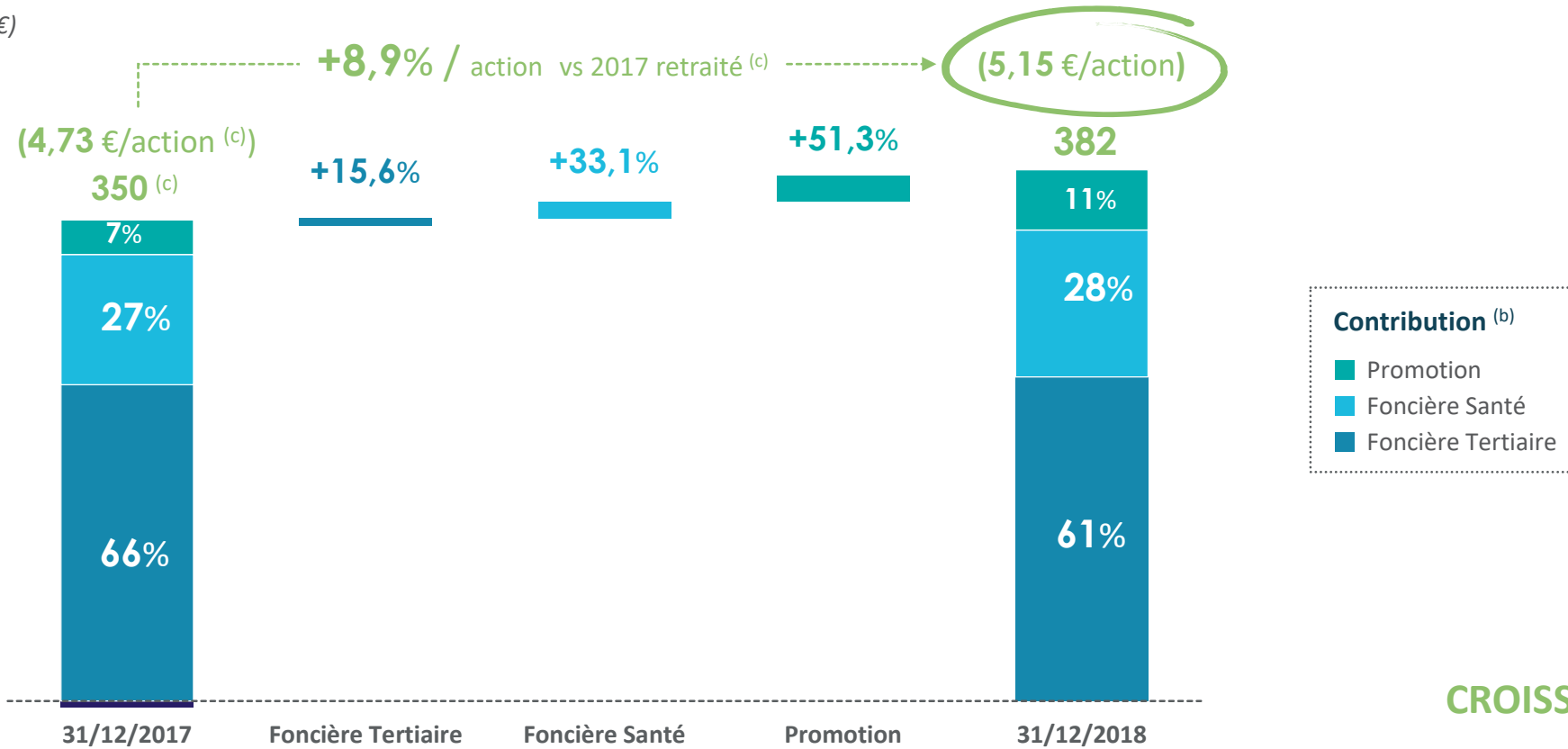


Notes : (1) CA économique retraité de la norme IFRS 15 applicable dès janvier 2018

(2) Résultat économique incluant les entités mises en équivalence, retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding

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

(en M€)



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

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

(1) Excédent Brut Opérationnel (EBO)

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

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

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

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

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

(b) Pourcentages du CFNC 2018 sur une base 100

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



3.

RÉSULTATS FINANCIERS 2018

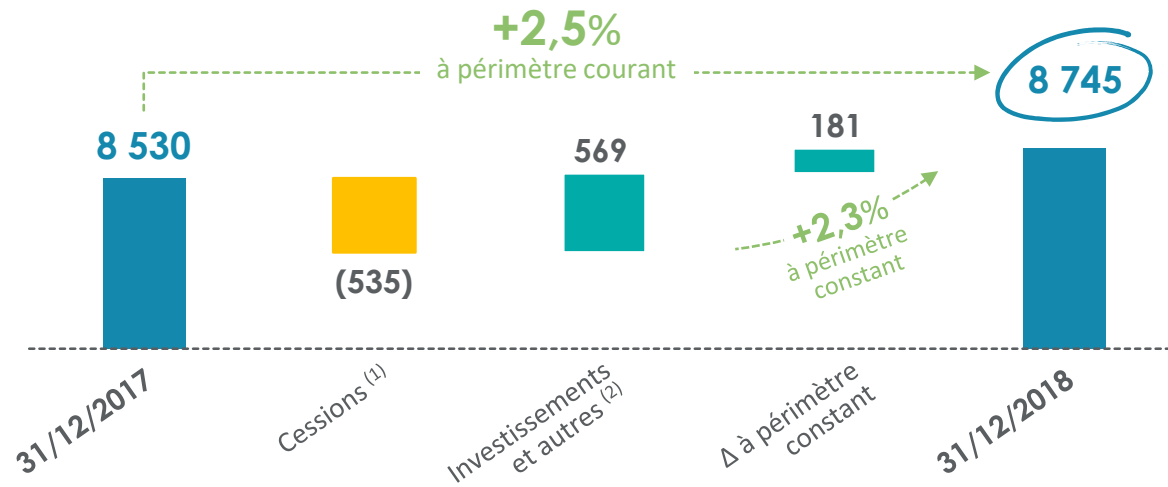
3.2.

Valorisation du patrimoine et ANR



CROISSANCE CONTINUE DES VALEURS À PÉRIMÈTRE CONSTANT SUR LES DEUX FONCIÈRES

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

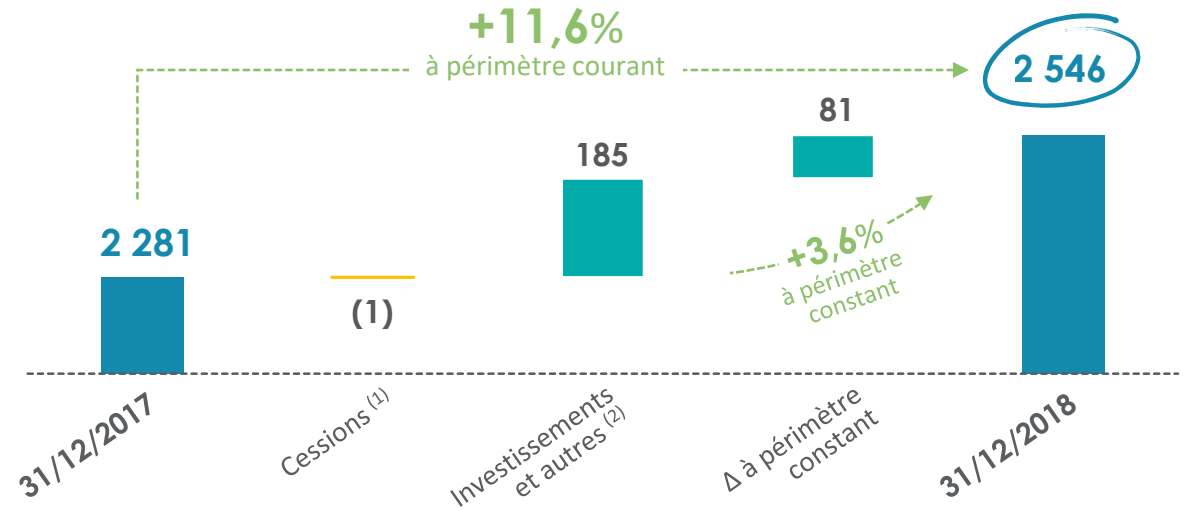


.....
VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+2,3%**

VALEUR DU PATRIMOINE FONCIÈRE TERTIAIRE À 100% :
8,9 Md€⁽³⁾ AU 31/12/2018 (vs. 8,8 Md€ AU 31/12/2017)

.....

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



.....
VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT : **+3,6%**

VALEUR DU PATRIMOINE FONCIÈRE SANTÉ À 100% :
4,5 Md€⁽³⁾ AU 31/12/2018 (vs. 4,0 Md€ AU 31/12/2017)

.....



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

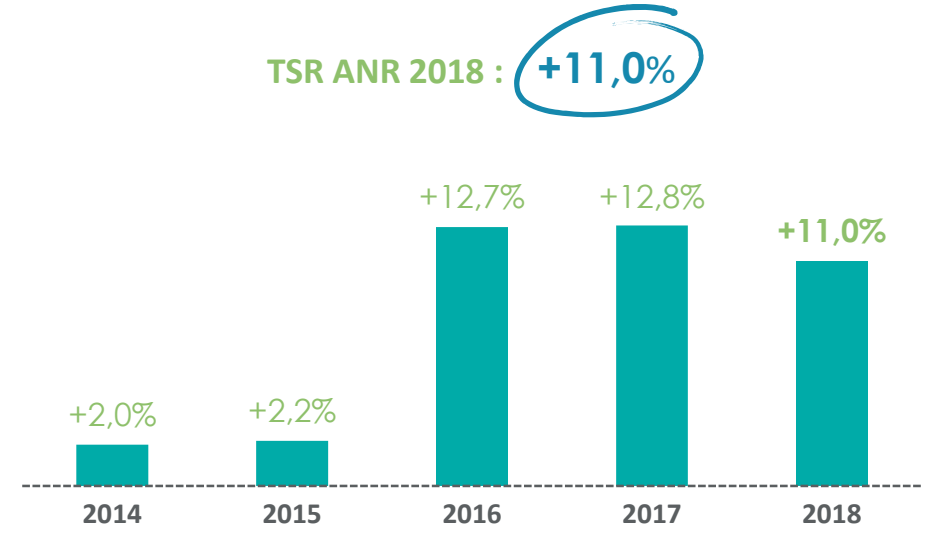
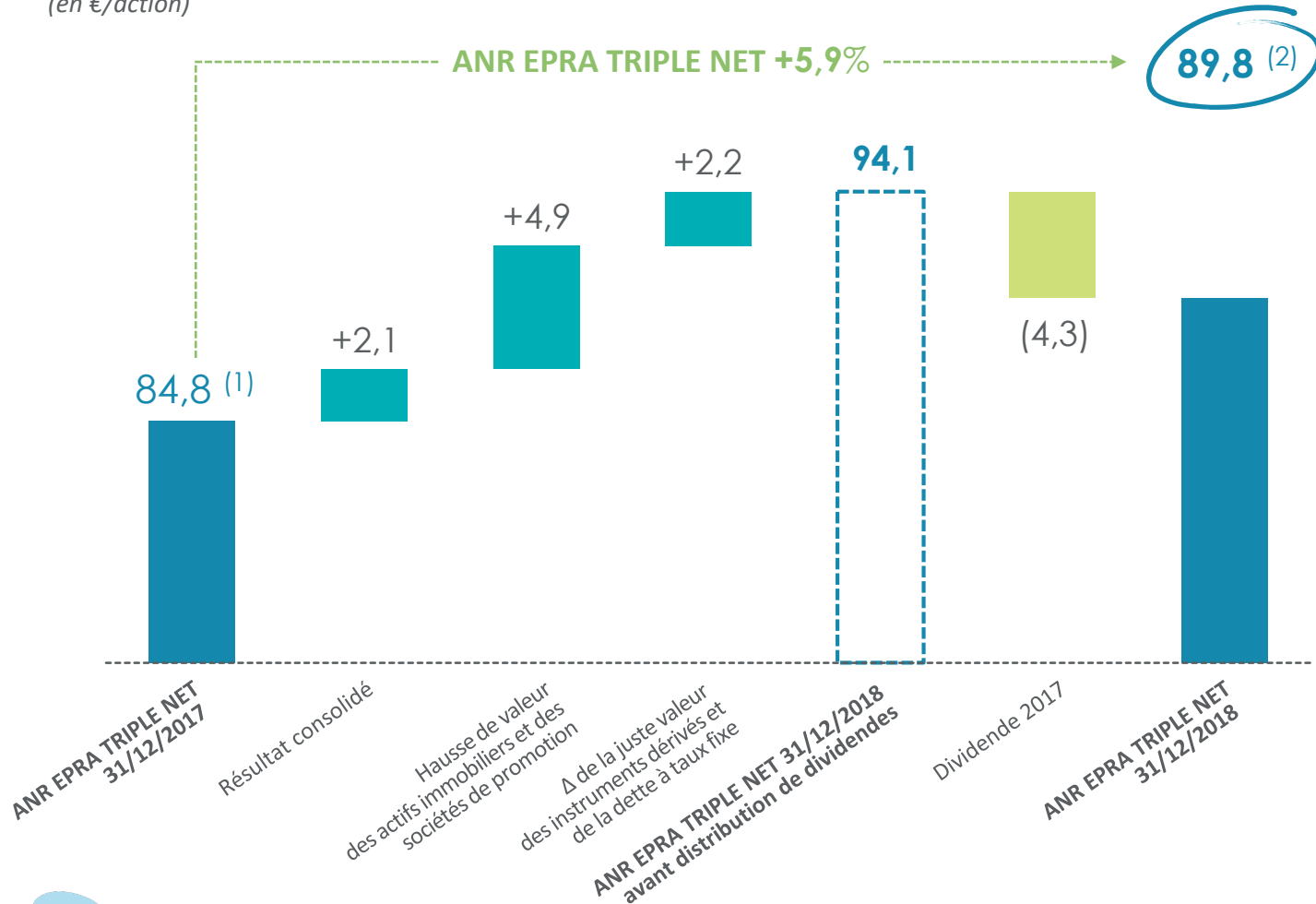
(2) Comprend les CAPEX, les parts décaissées en 2018 des acquisitions en VEFA ainsi que la variation de QP de détention d'Icade dans ANF Immobilier ou dans Icade Santé.

Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP) pour -11,3 M€ pour la Foncière Tertiaire et -2,9 M€ pour la Foncière Santé

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

ANR NNN EPRA EN HAUSSE : 89,8 €/ACTION (+5,9% VS 31/12/2017)

(en €/action)



.....
CRÉATION DE VALEUR :
TSR ANR TRIPLE NET >10,0%
POUR LA TROISIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE



Notes : (1) ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2017 : 6 274 M€
 (2) ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2018 : 6 656 M€



3.

RÉSULTATS FINANCIERS 2018

3.3. Passif

PASSIF 2018 : POURSUITE DE L'OPTIMISATION

Émission obligataire

- **600 M€**, **1,625%**, **10 ans** en février 2018

Rachat de souches obligataires

- **200 M€** sur des souches courtes (2019, 2021 et 2022)

Gestion dynamique et conservatrice du risque de taux

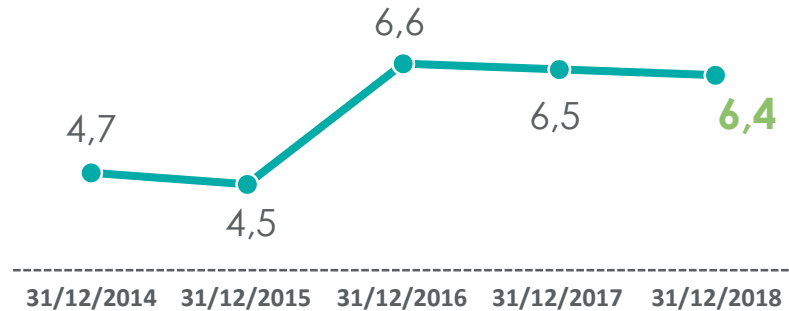
- Taux de couverture de la dette : **98%**
- Part de la dette à taux fixe : **77%**

Structure du passif

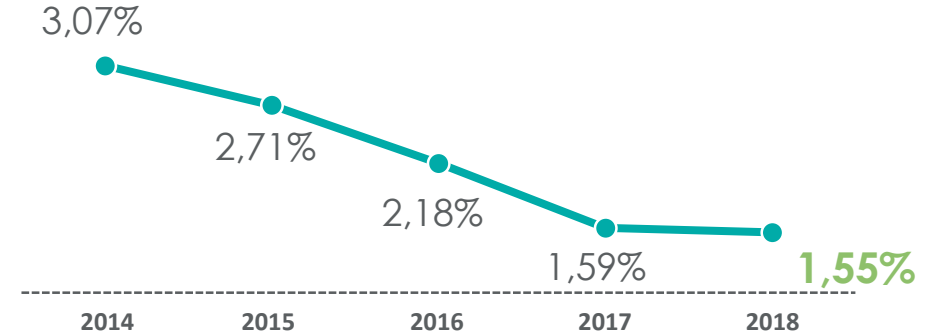
- Dette financière nette :
5,6 Md€ (+122 M€)
- Structure de la dette diversifiée :
72% de dette désintermédiée

MAINTIEN D'UNE STRUCTURE DE DETTE SOLIDE

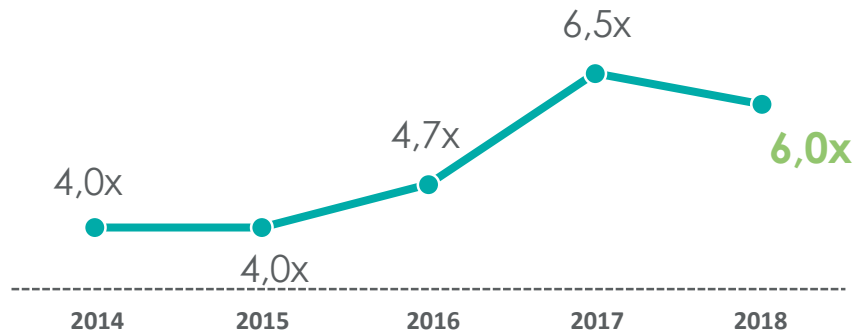
Une maturité moyenne de la dette supérieure à 6 ans



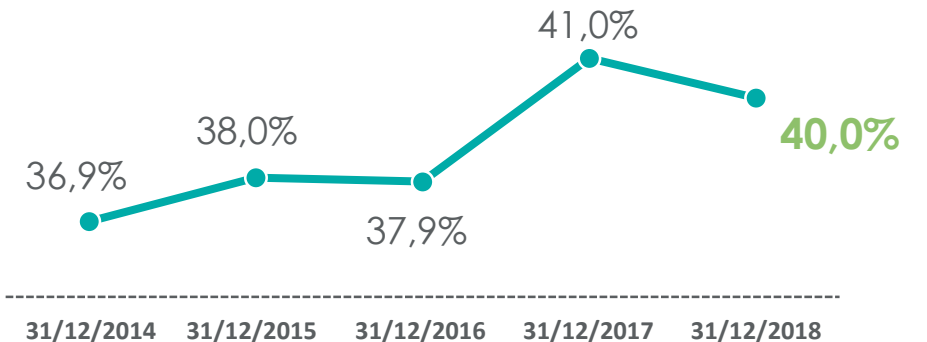
Un coût moyen de la dette en baisse de 4 pbs



ICR largement supérieur au covenant



Un ratio LTV à 40%



RATIO LTV À 40% DÈS FIN 2018

3.

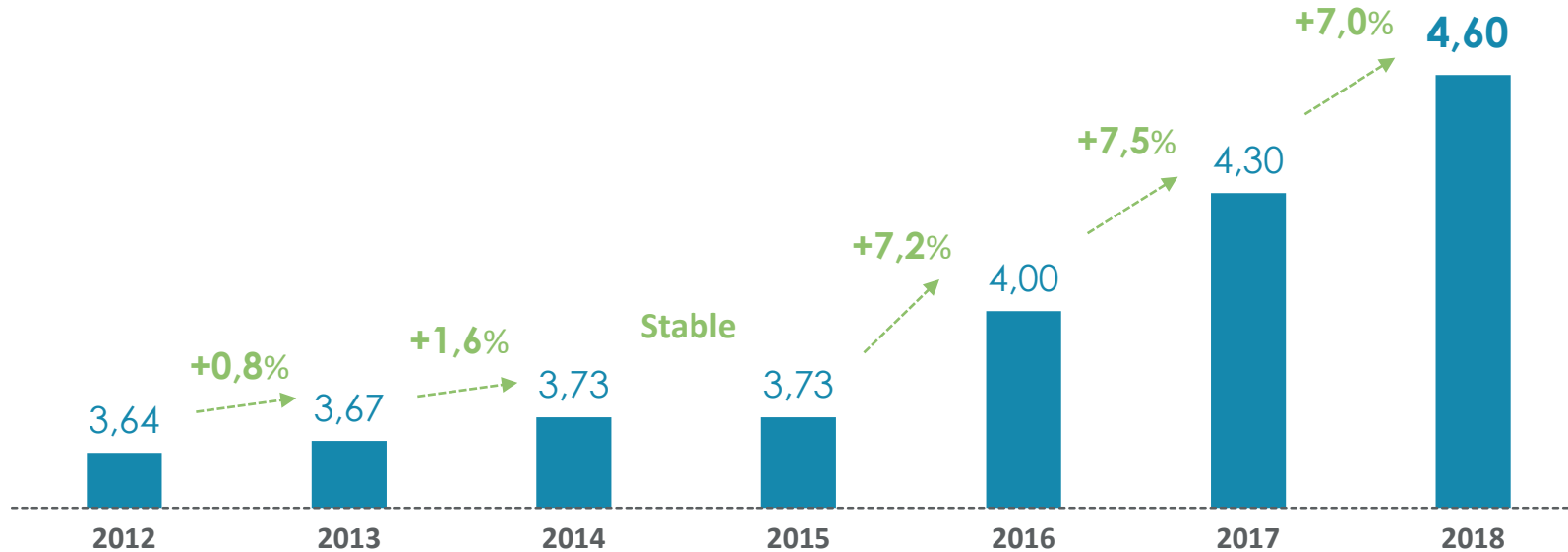
RÉSULTATS FINANCIERS 2018

3.4. Dividende

PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Évolution du dividende 2012 – 2018

(en €/action)



.....

- CROISSANCE DU DIVIDENDE : **+7%**
- DIVIDENDE VERSÉ EN DEUX FOIS :
ACOMPTE DE **50%** EN MARS ET SOLDE EN JUILLET 2019

.....

6,9%

Yield / cours du 31/12/2018

5,1%

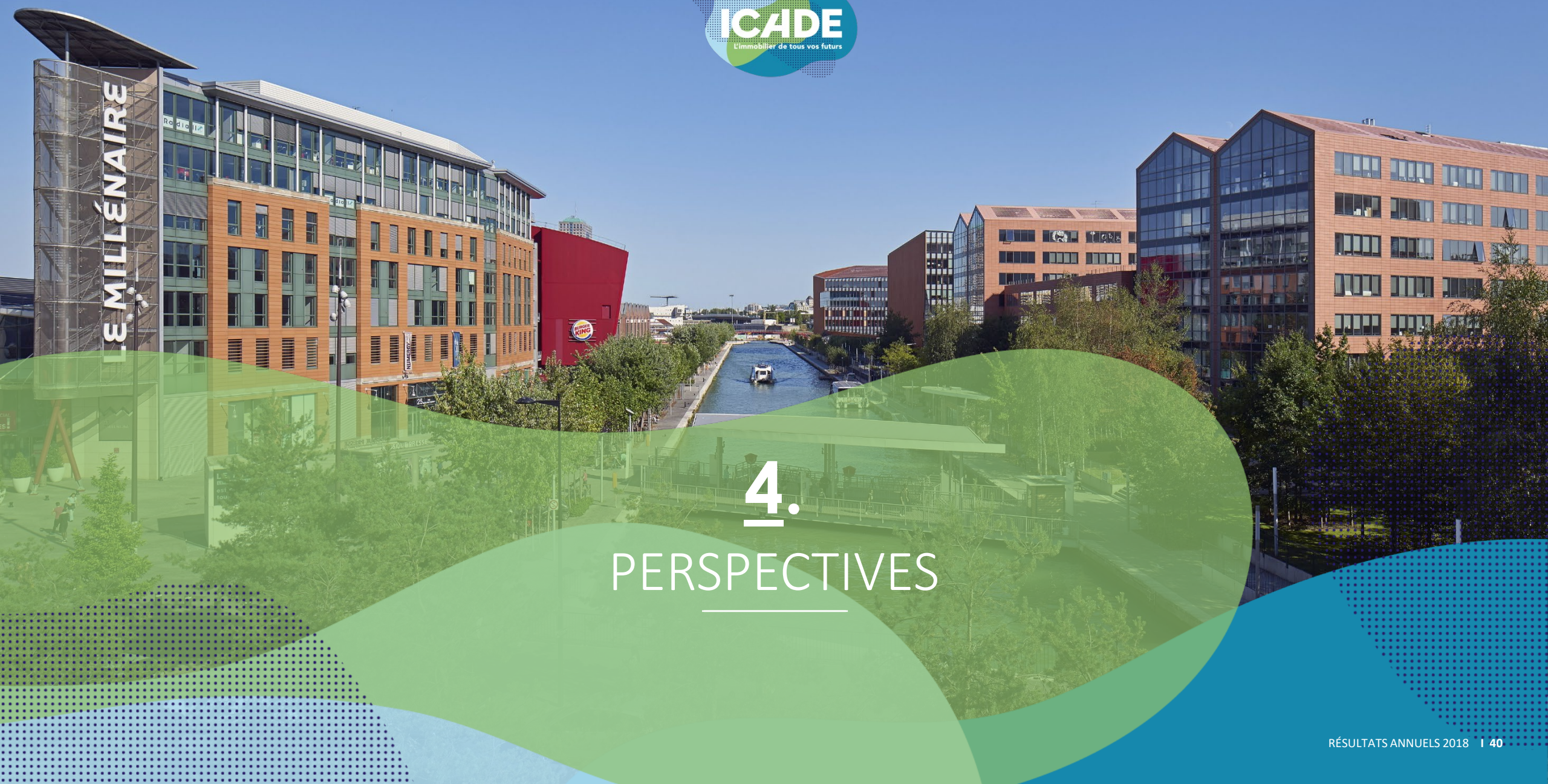
Yield / ANR triple net
au 31/12/2018

89,3%

vs **90,1%** en 2017

Payout Div / CFNC 2018





4.

PERSPECTIVES

PRIORITÉS 2019

1

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

2

Croissance d'Icade Santé à l'international

3

Icade Promotion : lancement des grandes opérations gagnées en 2018

4

Priorité RSE 2019 : le bas carbone

5

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

GUIDANCE 2019

**CFNC Groupe
par action 2019**

Stable hors cessions à réaliser en 2019

Pour information : +6% hors effet des cessions 2018

**Politique
de dividende :**

Perspective dividende 2019 ⁽¹⁾ : c+4,5%

En ligne avec le TCAM du CFNC sur la durée du plan

**90% du CFNC et distribution d'une partie des plus-values de cessions
le cas échéant**

Pour mémoire : obligation de distribution de 70% des plus-values de cession sur 2 ans



Quai 8.2 (Bordeaux, 33)

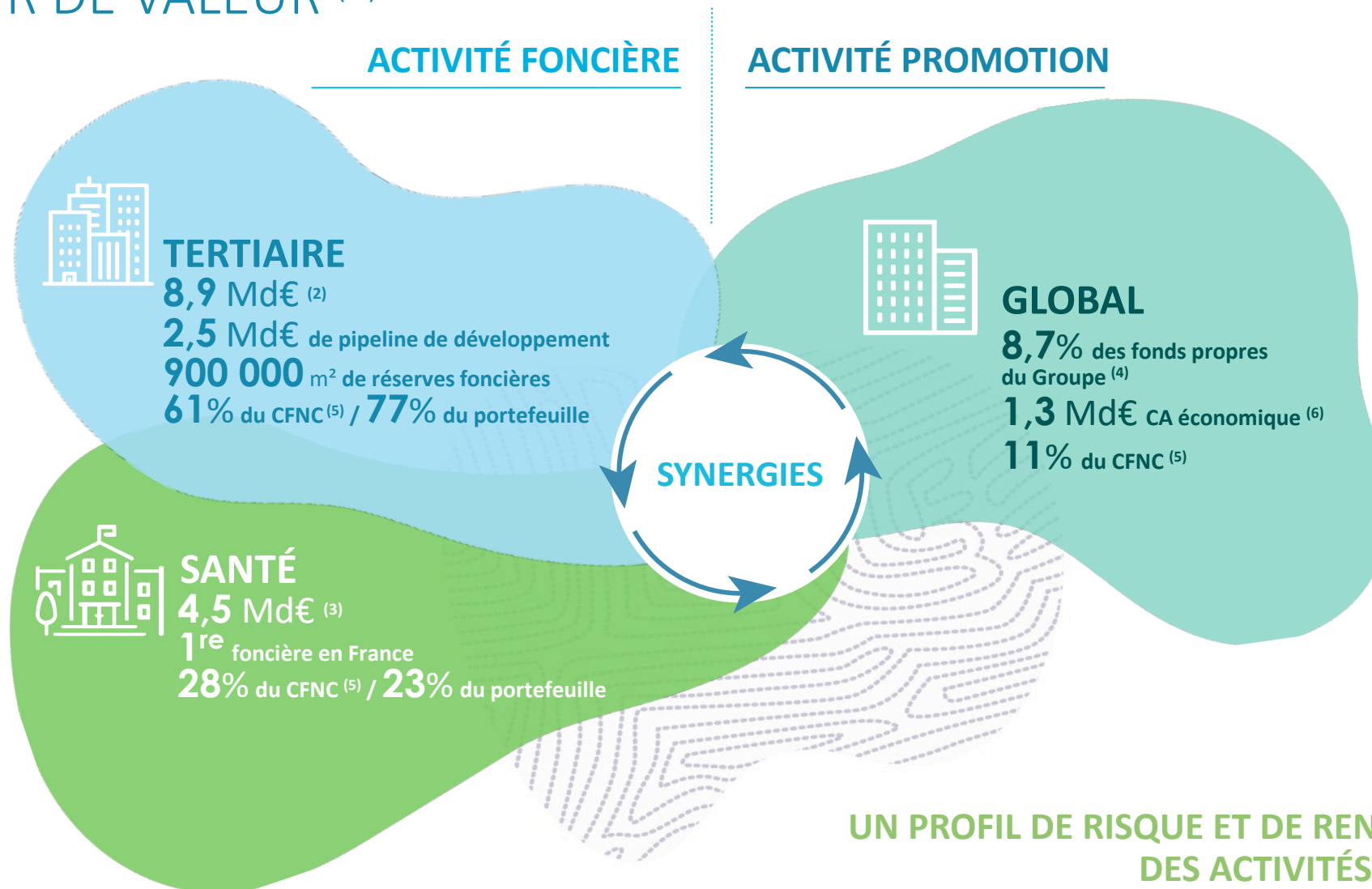


QUESTIONS / RÉPONSES

ICAIDE
L'immobilier de tous vos futurs

ANNEXES

UN OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ S'APPUYANT SUR UN BUSINESS MODEL CRÉATEUR DE VALEUR ⁽¹⁾



UN PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT DIVERSIFIÉ,
DES ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

UN NOUVEAU PLAN 2019-2022...

... UN PLAN AMBITIEUX DANS LE PROLONGEMENT DU PLAN 2015 – 2018...

.....

1

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

2

Leader européen coté
de **l'immobilier de santé**
à 2/3 ans

3

Acteur de référence
de la **promotion**
immobilière

4

Best-in-class RSE et
innovation et nouveaux
services immobiliers

... RÉAFFIRMANT NOTRE BUSINESS MODEL CRÉATEUR DE VALEUR

.....

INDICATEURS FINANCIERS CLÉS : 2019-2022




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

TCAM du CFNC : ~ **+4,5%**

ROE Promotion : **>15%**



RSE : OBJECTIFS AMBITIEUX ET RÉSULTATS BIEN ORIENTÉS

| | Objectifs annoncés | Bilan au 31/12/2018 |
|---|--|---|
| <p>TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES</p>  | <p>-40% d'intensité CO₂ pour la Foncière Tertiaire entre 2011 et 2020</p> <p>100% des nouveaux projets significatifs de la Foncière Santé certifiés HQE</p> <p>75% des opérations de la Promotion à moins de 5 minutes à pied des transports en commun</p> | <p>-34% réalisé entre 2011 et 2018</p> <p>100% des projets significatifs visent la certification</p> <p>80% des opérations</p> |
| <p>NOUVEAUX USAGES ET INTÉGRATION TERRITORIALE</p>  | <p>Intégrer des clauses d'insertion pour 100% des chantiers significatifs</p> | <p>100% des chantiers significatifs</p> |
| <p>DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES, BIEN-ETRE AU TRAVAIL ET DIVERSITE</p>  | <p>25% de postes pourvus en interne en moyenne entre 2016 et 2018</p> <p>80% de salariés formés en moyenne entre 2016 et 2018</p> | <p>34% en moyenne entre 2016 et 2018</p> <p>92% en moyenne entre 2016 et 2018</p> |



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



Parmi les **6%** d'entreprises les mieux notées des sociétés d'investissement immobilier au niveau mondial.



Notée A-



3^e place du palmarès 2018 de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120

L'INNOVATION AU SERVICE DES CLIENTS

Déploiement des nouvelles offres : point d'étape

Juillet 2018 :

2 nouvelles offres lancées



Outil de co-conception de logement
avec les clients



Solution de suivi du patient
en médecine ambulatoire

31 décembre 2018

Lancement sur 3 programmes

- Lyon 8
- Six-Fours Les Plages
- Antony

1^{er} client après une expérimentation concluante

- Polyclinique de Courlancy

Démarche en cours pour une commercialisation auprès de nouvelles cliniques

Point sur le dispositif d'innovation

Fonds innovation 2018

- **15** nouveaux projets lancés et financés en 2018

Open innovation avec des start-up

- **19** start-up mises en relation avec les métiers
- **5** expérimentations en cours et/ou contractualisation, à l'instar de Pricehubble (plateforme big data de valorisation prédictive d'actifs immobiliers, testée par le Portfolio Management)

Innovation Graduate Program

- Lancement en septembre 2018
- **4** jeunes diplômés nous ont rejoints pour participer au déploiement d'innovations pendant **18** mois, avant de rejoindre les métiers

BUREAUX : DES CONDITIONS DE MARCHÉ QUI RESTENT FAVORABLES

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

- **2,5 millions de m²** placés en 2018, **-5%** par rapport à 2017 mais **+10%** vs moyenne 10 ans dont **687 000 m²** d'absorption nette, signe d'un marché tiré par la création d'emploi
- Offre immédiate **2,9 millions de m²**, **-10%** sur un an et **-25%** en 3 ans
- Déficit de bureaux neufs : seuls **15%** de l'offre actuelle de 1^{re} main et **44%** des chantiers sont déjà loués
- Marché parisien sous tension : **2%** de vacance et des disponibilités futures au plus bas depuis 5 ans

Attractivité des métropoles régionales de 1^{er} plan ⁽²⁾

- Métropolisation du territoire et tertiarisation des principaux centres-villes
- **1,2 millions de m²** placés en 2018, **+9%** vs 2017 et **+25%** vs moyenne 5 ans, sous l'impulsion de Lyon et Lille
- Taux de vacance compris entre **4%** et **6%** selon les métropoles (forte baisse à Lyon avec **4,8%** fin sept. 2018)
- Compression des taux de rendement prime de **≈100 bps** en 2 ans (de **3,9%** à Lyon à **5%** à Toulouse)

Un volume d'investissement record en 2018 porté par les bureaux ⁽³⁾

- **32,8 Md€** investis en 2018, **+20%** par rapport à 2017 (**+2%** par rapport à 2015 et 2016)
- Les bureaux pèsent **70%** du volume au détriment des commerces et services
- **37%** des acquisitions réalisées par des étrangers (vs **26%** en 2017, année de forte activité des SCPI)
- Taux prime stable sur Paris QCA avec **3,0%** depuis deux ans, compression en 1^{re} couronne et en régions

**MARCHÉ PORTEUR
POUR NOS PROJETS
EN DÉVELOPPEMENT**

**RENFORCEMENT
DES MÉTROPOLES RÉGIONALES**

**ATTRACTIVITÉ ET LIQUIDITÉ
DES BUREAUX EN FRANCE**

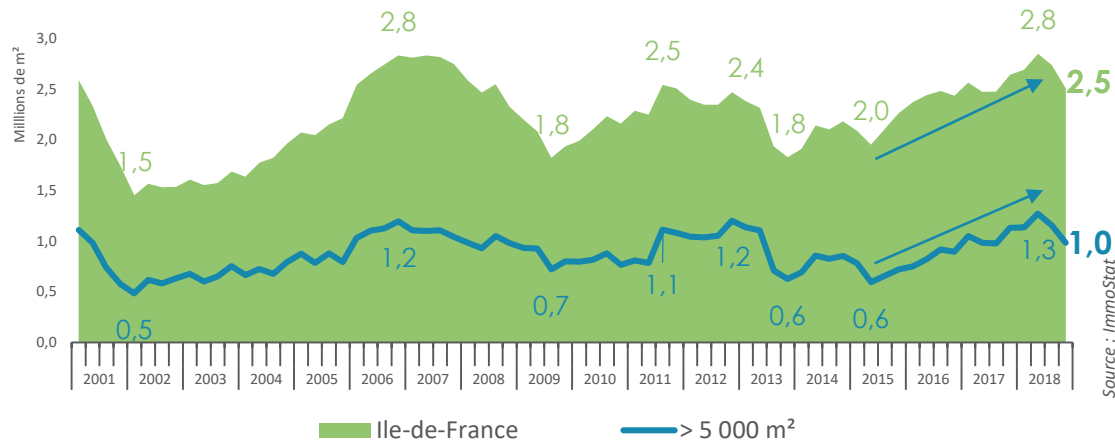
.....
MARCHÉS RÉSILIENTS POUR 2019
DEMANDE LOCATIVE ET APPÉTIT DES INVESTISSEURS TOUJOURS SOUTENUS



UN MARCHÉ LOCATIF DYNAMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

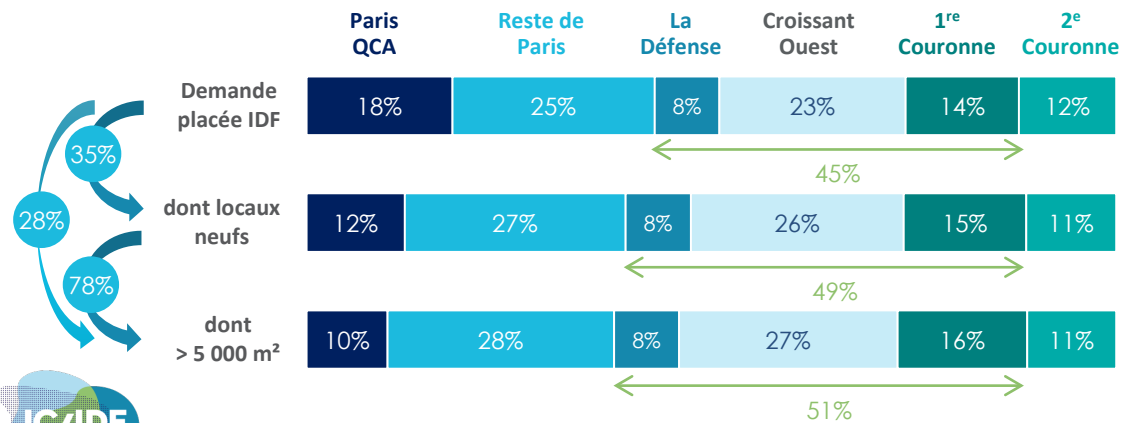
UNE ACTIVITÉ EN LÉGER RECUIL SUR L'ANNÉE DU FAIT DE TRANSACTIONS >5 000 M² MOINS VOLUMINEUSES (81 EN 2018 VS 87 EN 2017)

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

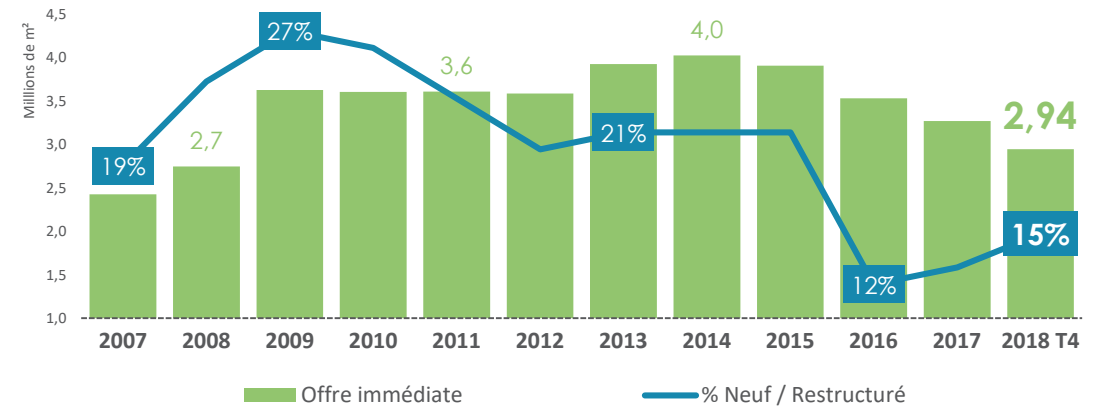
Répartition de la demande placée des 3 dernières années (2016-2018)



Source : ImmoStat

UNE OFFRE EN RECUIL DE 25% EN TROIS ANS AVEC DES BUREAUX DE DERNIÈRE GÉNÉRATION QUI S'ÉTOFFENT MAIS RESTENT RARES

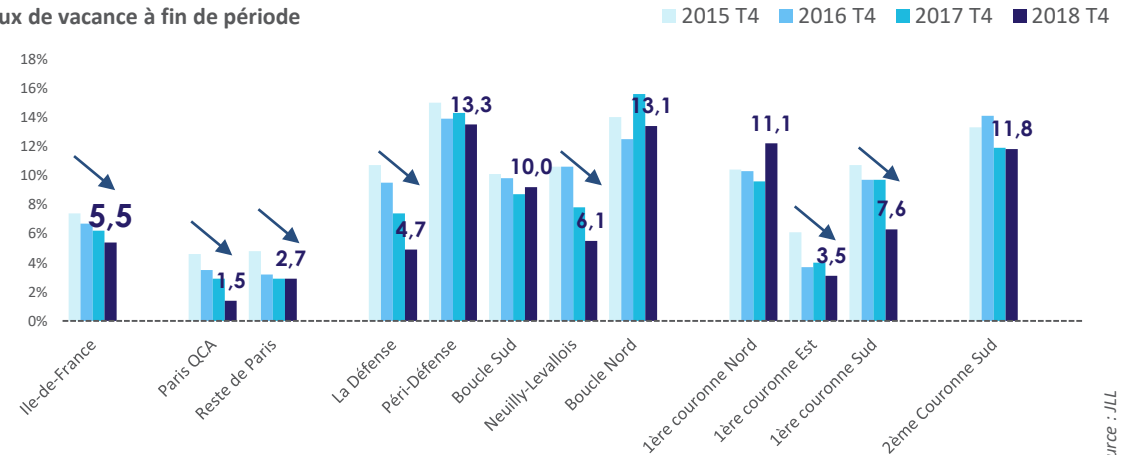
Offre immédiate Île-de-France



Source : ImmoStat / JLL

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



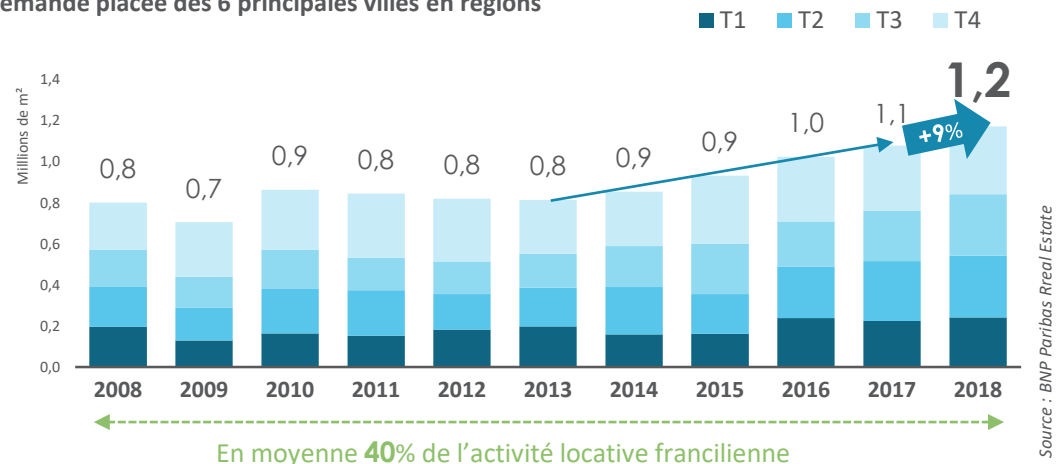
Source : JLL

DEMANDE LOCATIVE IMPORTANTE OFFRE LIMITÉE DANS PARIS (Y COMPRIS FUTURE) REPORT ACCENTUÉ SUR NOS MARCHÉS EN 2019

UN MARCHÉ RÉGIONAL EN PLEINE EXPANSION

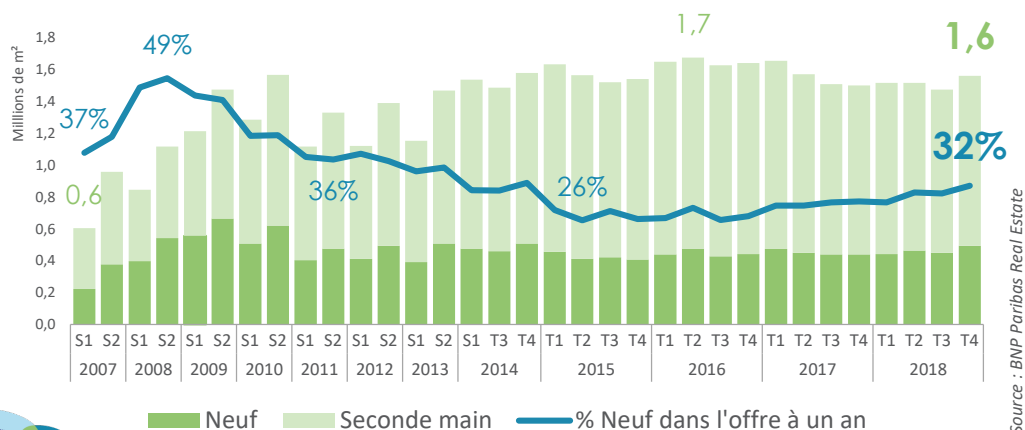
UNE ACTIVITÉ EN RÉGIONS EN PROGRESSION CONTINUE DEPUIS 2013

Demande placée des 6 principales villes en régions

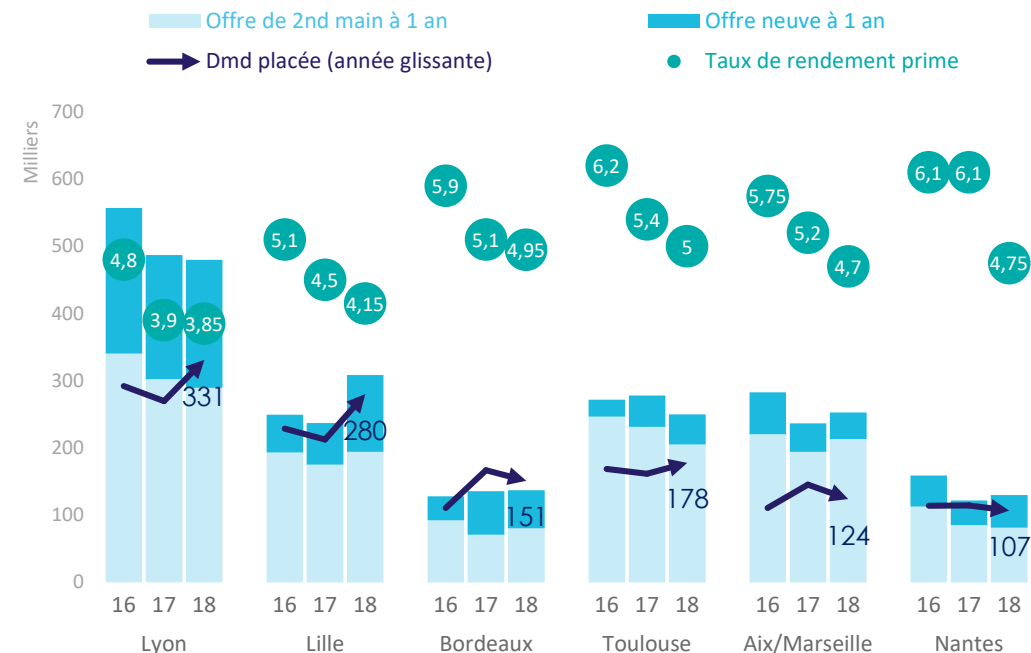


UNE OFFRE EN BAISSÉ OÙ LES PRODUITS NEUFS RESTENT LIMITÉS

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



ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE PAR MÉTROPOLE



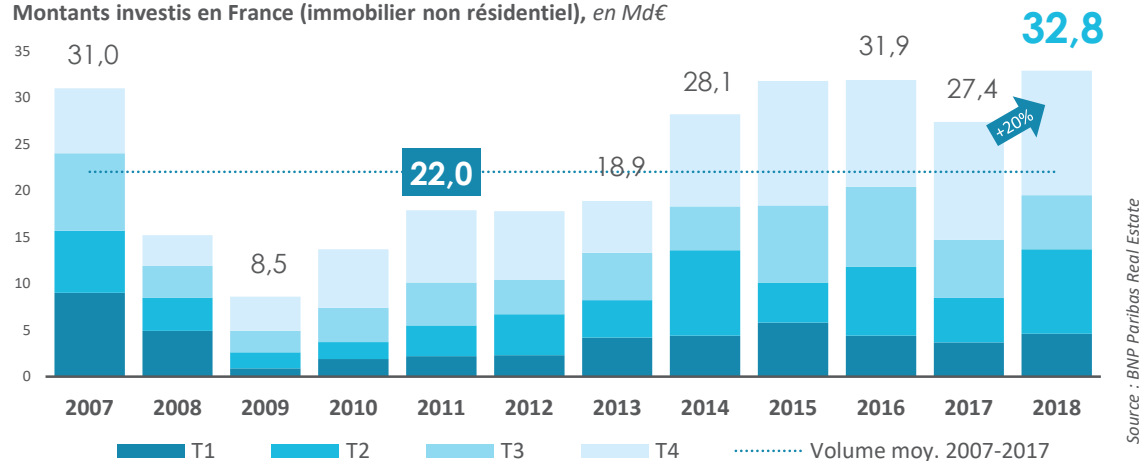
.....
LES MÉTROPOLES RÉGIONALES RÉCOLTENT LES FRUITS DE LEURS DÉVELOPPEMENTS
DEMANDE PLACÉE EN NETTE HAUSSE SUR 5 ANS
COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT



2018 : RECORD ABSOLU EN INVESTISSEMENT

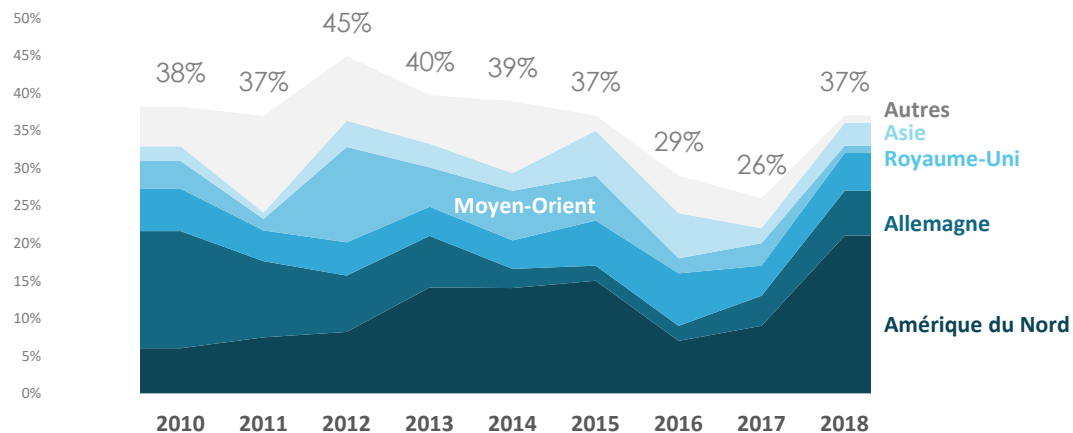
UN NOUVEAU RECORD POUR L'INVESTISSEMENT

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 DYNAMIQUE SUR TOUS LES MARCHÉS PORTÉE PAR LES BUREAUX

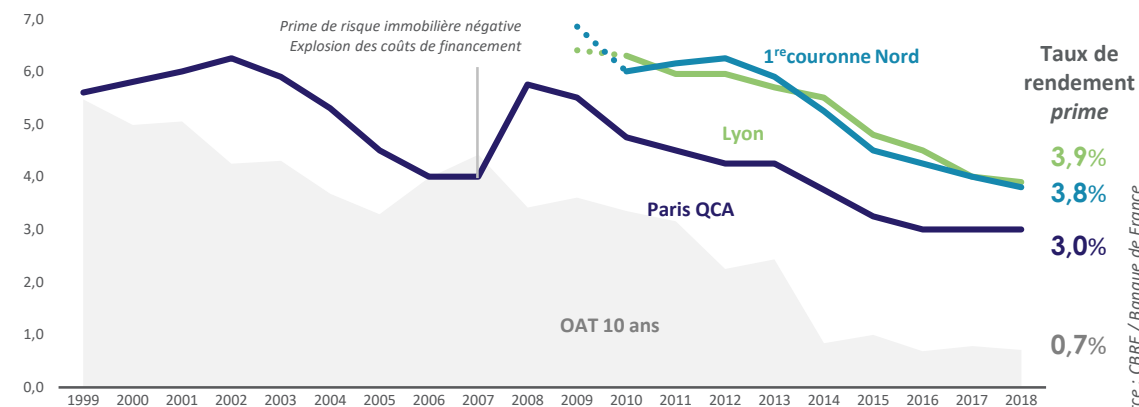
Montants investis en France en 2018 par classes d'actif (évolution par rapport à l'an passé)

| | | |
|--------------------|----------|------|
| Bureaux IDF | 19,6 Md€ | +15% |
| Bureaux Régions | 3,4 Md€ | +33% |
| Commerces | 4,4 Md€ | +10% |
| Logistique | 2,4 Md€ | +18% |
| Locaux d'activités | 0,7 Md€ | +48% |
| Services | 2,3 Md€ | +73% |

Source : BNP Paribas Real Estate

UN TAUX PRIME STABILISÉ DANS PARIS QCA DEPUIS FIN 2016

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

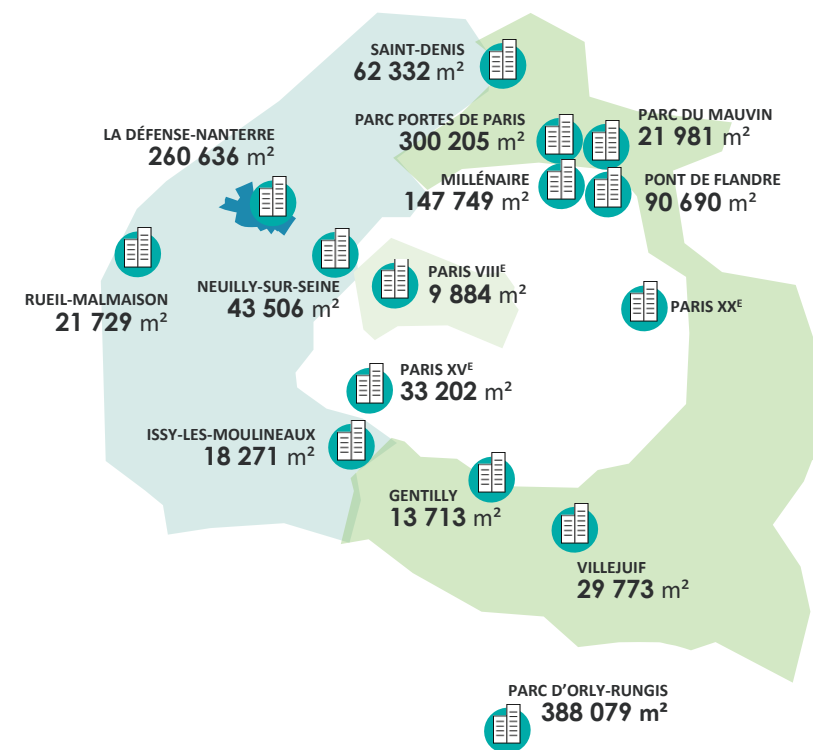


STABILITÉ DES TAUX PRIME ET ATTRACTIVITÉ CONFIRMÉE
 QUI DYNAMISENT LE VOLUME
 DES GRANDES OPÉRATIONS DE BUREAUX

DES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ EN DEHORS DE PARIS QCA

| | Paris QCA | La Défense | Croissant Ouest | 1 ^{re} couronne | 2 ^e couronne |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Taux de vacance physique (fin 2018 et évol. sur 1 an) | 1,4% ▼ | 4,9% ▼ | 10,5% ▼ | 7,6% ▼ | 5,4% ▼ |
| Demande placée (2018 et vs 2017) | 458 000 m ² (-5%) | 135 000 m ² (-28%) | 607 000 m ² (-7%) | 377 000 m ² (-10%) | 346 000 m ² (+26%) |
| Transactions >5 000 m² (2018 et évol. sur 1 an) | 22% | 38% | 44% | 51% | 42% |
| Loyer le plus élevé (€/m ² /an HT HC fin 2018 et évol. sur 1 an) | 880 €/m ² ▲ | 550 €/m ² ≈ | 660 €/m ² ▲ | 430 €/m ² ▲ | 260 €/m ² ▼ |
| Loyer moyen neuf (€/m ² /an HT HC fin 2018 et évol. sur 1 an) | 722 €/m ² ▲ | 486 €/m ² ▲ | 368 €/m ² ▲ | 305 €/m ² ▼ | 212 €/m ² ▲ |
| Prix (€ DI / m ² fin 2018 et évol. sur 1 an) | 14 952 €/m ² ▲ | 7 616 €/m ² ▲ | 5 391 €/m ² ▼ | 4 304 €/m ² ≈ | 2 207 €/m ² ▼ |
| Disponibilités à 3 ans en chantier (en m ² à fin 2018 et évol. sur 1 an) | 91 159 m ² ▼ | 243 219 m ² ▲ | 266 665 m ² ▲ | 295 342 m ² ▲ | 93 921 m ² ▲ |
| Taux de rendement prime (fin 2018 et évol. sur 1 an) | 3,0% ≈ | 4,0% ≈ | 3,25% ≈ | 3,80% ▼ | 5,20% ≈ |
| Investissements Bureaux (2018 et vs 2017) | 5 422 M€ (+100%) | 2 376 M€ (-30%) | 3 661 M€ (-19%) | 2 531 M€ (+14%) | 613 M€ (-29%) |

Patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire en Île-de-France à fin 2018



HAUSSE DES LOYERS DANS PARIS PORTÉE PAR LES FAIBLES DISPONIBILITÉS IMMÉDIATE ET FUTURE

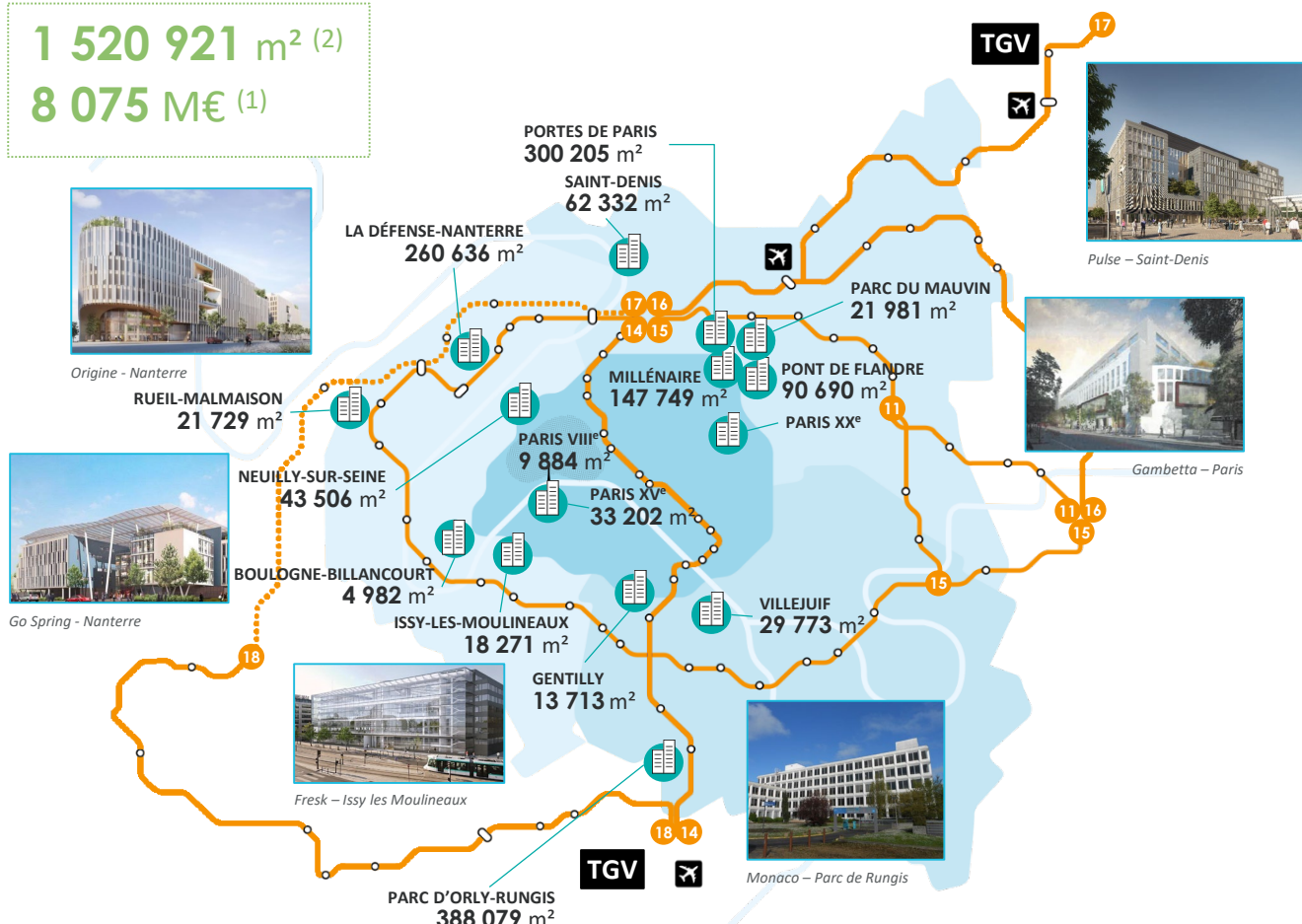
↳ REPORT ACCENTUÉ DE LA DEMANDE VERS LES AUTRES MARCHÉS TERTIAIRES

↳ NOUVELLES RÉFÉRENCES DE LOYER PRIME DANS CES MARCHÉS POUR LES GRANDS GABARITS NEUFS OU RESTRUCTURÉS

LA FONCIÈRE TERTIAIRE AU CŒUR DU GRAND PARIS

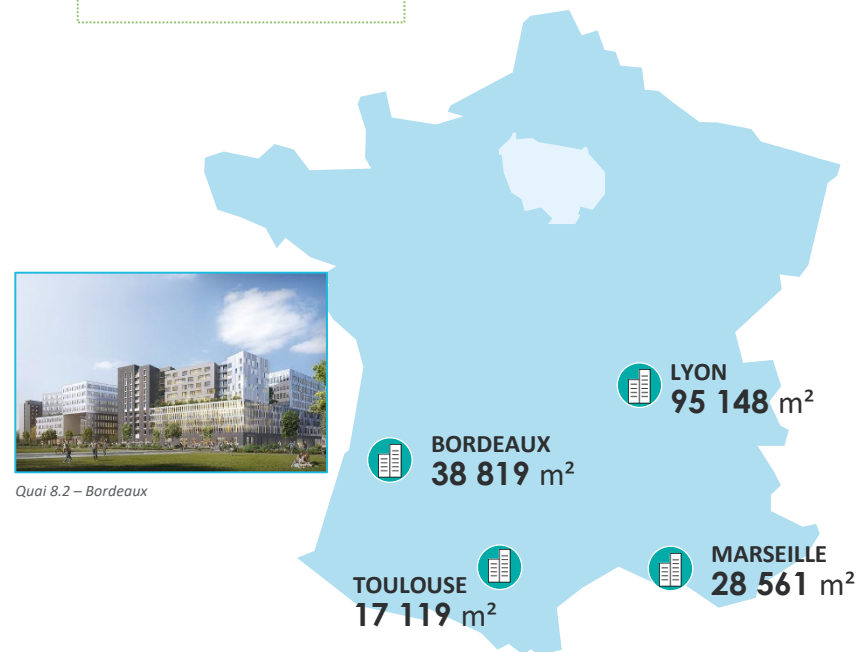
Patrimoine en Île-de-France

1 520 921 m² (2)
8 075 M€ (1)



Patrimoine en région

179 647 m² (2)
670 M€ (1)



UN POSITIONNEMENT SÉLECTIF
DANS LES PRINCIPALES VILLES FRANÇAISES



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



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 31/12/2018

| Nom du Projet | Territoire | Nature des travaux | Typologie | Date de livraison prévisionnelle | Surface | Loyers attendus | Yield On Cost ⁽²⁾ | Investissement total ⁽³⁾ | Reste à réaliser >2018 | Pré-commercialisation |
|---|-----------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| PARIS - Avenue Gambetta | PARIS | Construction | Bureaux | T1 2019 | 20 000 | | | 154 | 17 | 97% |
| PULSE | PORTES DE PARIS | Construction | Bureaux | T1 2019 | 28 695 | | | 128 | 18 | 0% |
| GO SPRING - BATIMENT A | NANTERRE | Construction | Bureaux | T2 2019 | 18 507 | | | 123 | 14 | 74% |
| BORDEAUX - Factor E | BORDEAUX | Construction | Bureaux | T2 2019 | 10 922 | | | 33 | 2 | 53% ⁽⁴⁾ |
| MARSEILLE - Le Castel - Bd des dames | MARSEILLE | Construction | Bureaux | T2 2019 | 5 960 | | | 20 | 6 | 0% |
| MARSEILLE - EKO ACTIVE | MARSEILLE | Construction | Bureaux | T3 2019 | 8 300 | | | 31 | 12 | 0% |
| LAFAYETTE B-C | LYON | Restructuration | Bureaux | T3 2019 | 7 115 | | | 30 | 9 | 0% |
| MONACO | RUNGIS | Restructuration | Bureaux | T3 2019 | 4 628 | | | 18 | 8 | 100% |
| 19 Quai Rive Neuve | MARSEILLE | Réveloppement | Bureaux | T3 2019 | 3 112 | | | 14 | 7 | 100% |
| B007 (Urssaf) | PONT DE FLANDRE | Construction | Bureaux | T4 2019 | 8 443 | | | 44 | 19 | 100% |
| PARK VIEW | LYON | Construction | Bureaux | T2 2020 | 22 800 | | | 82 | 44 | 0% |
| TOULOUSE - LATECOERE | TOULOUSE | Construction | Bureaux | T2 2020 | 12 717 | | | 39 | 25 | 100% |
| ORIGINE | NANTERRE | Redéveloppement | Bureaux | T4 2020 | 65 000 | | | 500 | 234 | 79% |
| FONTANOT | NANTERRE | Redéveloppement | Bureaux | T4 2020 | 15 756 | | | 117 | 41 | 100% |
| B034 | PONT DE FLANDRE | Restructuration | Hôtel | T4 2020 | 4 850 | | | 27 | 20 | 100% |
| ÎLOT B32 | MILLENAIRE | Construction | Bureaux | T2 2021 | 27 695 | | | 148 | 116 | 0% |
| POLE NUMERIQUE | PORTES DE PARIS | Construction | Bureaux / Hôtel d'entreprises | T2 2021 | 9 444 | | | 40 | 32 | 0% |
| ÎLOT B2 | MILLENAIRE | Construction | Bureaux | T3 2022 | 40 582 | | | 233 | 194 | 0% |
| TOTAL PIPELINE LANCÉ | | | | | 314 526 | 107 | 6,0% | 1 780 | 819 | 47% |
| TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ | | | | | 110 049 | 44 | 6,0% | 735 | 482 | 0% |
| TOTAL PIPELINE ⁽¹⁾ | | | | | 424 575 | 152 | 6,0% | 2 514 | 1 301 | na |

51%

70%

- • • • • • • • • •
- **UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AVEC UN YoC ATTRACTIF DE 6,0%**
- **YoC DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT SUR NOS RÉSERVES FONCIÈRES >6,5%**
- **LIVRAISON EN 2019 DE 10 PROJETS (>110 000 m²) AVEC UN TAUX DE PRÉ-COMMERCIALISATION DE 51%**
- • • • • • • • • •



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.

(3) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain, le montant des travaux, les travaux d'accompagnements, les frais financiers.


(4) Signature d'un BEFA post clôture du 31/12/2018

FONCIÈRE TERTIAIRE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ORIENTÉ VERS LA CRÉATION DE VALEUR

PIPELINE FONCIERE TERTIAIRE : 2,5 Md€

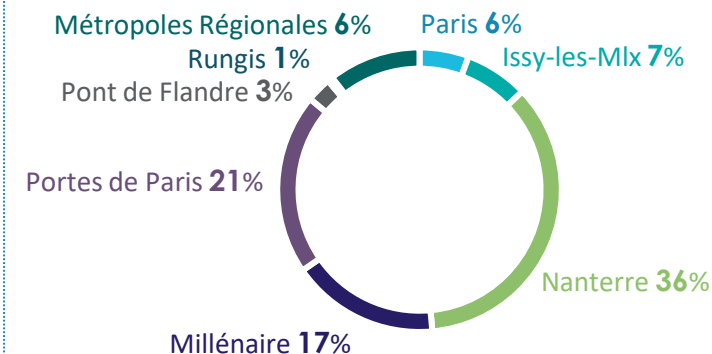
Complémentaire 0,7 Md€ (29%)
Lancé (incl VEFA) : 1,8 Md€ (71%)

Exemples d'actifs au pipeline :

| | |
|---|---|
| <p>ORIGINE (NANTERRE) 500 M€ 65 000 m² Livraison T4 2020</p> <p>79% loué</p> |  <p>Origine, Nanterre</p> |
| <p>GAMBETTA (PARIS 20^e) 154 M€ 20 000 m² Livraison T1 2019</p> <p>97% loué</p> | |
| <p>FONTANOT (NANTERRE) 117 M€ 15 800 m² Livraison T4 2020</p> <p>100% loué</p> | |



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

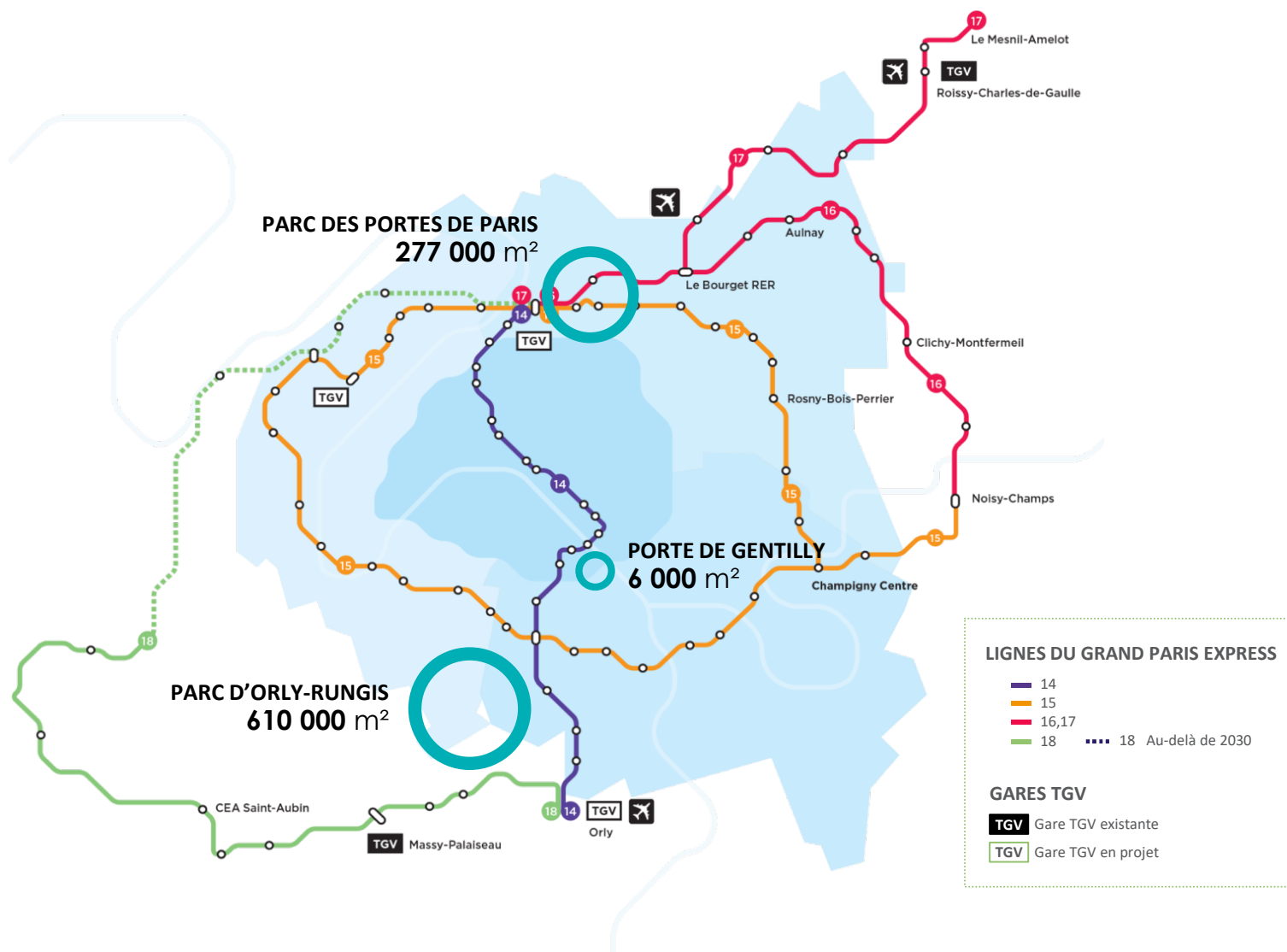


RÉSERVES FONCIÈRES

.....

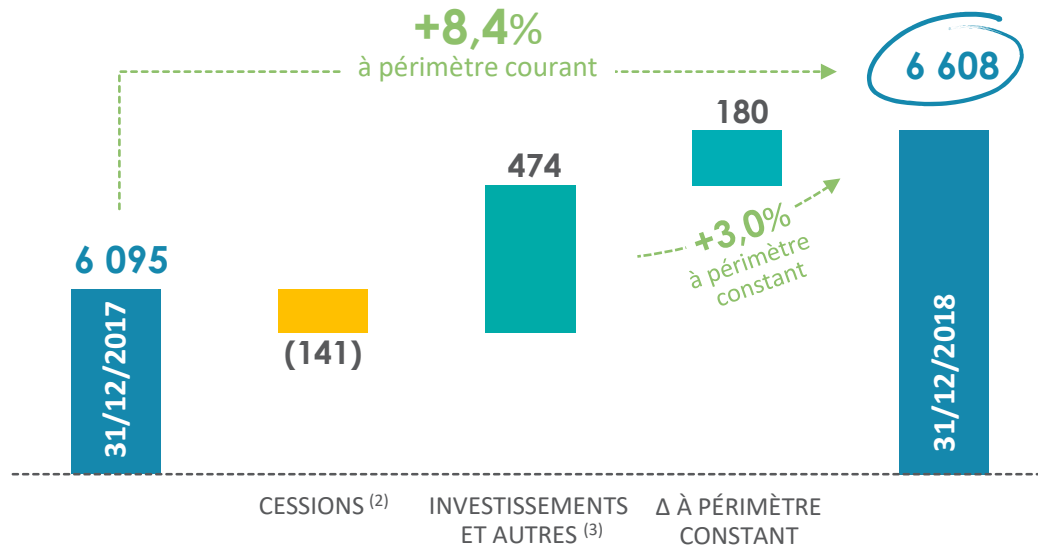
- **RÉSERVES FONCIÈRES : 900 000 m² (1)**
- **VALORISATION CONSERVATRICE DANS L'ANR AU 31/12/2018 : 125,3 M€**
- **SIGNATURE D'UN PUP (2) AVEC PLAINE COMMUNE, SÉCURISANT 200 000 m² DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES (3) DANS LES ANNÉES À VENIR SUR LE PARC DES PORTES DE PARIS**

.....

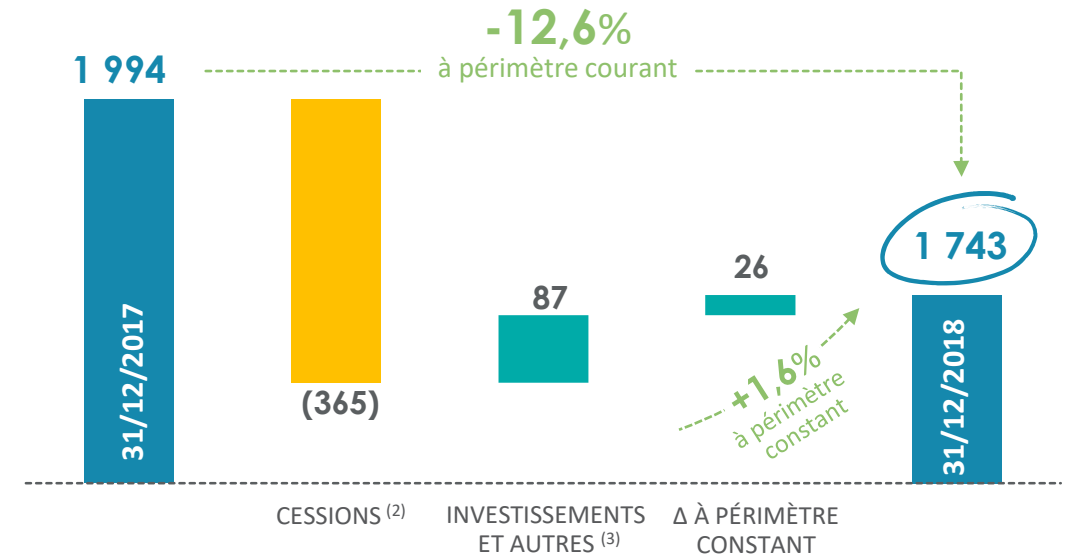


FONCIÈRE TERTIAIRE ⁽¹⁾ : UNE CRÉATION DE VALEUR PORTÉE PRINCIPALEMENT PAR LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Bureaux (en quote-part) (en M€)



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



- Croissance des deux portefeuilles à périmètre constant :
 - Bureaux : **+180 M€ (+3,0%)**
 - Parcs d'affaires : **+26 M€ (+1,6%)**
- Accélération des cessions des Parcs d'Affaires au profit d'un mix renforcé en Bureaux
- Création de valeur portée essentiellement par le pipeline de développement et les livraisons 2018
- Relais de croissance sur le patrimoine en région (**14%** de la création de valeur de la Foncière Tertiaire)



Notes : (1) Hors autres actifs

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

(3) Comprend les investissements, les travaux de maintenance et des travaux preneurs, les frais financiers et les travaux de relocation, les parts décaissées en 2018 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA ainsi que l'augmentation de QP de détention d'Icade dans ANF Immobilier. Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP) pour -11,3 M€ sur la Foncière Tertiaire

UNE ACTIVITÉ DE FONCIÈRE TERTIAIRE DYNAMIQUE

Prises à bail portant sur 144 300 m² :

- 156 baux pour un loyer facial annualisé de 33,6 M€
- Activité transactionnelle soutenue, avec la signature ou le renouvellement de 265 000 m² dont 59 baux de + de 1 000 m²

Des baux à effet postérieur au 31/12/2018 :

- 17 baux en attente de prise d'effet (156 000 m² pour un loyer facial de 47 M€ - dont 110 000 m² signés en 2018) :
- Origine (Nanterre, 92) : 51 000 m² à TechnipFMC
- Gambetta (Paris 20°) : 16 000 m² à Publicis
- Fontanot (Nanterre, 92) : 15 700 m² à Groupama
- Go Spring (Nanterre, 92) : 14 000 m² à Franfinance
- Crystal Park (Neuilly, 92) : 4 650 m² à Estée Lauder

Des sorties sur 100 000 m² ⁽¹⁾ dont :

- 47 900 m² de surfaces destinées à être restructurées ou cédées
- 51 700 m² à périmètre constant

Entrées 2018

144 300 m²

Sorties 2018 ⁽¹⁾

100 000 m²

IMMOBILIER DE SANTÉ : DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

Des fondamentaux attractifs en France comme en Europe

- Domaine porteur et moins cyclique porté par des changements démographiques et techniques de fond
- Concentration des opérateurs-exploitants privés de la santé en France (cf. OPA de RGDS sur Capio)
- Consolidation sectorielle similaire attendue dans le reste de l'Europe

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) = **60%** des **730 M€** investis en santé
- Compression limitée des taux de rendement : MCO prime **5,0%** et EHPAD prime **4,25%**
- Un marché investisseurs qui reste actif avec plus de **520 M€** attendus pour 2019

Un marché européen animé par des opérations de grande envergure

- Forte présence des exploitants français : Korian, Orpea et DomusVi sont leaders en France et en Europe
- Maturité de secteur en Allemagne avec **2** transactions **>500 M€** (Portefeuille MPT et **30 EHPAD** acquis par Deutsche Wohnen)
- Importantes perspectives de développement en Italie du fait d'un taux d'équipement limité

**UNE CLASSE D'ACTIFS
RÉSILIENTE
ET DE LONG TERME**

**LA DIVERSIFICATION
GÉOGRAPHIQUE
ET SECTORIELLE
RENFORCE NOS RELAIS
DE CROISSANCE**

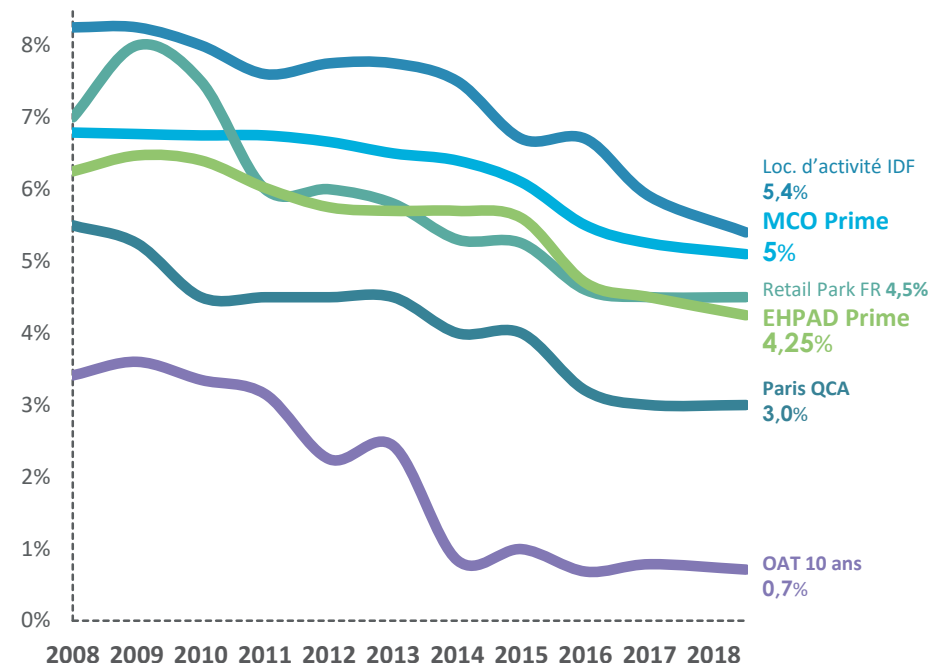
.....
**NOMBREUSES OPPORTUNITÉS EN FRANCE ET EN EUROPE EN 2019
QUI CONFIRMENT LA MATURITÉ D'UNE CLASSE D'ACTIFS ACTIVEMENT RECHERCHÉE**
.....

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

| Investisseurs | Patrimoine estimé | Secteur | Pays | Part EHPAD en France |
|---|---|----------------------------|---|-------------------------|
|  | 4,5 Md€ au 31/12/2018 | Sanitaire et médico-social | France | 4,1% fin 2018 |
|  | 2,2 Md€ en France (≈ 5,2 Md€ annoncés en sept. 2018 dont 50% en Allemagne suite aux acquisitions) | 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 (≈ 1,9 Md€ avec l'international fin 2018) | 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 31/12/2018



UNE FILIALE DÉDIÉE ENGAGÉE DANS UN DOUBLE PROCESSUS DE DIVERSIFICATION



Court séjour :
l'essentiel du portefeuille



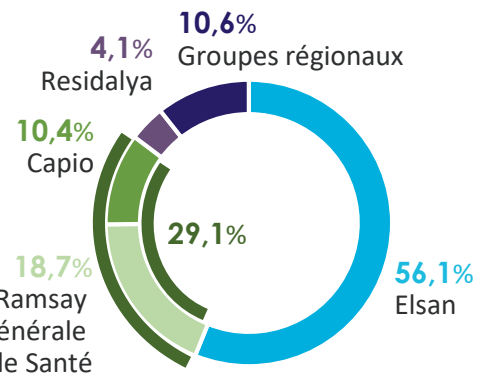
Notes : (1) MCO : Médecine, Chirurgie, Obstétrique
(2) SSR : Soins de Suite et Réadaptation
(3) ESM : Établissement de Santé Mentale
(4) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

Valeur du patrimoine : **4,5 Md€**

- 81 cliniques MCO ⁽¹⁾
- dont 1 en construction
- 13 cliniques SSR ⁽²⁾
- 7 cliniques ESM ⁽³⁾
- 14 EHPAD ⁽⁴⁾

Répartition par exploitant au 31 déc. 2018

(en % de la valeur du portefeuille)



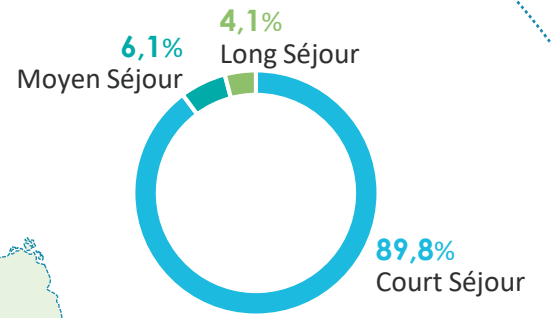
Actifs visés par la diversification en cours

1) LONG SÉJOUR

- Première acquisition d'EHPAD en juillet 2018
- 14 EHPAD ⁽⁴⁾
- 4,1% du portefeuille à fin 2018

Répartition par typologie d'actif au 31 déc. 2018

(en % de la valeur du portefeuille)



2) DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

Avec un premier investissement en Italie de **112 M€** en octobre 2018



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE SANTÉ

| | Exploitant | Ville | Nombre de lits et places | Investissement total ⁽¹⁾ (M€) | Investissements restant à réaliser (M€) | Taux de rendement ⁽²⁾ (yield on cost) | Livraison | Pré-commercialisation |
|---|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--|---|--|-----------|-----------------------|
| PIPELINE LANCÉ | | | 2 288 | 254,8 | 222,2 | 5,7% | | 100% |
| 7 maisons de retraite médicalisées | Gheron | Italie (Piémont, Vénétie, Lombardie) | 1 020 | 113,0 | 113,0 | | 2020-2021 | 100% |
| Hôpital privé du Grand Narbonne | Elsan | Montredon-des-Corbières | 283 | 47,8 | 33,4 | | 2020 | 100% |
| SSR Joncs Marins | Korian | Le Perreux-sur-Marne | 136 | 21,9 | 21,9 | | 2021 | 100% |
| Polyclinique de l'Atlantique | Ramsay GDS (ex-Capio) | Puilboreau | 100 | 20,0 | 4,6 | | 2019 | 100% |
| Polyclinique du Parc | Elsan | Caen | 288 | 19,6 | 19,6 | | 2021 | 100% |
| Clinique Saint-Charles | Sisio | La Roche-sur-Yon | 210 | 14,1 | 14,1 | | 2022 | 100% |
| SSR Mornay | Korian | Saintes | 82 | 10,2 | 10,2 | | 2021 | 100% |
| Polyclinique de Saint-Herblain (Bromélia) | Elsan | Saint-Herblain | 169 | 8,2 | 5,4 | | 2019 | 100% |

LOYERS FUTURS

Loyer additionnels (faciaux annualisés)

(en M€)

| | | En 2019 | Post 2019 | Total |
|-------------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Opérations 2018 | Acquisitions | 9,8 | | 9,8 |
| | Livraisons | 13,2 | | 13,2 |
| | Autres travaux | 3,3 | | 3,3 |
| Pipeline au 31/12/2018 | | 1,6 | 12,5 | 14,1 |
| <i>dont Italie</i> | | | 6,7 | 6,7 |
| TOTAL | | 27,9 | 12,5 | 40,3 |

.....
 UN PIPELINE RENOUVELÉ,
 DES LOYERS ADDITIONNELS DE PLUS DE 40 M€

FONCIÈRE SANTÉ : CONFIANCE D'EXPLOITANTS ET D'INVESTISSEURS RECONNUS

Livraison de la clinique Croix du Sud à Quint-Fonsegrives (31) regroupant 2 établissements et une maison médicale

Investissement **81 M€ HT**
Exploitant **CAPIO**



Livraison du Pôle Santé Atlantique, à Saint Herblain (44)

Investissement **75 M€ HT**
Exploitant **ELSAN**



Livraison de la Polyclinique Reims Bezannes (51)

Investissement **76 M€ HT**
Exploitant **COURLANCY**



Acquisition en 07/2018, de 14 EHPAD, localisées dans la France entière

Investissement **189 M€ DI**
Exploitant **RÉSIDALYA**



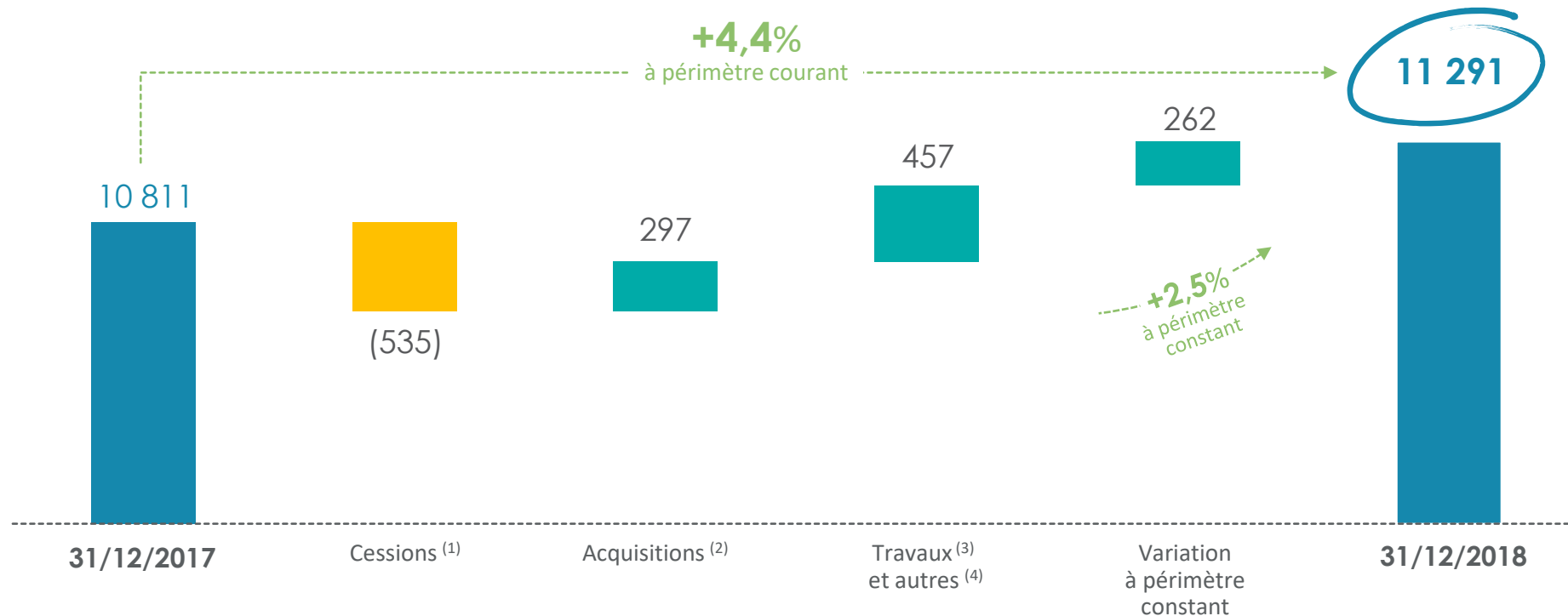
Protocole d'accord pour la construction de 7 maisons de retraite médicalisées dans le nord de l'Italie

Investissement **112 M€ DI**
Exploitant **GHERON**



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

(en M€)

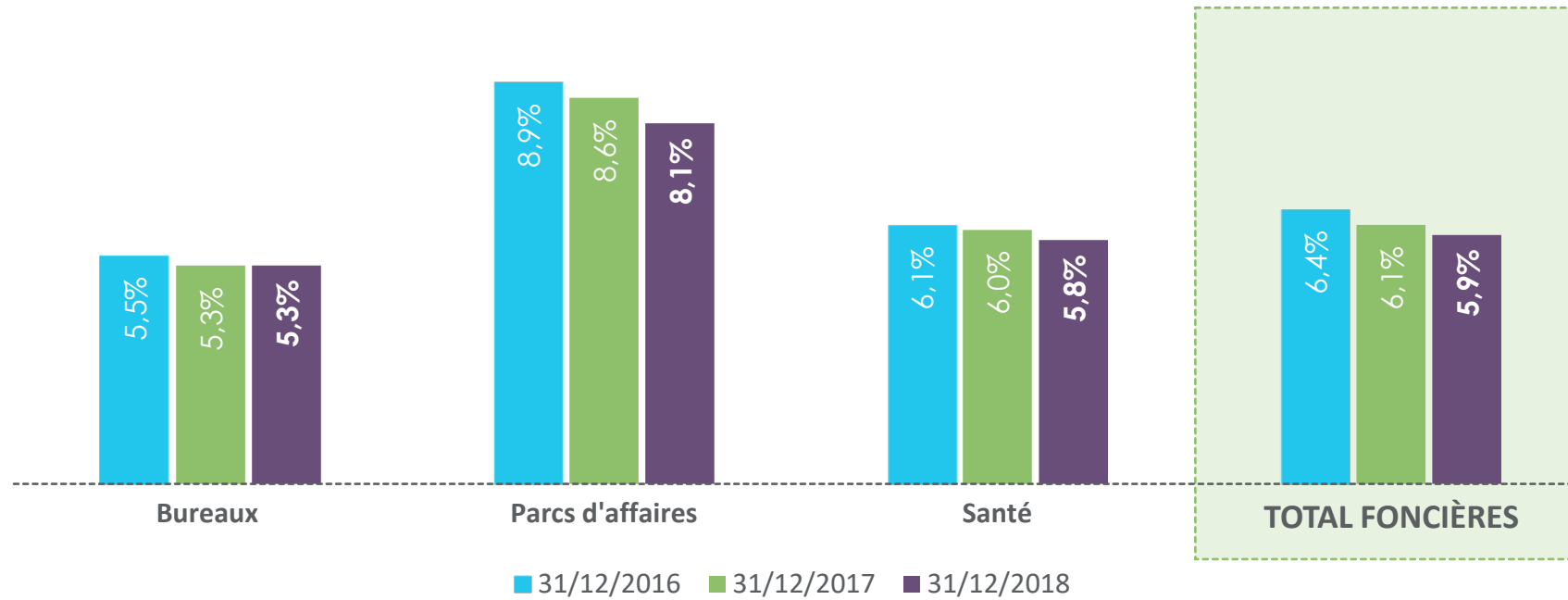


- À PÉRIMÈTRE CONSTANT, HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE : + 2,5%
- À 100%, LA VALEUR DU PATRIMOINE S'ÉLÈVE À 13 397 M€ ⁽⁵⁾ AU 31/12/2018 (VS 12 787 M€ AU 31/12/2017)

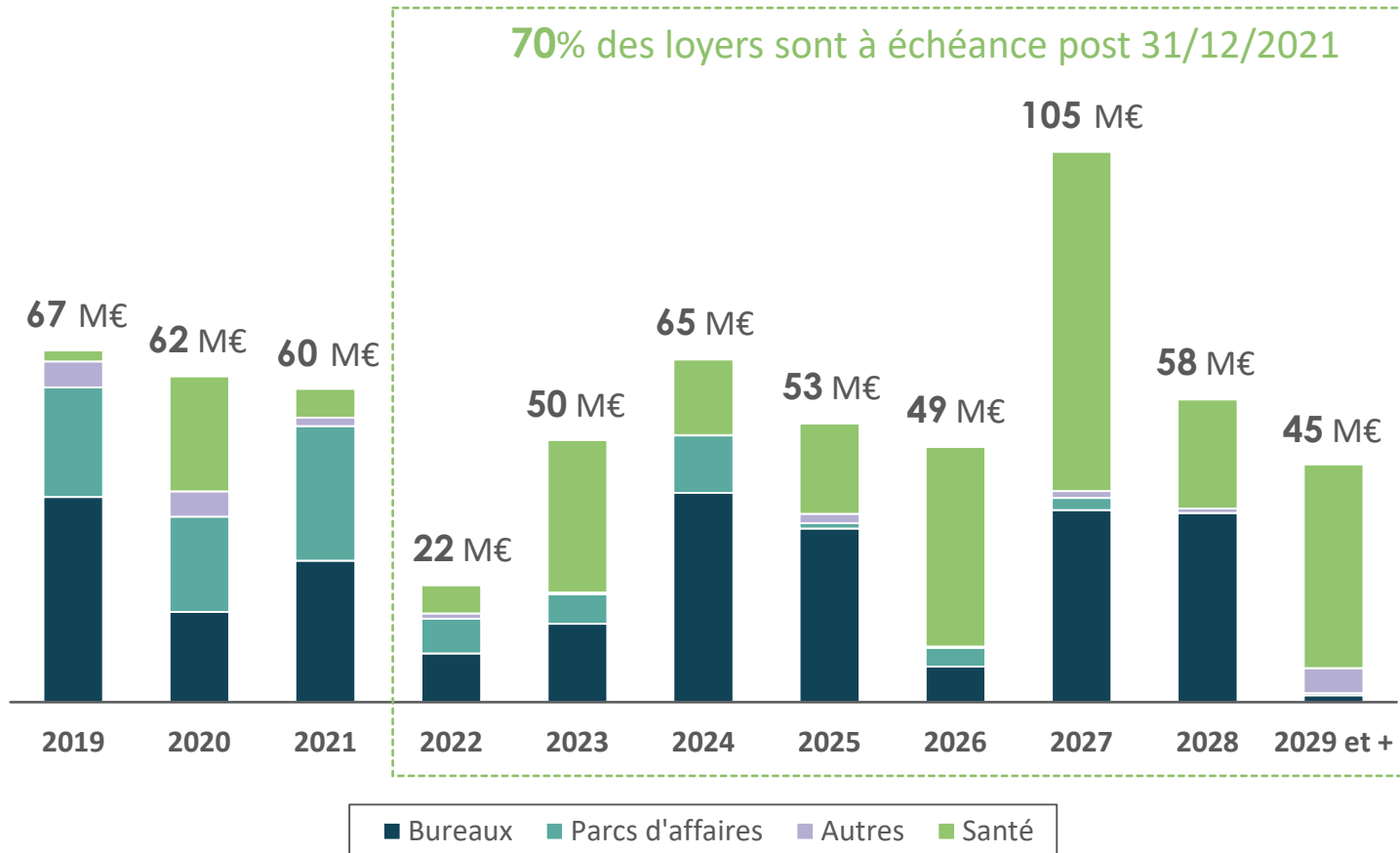


Notes : (1) Juste valeur au 31/12/17 des actifs cédés sur la période
 (2) Comprend les parts décaissées en 2018 (droits et frais inclus) des acquisitions en VEFA
 (3) Comprend notamment les travaux de maintenance et les travaux preneurs, les frais financiers et les travaux de relocation
 (4) Retraitement 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%)

TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES ⁽¹⁾ DES ACTIFS EN EXPLOITATION



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



Activité locative soutenue en 2018 :

- **Renouveler** : 156 000 m² de baux renouvelés au 31 décembre 2018 soit 33,4 M€ de loyers prolongés sur 5,4 ans
- **Retenir nos locataires** : 82% des locataires ayant eu une faculté de sortie en 2018 ⁽²⁾ sont restés dans le patrimoine Icade (renouvellement ou transfert sur un autre immeuble)

PROMOTION : RALENTISSEMENT ANTICIPÉ DANS LE LOGEMENT

Résidentiel

- Une activité élevée qui fléchit légèrement depuis le second semestre :
 - Perspectives sur la demande de logement et sur les mises en chantiers en baisse en fin d'année ⁽¹⁾
 - Autorisations en logement collectif en recul à **243 200**, soit **-7%** par rapport à 2017 ⁽²⁾
 - Réservations ⁽⁶⁾ nombreuses avec **153 380 unités** à rythme annuel (T3 2018) mais en recul de **5%** sur un an notamment sur le segment « investisseurs » (recul annuel des réservations de **13%**) ⁽³⁾
- Des tendances favorables à court et moyen termes
 - Marché du crédit bancaire aux particuliers encore favorable début 2019
 - Durée d'écoulement de l'en-cours toujours faible (**10,5 mois** au T3 2018 et **<12 mois** depuis 2016) ⁽³⁾
 - Vote de la loi ELAN : prolongement du dispositif Pinel jusqu'en 2021, mesures en faveur de l'offre (foncier, normes, recours) et objectifs de consolidation des bailleurs sociaux en favorisant la rotation de leur patrimoine

**DES PERSPECTIVES PLUS
MODESTES POUR 2019**

**LOGEMENT COLLECTIF
PLUS RÉSILIENT À TERME**

Tertiaire

- Marché dynamique des VEFA avec **4 Md€** en 2018 (**35%** en blanc) après un record de **4,6 Md€** en 2017 ⁽⁴⁾
- Les grandes entreprises se positionnent en amont des livraisons : **59%** des signatures > 5 000 m² en Île-de-France sont des pré-commercialisations ⁽⁵⁾
- Chantiers de bureaux en Île-de-France au plus haut depuis 2013 avec **1,9 million de m²** dont **44%** pré-loué ⁽⁵⁾

**DES OPÉRATIONS TERTIAIRES
EN BAISSÉ**

RÉSIDENTIEL : DES PRIX ENCORE À LA HAUSSE MAIS UN TASSEMENT À VENIR DES VOLUMES
TERTIAIRE : UN DÉFICIT DE BUREAUX NEUFS QUI PERDURE

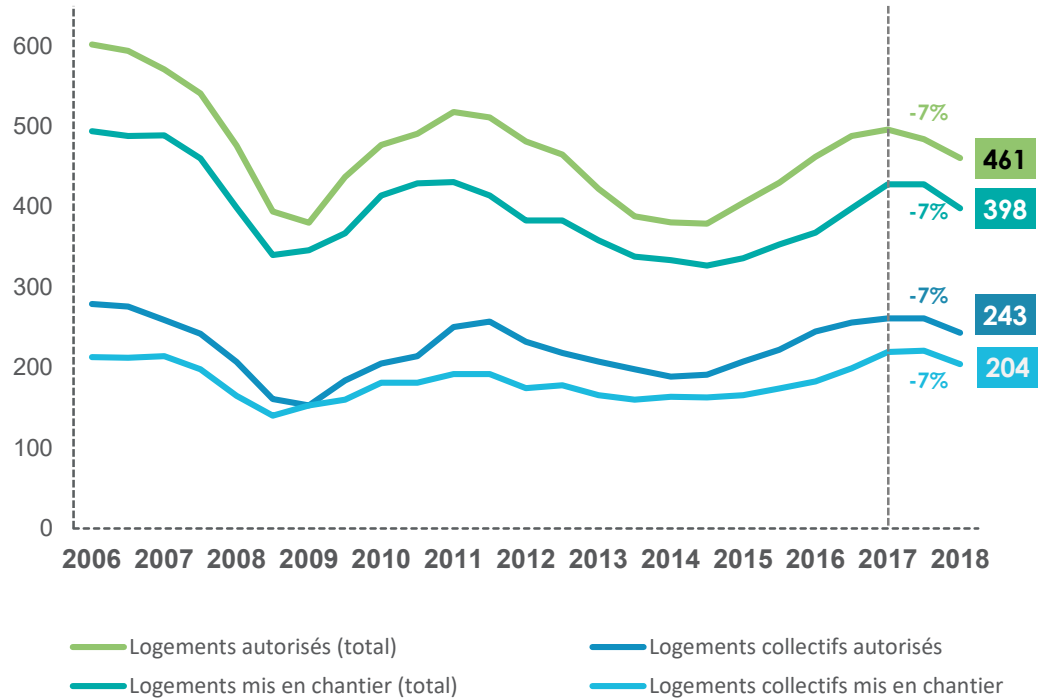


Sources : (1) INSEE janvier 2019 - Enquête trimestrielle dans la promotion immobilière
 (2) CGDD/SOeS
 (3) FPI au T3 2018
 (4) CBRE, France entière
 (5) JLL
 Note : (6) Réservations nettes des désistements constatés au cours de la période

PROMOTION : RALENTISSEMENT ANTICIPÉ DANS LE LOGEMENT

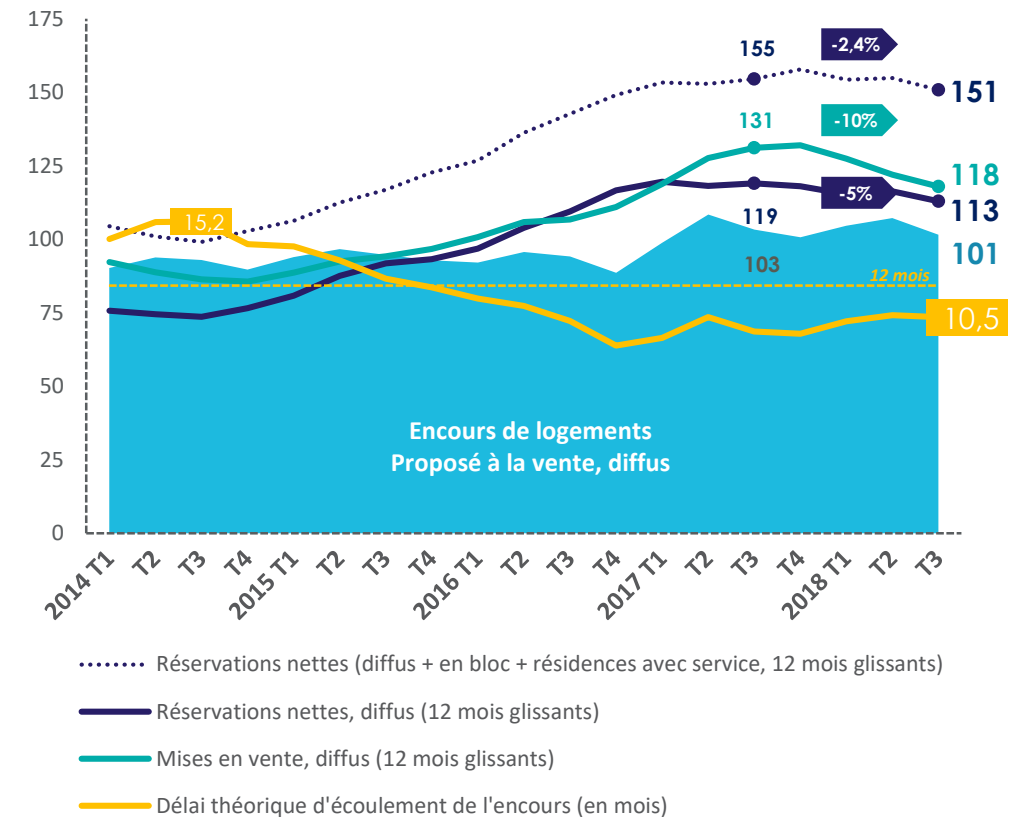
Mises en chantier et permis de construire en France entière ⁽¹⁾

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

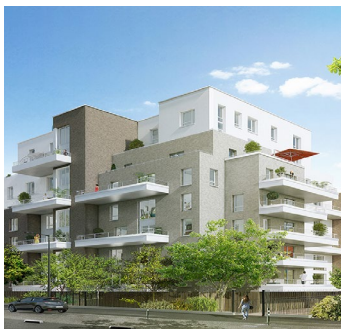


Offre commerciale, mises en vente et réservations de logements neufs en France

(en milliers de logements)
Source : FPI



UN PROMOTEUR GÉNÉRALISTE FIGURANT PARMIS LES LEADERS EN FRANCE



Affinity (Colombes, 92)



Le Conex (Lille, 59)



URSSAF (Pont de Flandre, Paris 19e)



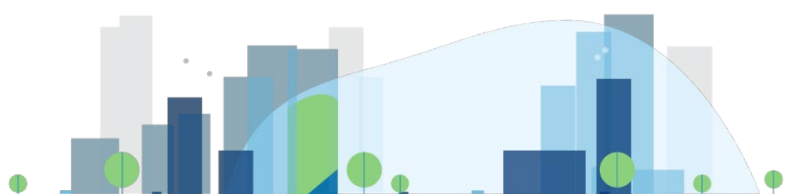
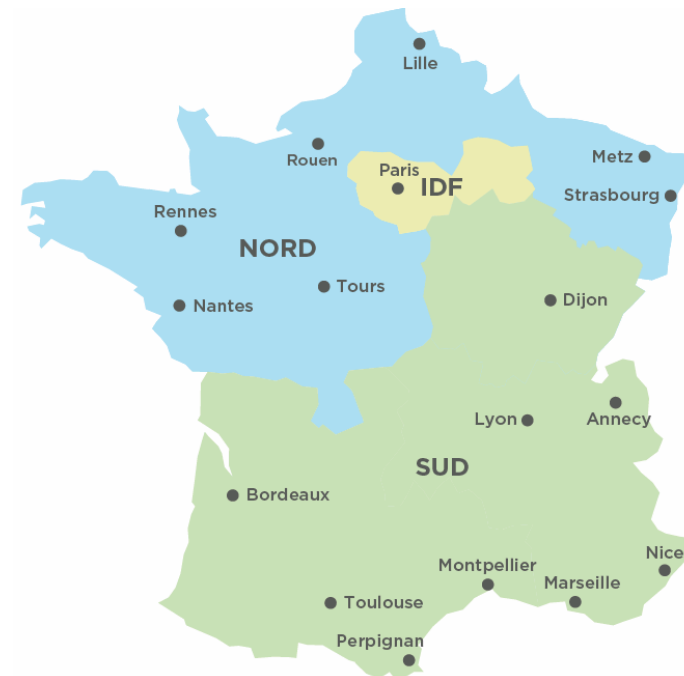
Ynfluence Square (Lyon, 69)

Un promoteur généraliste intervenant sur un large spectre d'activités

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

Une allocation spécifique de fonds propres et une rentabilité élevée

- Exposition plafonnée à **10%** des fonds propres Icade
- ROE : à **17,4%** à fin 2018



UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE **5,7 Md€** À MOYEN TERME

4,5 Md€ POUR LE RÉSIDENTIEL :
18 200 LOGEMENTS (HORS BACKLOG)



1,2 Md€ POUR LE TERTIAIRE ET 324 000 m²
(HORS BACKLOG)



PROMOTION TERTIAIRE : BACKLOG (1)



Note : (1) Opérations actées ou actuellement sous promesse



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

| (en M€) | 31/12/2018 ⁽¹⁾ | | | Δ 2017 | 31/12/2017 (retraité ⁽²⁾) | | |
|---|---------------------------|----------------|----------------|--------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Courant | Non Courant | TOTAL | | Courant | Non Courant | TOTAL |
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 1 771,5 | | 1 771,5 | 9,4% | 1 620,0 | | 1 620,0 |
| EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL | 594,8 | (4,7) | 590,1 | 10,1% | 537,4 | (1,6) | 535,8 |
| dont charges d'amortissement | | (380,4) | (380,4) | | | (339,5) | (339,5) |
| dont charges et reprises liées aux pertes de valeur | | 40,1 | 40,1 | | | 49,4 | 49,4 |
| dont résultat sur cessions | | 90,9 | 90,9 | | | 75,4 | 75,4 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 611,4 | (270,0) | 341,4 | 5,6% | 553,8 | (230,6) | 323,2 |
| Coût de l'endettement net | (98,5) | | (98,5) | | (83,6) | | (83,6) |
| Autres produits et charges financiers | (8,8) | (16,2) | (25,0) | | (9,1) | (34,0) | (43,2) |
| RÉSULTAT FINANCIER | (107,3) | (16,2) | (123,5) | (2,6%) | (92,7) | (34,0) | (126,7) |
| Charge d'impôt | (32,9) | 1,8 | (31,1) | | (33,7) | 35,1 | 1,5 |
| Résultat des activités abandonnées | | (1,4) | (1,4) | | | 0,3 | 0,3 |
| RÉSULTAT NET | 471,2 | (285,8) | 185,4 | | 427,5 | (229,2) | 198,3 |
| RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE | 381,7 | (226,7) | 154,9 | (6,4%) | 349,9 | (184,4) | 165,5 |

TABLEAU FINANCIER DÉTAILLÉ FONCIÈRES

| (en M€) | 31/12/2018 ⁽¹⁾ | | | | | 31/12/2017 (retraité ⁽²⁾) | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| | Foncière Tertiaire (EPRA) | Évolution sur 1 an | Foncière Santé (EPRA) | Évolution sur 1 an | Foncières (EPRA) | Évolution sur 1 an | Foncière Tertiaire (EPRA) | Foncière Santé (EPRA) | Foncières (EPRA) |
| LOYERS NETS | 378,9 | 9,2% | 235,9 | 11,7% | 614,8 | 10,1% | 347,0 | 211,3 | 558,3 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 313,2 | 6,6% | 223,4 | 11,5% | 536,6 | 8,6% | 293,7 | 200,3 | 494,0 |
| RÉSULTAT FINANCIER | (72,9) | 24,2% | (30,2) | 5,0% | (103,2) | 17,9% | (58,7) | (28,8) | (87,5) |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) – (PdG) | 230,7 | 2,6% | 108,2 | 12,8% | 338,9 | 5,7% | 224,8 | 96,0 | 320,8 |
| RNR – FONCIÈRE (EPRA) / ACTION – (PdG) | 3,11 € | 2,4% | 1,46 € | 12,6% | 4,57 € | 5,5% | 3,04 € | 1,30 € | 4,34 € |

ICADE PROMOTION : COMPTE DE RÉSULTAT

| (en M€) | 31/12/2018 | | | Évolution sur 1 an | 31/12/2017 ⁽¹⁾ | | |
|--|-------------|-------------|----------------|-----------------------|---------------------------|-------------|----------------|
| | Logement | Tertiaire | TOTAL | | Logement | Tertiaire | TOTAL |
| CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE (CA) ⁽²⁾ | 919,6 | 331,3 | 1 250,9 | +7,8% | 826,1 | 334,0 | 1 160,1 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC) ⁽³⁾ | 66,3 | 21,7 | 88,0 | +24,7% | 51,6 | 19,0 | 70,7 |
| TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA) | 7,2% | 6,6% | 7,0% | | 6,3% | 5,7% | 6,1% |
| CASH-FLOW NET COURANT – (PdG) | 27,4 | 17,0 | 44,4 | +74,7% | 23,0 | 2,4 | 25,4 |
| RÉSULTAT NET RETRAITÉ – PART DU GROUPE ⁽⁴⁾ | | | 42,4 | | | | 25,8 |
| FONDS PROPRES MOYENS ALLOUÉS ⁽⁵⁾ | | | 243,9 | | | | 245,3 |
| ROE | | | 17,4% | | | | 10,5% |



Notes : (1) Le taux de marge économique courant et le cash-flow net courant au 31 décembre 2017 sont retraités des impacts de la norme IFRS 15 pour être comparables aux données 31 décembre 2018

(2) CA économique : CA incluant les entités mises en équivalence

(3) Résultat économique incluant les entités mises en équivalence, retraité des charges de redevance de marque et coûts de holding

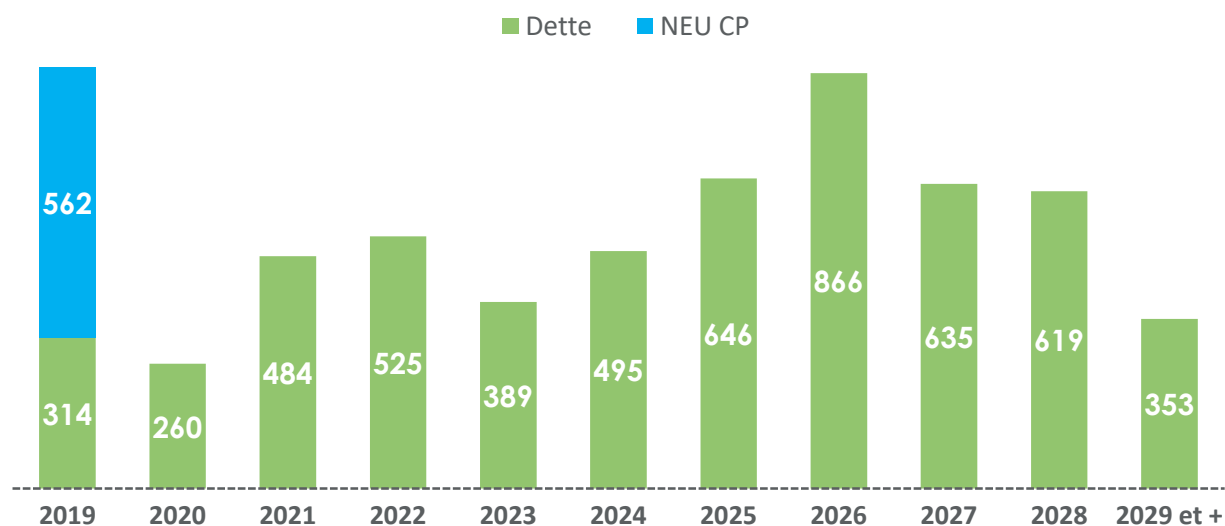
(4) Le résultat net part du groupe au titre de 2017 est retraité du produit de 7,7 millions d'euros comptabilisé au titre de la taxe 3% sur les dividendes, intérêts moratoires inclus

(5) Valeur moyenne pondérée sur la période des capitaux propres part du Groupe avant élimination des titres, hors résultat et intégrant les impacts IFRS15 en date du 1^{er} janvier 2018

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE OPTIMISÉE

Échéancier de la dette tirée

(en M€)



.....

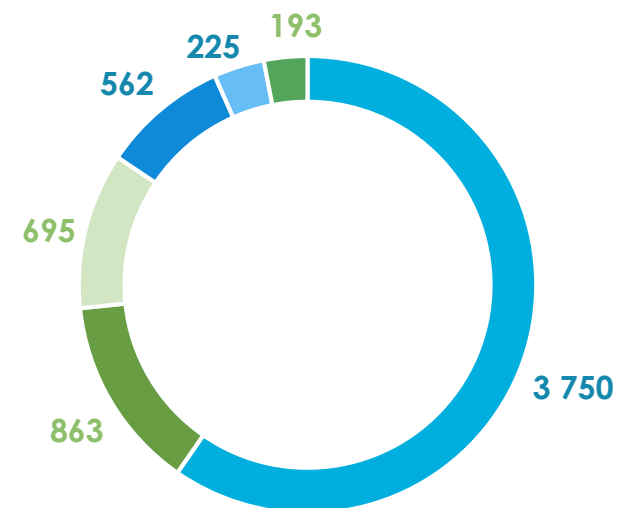
- **DETTE BRUTE AU 31/12/2017 DE 6 288 M€**
- **TAUX DE COUVERTURE À 98%**

.....



Diversification des sources de financements

(en M€)



72% de dettes désintermédiées
28% de dettes intermédiées

- **Emprunt obligataire 59,6%**
- **Emprunt corporate 13,7%**
- **Financement hypothécaire et CBI 11,0%**
- **NEU Commercial Papers 8,9%**
- **Crédit hypothécaire désintermédié 3,6%**
- **Autre 3,1%**