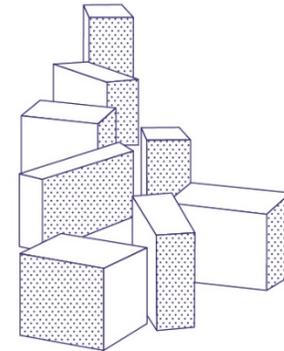


MARDI 26 JUILLET 2016

# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2016



nous donnons vie à la ville



## 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.

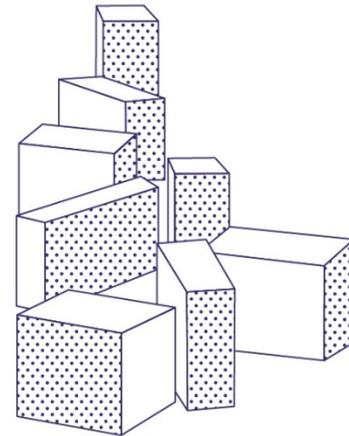
La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade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

# SOMMAIRE

- 01 **UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE**
- 02 **OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ,  
DANS UN MARCHÉ PORTEUR**
- 03 **UN SEMESTRE TRÈS ACTIF POUR ICADE**
- 04 **RÉSULTATS S1 2016**
- 05 **PLAN STRATÉGIQUE : EN LIGNE**
- 06 **ANNEXES**

01

# UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE



nous donnons vie à la ville



# LA FEUILLE DE ROUTE ICADE

## AMÉLIORER LA GOUVERNANCE ET AFFIRMER SA STRATÉGIE

1/3 D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

40% DE FEMMES

PRÉSIDENTE DES COMITÉS DU CONSEIL  
CONFIÉE À DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

## ALIGNER LES INTÉRÊTS DU MANAGEMENT, DES COLLABORATEURS ET DES ACTIONNAIRES

ASSURER AUX ACTIVITÉS DE SERVICES UN AVENIR HORS D'ICADE

RESTAURER LA RENTABILITÉ D'ICADE PROMOTION  
ET DÉVELOPPER LES SYNERGIES AVEC LA FONCIÈRE

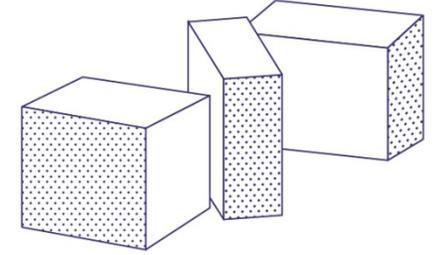
OPTIMISER NOTRE PORTEFEUILLE DE PARCS D'AFFAIRES

ACCENTUER LES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT SUR LES BUREAUX

RENFORCER LE LEADERSHIP D'ICADE SANTÉ

INTÉGRER RSE ET INNOVATION AU COEUR DE NOTRE ACTION

02

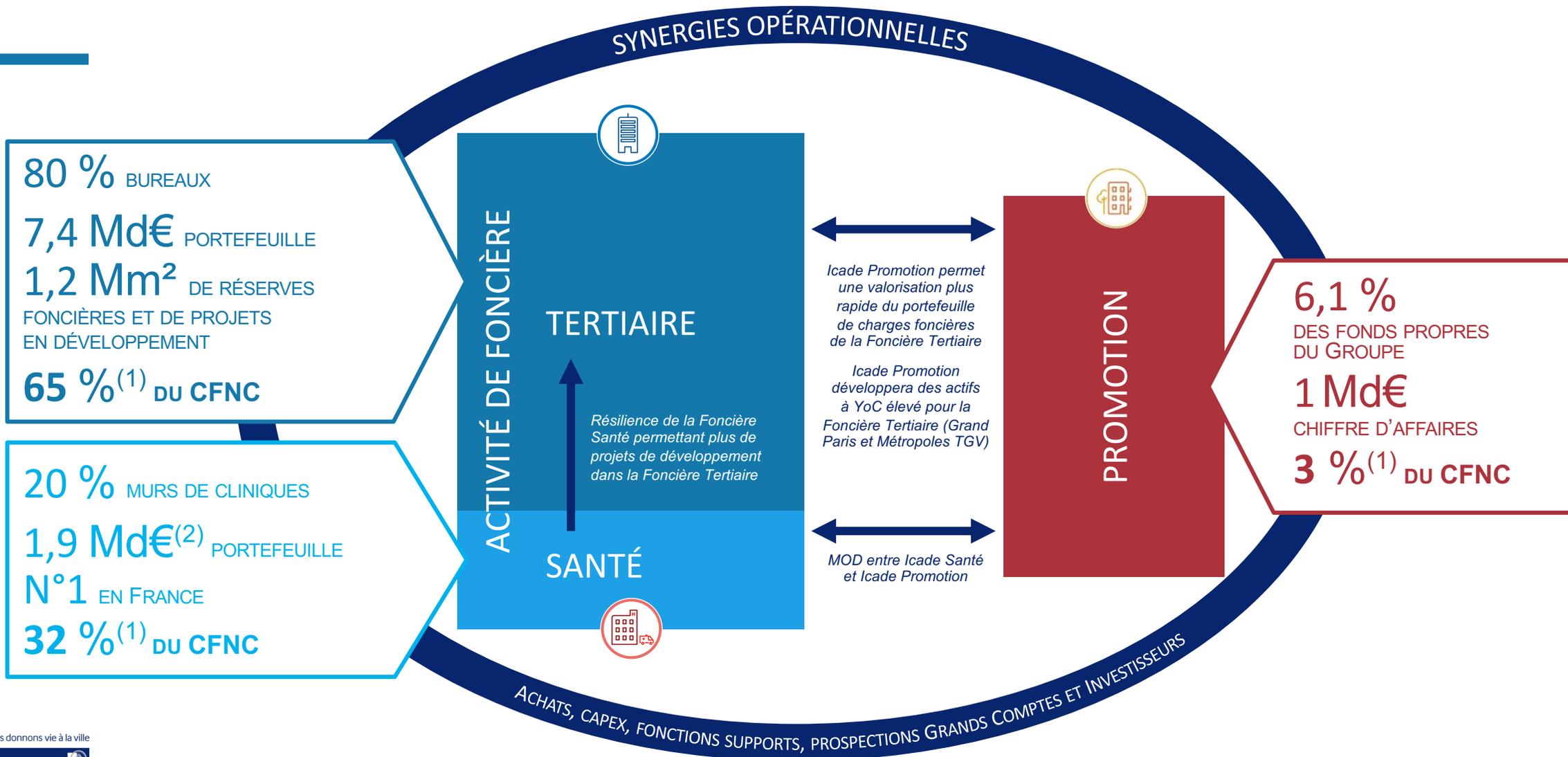


# OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ, DANS UN MARCHÉ PORTEUR

nous donnons vie à la ville



# NOTRE BUSINESS MODEL : UN OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ



nous donnons vie à la ville



Notes : (1) Pourcentage du CFNC sur une base 100, post cession des Services  
(2) Part Icade (56,51 %)

## FAITS MARQUANTS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2016

Activité dynamique sur la Foncière et la Promotion

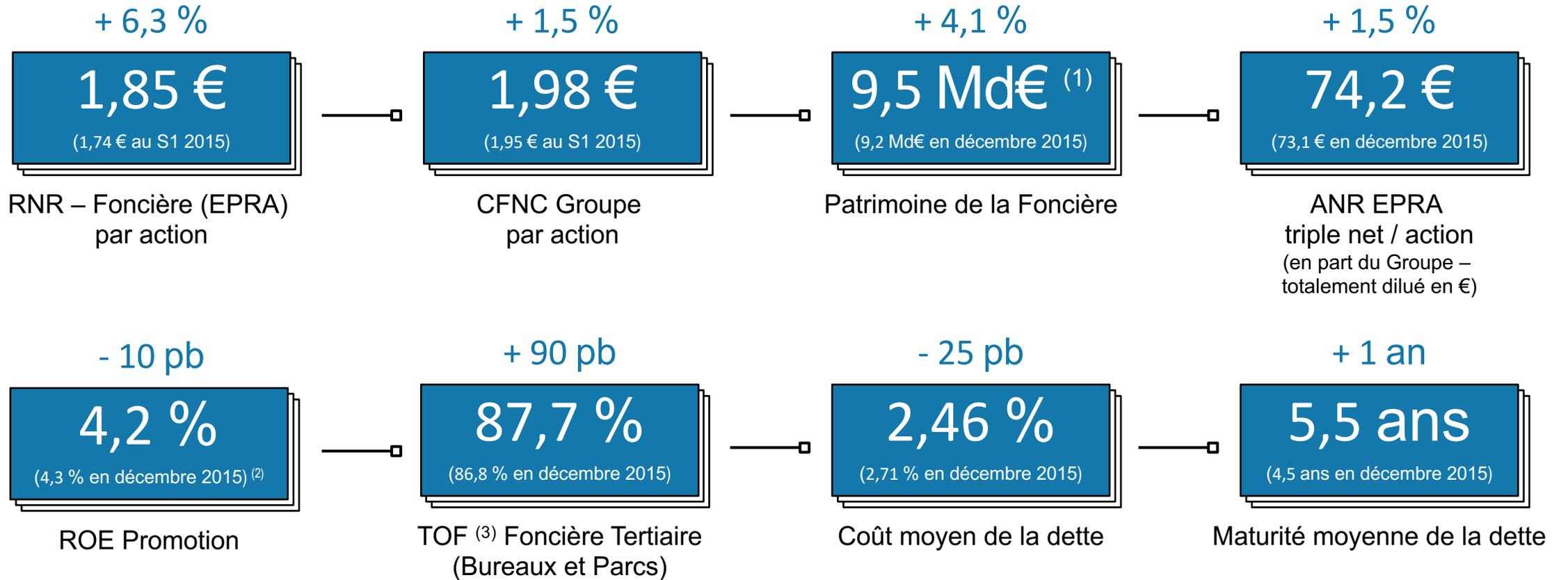
Optimisation du passif

Cession en cours de l'activité de Services

Renforcement du management

# INDICATEURS CLÉS

## S1 2016



## DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

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

#### Marché de l'investissement de l'immobilier d'entreprise en France : une croissance confirmée

- ◆ S1 2016 **8,2 Md€ + 10 %** <sup>(2)</sup>
- ◆ Nombre record de transactions (**137**) depuis 2007
- ◆ Retour des transactions **> 100 M€**

#### Marché locatif de bureaux en Île-de-France : une dynamique porteuse

- ◆ Demande placée **1,1 million de m<sup>2</sup> + 20 %** <sup>(2)</sup>
- ◆ Offre disponible de bureaux **3,7 millions de m<sup>2</sup> - 7 %** <sup>(2)</sup>  
La part des locaux neufs/restructurés reste basse à 16 %, laissant apparaître une fenêtre de tir pour le lancement d'opérations « en blanc »
- ◆ Taux de vacance **6,6 %** (au plus bas depuis 3 ans)
- ◆ Loyer facial des biens neufs ou restructurés **+ 5 %** sur un an (**377 € HT HC/m<sup>2</sup>/an**), supérieur à la croissance du PIB
- ◆ Mesures d'accompagnement stabilisées : **22 %** au T1 2016

#### Le Brexit

- ◆ Pas d'impact négatif / positif immédiat sur le marché immobilier locatif
- ◆ Attentisme de certains grands investisseurs anglo-saxons
- ◆ Une opportunité pour l'Île-de-France ?

## DES CONDITIONS DE MARCHÉ FAVORABLES

### SANTÉ

#### Un marché actif et attractif

- Marché mature avec d'importantes opérations (acquisition du portefeuille Gecimed par Primonial REIM pour **1,35 Md€** acte en mains, traduisant un taux de rendement de **5,9 %**)
- Marché secondaire très actif en France et en Europe pour le compte d'investisseurs :
  - 2 acquisitions par Primonial REIM :
    - Des EHPAD pour **300 M€** (taux de rendement ~ **4,60 %**)
    - Acquisition en Allemagne pour ~ **1 Md€**
  - Acquisition de **4** cliniques par Icade Santé d'une valeur de **57 M€**
- Compression significative des taux de rendement et hausse des valeurs d'actifs
- Concentration des opérateurs-exploitants privés de la santé par la cession d'établissements indépendants ou de groupes régionaux auprès de groupes nationaux (clinique Sainte-Marie à Osny acquise par Vivalto Santé, clinique Esquirol Saint-Hilaire à Agen reprise par Médipôle Partenaires)

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

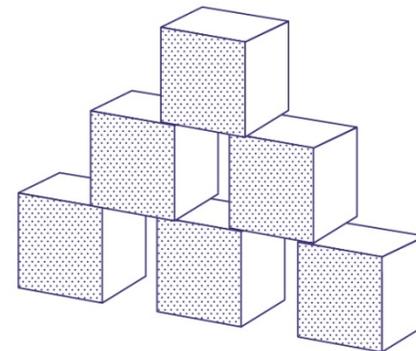
#### Résidentiel : redémarrage confirmé

- Mises en vente **+ 17,9 %** au T1 2016 par rapport au T1 2015 (progression analogue à celle des ventes)
- De mars à mai 2016, **99 600** autorisations de construire délivrées (**+ 12,1 %** par rapport à la même période de 2015) laissant craindre des tensions à venir sur le marché
- Légère réduction de la durée d'écoulement (**11,3 mois**) et stabilité globale des prix au T1 2016
- Marché favorable avec le dispositif PINEL 2016, le PTZ élargi et les taux d'intérêt bas

#### Tertiaire

- Davantage d'opérations « en blanc », mais des promoteurs qui préfèrent encore pré-commercialiser (en partie) avant de lancer les travaux

03



# UN SEMESTRE TRÈS ACTIF POUR ICADE

nous donnons vie à la ville



# FONCIÈRE TERTIAIRE : ACTIVITÉ DYNAMIQUE, TAUX D'OCCUPATION ET MATURITÉ DES BAUX EN HAUSSE

## FONCIÈRE TERTIAIRE



Le Venise - Parc Orly (Rungis, 94)



Tour EQHO (La Défense - Courbevoie, 92)



Orsud (Gentilly, 94)



Vincy (Antony, 92)

### Une activité locative soutenue

- Renouvellement de 45 baux d'une surface totale de 71 300 m<sup>2</sup>, baisse de loyers (- 14 %, - 3,4 M€)
- Nouvelles locations : 54 400 m<sup>2</sup> (à périmètre constant) (10,2 M€ de loyers additionnels)
- Sorties : 53 200 m<sup>2</sup> (à périmètre constant), (- 8,7 M€ de loyers)
- Maturité des baux allongée à 4,6 ans vs 4,2 ans (31 décembre 2015)

### Une gestion active du portefeuille

- Poursuite des projets de développement : 33 600 m<sup>2</sup> (Millénaire 4, Open)
- Pré-location Millénaire 4 (24 500 m<sup>2</sup>)
- Signature courant juillet 2016 de 4 300 m<sup>2</sup> sur la Tour EQHO (TOF porté à 96 %)
- Livraison de Veolia le 18 juillet 2016 (45 000 m<sup>2</sup>) et lancement de l'îlot E (30 000 m<sup>2</sup>)
- Acquisition : immeuble Orsud à Gentilly (13 000 m<sup>2</sup> - investissement : environ 50 M€ - 100 % loué - rendement 6 %)

### Un taux d'occupation en hausse

- Le taux d'occupation financier s'améliore de 0,9 pt (à 87,7 %)

### Des innovations environnementales au service de la qualité de vie

- Signature du 1<sup>er</sup> contrat de performance biodiversité avec CDC Biodiversité

	31/12/2014	31/12/2015	30/06/2016
Bureaux	80,3 %	90,2 %	93,4 %
Parcs d'affaires	83,1 %	84,1 %	83,2 %
<b>Taux d'occupation</b>	<b>81,9 %</b>	<b>86,9 %</b>	<b>87,7 %</b>
Bureaux	4,3 ans	5,7 ans	6,5 ans
Parcs d'affaires	3,1 ans	2,9 ans	2,9 ans
<b>Maturité moyenne des baux</b>	<b>3,7 ans</b>	<b>4,2 ans</b>	<b>4,6 ans</b>

## VEOLIA ET MILLÉNAIRE 4 : LE SAVOIR-FAIRE D'ICADE



FUTUR SIÈGE SOCIAL DE VEOLIA

Surface : 45 000 m<sup>2</sup> - Loyers : 16,5 M€

Montant d'investissement y compris foncier 194,5 M€ - YoC 8,5 %



MILLÉNAIRE 4

Surface : 24 500 m<sup>2</sup> - Loyers : 8,9 M€

Montant d'investissement y compris foncier 109,2 M€ - YoC 8,2 %

# FONCIÈRE SANTÉ : POURSUITE DE LA CROISSANCE ET VALORISATION EN FORTE HAUSSE

## FONCIÈRE SANTÉ



Clinique psychiatrique Rossard (Chambray-les-Tours, 37)



Clinique psychiatrique du Pont de Gien (Gien, 45)



Centre SSR du Chalonnois (Chateaufort, 71)



Clinique psychiatrique Océane (Le Havre, 76)

### Un portefeuille en croissance

- Acquisition d'un portefeuille exploité par Ramsay Générale de Santé de 4 établissements de santé (SSR / ESM) pour 57 M€ en juin 2016
- Des loyers nets en hausse de 28 % par rapport au 30 juin 2015 (+ 0,4 % à PC)
- 4 projets en développement pour 14,1 M€ de loyers additionnels à horizon 2018

### Des cash-flow sécurisés sur une longue période

- Des baux longs : maturité résiduelle de 8,3 ans au 30 juin 2016
- Des loyers indexés triple net (taux de loyer net 30/06 : 98,3 %)

### Contraction des taux de rendement

- Taux de rendement courant à 6,3 % hors droits (5,9 % droits inclus)
- Hausse significative de la valeur totale du patrimoine 30 juin 2016 : + 11 % (7,6 % à périmètre constant)

	31/12/2014	31/12/2015	30/06/2016
<b>Taux d'occupation</b>	100 %	100 %	100 %
<b>Maturité moyenne des baux</b>	8,8 ans	8,8 ans	8,3 ans

# PROMOTION : DES INDICATEURS D'ACTIVITÉ EN HAUSSE

## PROMOTION



Grand Stade FFR (Ris-Orangis, 91)



Mayflower - Île de Nantes (Nantes, 44)



Gare du Sud (Nice, 06)



Oxaya (Lyon, 69)

### Un backlog en hausse : 1 626 M€ (+ 7,8 % depuis le 31/12/2015)

- Augmentation du backlog « promotion logement » à **954,6 M€ (+ 14,4 %)** (hausse des réservations et des ventes actées)
- Stabilité du backlog « Promotion Tertiaire/Équipements publics et Santé et Services » à **671,5 M€ (- 0,4 %)**, proche de ses plus hauts historiques

### Des ventes de logements en progression

- Hausse des réservations en volume : **2 440 logements (+ 35,2 %)**
- Ventes notariées à **1 796 lots (+ 42,9 %)**
- Portefeuille foncier à **9 024 lots (+ 22,3 %)**
- Mix Clients : Investisseurs personnes physiques (**44,5 %**), Accédants (**29 %**), Investisseurs institutionnels sociaux (**18,5 %**), Investisseurs institutionnels (**8 %**)

### Succès de la Promotion Tertiaire : signatures de plusieurs VEFA de bureaux, dont :

- UnitY (**2 800 m<sup>2</sup>**) + **11** locaux commerciaux à Lyon Confluence
- Oxaya (**7 200 m<sup>2</sup>**) dans le quartier de Gerland à Lyon
- Twist (**10 400 m<sup>2</sup>**) sur la ZAC Clichy Batignolles à Paris

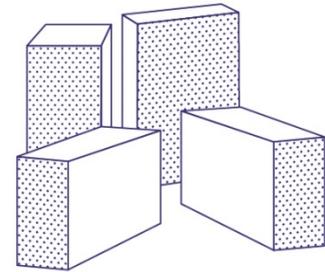
### Offre de services innovante dans le résidentiel

- **100 %** de logements connectés : convention signée avec SFR permettant à l'acquéreur de bénéficier de l'internet à très haut débit gratuit pendant 3 ans et dès la livraison
- Déploiement des voitures en auto-partage



04.1

# RÉSULTATS S1 2016



nous donnons vie à la ville



## PRINCIPAUX ÉLÉMENTS FINANCIERS

Valorisation du patrimoine : toutes les classes d'actifs en hausse (+ 4,1 %)

ANR en croissance (+ 1,5 %) dès le S1 (post distribution de dividendes)

RNR de l'activité de Foncière en hausse sensible (+ 6,3 %)

Promotion : saisonnalité du chiffre d'affaires impactant la rentabilité du S1 2016

## UN RNR EPRA EN HAUSSE SIGNIFICATIVE (FONCIÈRE TERTIAIRE ET SANTÉ)

	30/06/2016				30/06/2015 <sup>(1)</sup>		
	RÉSULTAT RÉCURRENT FONCIÈRE (EPRA)	Δ RNR S1 2015	NON RÉCURRENT	TOTAL IFRS	RÉSULTAT RÉCURRENT FONCIÈRE (EPRA)	NON RÉCURRENT	TOTAL IFRS
<i>Données foncière tertiaire et Santé (en M€)</i>							
REVENUS LOCATIFS	289,4	5,9 %	-	289,4	273,3		273,3
<b>LOYERS NETS</b>	<b>266,0</b>	<b>7,9 %</b>	-	<b>266,0</b>	<b>246,5</b>	-	<b>246,5</b>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	240,6	6,9 %	(147,6)	93,0	225,1	(200,0)	25,0
RÉSULTAT FINANCIER	(64,6)	0,6 %	(0,7)	(65,2)	(64,2)	1,7	(62,5)
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	(5,6)	(5,1 %)	0,3	(5,3)	(5,9)	(26,0)	(31,8)
RÉSULTAT IFRS 5	-	0,0 %	2,1	2,1	-	(5,6)	(5,6)
RÉSULTAT NET	170,5	10,0 %	(145,9)	24,6	155,0	(229,8)	(74,9)
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>136,1</b>	<b>6,3 %</b>	<b>(125,6)</b>	<b>10,5</b>	<b>128,1</b>	<b>(214,4)</b>	<b>(86,3)</b>
<i>DONT</i> • FONCIÈRE TERTIAIRE	91,5	(1,7 %)	(99,3)	(7,8)	93,1	(194,3)	(101,2)
• FONCIÈRE SANTÉ	44,6	27,7 %	(26,3)	18,3	35,0	(20,1)	14,9
<b>RNR – FONCIÈRE (EPRA) / ACTION <sup>(2)</sup></b>	<b>1,85 €</b>	<b>6,3 %</b>	<b>(1,71) €</b>	<b>0,14 €</b>	<b>1,74 €</b>	<b>(2,90) €</b>	<b>(1,17) €</b>

## RNR EPRA À 136,1 M€ (+ 6,3 %)

**Loyers nets en hausse de 7,9 % à 266 M€ - Revenus locatifs en hausse de 5,9 % à 289,4 M€**

### ▮ Foncière Tertiaire : revenus locatifs en repli de 3,3 % à 186,7 M€

- Effet des cessions 2014-2015 ou des restructurations (non compensées par des acquisitions) - 10,3 M€
- Stabilité à périmètre constant (+ 0,7 M€ soit + 0,4 %) :
  - Bureaux + 4,9 %
  - Parcs d'affaires - 3,1 %
- Taux de marge (loyers nets / loyers bruts) en amélioration à 88,4 % (vs 86,7 % au 30 juin 2015)

### ▮ Foncière Santé : revenus locatifs + 28,1 % à 102,7 M€

- Effet des acquisitions + 23,3 M€
- Évolution positive à périmètre constant (+ 0,4 %)
- Taux de marge des loyers nets en légère baisse à 98,3 % (- 0,4 pt)

### Ratio de coût EPRA stable

- ▮ Ratio de coût EPRA y compris coût de la vacance : 15,4 % (vs 15,6 % au S1 2015)

**Légère inflexion du RNR Foncière Tertiaire (effet des cessions) de - 1,7 % <sup>(1)</sup>**

**Forte hausse du RNR Foncière Santé (effet des acquisitions) de + 27,7 % <sup>(1)</sup>**

# PROGRESSION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT / ACTION FONCIÈRE (EPRA)

(en €/action)



## INDICATEURS FINANCIERS DE LA PROMOTION

(en M€)	30/06/2016				30/06/2015		
	COURANT	Δ COURANT S1 2015	NON COURANT	TOTAL	COURANT	NON COURANT	TOTAL
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE <sup>(1)</sup>	401,5	(9,3 %)	-	401,5	442,6	-	<b>442,6</b>
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE <sup>(1)</sup>	8,2	(50,1 %)	-	8,2	16,5	-	<b>16,5</b>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE <sup>(1)</sup>	8,4	(52,0 %)	(0,4)	8,0	17,5	(3,5)	<b>14,0</b>
TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE (RO/CA) <sup>(1)</sup>	2,1 %			<b>2,0 %</b>	4,0 %		<b>3,2 %</b>
RÉSULTAT NET IFRS : PART DU GROUPE	4,9	(55,0 %)	0,1	5,1	10,9	(3,7)	<b>7,2</b>
DONT • LOGEMENT	0,5	(95,0 %)	(0,6)	(0,1)	10,1	(0,7)	<b>9,4</b>
• TERTIAIRE	4,4	450,0 %	0,7	5,1	0,8	(2,9)	<b>(2,2)</b>
ROE				4,2 %			<b>7,7 %</b>

## INDICATEURS FINANCIERS DE LA PROMOTION

### Chiffre d'affaires économique en baisse de 9,3 % à 401,5 M€

- ▀ Pipeline de développement de 2013/2014 limité
- ▀ CA Logement en baisse de 20,5 % (267,4 M€), effet de base défavorable lié à l'opération Paris Nord Est (1 126 logements / CA de 80 M€ sur 2015)
- ▀ CA Tertiaire en forte augmentation de 26,4 % (134 M€), plusieurs signatures et avancées de chantiers

### Résultat opérationnel économique à 8 M€ (vs 14 M€ au S1 2015)

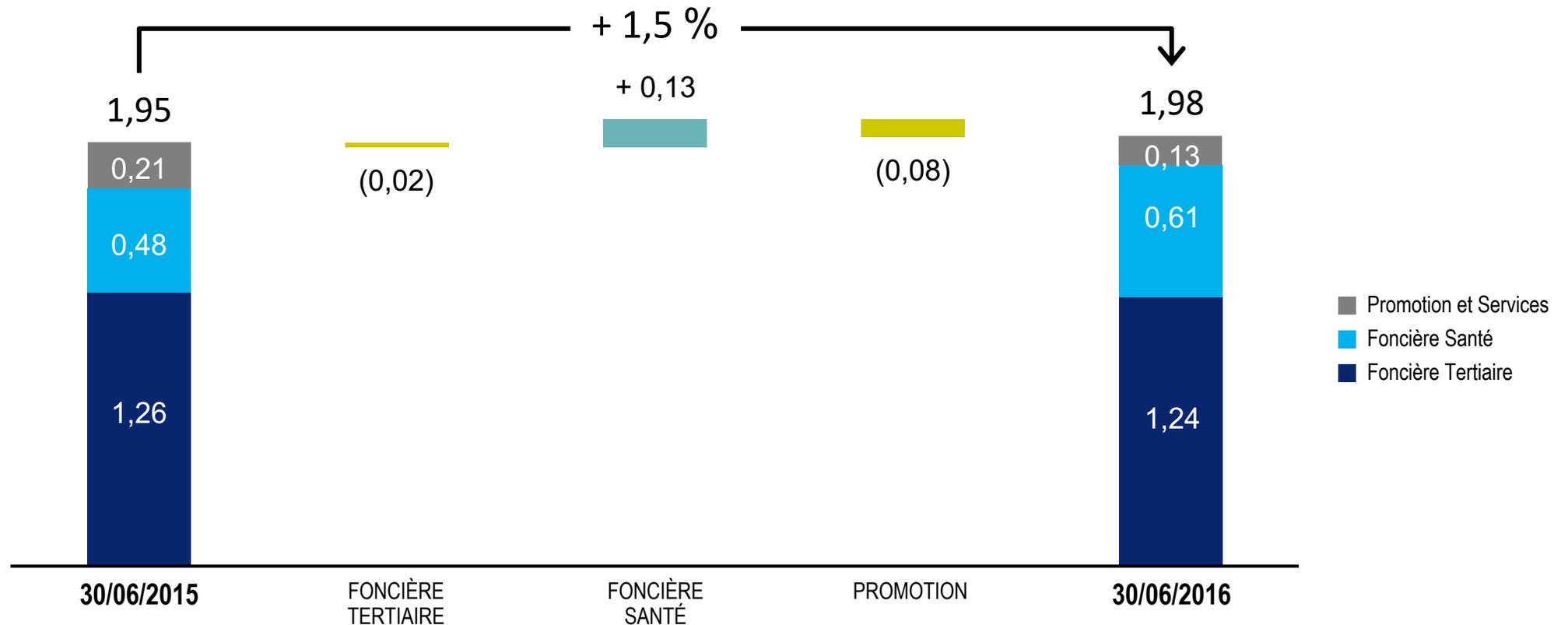
- ▀ Baisse de la marge brute par opération liée à une proportion plus significative d'opérations en démarrage par rapport au S1 2015
- ▀ Baisse du chiffre d'affaires Logement

### ROE stable à 4,2 % <sup>(1)</sup>

- ▀ Réduction des Fonds Propres alloués de 100 M€ au 30 décembre 2015
- ▀ Versement d'un dividende en juin 2016 de 20,3 M€
- ▀ Au 30 juin 2016 le montant des Fonds Propres Icade Promotion est de 341,7 M€ (6,1 % des Fonds Propres totaux du Groupe)
- ▀ Poursuite en 2016 de l'optimisation de l'allocation de Fonds Propres

## ÉVOLUTION DE + 1,5 % DU CASH-FLOW NET COURANT – GROUPE (a)

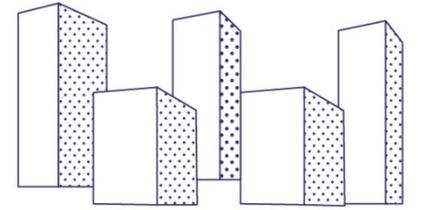
(en €/action)



**Note :** (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
  - (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

04.2



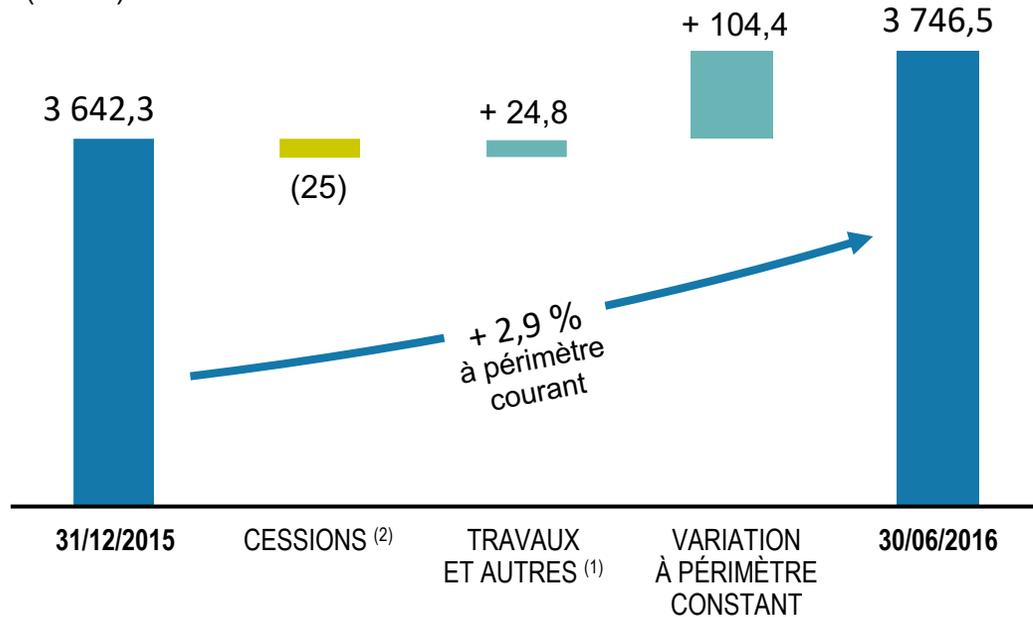
# RÉSULTATS S1 2016: VALORISATION DU PATRIMOINE

nous donnons vie à la ville



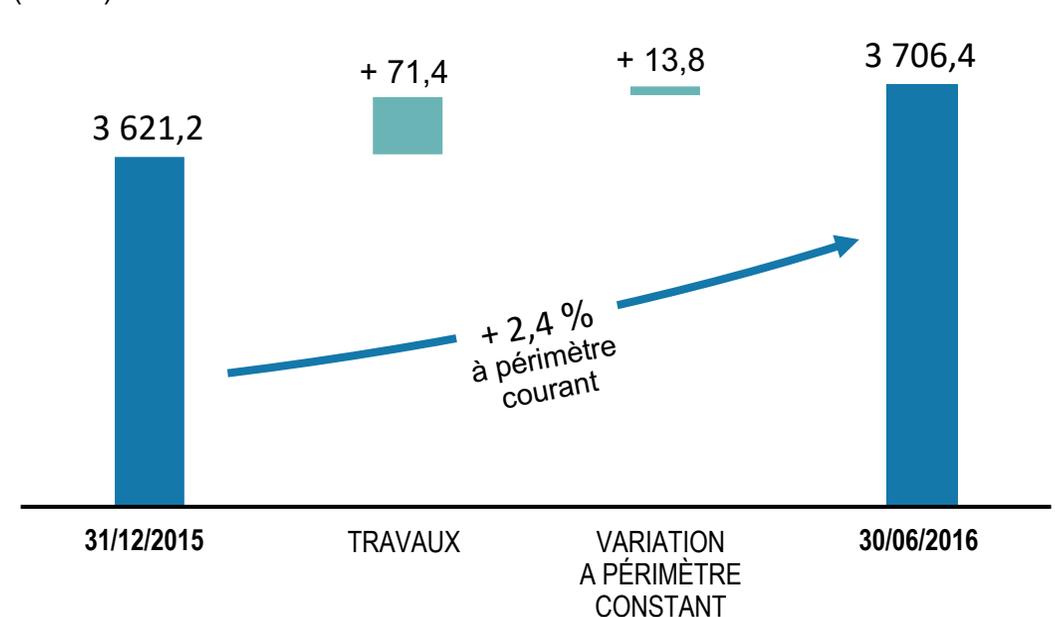
## FONCIÈRE TERTIAIRE : HAUSSE DES VALORISATIONS

### DES BUREAUX QUI S'APPRÉCIENT (en M€)



- + 2,9 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- EFFETS POSITIFS LIÉS À :
  - LA HAUSSE DES TAUX D'OCCUPATION
  - LA CONTRACTION DES TAUX DE RENDEMENT

### STABILITÉ DES PARCS D'AFFAIRES (en M€)



- + 0,4 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- LÉGÈRE CONTRACTION DES TAUX DE RENDEMENT

## FONCIÈRE SANTÉ (EN QUOTE-PART) : PORTEFEUILLE EN FORTE CROISSANCE

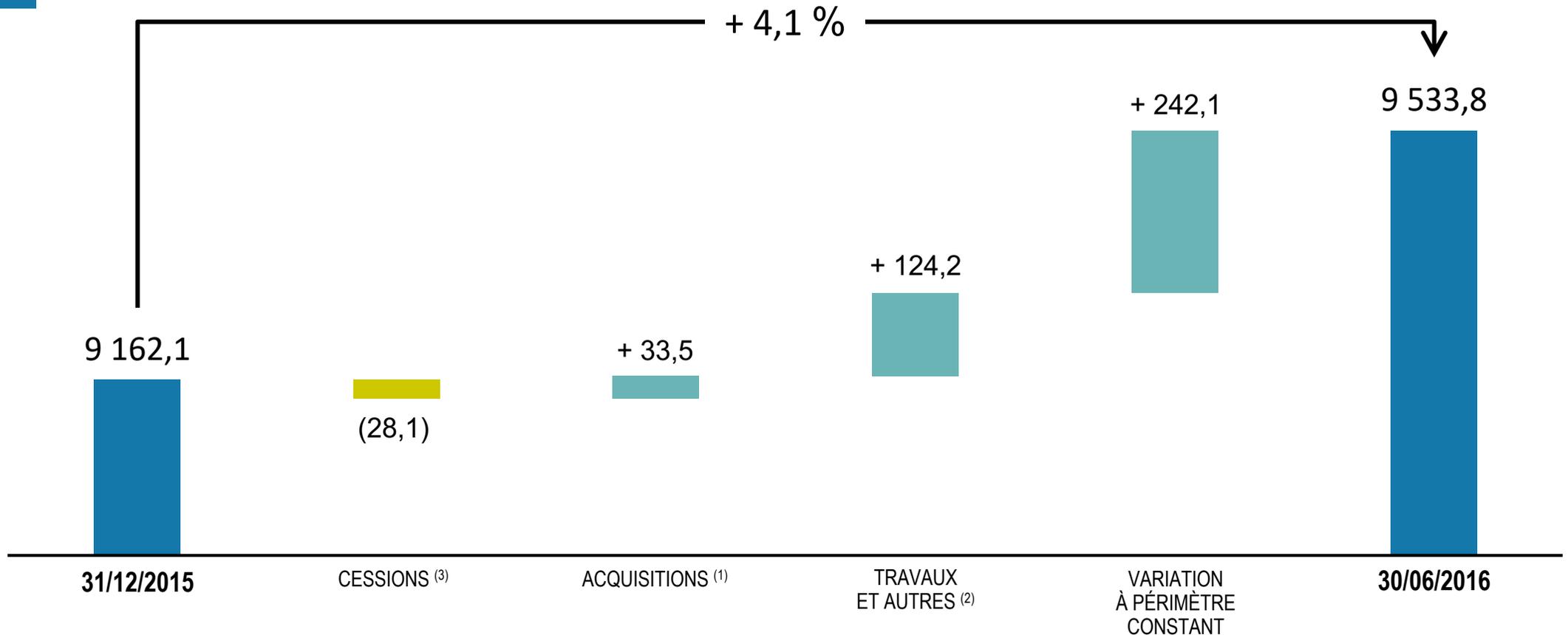
(en M€)



- + 7,6 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- FORTE COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT
- IMPACT POSITIF LIÉ AUX ACQUISITIONS DE 5 ACTIFS

# PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE (EN QUOTE-PART) (TERTIAIRE ET SANTÉ Y COMPRIS LOGEMENTS)

(en M€)



Notes : (1) Comprend les droits et frais d'acquisitions

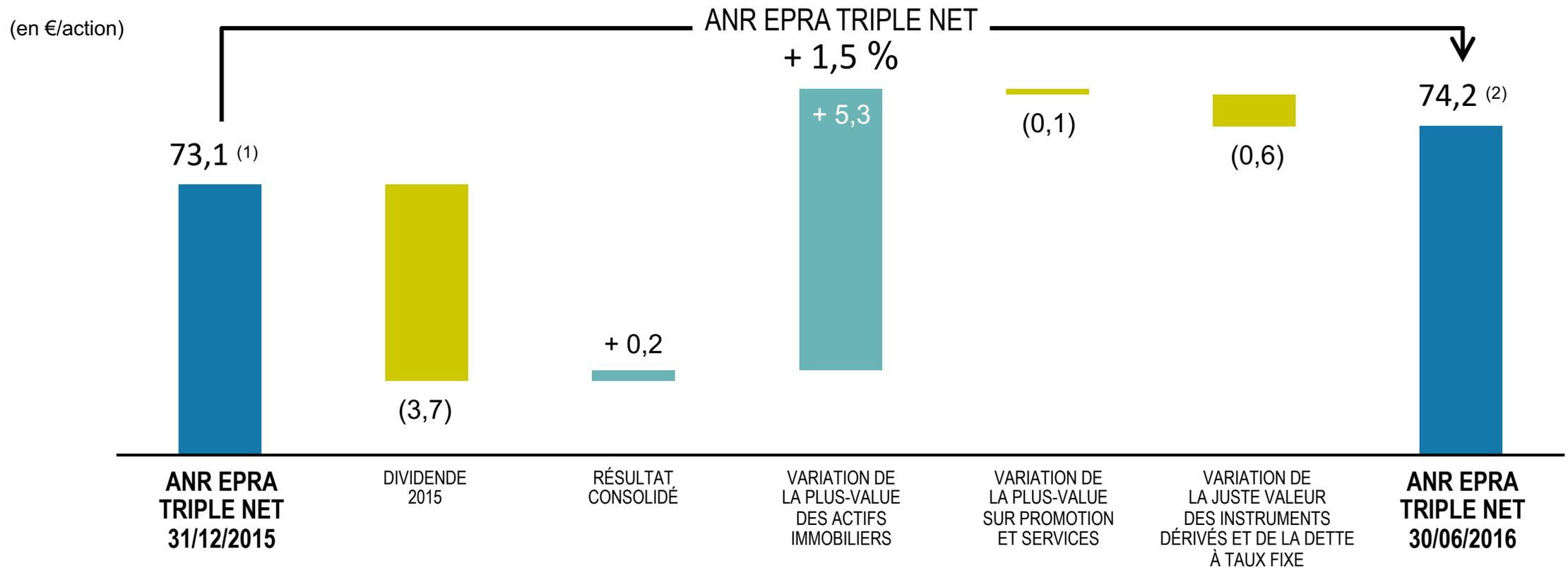
(2) Retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP et autres).  
Dont travaux : + 135,7 M€

(3) Juste valeur au 31/12/2015 des actifs cédés sur la période

**HAUSSE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE : + 4,1 % (+ 2,7 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT)**

- PATRIMOINE SANTÉ : + 11 % LIÉ À UNE FORTE COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT
- PATRIMOINE BUREAUX : + 2,9 % TIRÉ PAR LA TOUR EQHO
- PARCS D'AFFAIRES : + 2,4 %

# ANR EN HAUSSE AU S1, POST DIVIDENDE, TRADUISANT UNE GESTION ACTIVE ET UN MARCHÉ PORTEUR

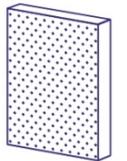
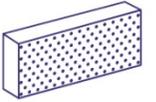


- ANR EN PROGRESSION PAR RAPPORT AU 31 DÉCEMBRE 2015 + 1,5 %
- HAUSSE DE LA VALORISATION DU PORTEFEUILLE QUI COMPENSE LA DISTRIBUTION DU DIVIDENDE



04.3

# RÉSULTATS S1 2016: PASSIF



nous donnons vie à la ville



# UN ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ FAVORABLE À UNE OPTIMISATION DU PASSIF

**Poursuite de la diversification des sources de financement**

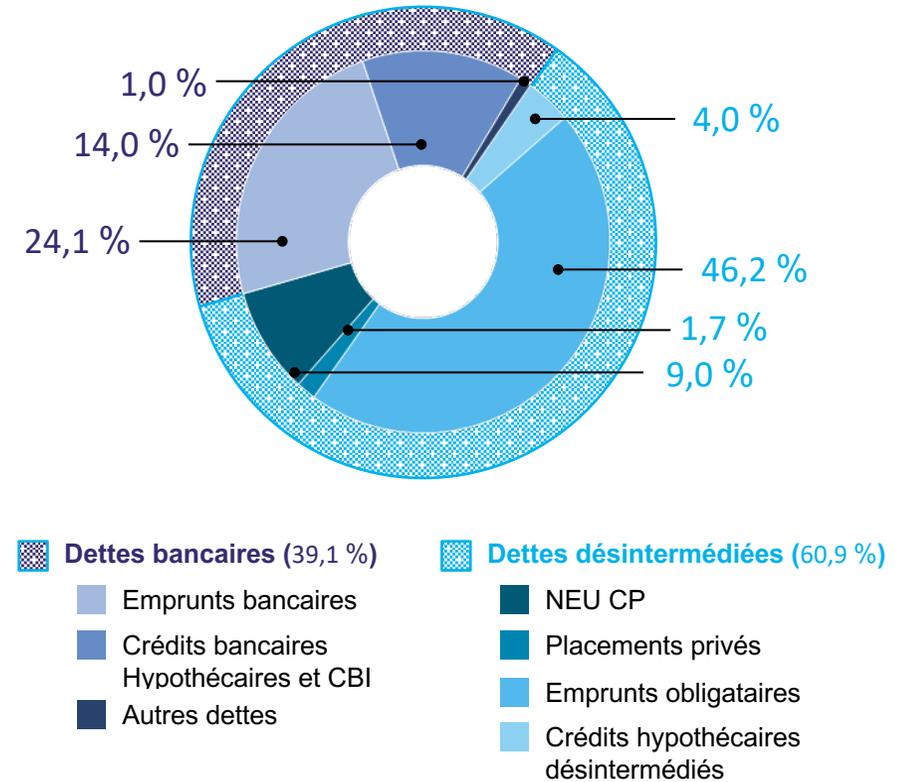
**Allongement de la maturité de la dette : + 1 an**

**Baisse du coût moyen de la dette : - 25 pb**

- ▀ Nouvelle émission obligataire le 31 mai 2016 :  
750 M€ à 10 ans, coupon de 1,750 %
- ▀ Refinancement d'un crédit hypothécaire le 22 juin 2016 :  
225 M€ à 20 ans, taux fixe de 2,172 %
- ▀ Augmentation de l'encours de NEU CP (billets de trésorerie) :  
302 M€ à 505 M€

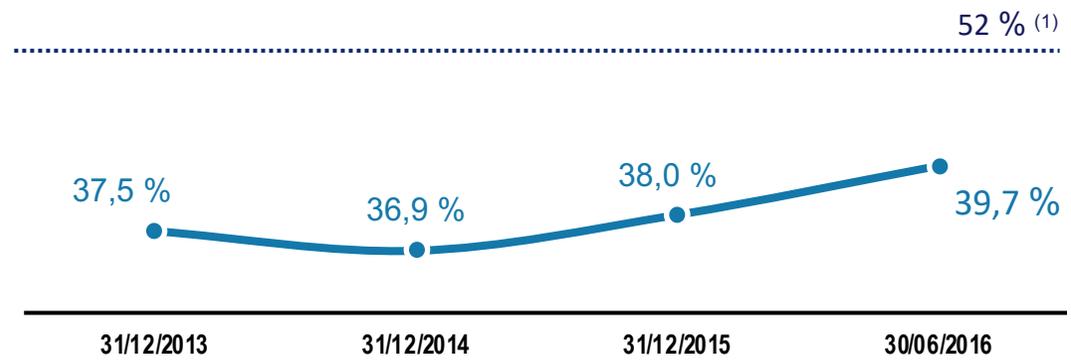
- DETTE BRUTE AU 30/06/2016 DE 5 629 M€
- LTV SOUS CONTRÔLE À 39,7 %
- TAUX DE COUVERTURE À 97 %

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENTS

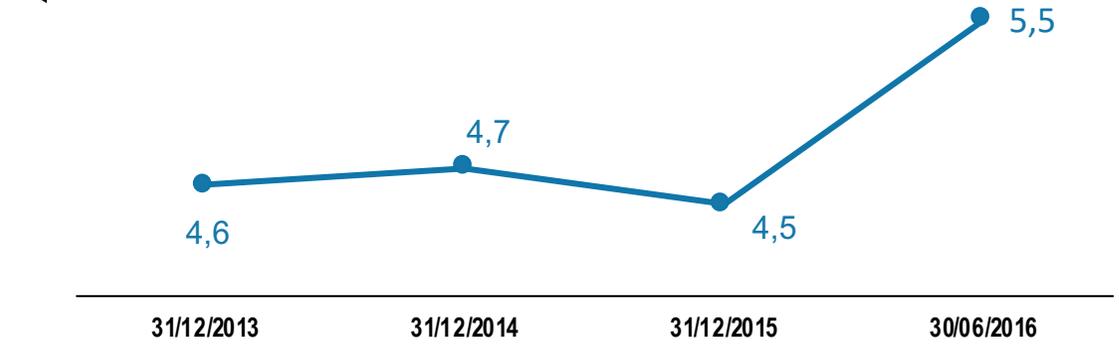


# PASSIF : OPTIMISATION SIGNIFICATIVE

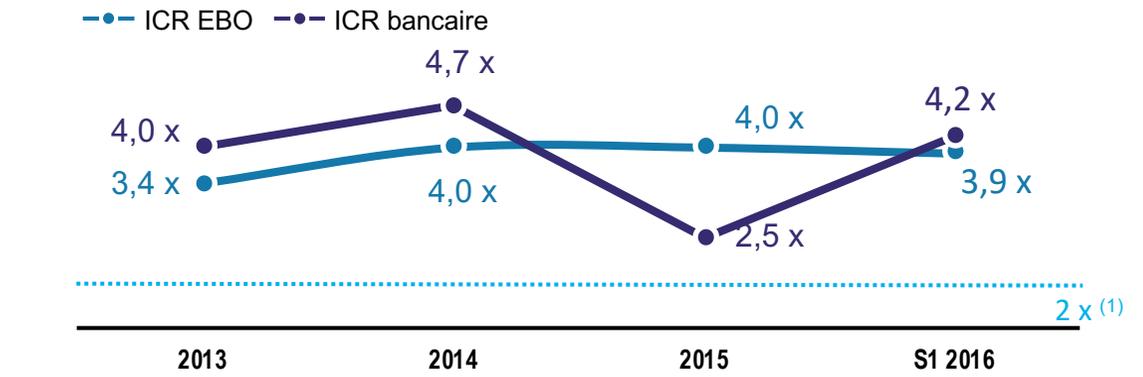
## UN RATIO DE LTV CONTRÔLÉ



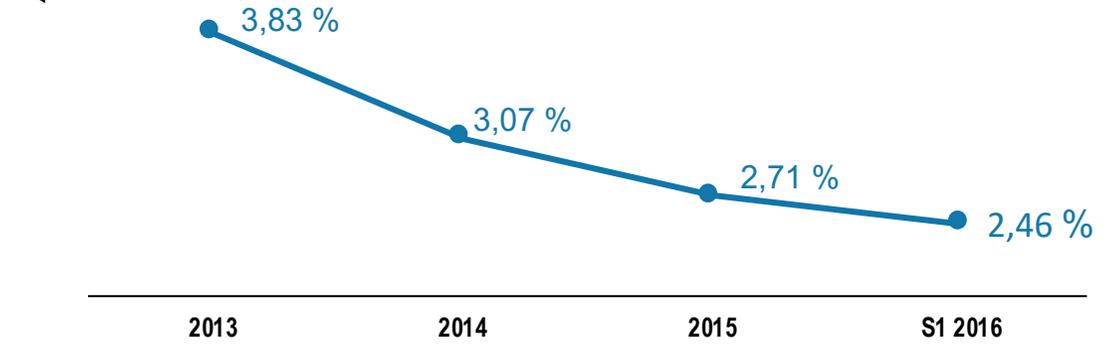
## UNE MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE EN HAUSSE



## ICR EBO STABLE, ICR « BANCAIRE » EN HAUSSE



## UN COÛT MOYEN DE LA DETTE EN BAISSÉ



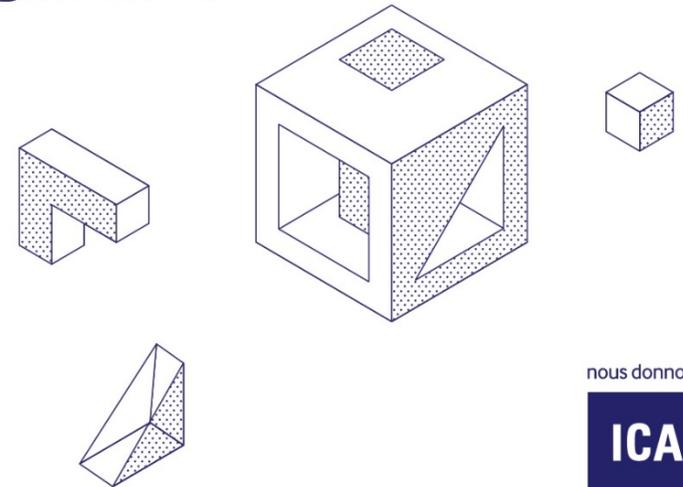
nous donnons vie à la ville



**Définitions :** ICR EBO : Interest Coverage Ratio « Excédent Brut d'Exploitation » = EBO / Coût de l'Endettement Net  
 ICR bancaire : Interest Coverage Ratio « bancaire » = EBITDA (RO corrigé des amortissements) / Coût de l'Endettement Net  
**Note :** (1) Limite covenant bancaire

05

# PLAN STRATÉGIQUE: EN LIGNE



nous donnons vie à la ville



## PRIORITÉS 2016

**1**

### SE DÉSENGAGER DES SERVICES

Cessions actées sur l'ensemble des sociétés du portefeuille  
(cessions au plus tard au T3 2016)

**2**

### MISE EN PLACE DES MÉCANISMES DE RÉMUNÉRATION « ALIGNÉS » POUR LE MANAGEMENT

Variable 2016 des membres du COMEX fortement lié au CFNC (30 %),  
cours de bourse (10 %) et autres objectifs personnels et transversaux (60 %)

**3**

### RECENTRAGE SUR CERTAINS PARCS D'AFFAIRES

Processus de cession des parcs « non core » lancé

**4**

### DÉVELOPPER LES PREMIÈRES SYNERGIES ENTRE LA FONCIÈRE ET LA PROMOTION

Plusieurs projets actuellement à l'étude. Rapprochement des équipes  
Maîtrise d'Ouvrage et Promotion Tertiaire en Île-de-France

**5**

### CIBLER DES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DANS LES PRINCIPALES VILLES FRANÇAISES

Études de premières opportunités (Lille et Toulouse)

**6**

### HAUSSE DU TAUX D'OCCUPATION ET REPOSITIONNEMENT MARKETING SUR LES PARCS D'AFFAIRES

Lancement du plan « *Coach Your Growth with Icade* »

# COACH YOUR GROWTH WITH ICADE : FAIRE DES PARCS ICADE UNE COMMUNAUTÉ BUSINESS

## Le périmètre : les 7 parcs Icade

Orly/Rungis, Portes de Paris, Millénaire, Pont de Flandre, Le Mauvin, Paris-Nord 2, Colombes – 1 100 000 m<sup>2</sup> – 3,2 Md€ de valeur (30 juin 2016)

### UNE DÉMARCHE AMBITIEUSE

- ▀ Une démarche **client centric**
- ▀ **Accompagner** nos locataires de la start-up au CAC 40
- ▀ Une **offre immobilière diversifiée** et des services novateurs adaptés aux **nouvelles exigences** du marché
- ▀ Un planning ambitieux : réalisation **fin 2017 sur l'ensemble des parcs**
- ▀ **Un investissement volontariste 1 %** de la valeur des parcs, soit **30 M€**
- ▀ **Un taux d'occupation financier** en hausse de **+ 5 %** à horizon 2018/2019  
Capter une part significative du coût actuel de la vacance
- ▀ **Un effet valorisation**

### LA PREUVE DE LA PROMESSE

- ▀ Un **label privé**, élaboré par un certificateur externe
- ▀ Un label articulé autour de **trois engagements** :
  - Des parcs d'excellence
  - Une qualité de vie et de travail
  - Une communauté apprenante et partageante



### UNE PLATEFORME COMMUNAUTAIRE ET UNE APPLI B TO B TO C

- ▀ Un **outil de partage** de compétences et d'intelligence
- ▀ Un potentiel **de business**, des **communautés affinitaires**
- ▀ Les actus, les événements et les services du parc
- ▀ Réseaux sociaux thématiques (RH, Sport...)



# L'IMMOBILIER 3.0

## UNE NOUVELLE OFFRE POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX BESOINS IMMOBILIERS



### LA SMART ROOM

Un espace de réunion ou d'évènementiel de grande taille, pour chacun de nos parcs



## PERSPECTIVES 2<sup>nd</sup> SEMESTRE 2016

Forte dynamique sur les actifs de bureaux (livraisons, acquisitions)

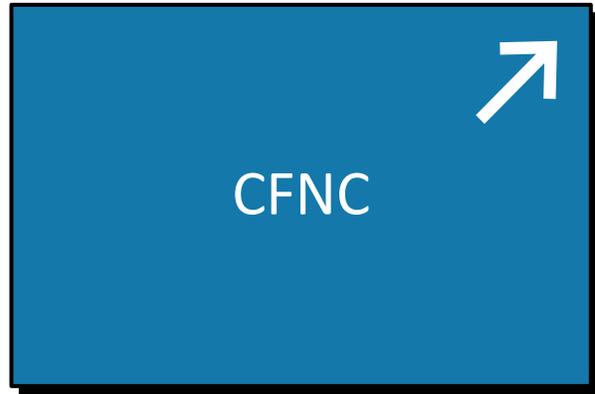
Premiers effets du plan d'action sur les Parcs d'Affaires

Poursuite de la croissance de la Foncière Santé

Stabilité globale des résultats de la Promotion sur 2016

Poursuite de l'optimisation du passif avec effets positifs

## PERSPECTIVES 2016



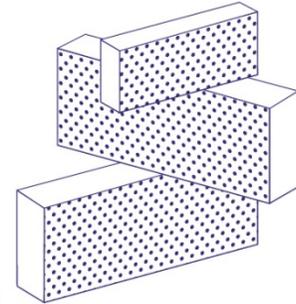
Croissance > 3 %

*versus une croissance de l'ordre de 3 %  
(annoncée le 22 février 2016)*



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

# QUESTIONS / RÉPONSES



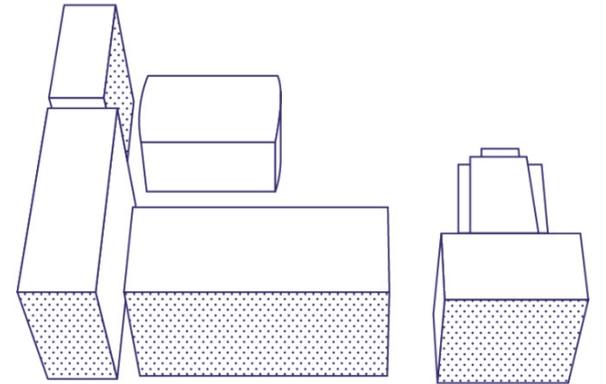
nous donnons vie à la ville





06

# ANNEXES



nous donnons vie à la ville



# LA RSE, UNE COMPOSANTE ESSENTIELLE DE L'ADN D'ICADE



# DES ENGAGEMENTS RSE AU CŒUR DU PROJET

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

**- 40 %**  
d'intensité CO<sub>2</sub>  
entre 2011 et 2020

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

20 % de renouvelable  
en 2020

Diagnostic biodiversité  
systématique dès 2016

CPE sur 70 %  
du patrimoine en 2016

Label Ecojardin sur 2/3  
des parcs en 2016

5 constructions bois  
par an

Pilote sur le label  
Biodiversity 

Pilote sur le  
label BBCA  
(Bâtiment  
bas carbone)



## INTÉGRATION TERRITORIALE ET RELATIONS DURABLES AVEC LES CLIENTS

Satisfaction  
durable  
de nos clients

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

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

Implication des salariés  
dans des partenariats  
associatifs

« Clubs  
Utilisateurs »  
sur nos principaux parcs  
en 2017

Clauses d'insertion pour  
tous nos chantiers  
significatifs

## POLITIQUE SOCIALE ET ENGAGEMENT SALARIÉS

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

**70 %**  
des salariés formés  
sur le digital en 2016

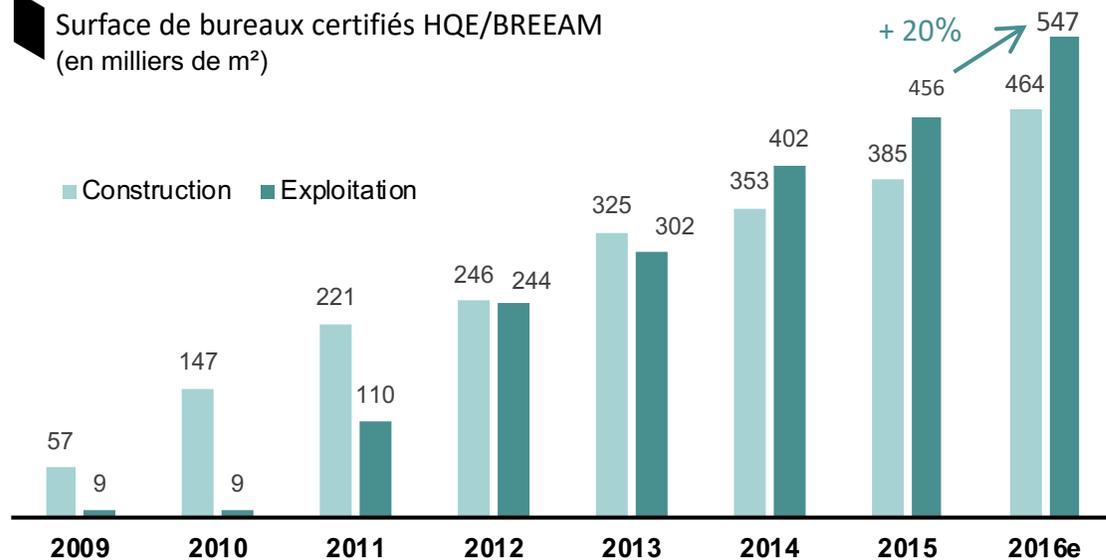
Augmenter le taux de  
femmes managers de  
**34 à 40 %**  
en 2018

# RSE : UNE FORTE DYNAMIQUE SUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

## FONCIÈRE TERTIAIRE

### Certifications du patrimoine de bureaux :

Surface de bureaux certifiés HQE/BREEAM (en milliers de m<sup>2</sup>)



**Comité bail vert : 66 %** des locataires au 30/06/2016  
vs **36 %** au 31/12/2015



**CPE (contrats de performance énergétique) :**  
**68 %** des surfaces de bureaux et parcs d'affaires contrôlées

nous donnons vie à la ville



## PROMOTION

- Diagnostic biodiversité pour **100 %** des opérations en phase étude
- 100 %** de maquette numérique 3D (BIM) pour les projets tertiaires en Île-de-France
- Démarrage de Thémis, pilote sur le label BCCA (Bâtiment bas carbone)



## SOCIAL

- 25 %** de postes pourvus en interne
- 16 %** des salariés recrutés en CDI ont moins de 26 ans
- 1 salarié sur 9** en télétravail
- Objectifs RSE pour les managers et les dirigeants
- Lancement d'un partenariat avec Nos Quartiers ont des Talents et d'un mécénat de compétences avec le Samu Social de Paris



samusocialdeParis



## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS

(en M€)

	30/06/2016	30/06/2015 <sup>(1)</sup>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	651,9	<b>695,7</b>
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	243,0	<b>241,9</b>
CHARGES D'AMORTISSEMENT NETTES DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	(159,9)	(135,5)
CHARGES ET REPRISES LIÉES AUX PERTES DE VALEUR SUR ACTIFS CORPORELS, FINANCIERS ET AUTRES ACTIFS COURANTS	18,8	(91,7)
RÉSULTAT SUR CESSIONS	3,1	33,4
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	100,8	<b>39,6</b>
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(62,3)	(62,1)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	(64,5)	<b>(62,3)</b>
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	(8,6)	(38,1)
RÉSULTAT IFRS 5	2,1	(5,6)
<b>RÉSULTAT NET</b>	29,8	<b>(66,4)</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	15,4	<b>(78,4)</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT IFRS PAR DIVISION

(en M€)	FONCIÈRE TERTIAIRE		FONCIÈRE SANTÉ		PROMOTION		INTER-MÉTIERS		TOTAL	
	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15 <sup>(1)</sup>
CHIFFRE D'AFFAIRES	197,3	203,4	102,7	80,2	365,7	422,7	(13,8)	(10,6)	651,9	695,7
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	146,8	153,4	94,4	74,3	2,9	14,1	(1,1)	-	243,0	241,9
TAUX DE MARGE (EBO / CA)	74,4 %	75,4 %	91,9 %	92,6 %	0,8 %	3,3 %	8,0 %	0,0 %	37,3 %	34,8 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	45,3	(13,5)	47,8	38,6	7,9	13,9	(0,2)	0,7	100,8	39,6
RÉSULTAT FINANCIER	(49,6)	(50,2)	(15,6)	(12,3)	0,7	0,2	-	-	(64,5)	(62,3)
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	(5,6)	(31,8)	0,3	-	(3,3)	(6,3)	-	-	(8,6)	(38,1)
RÉSULTAT IFRS 5	2,1	(5,6)	-	-	-	-	-	-	2,1	(5,6)
RÉSULTAT NET	(7,8)	(101,2)	32,4	26,3	5,4	7,8	(0,2)	0,6	29,8	(66,4)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(7,8)	(101,2)	18,3	14,9	5,1	7,2	(0,2)	0,6	15,4	(78,4)

# ICADE, UN DES LEADERS DU MARCHÉ

## 5<sup>e</sup> Foncière en France <sup>(1)</sup>

- ▀ Foncière Tertiaire : 7,60 Md€
  - Bureaux : 3,75 Md€ - 98 % en région parisienne
  - Parcs d'affaires : 3,70 Md€ - 100 % en région parisienne
  - Autres: 0,15 Md€

## Foncière Santé : 1<sup>re</sup> Foncière en France et en Europe

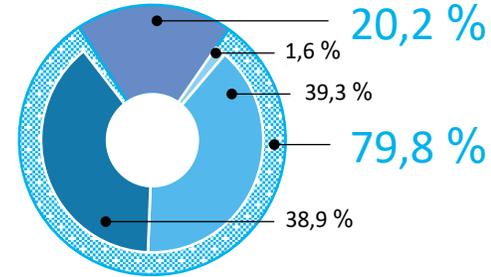
- ▀ Foncière Santé : 3,4 Md€ (valeur à 100 %) (Icade Santé est détenue à 56,51 % par Icade) Île-de-France et régions

## Promotion : 5<sup>e</sup> promoteur en France <sup>(2)</sup>

- ▀ Chiffre d'affaires S1 2016 : 402 M€ <sup>(4)</sup>
  - 33 % Promotion tertiaire
  - 67 % Promotion logement
- ▀ 21 implantations locales en France

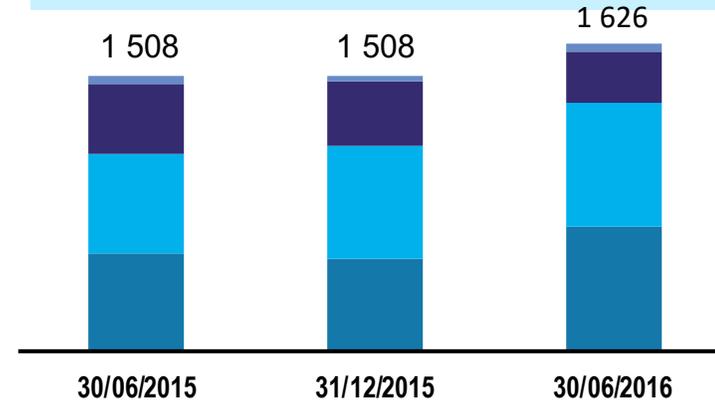
RÉPARTITION DU PATRIMOINE D'ICADE AU 30/06/2016

**9,53 Md€**



- Santé <sup>(3)</sup>
- Foncière Tertiaire
  - Bureaux
  - Parcs d'affaires
  - Autres

BACKLOG PROMOTION QUI REPART (M€)



- Carnet de commandes AMO-Services
- Promotion Équipements publics et Santé
- Promotion Tertiaire
- Promotion Logement (inclus lotissement)

nous donnons vie à la ville



Notes : (1) Sur la base du patrimoine du Groupe (informations publiées)  
 (2) Sur la base des revenus de la Promotion en 2015  
 (3) Part du Groupe  
 (4) Intègre le chiffre d'affaires des co-entreprises

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016 EN IMAGES

## FONCIÈRE TERTIAIRE



**Futur siège social de Veolia**  
(Aubervilliers, 93)  
Livraison le 18 Juillet 2016  
45 000 m<sup>2</sup>  
Loyers : 16,5 M€



**Millénaire 4**  
(Paris 19<sup>e</sup>)  
Livraison T4 2016  
24 500 m<sup>2</sup>  
Loyers : 8,9 M€



**Open**  
(Issy-les-Moulineaux, 92)  
Livraison S2 2016  
9 100 m<sup>2</sup>  
Loyers : 3,9 M€

## FONCIÈRE SANTÉ



**Polyclinique La Croix du Sud**  
(Quint-Fonsegrives, 31)  
Démarrage des travaux T1 2016  
Livraison T3 2018  
30 500 m<sup>2</sup>



**Polyclinique Reims-Bezannes**  
(Bezannes, 51)  
Démarrage des travaux T1 2016  
Livraison T1 2018  
30 000 m<sup>2</sup>



**Clinique de Saint-Herblain**  
(Projet Bromélia)  
(Saint-Herblain, 44)  
Démarrage des travaux T2 2016  
Livraison T3 2018  
16 413 m<sup>2</sup>

## PROMOTION



**Thémis**  
(Paris 17<sup>e</sup>, Clichy - Batignolles)  
Démarrage des travaux T2 2016  
Livraison T2 2018  
10 655 m<sup>2</sup> de bureaux



**Oxaya**  
(Lyon - Gerland, 69)  
Démarrage des travaux T3 2016  
Livraison T1 2018  
7 200 m<sup>2</sup> de bureaux



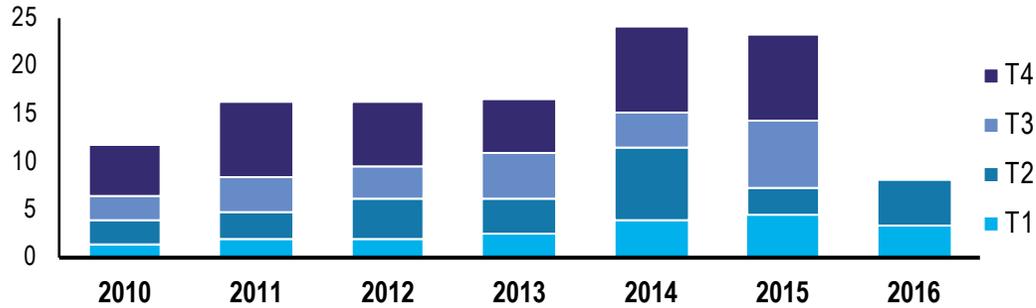
**Karré**  
(Carré de Soie - Vaux-en-Velin, 69)  
Démarrage des travaux T3 2016  
Livraison T3 2018  
10 000 m<sup>2</sup> de bureaux et logements



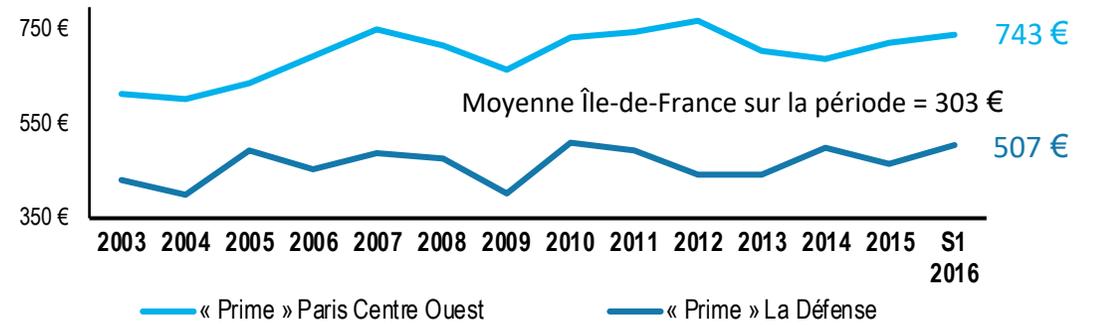
**Résidence senior**  
(Trouville, 76)  
Démarrage des travaux T1 2016  
Livraison T4 2017  
122 logements

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

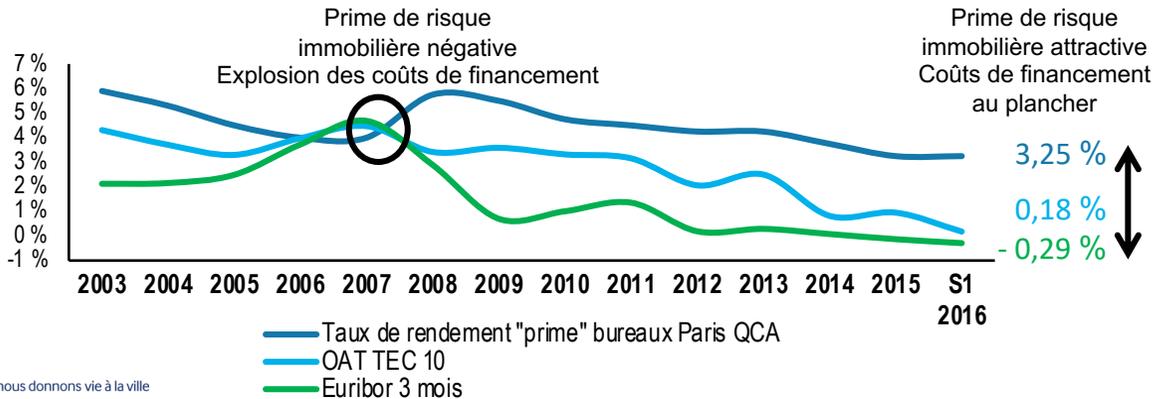
ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE PAR TRIMESTRE (1)  
(en Md€)



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE SUR LA PÉRIODE 2003 – S1 2016 (1)  
(En € courants HT HC / m²/an)



ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX (EN FIN DE PÉRIODE) (2)



ÉVOLUTION DES TAUX DE VACANCE DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (1)

	31/12/2015	S1 2016
Paris Centre Ouest	4,7 %	4,0 %
Paris Sud	4,4 %	3,6 %
Paris Nord Est	4,2 %	3,4 %
La Défense	10,8 %	8,9 %
Croissant Ouest	11,5 %	11,3 %
1 <sup>ère</sup> Couronne	9,2 %	8,5 %
2 <sup>e</sup> Couronne	5,8 %	5,8 %
<b>TOTAL ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>6,9 %</b>	<b>6,6 %</b>

nous donnons vie à la ville



Sources : (1) CBRE  
(2) Bloomberg

# LE MARCHÉ DES BUREAUX ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

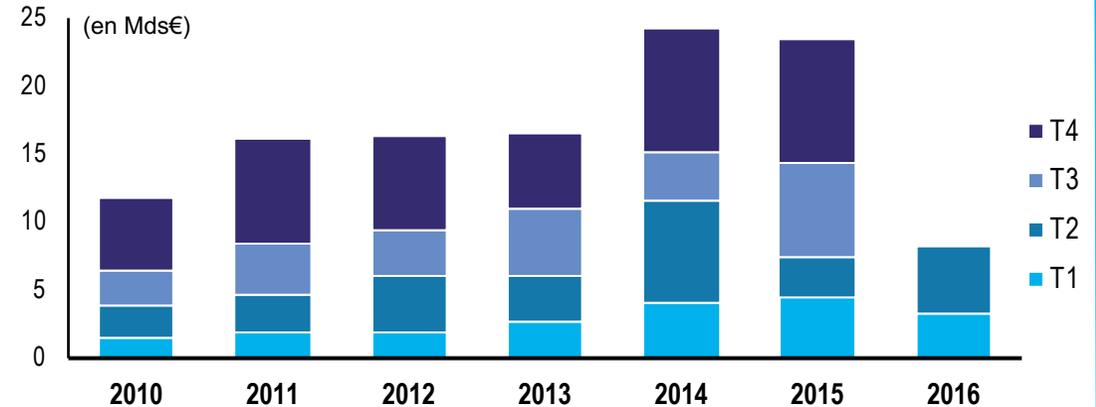
## Un premier semestre favorable en terme d'investissement en immobilier d'entreprise en France

- Des investissements au S1 2016 (8,2 Md€) en croissance de 10 % par rapport au S1 2015 (un T2 2016 très actif atteignant 4,9 Md€)
- Un nombre de transactions record (137) depuis 2007 et un retour des transactions > 100 M€
- Davantage d'opérations « en blanc », mais des promoteurs qui préfèrent encore pré-commercialiser (en partie) avant de lancer les travaux

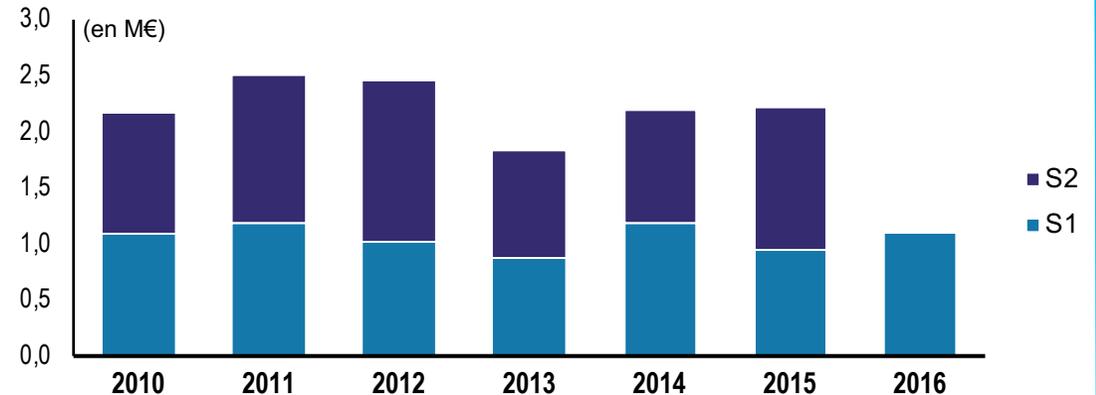
## Une demande placée de bureaux toujours en hausse en Île-de-France

- 1,1 million de m<sup>2</sup> placés au S1 2016 (+ 20 % sur un an)
- Une offre immédiate de bureaux en baisse de 7 % sur un an (3,7 millions de m<sup>2</sup>)
- Des grandes transactions en hausse de plus de 40 % (une trentaine de transactions pour près de 380 000 m<sup>2</sup>)
- Un taux de vacance à 6,6 % au S1 2016 au plus bas depuis 3 ans
- Un loyer facial des biens neufs ou restructurés au S1 2016 en hausse de 5 % sur un an (377 € HT HC/m<sup>2</sup>/an) supérieur à la croissance du PIB
- Des mesures d'accompagnement encore élevées (22 % au T1 2016)

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : CBRE, JLL

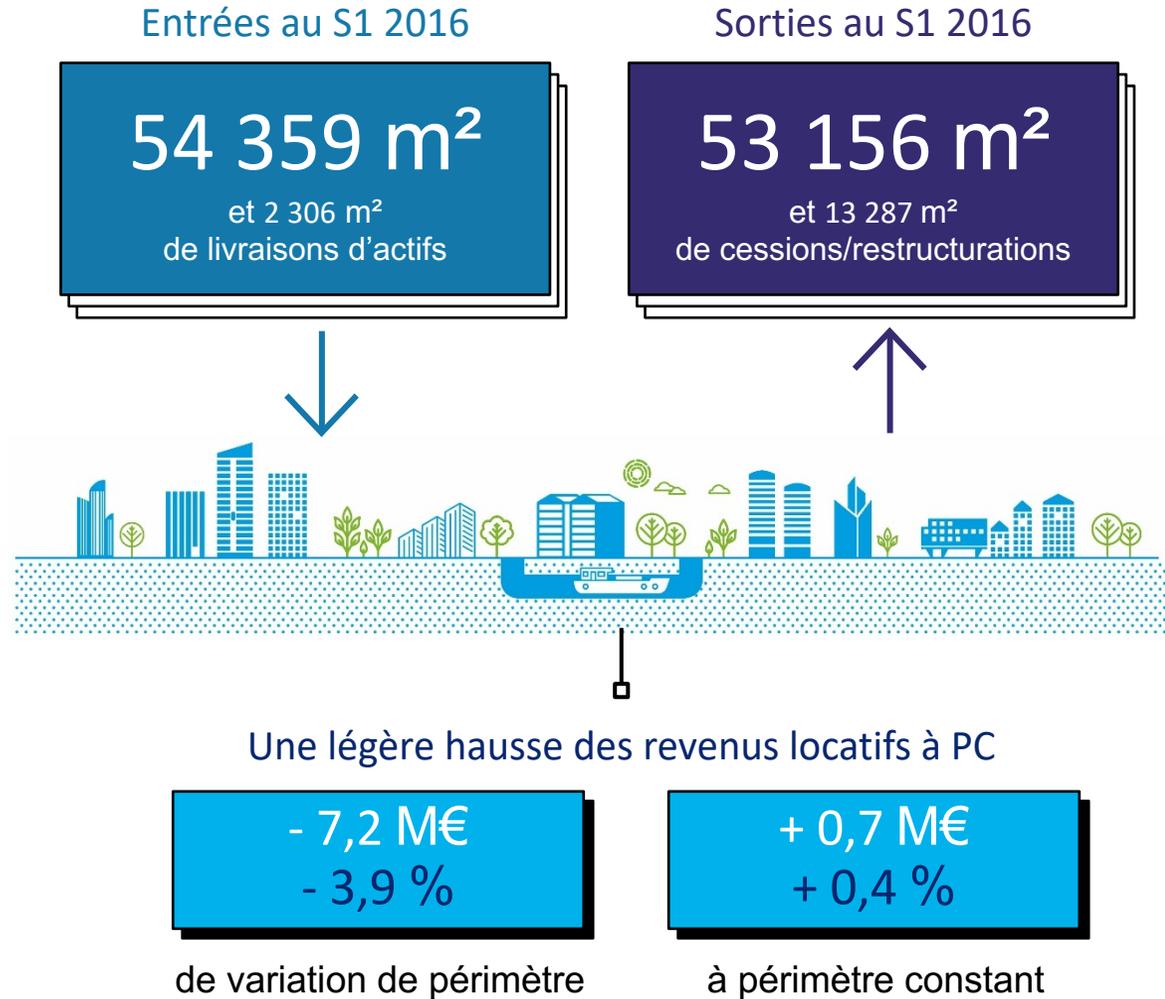
# UNE ACTIVITÉ DE FONCIÈRE TERTIAIRE DYNAMIQUE

## Des signatures de baux à effet 2016 avec des acteurs établis

- MILLÉNAIRE 4 (Paris 19, 75)**  
 24 584 m<sup>2</sup> à une société de premier plan
- TOUR PB5 (La Défense, 92)**  
 6 244 m<sup>2</sup> à PwC
- IMMEUBLE CÉZANNE (Saint-Denis, 93)**  
 2 769 m<sup>2</sup> à La Société du Grand Paris
- IMMEUBLE SÉVILLE (Parc de Rungis)**  
 2 744 m<sup>2</sup> à Dimension DATA France

## Des sorties sur 13 287 m<sup>2</sup> des surfaces destinées à être restructurées ou vendues

- DÉFENSE 1 (Nanterre Préfecture, 92) - Projet Campus Défense**  
 3 760 m<sup>2</sup> par Verizon
- CRYSTAL PARK (Neuilly sur Seine, 92) - Rénovation**  
 3 873 m<sup>2</sup> par PwC



# PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA FONCIÈRE AU S1 2016 (TERTIAIRE ET SANTÉ)

## FONCIÈRE TERTIAIRE



### VEOLIA (Aubervilliers)

45 000 m<sup>2</sup>, livraison le 18 juillet 2016,  
intégralement loués à Veolia

33 M€ d'investissements au S1 2016



### MILLÉNAIRE 4 (Paris 19<sup>e</sup>)

24 500 m<sup>2</sup>, livraison prévue  
au 4<sup>e</sup> trimestre 2016

23 M€ d'investissements au S1 2016

## FONCIÈRE SANTÉ



### ACQUISITIONS RÉCENTES DE 4 CLINIQUES

4 établissements de santé acquis d'une valeur de 57 M€  
loués au groupe Ramsay Générale de Santé



### CLINIQUE AMBULATOIRE DE DOMONT (Domont)

4,3 M€ d'investissements au S1 2016

Livraison prévue au T4 2016



### POLYCLINIQUE LA CROIX DU SUD (Quint-Fonsegrives)

14,5 M€ d'investissements au S1 2016

Livraison prévue au T3 2018



### POLYCLINIQUE DE REIMS-BEZANNES (Bezannes)

12,0 M€ d'investissements au S1 2016

Livraison prévue au T1 2018

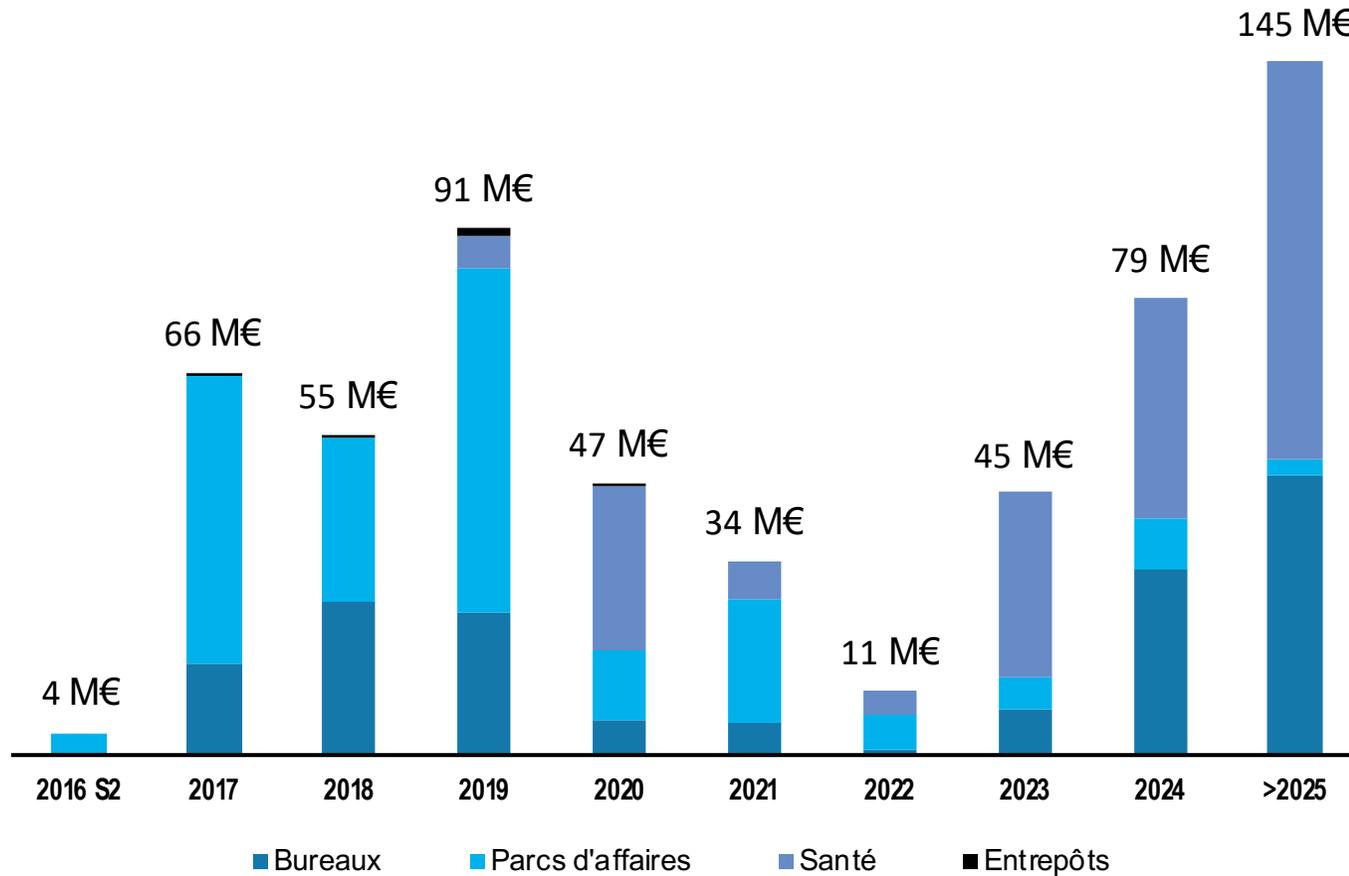


### CLINIQUE DE SAINT-HERBLAIN (Saint-Herblain) (PROJET BROMÉLIA)

2,4 M€ d'investissements au S1 2016

Livraison prévue au T3 2018

## DES ÉCHÉANCES DE BAUX ANTICIPÉES SUR LA FONCIÈRE (TERTIAIRE ET SANTÉ)



- 71 316 m<sup>2</sup> de baux renouvelés au S1 2016 soit 21 M€ de loyers prolongés sur 9,7 ans (14 % de décote)
- 26 % des locataires ayant eu une faculté de sortie en 2016 ont donné congé (sur une base de 60,8 M€ de loyers à échéance 2016 identifiés au 31/12/2015)

# TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DE LA FONCIÈRE (TERTIAIRE ET SANTÉ)

UN TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
QUI S'AMÉLIORE SUR LA FONCIÈRE TERTIAIRE

	31/12/2015	30/06/2016
Bureaux	90,2 %	93,4 %
Parcs d'affaires	84,1 %	83,2 %
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>86,9 %</b>	<b>87,7 %</b>
FONCIÈRE SANTÉ	100 %	100 %
<b>TOTAL FONCIÈRES</b>	<b>89,4 %</b>	<b>90,2 %</b>

44 M€

de potentiel  
d'optimisation

16 %

du RNR  
FONCIÈRE 2016 <sup>(1)</sup>

VACANCE FINANCIÈRE :  
UN POTENTIEL À RÉALISER

Bureaux  
13 %

Parcs d'affaires  
10 %

Santé

19 M€

186  
M€

5 M€

15 M€

210  
M€

5 M€

209  
M€

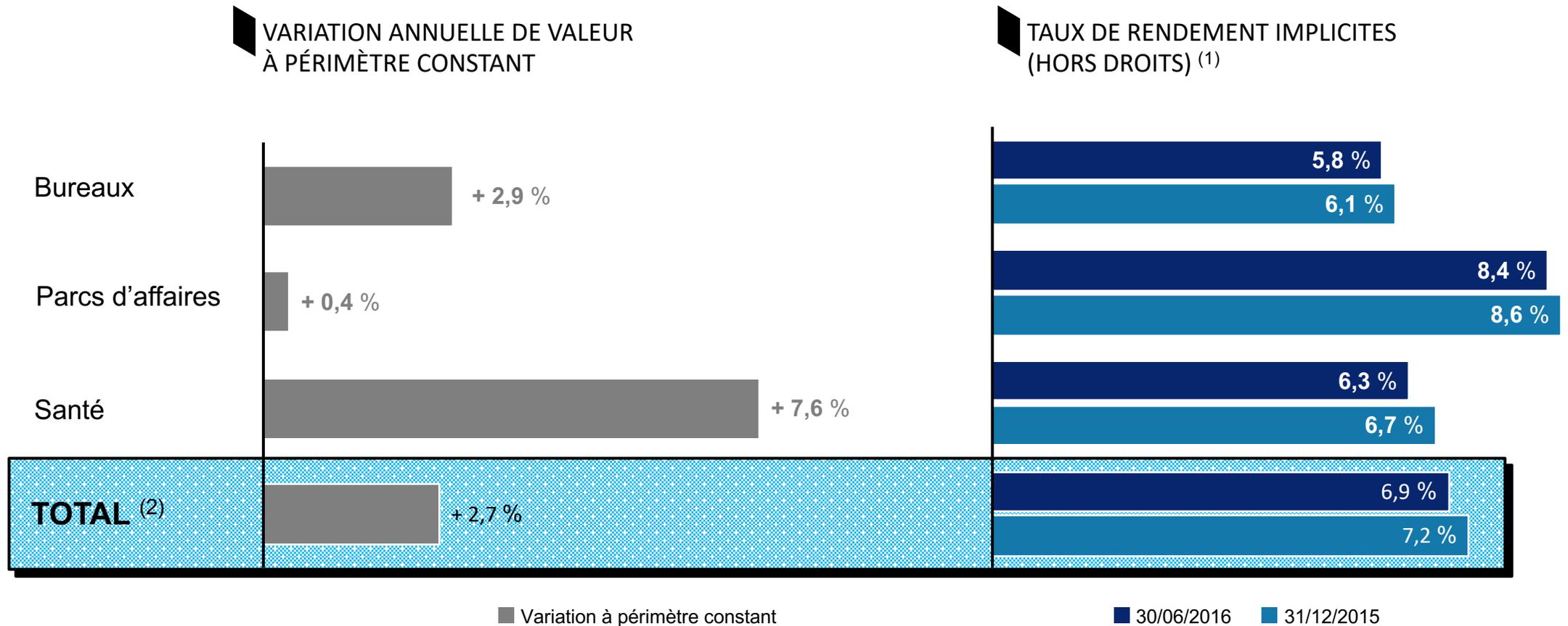
- Loyers potentiels annualisés sur surfaces vacantes
- Loyers faciaux annualisés
- Coût de la vacance annualisé

## OPTIMISATION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

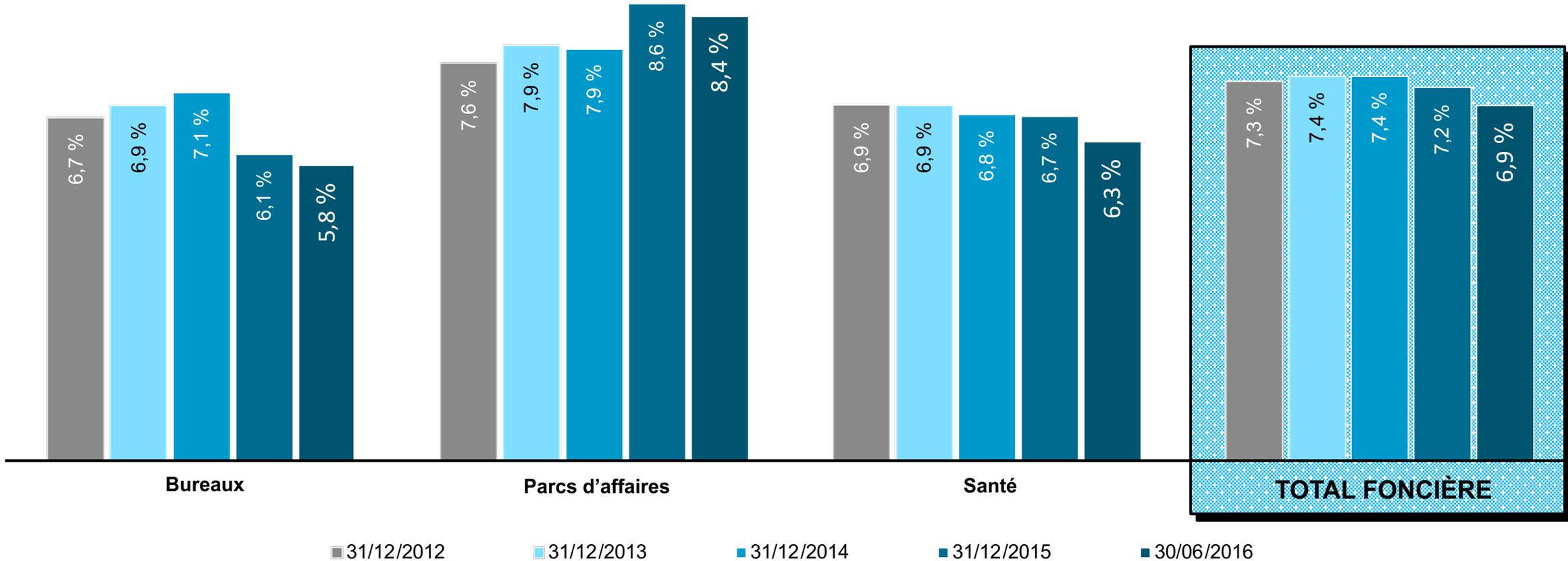
### PRINCIPAUX DÉFIS LOCATIFS IDENTIFIÉS

ACTIF	LOCALISATION	SECTEUR	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 30 JUIN 2016	GAIN SUR LE TAUX D'OCCUPATION FONCIÈRE TERTIAIRE TOTAL	LOYER POTENTIEL <sup>(1)</sup>
<b>TOUR EQHO</b>	La Défense	Bureaux	87 %	1,04 pp	5 M€
<b>TOUR PB5</b>	La Défense	Bureaux	59 %	0,98 pp	4 M€
<b>AXE SEINE</b>	Nanterre-Seine	Parc de Nanterre-Seine	38 %	0,66 pp	3 M€
<b>QUÉBEC</b>	Orly-Rungis	Parc de Rungis	0 %	0,65 pp	3 M€
<b>SÉVILLE-VENISE</b>	Orly-Rungis	Parc de Rungis	39 %	0,58 pp	3 M€
<b>ROSTAND</b>	Paris Nord 2	Parc de Paris Nord II	69 %	0,12 pp	1 M€

# COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT DES ACTIFS DE LA FONCIÈRE (TERTIAIRE ET SANTÉ)



## TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES DE LA FONCIÈRE (1) (TERTIAIRE ET SANTÉ)



## INDICATEURS PATRIMONIAUX DE LA FONCIÈRE (TERTIAIRE ET SANTÉ)

	VALEUR DU PATRIMOINE HORS DROITS (M€)	SURFACES LOUABLES (m <sup>2</sup> )	TAUX DE VACANCE EPRA <sup>(2)</sup> (%)	LOYERS IFRS ANNUALISÉS (M€)	DURÉE RÉSIDUELLE FERME DES BAUX (ANNÉES)
<i>Données au 30 juin 2016 <sup>(1)</sup></i>					
BUREAUX	3 746,5	534 072	6,8 %	168,8	6,5
PARCS D'AFFAIRES	3 706,4	1 418 448	17,2 %	197,2	2,9
<b>SOUS TOTAL</b>	7 452,9	1 952 520	<b>12,6 %</b>	366,0	4,6
ENTREPÔTS	20,6	83 140	16,6%	2,6	1,5
<b>TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	7 473,5	2 035 660	<b>12,7 %</b>	368,6	4,6
<b>TOTAL FONCIÈRE SANTÉ <sup>(1)</sup></b>	1 927,0	757 009	<b>0,0 %</b>	118,0	8,3
<b>TOTAL FONCIÈRE (hors logements)</b>	9 400,5	2 792 669	<b>9,9 %</b>	486,6	5,5

# FONCIÈRE TERTIAIRE : CARTOGRAPHIE DES ACTIFS ET PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT



Non engagé

**CAMPUS LA DÉFENSE**  
(Nanterre, 92)  
70 000 m<sup>2</sup>  
Loyers : 29,4 M€  
Livraison : 36 mois après lancement

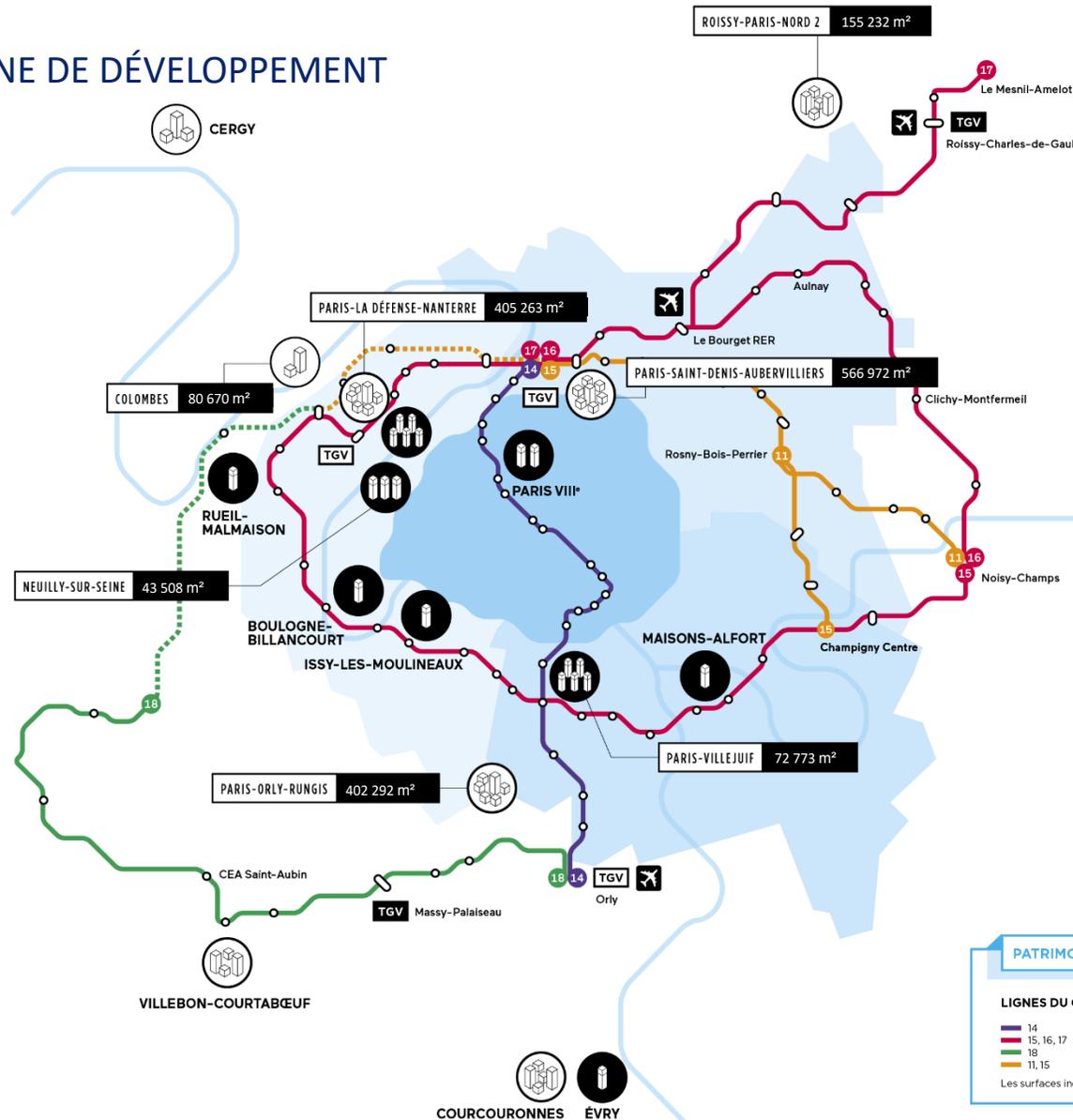


**OPEN**  
(Issy-les-Moulineaux, 92)  
9 100 m<sup>2</sup>  
Loyers : 3,9 M€  
Livraison : S2 2016



Non engagé

**OTTAWA**  
(Rungis, 94)  
12 900 m<sup>2</sup>  
Loyers : 3,5 M€  
Livraison : 24 mois après lancement



**ÎLOT E**  
(Saint-Denis, 93)  
30 000 m<sup>2</sup>  
Loyers : 9,6 M€  
Livraison : 2019



**MILLÉNAIRE 4**  
(Paris, 19<sup>e</sup>)  
24 500 m<sup>2</sup>  
Loyers : 8,9 M€  
Livraison : octobre 2016



**PATRIMOINE EN ILE-DE-FRANCE**

<b>LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS</b>	<b>GARE TGV</b>	<b>PATRIMOINE D'ICADE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>14</li> <li>15, 16, 17</li> <li>18</li> <li>11, 15</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TGV (noir)</li> <li>TGV (bleu)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parc d'affaires</li> <li>Bureaux</li> </ul>

Les surfaces indiquées correspondent à des m<sup>2</sup> en exploitation

## DÉTAILS PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT – FONCIÈRE TERTIAIRE

PROJET	SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	INVESTISSEMENTS RESTANT À RÉALISER (M€)		PRIX DE REVIENT <sup>(1)</sup> (M€)	TAUX DE RENDEMENT (YIELD ON COST)	LIVRAISON	PRÉ-LOCATION
			TOTAL	dont S2 2016				
<b>PIPELINE LANCÉ</b>			63 600	139,2	40,0	298,8	7,5 %	39 %
MILLÉNAIRE 4	PARC D'AFFAIRES	PARIS 19 <sup>e</sup>	24 500	24,6	24,6		S2 2016	100 %
OPEN	BUREAUX	ISSY-LES-MOULINEAUX	9 100	5,4	5,4		S2 2016	0 %
ÎLOT E	PARC D'AFFAIRES	SAINT-DENIS	30 000	109,2	10,0		2019	0 %
<b>PIPELINE COMPLÉMENTAIRE</b>			82 900	378,7		481,4	6,8 %	0 %
OTTAWA	PARC D'AFFAIRES	RUNGIS	12 900	39,9			24 mois <sup>(2)</sup>	0 %
CAMPUS DÉFENSE	BUREAUX	NANTERRE	70 000	338,8			36 mois <sup>(2)</sup>	0 %

## LE MARCHÉ DE LA SANTÉ

### Un secteur privé qui se concentre chez les opérateurs exploitants

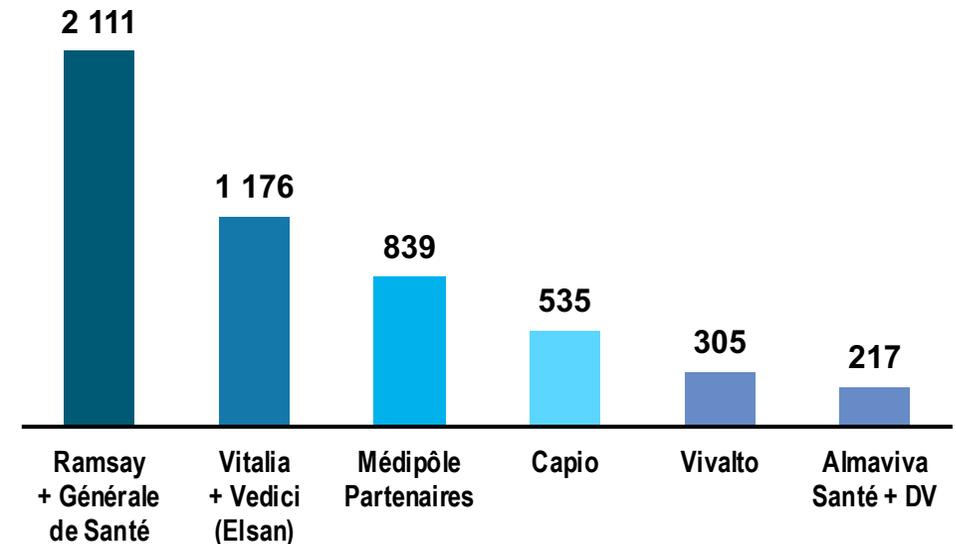
- Des groupes comme Elsan, Ramsay Générale de Santé et Médipôle Partenaires contribuent largement à la recomposition en marche du secteur des cliniques
- Ces groupes nationaux sont très structurés et à l'affût des opportunités d'investissement par le rachat de cliniques indépendantes ou de groupes régionaux pour asseoir leur activité et élargir leur périmètre d'intervention

### Le développement d'un marché secondaire actif et une contraction des taux de rendement

- Des levées de fonds sont réalisées par différents Asset Managers qui investissent pour le compte d'investisseurs institutionnels dans cette classe d'actifs qui bénéficie d'un fort intérêt du marché
- Ces gestionnaires d'actifs comme BNP Paribas REIM, Primonial REIM, AXA REIM, Swiss Life REIM sont très actifs sur le marché de la santé en face de foncières telles qu'Icade Santé ou Cofinimmo
- Ces marques croissantes d'intérêt sur le marché secondaire ont entraîné une contraction des taux (cession de Gecimed à des conditions exceptionnelles - taux de rendement net de 5,9 %)

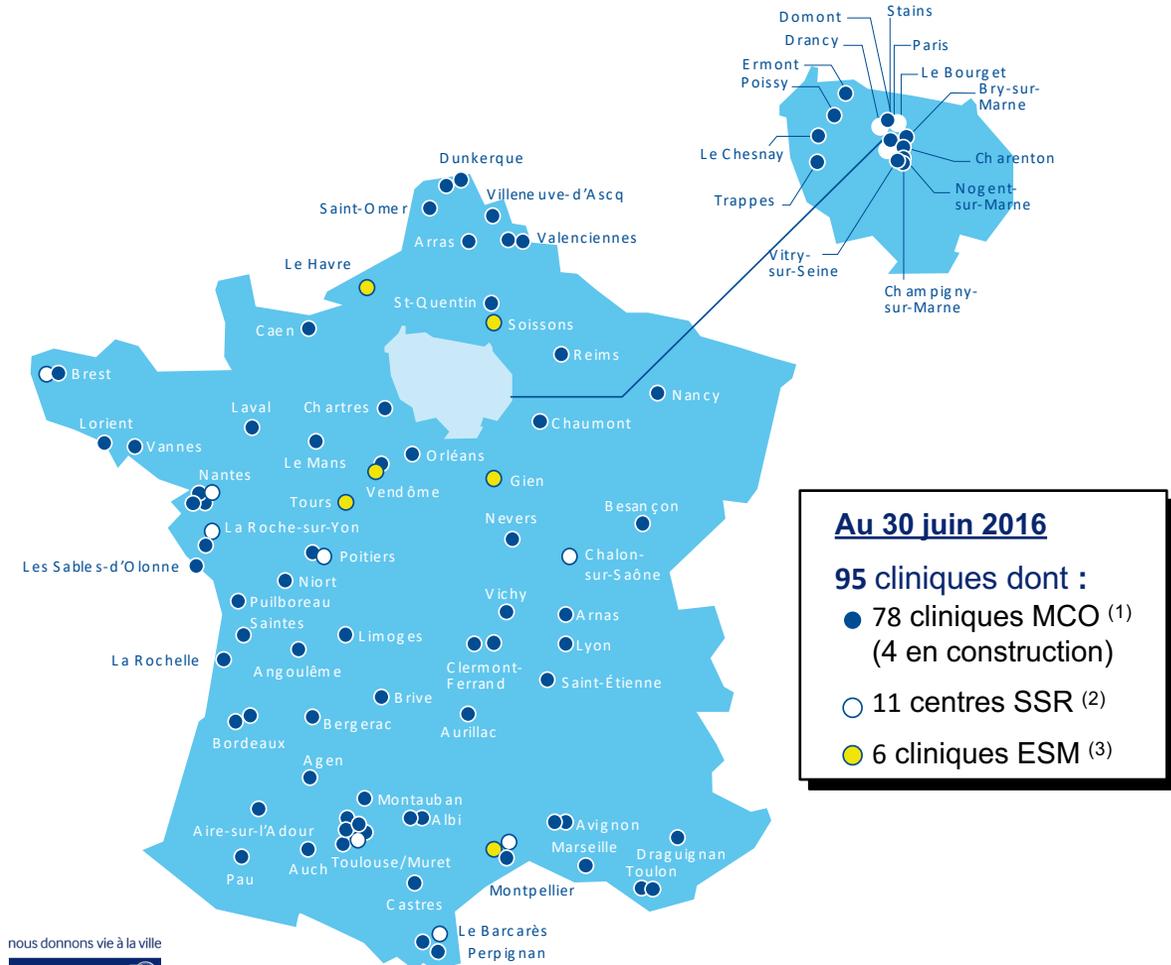
### OPÉRATEURS SANTÉ APRÈS CONSOLIDATION DU SECTEUR

(Chiffres d'affaires en M€)

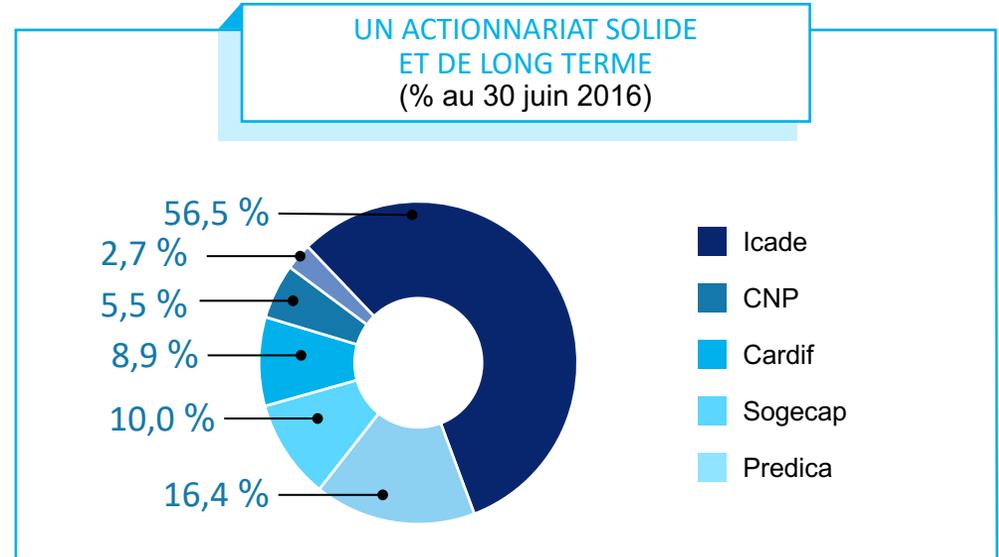


- Les groupes suivants :
- HPM (Lille) 165 M€
  - OC Santé (Montpellier) 160 M€
  - Saint-Gatien (Tours) 150 M€
  - Courlancy (Reims) 150 M€
  - Bordeaux Nord (Bordeaux) 150 M€

# ICADE, ACTIVITÉ DE FONCIÈRE SANTÉ DYNAMIQUE



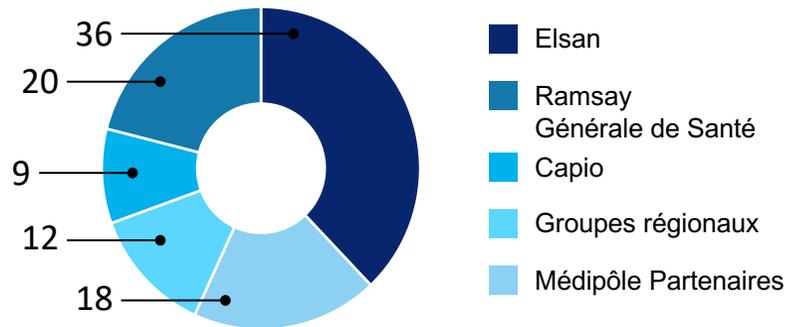
**Notes :** (1) MCO : Médecine, Chirurgie Obstétrique  
 (2) SSR : Soins de Suite et de Réadaptation  
 (3) ESM : Etablissements de Santé Mentale



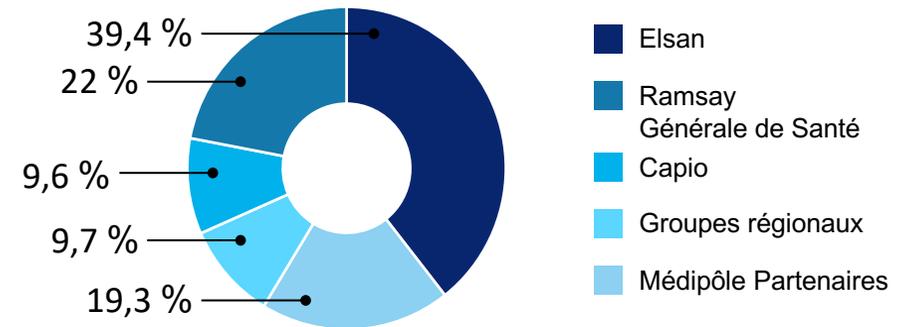
- 95 CLINIQUES
- 3,4 Md€ VALEUR DU PORTEFEUILLE VALEUR HD (100 %)
- UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ GÉOGRAPHIQUEMENT

# ICADE, ACTIVITÉ DE FONCIÈRE SANTÉ DYNAMIQUE

RÉPARTITION DU NOMBRE DE CLINIQUES PAR EXPLOITANT



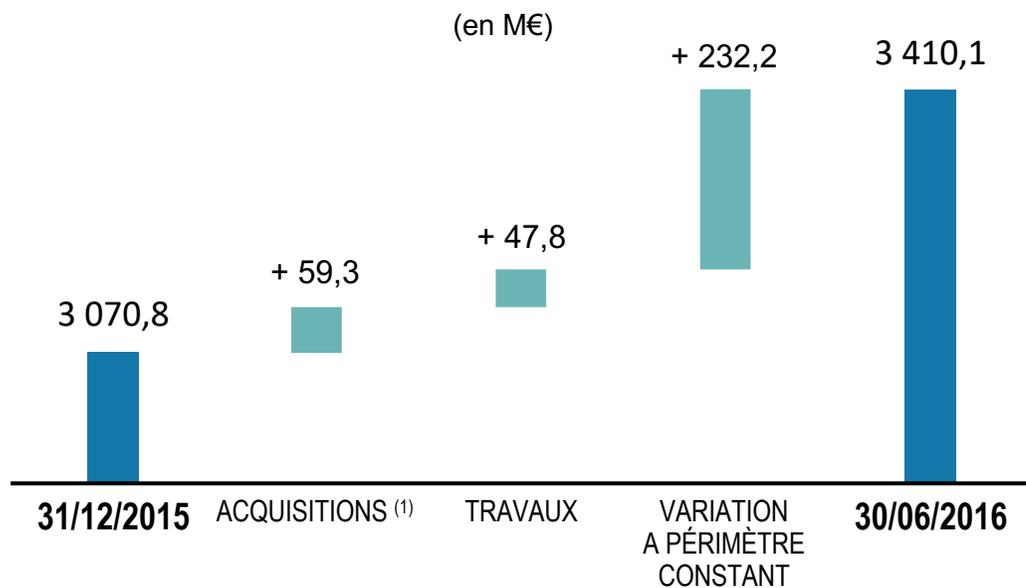
VENTILATION PAR OPÉRATEUR  
(en % de la valeur du portefeuille totale)



- POSITION DE LEADER SUR LE MARCHÉ
- RELATIONS SOLIDES AVEC LES OPÉRATEURS ET ACCOMPAGNEMENT FORT D'ICADE SANTÉ DANS LEURS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
- DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COLLABORATION AVEC ICADE PROMOTION POUR UNE GÉNÉRATION DE CASH-FLOW ADDITIONNELLE (BEFA DE 12 ANS FERMES CONCLUS AVEC LE GROUPE CAPIO À TOULOUSE, ÉGALEMENT AVEC LE GROUPE COURLANCY SANTÉ À REIMS-BEZANNES)
- DES OPPORTUNITÉS D'ACQUISITION IDENTIFIÉES GRÂCE À LA CAPACITÉ D'ICADE SANTÉ À STRUCTURER UNE OFFRE COMBINÉE (ACQUISITION DES MURS PAR ICADE SANTÉ, ACQUISITION DES FONDS DE COMMERCE PAR LES OPÉRATEURS)

# ICADE, ACTIVITÉ DE FONCIÈRE SANTÉ DYNAMIQUE

## FONCIÈRE SANTÉ À 100 % : UN PORTEFEUILLE EN CROISSANCE



Note : (1) Comprend les droits et frais d'acquisitions

## STRATÉGIE DE CROISSANCE

### Nature des actifs

- ▀ Stratégie d'Icade Santé concentrée sur les cliniques
- ▀ 3 types d'actifs :
  - MCO : Médecine, Chirurgie Obstétrique
  - SSR : Soins de Suite et de Réadaptation
  - ESM : Établissements de Santé Mentale

### Stratégie de développement

- ▀ Présence nationale
- ▀ Fidéliser les grands opérateurs
- ▀ Projets à potentiel de création de valeur

### Tendance des taux de marché prime

- ▀ Actifs prime :
  - MCO ~ 5,75 %
  - SSR & ESM ~ 5,50 %

### Structure de la dette

- ▀ Financement : 2/3 interne - 1/3 externe
- ▀ LTV en ligne avec le LTV du groupe

- + 7,6 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- IMPACT LIÉ AUX ACQUISITIONS DE 5 ACTIFS
- FORTE COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT

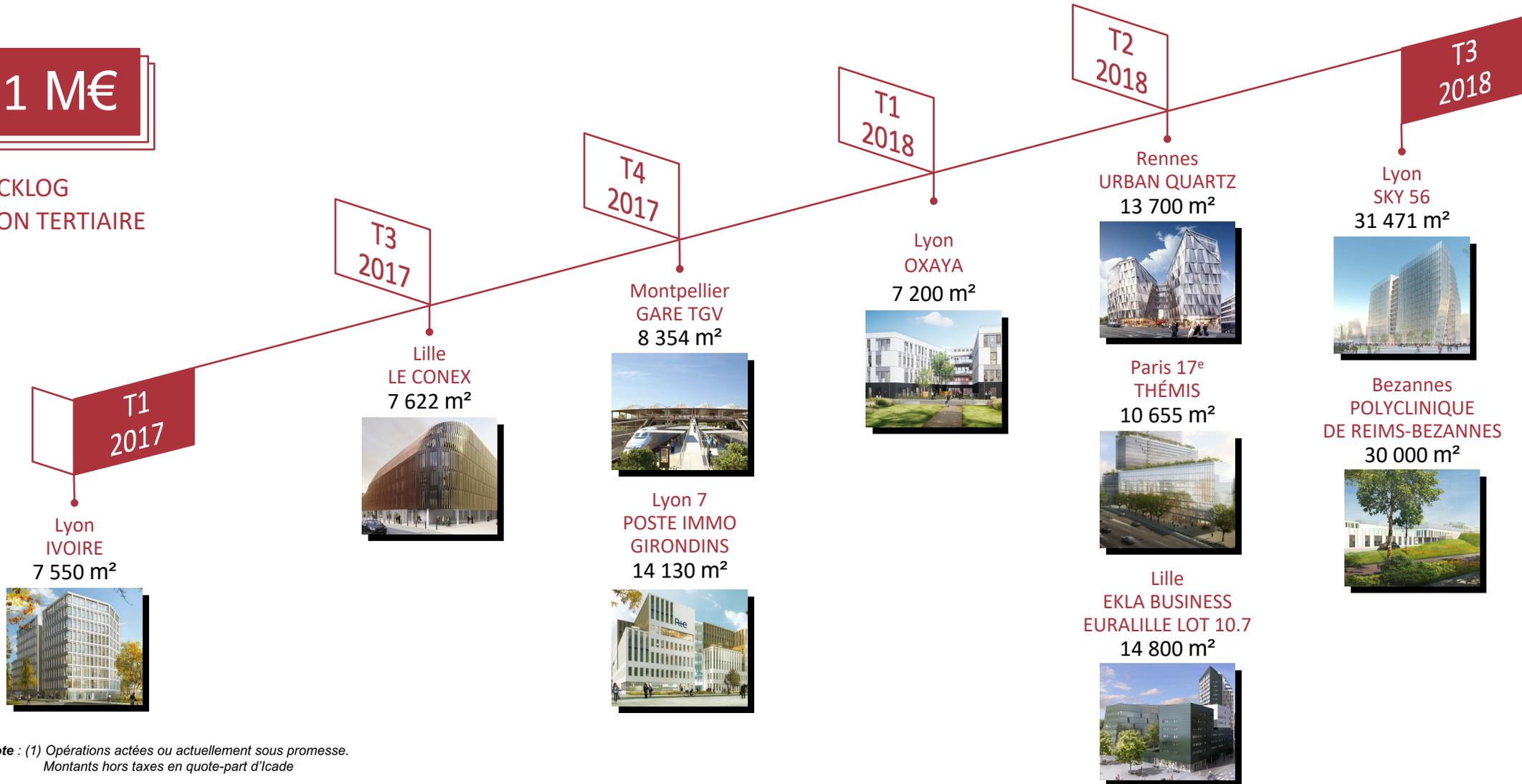
## DÉTAILS PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT – FONCIÈRE SANTÉ

	EXPLOITANT	VILLE	NOMBRE DE LITS ET PLACES	INVESTISSEMENTS RESTANT À RÉALISER		PRIX DE REVIENT <sup>(1)</sup> (M€)	TAUX DE RENDEMENT (YIELD ON COST)	LIVRAISON	PRÉ- LOCATION
				TOTAL	dont S2 2016				
<b>PIPELINE LANCÉ</b>			922	152,5	43,3	207,1	6,8 %		
CLINIQUE DE DOMONT	CAPIO	DOMONT	26	3,8	3,8			S2 2016	100 %
POLYCLINIQUE DE REIMS-BEZANNES	COURLANCY	BEZANNES	458	54,4	16,7			2018	100 %
POLYCLINIQUE LA CROIX DU SUD	CAPIO	QUINT-FONSEGRIVES	269	57,8	13,4			2018	100 %
POLYCLINIQUE DE SAINT-HERBLAIN (PROJET BROMÉLIA)	ELSAN	SAINT-HERBLAIN	169	36,5	9,5			2018	100 %

# PROMOTION TERTIAIRE : UN CARNET DE COMMANDES (1) TRÈS BIEN ORIENTÉ

**635,1 M€**

BACKLOG  
PROMOTION TERTIAIRE



# ACTIVITÉ DE PROMOTION LOGEMENT

## Une reprise qui s'amplifie en 2016

- Un marché résidentiel de la promotion neuf, estimé selon les professionnels sur l'année 2016 entre **110 000** et **120 000 logements**
- Prépondérance des investisseurs particuliers (incitation Pinel, contexte de taux d'intérêt bas)
- Retour des primo-accédants (PTZ renforcé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016)
- Au niveau national, hausse des mises en chantier (**355 600 unités**) sur les 12 derniers mois (juin 2015 - mai 2016), soit **+ 5,2 %**



LOOK &amp; LIKE (HERBLAY, 95)



EDEN SQUARE (ANNECY, 74)

## ACTIVITÉ DE PROMOTION LOGEMENT

UNE PART  
DE MARCHÉ  
MAINTENUE

- Des réservations (2 440 unités)  
en hausse de 35,2 %  
dans un marché qui amplifie sa reprise

UNE CLIENTÈLE DIVERSIFIÉE

- ■ Accédants : 29 %
- ■ Investisseurs individuels : 44,5 %
- ■ Investisseurs institutionnels : 26,5 %



ESPRIT NATURE (VIRY, 74)



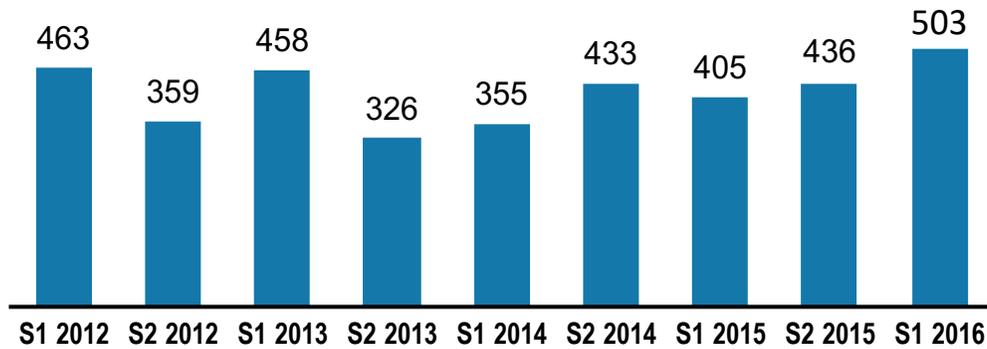
CONTRAST (PARIS 20<sup>E</sup>)



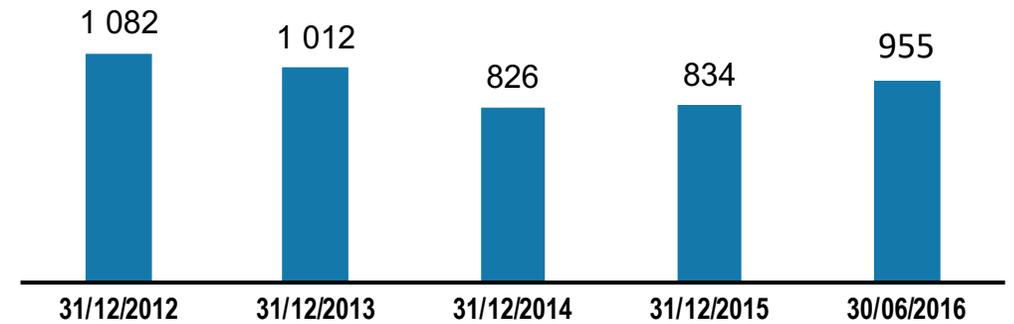
BLACK SWANS (STRASBOURG, 67)

## ACTIVITÉ DE PROMOTION LOGEMENT

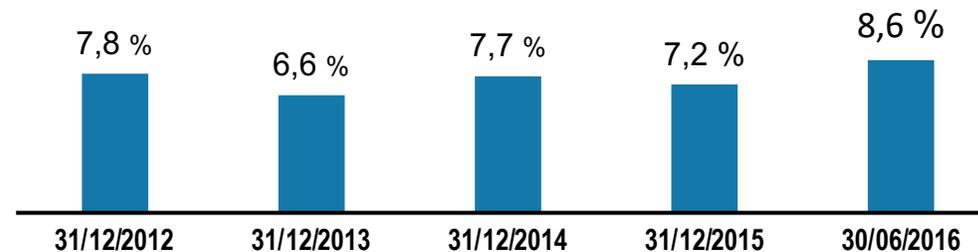

**RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS EN VALEUR**  
 (en M€)




**BACKLOG**  
 (en M€)

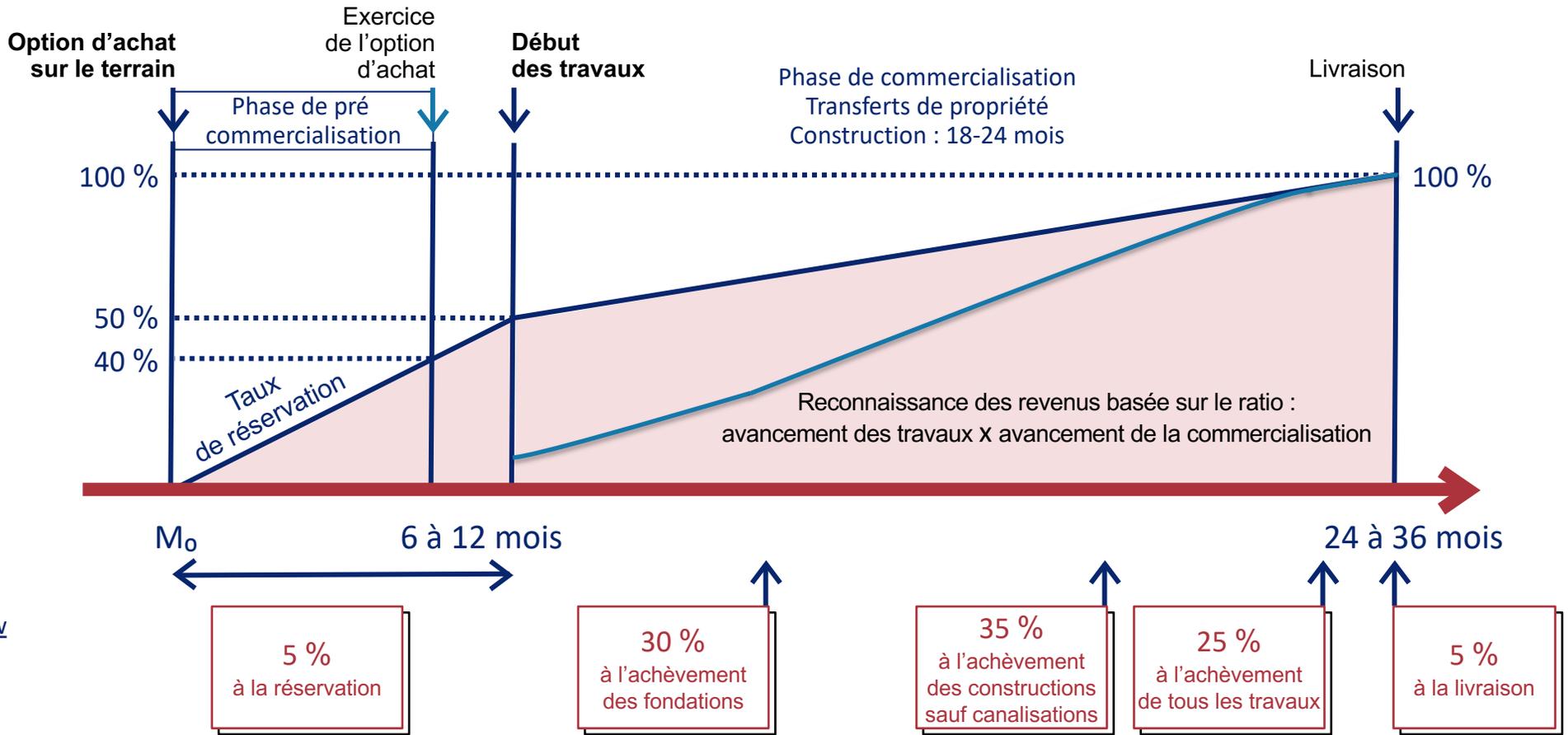



**TAUX D'ÉCOULEMENT DES STOCKS LIBRES À LA VENTE**



# CALENDRIER DE LA RECONNAISSANCE DES REVENUS DE L'ACTIVITÉ PROMOTION

Phases de Projet



REVENUS CUMULÉS SUR LA DURÉE DE L'OPÉRATION :

- 5 % LA PREMIÈRE ANNÉE
- 35 % LA DEUXIÈME ANNÉE
- 100 % LA TROISIÈME ANNÉE

# L'INNOVATION EN CHIFFRES

## L'HUMAIN

**1** communauté

---

**450** collaborateurs impliqués

---

**11** responsables innovation

---

**8** membres de l'Advisory Board

## LES PROJETS

**33** projets du Hub

---

**11** projets en incubation

---

**16** projets en accélération

---

**4** projets en généralisation

---

**20** expérimentations en cours

## LES OUTILS

**3** piliers : le Hub, les start-up,  
les partenaires industriels

---

**3** partenariats industriels

---

**1** innovathèque : base de données  
commune RSE / innovation

---

**25 000**  
visites sur le Hub digital

---

**14** conférences

# PREMIÈRES CONCRÉTISATIONS DES PROJETS D'INNOVATION

L'immobilier 3.0  
by Icade



Coach Your Growth  
with Icade



Programme  
d'acculturation  
digitale



Conciergerie  
numérique



Arbre à vent  
Parc des Portes  
de Paris



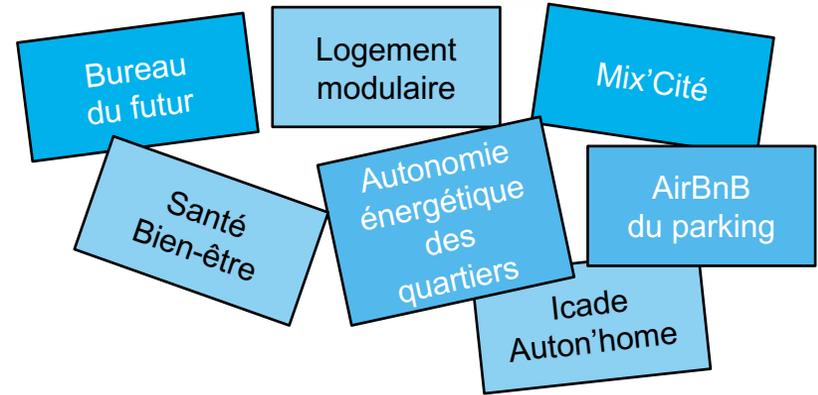
Cabine de  
télémédecine  
au siège d'Icade



Gestion intelligente  
des déchets



Expérimentation  
du télétravail  
chez Icade



# LE LABEL D'EXCELLENCE SUR LES PARCS D'AFFAIRES

## L'EXEMPLE DU PARC ORLY-RUNGIS : PILOTE DU PROJET *COACH YOUR GROWTH*



### L'ENTRÉE DU PARC

Un graphisme et des couleurs qui redonnent de la vie et du mouvement



### LA PLACE DU VILLAGE

Le point central du parc, lieu de rencontres, de détente comme de travail, où l'on peut vivre la *lunching experience* Icade



### LA SMART FLOWER

Le fort engagement RSE d'Icade très visible sur le parc, avec un système photovoltaïque tout en un



### ESPACE SPORT ET BIEN-ÊTRE

Un espace sportif au grand air et une communauté sportive animée par des coaches professionnels



### L'ESPACE ÉPHÉMÈRE

Un espace animé régulièrement, avec des pop-up stores, de l'art, etc., mais aussi des salles de réunion pour un travail décadré



### UNE MAISON DES SERVICES

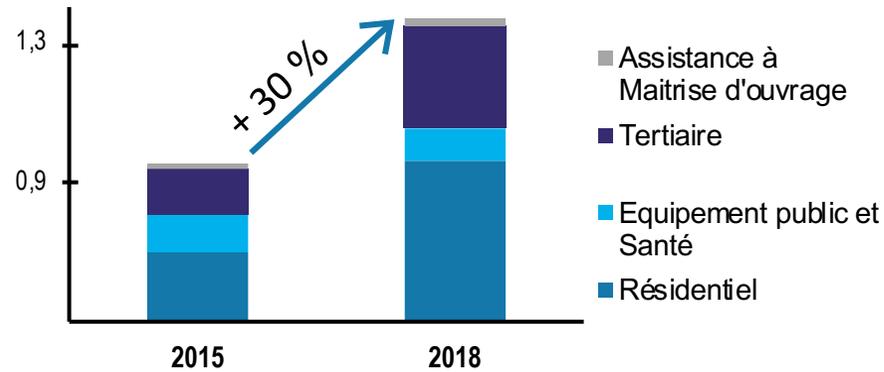
Un espace polyvalent, un cabinet médical, des ostéopathes, un centre de wellness et un sauna

### OBJECTIFS :

- DÉPLOIEMENT FIN 2017 SUR PARCS
- + 5 % EN TAUX D'OCCUPATION

# RAPPEL DU PLAN ANNONCÉ

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PROMOTION (En Md€)

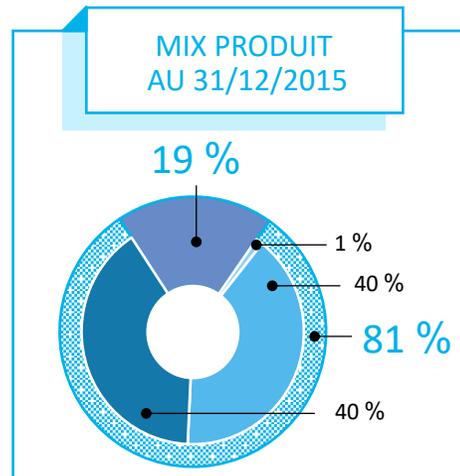
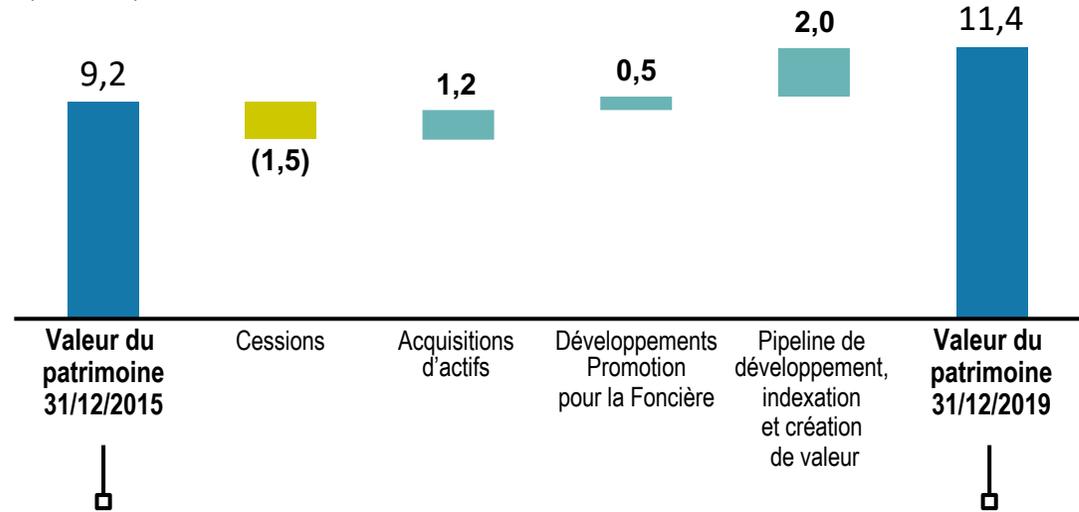


- Backlog en forte hausse
- Pipeline très prometteur
- Cycle de nouveau favorable à horizon 3 ans

## ROE Promotion Cible de 12 % à 2018

- Amélioration de la performance opérationnelle
- Optimisation de l'allocation des Fonds Propres

## ÉVOLUTION PROJÉTÉE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PART DU GROUPE SUR LA PÉRIODE 2015 – 2019 (En Md €)



- Santé
- Foncière Tertiaire
- Bureaux
- Parcs d'affaires
- Autres

