

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2021

Lundi 26 juillet 2021



ORIGINE
Nanterre, Hauts-de-Seine

CONCEVOIR, CONSTRUIRE, GÉRER ET INVESTIR
dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être.

AVERTISSEMENT

Ce document 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 ou d'Icade Santé. La distribution de ce document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce document 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.

Le présent document inclut en outre des informations financières combinées historiques de la Foncière Santé. Ces informations financières sont en cours d'audit et sont données à titre d'information uniquement.

Certaines informations contenues dans ce document sont des déclarations prospectives, et non des données historiques. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des opinions, prévisions et hypothèses actuelles, en ce compris, de manière non-limitative, des hypothèses relatives à la stratégie actuelle et future du groupe Icade et de la Foncière Santé ainsi qu'à l'environnement dans lequel ils évoluent. Elles impliquent des risques connus ou inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, lesquels pourraient amener les résultats réels, performances ou réalisations, ou les résultats du secteur ou d'autres événements, à différer significativement de ceux décrits ou suggérés par ces déclarations prospectives.

Ces déclarations prospectives sont données uniquement à la date du présent document et le Groupe décline expressément toute obligation ou engagement de publier des mises à jour ou corrections des déclarations prospectives incluses dans ce document afin de refléter tout changement affectant les prévisions ou événements, conditions ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Les informations et déclarations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont sujettes à divers risques et incertitudes, dont un grand nombre sont difficiles à prédire et échappent généralement au contrôle du Groupe. Les résultats réels pourraient significativement différer de ceux décrits, ou suggérés, ou projetés par les informations et déclarations prospectives.

SOMMAIRE

Introduction

1

Indicateurs clés & faits marquants S1 2021

2

Performances opérationnelles des métiers

3

Résultats financiers S1 2021

4

En route vers l'IPO d'Icade Santé

Conclusion

Annexes



TRÈS FORTE DYNAMIQUE AU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Activité très soutenue au 1^{er} semestre 2021 sur nos 3 métiers

- **Foncière Tertiaire** : forte activité locative, cessions significatives
- **Foncière Santé** : poursuite de la croissance et lancement du projet d'IPO
- **Promotion** : une activité résidentielle très bien orientée

**Nos métiers s'adaptent aux nouveaux besoins du marché
Nous accélérons nos ambitions dans la politique bas-carbone**

**Les perspectives moyen terme sont confirmées,
en ligne avec le plan stratégique présenté fin 2020**

**Les équipes d'Icade ont intégré le contexte Covid-19
Nos résultats semestriels sont supérieurs au S1 2019**

FRESK
Issy-les-Moulineaux
Hauts-de-Seine

1. Indicateurs clés et faits marquants S1 2021



CFNC PAR ACTION EN HAUSSE DE c.+18% VS. S1 2020 ET DE +9% VS. S1 2019

FONCIÈRES

+3,5%, +0,5% LFL

348,0 M€

vs. 336,2 M€ au 30/06/2020

REVENUS LOCATIFS FONCIÈRES

+5,9%

2,43 €/action

vs. 2,30 €/action au 30/06/2020

180,9 M€

RNR – FONCIÈRES (EPRA)

Stable, +0,5% LFL

11,8 Md€⁽¹⁾ (PdG)

vs. 11,8 Md€ au 31/12/2020

PATRIMOINE FONCIÈRES

-160 pbs LFL

90,2%

vs. 92,5% au 31/12/2020

TOF FONCIÈRE TERTIAIRE

PROMOTION

+78,6%

536,3 M€

vs. 300,4 M€ au 30/06/2020

CA PROMOTION⁽²⁾

N/A

10,9 M€

vs. -11,9 M€ au 30/06/2020

CFNC (PdG)

+2,1%

1,5 Md€

vs. 1,4 Md€ au 31/12/2020

BACKLOG PROMOTION

PASSIF

-13 pbs

1,35%

vs. 1,48% au 31/12/2020

COÛT MOYEN DE LA DETTE

+0,5 an

6,4 ans

vs. 5,9 ans au 31/12/2020

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

-29 pbs

39,8%

vs. 40,1% au 31/12/2020

LTV DI

DONNÉES GROUPE

+0,8%

86,7 €/action

vs. 86,1 €/action au 31/12/2020

6,6 Md€

ANR EPRA NDV⁽³⁾

+17,9%

2,57 €/action

vs. 2,18 €/action au 30/06/2020

191,1 M€

CFNC GROUPE



- Un semestre 2021 porté par nos trois métiers
- Un CFNC par action en très forte croissance

(1) En quote-part Icade, hors droits. Valeur à 100% du patrimoine : 14,8 Md€ au 30/06/2021 vs. 14,7 Md€ au 31/12/2020

(2) CA économique

(3) ANR NDV : Net Disposal Value – ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions / cessions d'actifs)

S1 2021 : FAITS MARQUANTS

Foncière Tertiaire :
forte activité locative
et cessions significatives

Cessions : **462 M€** (dont 138 M€ sous promesse) ;
+9,8% vs. ANR 31/12/2020

Acquisitions *value add* : **243 M€** ⁽¹⁾

Deux **signatures** importantes en **pré-commercialisation** du pipeline

Foncière Santé :
poursuite de la croissance,
annonce de l'IPO

IPO ⁽²⁾ annoncée le 7 juin 2021

217 M€ ⁽³⁾ d'investissements

Ouverture de **l'Espagne** 

Icade Promotion : reprise
dynamique de l'activité

Chiffre d'affaires : **536 M€**, **+79%** vs. S1 2020 et **+38%** vs. S1 2019

Réservations : **2 613 lots**, **+20%**

Optimisation du Passif
dans de très bonnes
conditions

Émission obligatoire 01/21 : **600 M€**, **10 ans**, coupon de **0,625%**

Coût moyen de la dette en baisse de **13 pbs**



• **Accélération de la feuille de route en sortie de crise**

⁽¹⁾ Dont 183 M€ sous promesse
⁽²⁾ Sous réserve des conditions de marché
⁽³⁾ Dont 74 M€ sous promesse

2. Performance opérationnelles des métiers



2.1 . Foncière Tertiaire



UN PREMIER SEMESTRE TRÈS DYNAMIQUE POUR LA FONCIÈRE TERTIAIRE

- Une base locative très solide

72%

CAC40, SBF120,
grands groupes et entreprises /
administrations publiques

c.97%

Taux de collecte des loyers
au 30 juin 2021

<1,2%

Taux de défaut
au 30 juin 2021

- Un asset management soutenu, une stabilité des loyers faciaux

>82 000 m²Surface ayant fait l'objet d'un renouvellement
ou d'une signature de bail depuis le 1^{er} janvierSoit 15 M€
de loyers faciaux annualisés

190 M€

Revenus locatifs
au 30 juin 2021 (+1,8%)+0,9%⁽¹⁾ LFLΔ Revenus locatifs LFL
au 30 juin 2021

- Le solde entrées/sorties est positif sur le S1, la maturité des baux en hausse

90,2%

TOF au 30 juin 2021

+5,3 M€

Solde entrées/sorties
en loyer facial

4,2 années

Maturité moyenne des baux
au 30 juin 2021

- • 2 nouvelles signatures d'envergure en juillet,
en pré-commercialisation du pipeline (portant à plus
de 110 000 m² le nombre de m² signés ou renouvelés à date)



PARC ORLY-RUNGIS (Val-de-Marne)

10 200 m² signés sur le Parc Orly-Rungis
depuis le début de l'année

PARKVIEW, Villeurbanne (Rhône)

TOF Park View : 77%⁽²⁾
+21 pts sur 6 mois

(1) Bureaux et Parcs d'affaires
(2) Y.c. Signatures en attente de prise d'effet

2 PRÉ-COMMERCIALISATIONS MAJEURES EN JUILLET POUR c.30 000 m²

FreshK

Issy-les-Moulineaux
(Hauts-de-Seine)



- **c.14 000 m²**
(prise d'effet au T4 2021)
- **Locataire : ParisSanté Campus**
- **Durée ferme : 8 années**
- **Livraison : T3 2021**

BREEAM®
VERY GOOD



NF HOE®
« Très performant »

EDENN

Nanterre
(Hauts-de-Seine)



- **16 000 m²**
(prise d'effet à la livraison)
- **Locataire : Schneider Electric**
- **Durée ferme : 9 années**
- **Livraison : T1 2025**

NF HOE®
« Excellent »

BREEAM®
EXCELLENT



Osmoz
Engagé pour la qualité
des cadres de vie

- **Locataires de premier rang**
- **Durée moyenne ferme de 8,5 années**
- **En ligne avec les VLM**
- **Performance environnementale State of the art**



- **Pré-commercialisation de grands projets : l'ADN d'Icade**
- **Portefeuille tertiaire Icade : au cœur de la demande des grands corporate**

UN PIPELINE SÉCURISÉ, GÉNÉRATEUR DE CASH-FLOWS LONGS ET CRÉATEUR DE VALEUR

Des livraisons 2021 créatrices de valeur

3 livraisons sur le semestre

565 M€
Investissement total

>90 000 m²

192 M€
de création de valeur à date

36 M€
de loyers annuels attendus

34%
Marge de développement



ORIGINE
Nanterre (Hauts-de-Seine)
65 000 m²
TOF 79%



WEST PARK 4
Nanterre (Hauts-de-Seine)
16 000 m²
TOF 100%



LATÉCOËRE
Toulouse
13 000 m²
TOF 100%

Un pipeline attractif

c.1 Md€
Au 30 juin 2021
75% pipeline lancé

46%
Taux de pré-commercialisation du pipeline lancé

51 M€
de loyers annuels attendus



FRESK
Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine)
20 500 m²
Pré-commercialisation 67%



- Des projets aux meilleurs standards techniques et environnementaux
- Le meilleur rapport Loyer / Attractivité

REPRISE ACTIVE DE LA ROTATION DU PORTEFEUILLE

Succès du plan de cessions, appétit des investisseurs confirmé

462 M€

Total de cessions réalisées sur le S1 2021
(138 M€ d'actifs matures sous promesse)

+4,7%

Taux de rendement
moyen

+9,8%

Prime moyenne / ANR
au 31 décembre 2020
(c.+3% vs. valeurs au 31/12/2019)



MILLÉNAIRE 1

Paris 19^e

29 000 m²

TOF 100%



LOIRE

Villejuif (Val-de-Marne)

20 000 m²

TOF 100%



SILKY WAY

Lyon (Rhône)

36 600 m²

TOF 100%

Investissements opportunistes *value add*

243 M€

Investissement initial
Loué à 100%



LE PRAIRIAL

Nanterre (Hauts-de-Seine)

13 400 m²

TOF 100%



ÉQUINOVE

Le Plessis-Robinson (Hauts-de-Seine)

64 700 m²

TOF 100%

Locataires de premier rang
Ministère de l'Intérieur et Renault

Projets de redéveloppement
au départ des locataires

Création de valeur
à terme

ACQUISITION D'ÉQUINOVE POUR 183 M€ GÉNÉRANT 14 M€ DE LOYERS ANNUELS

2 actifs de bureaux :
64 700 m²

100%
Taux d'occupation
(Renault)

4,1 années
Maturité moyenne
des baux

8%
Taux de rendement



Redéveloppement potentiel
à moyen terme en logements,
en synergie avec **Icade Promotion** ⁽¹⁾



ÉQUINOVE
Le Plessis-Robinson (Hauts-de-Seine)



- Une opération alliant rendement sécurisé élevé et potentiel de création de valeur à moyen terme

(1) Projets permis par le PLU

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2020	30/06/2021
Valeur du patrimoine (100% hors droits)	9,0 Md€	8,8 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	8,5 Md€	8,3 Md€
Rendement du patrimoine (1)	5,7%	5,6%
(PdG droits inclus)		
Bureaux	5,0%	5,0%
Parcs d'affaires	7,5%	7,4%
Valeur moyenne au m² (2)		
Bureaux IDF	7 300	7 400
Bureaux Régions	3 600	3 700
Parcs d'affaires	2 300	2 300
Nombre de m² total (en millions)	1,85	1,90
Maturité des baux	4,1 ans	4,2 ans
Taux d'occupation financier	92,5%	90,2%
Bureaux	94,9%	92,2%
Parcs d'affaires	86,9%	85,0%

- **Résilience des valeurs du portefeuille (-0,7% LFL)**
- **Légère compression de taux observée sur les parcs d'affaires (principalement VLM locaux d'activités)**
- **Des métriques du portefeuille attractifs**
- **Maturité des baux en légère hausse**
- **TOF : gisement de loyers à capter de 46 M€, dont 13 M€ sur des surfaces neuves ou lourdement restructurées**

→ • **Des indicateurs opérationnels et financiers très résilients**

Données à 100% (sauf indication contraire)

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

(2) Pour les immeubles en exploitation / données part du Groupe

2.2. Foncière Santé



POURSUITE DE LA HAUSSE DES REVENUS, UNE CLASSE D'ACTIFS TRÈS RÉSILIENTE

- Revenus locatifs : croissance soutenue portée par les investissements

157,6 M€

Revenus locatifs

+5,6%

+0,6% LFL

c.100%

Taux de collecte
au 30 juin 2021

- Une base locative très solide et pérenne sur le court/moyen et long séjour

100%

TOF au 30 juin 2021

>85%

des revenus locatifs réalisés
avec des opérateurs
réalisant plus de 500 M€
de chiffre d'affaires

7,2 années

Maturité moyenne des baux

→ • Le portefeuille d'Icade Santé allie sécurité et croissance des cash-flows



POURSUITE DE LA CROISSANCE SUR LE S1 2021, OUVERTURE DE L'ESPAGNE

Investissements⁽¹⁾ réalisés sur le S1 2021 pour **217 M€** dont près de **40%** à l'international



France

Poursuite des investissements dans le court, moyen et long séjour :

- Acquisitions de **5 établissements pour 66 M€** (opérateurs Elsan, Ramsay, Korian ; durée moyenne des baux : **8,8 ans**)
- Livraisons de **4 établissements** à Elsan, Korian et Clinipôle (montant total d'investissement pour **76 M€**)
- Renforcement des partenariats avec Korian et Orpea



Renforcement
des partenariats



Opérateurs
de référence



Durée moyenne
des nouveaux baux
12,8 ans



Ouverture de l'Espagne : **2 actifs de santé pour 22 M€**
opérateur Amavir ; baux de **25 ans**, livraisons 2022/2023



Renforcement du partenariat avec Kos en Italie
acquisition de **5 actifs pour 51 M€**, baux de **15 ans**



- **67%**⁽²⁾ du plan d'investissement de **2,5 Md€ (2019 – 2022)** réalisé à fin juin 2021
- Investissements totaux attendus en 2021 : **c.450 M€/500 M€**

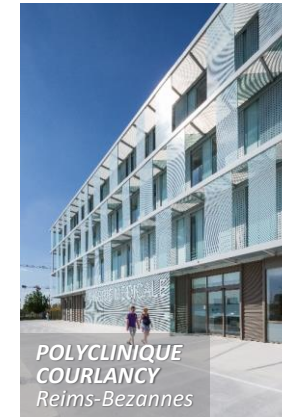
Données à 100%

(1) Investissements pipeline et autres capex : 43 M€ + acquisitions : 174 M€, dont promesses : 74 M€

(2) Investissements réalisés ou contractualisés

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2020	30/06/2021
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	5,7 Md€	6,0 Md€
<i>Valeur du patrimoine (PdG hors droits)</i>	<i>3,3 Md€</i>	<i>3,5 Md€</i>
Taux de rendement (PdG droits inclus) ⁽¹⁾	5,3%	5,1%
<i>Court et moyen séjour France</i>	<i>5,4%</i>	<i>5,2%</i>
<i>Long séjour France et International</i>	<i>4,8%</i>	<i>4,7%</i>
Taux d'occupation financier	100%	100%
Maturité des baux	7,4 ans	7,2 ans
Nombre d'établissements	175	183
dont court et moyen séjour	110	113
dont long séjour	65	70



- ➔ • **Compression des taux de rendement de c.20 bps : attractivité confirmée de la classe d'actif créatrice de valeur et qui devrait se poursuivre**

2.3. Promotion



TRÈS FORTE DYNAMIQUE SUR LE SEMESTRE, REPRISE CONFIRMÉE

Rebond de l'activité commerciale

- Chiffre d'affaires économique

536 M€

CA total
Au S1 2021

+79%

Variation du CA total
(vs. S1 2020)

+38%

Variation du CA total
(vs. S1 2019)

- Réservations logement

2 613 lots

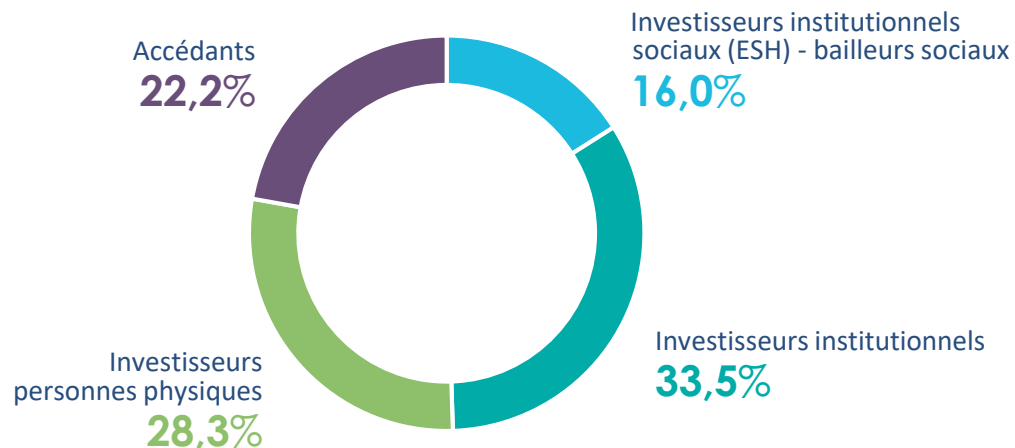
+20%

(Variation. vs. S1 2020)

+16,5%

(Variation vs. S1 2019)

- Reprise vigoureuse portée par la demande des investisseurs institutionnels et des particuliers



Mix clientèle Icade Promotion
au 30 juin 2021

- Fort rebond de l'activité de Promotion
- Pas d'arrêt des chantiers en 2021

HAUSSE ET ADAPTATION DE L'OFFRE, POTENTIEL DE CROISSANCE INTACT

Hausse et adaptation de l'offre commerciale

Mises en commercialisation :

43 programmes
représentant

3 092 logements

(+48% vs. S1 2020 ; +36% vs. S1 2019)



Lancement
**URBAIN
des BOIS**



Accélération
dans la construction
bas-carbone



Hyper-personnalisation du logement

Ancrage local ⁽⁵⁾

Potentiel de croissance intact

- Stock commercial ⁽¹⁾ : **4 481** lots (+7,1%)
- Backlog ⁽²⁾ : **1,5 Md€** (+2,1%)
- CA portefeuille foncier ⁽³⁾ : **3,0 Md€**
>10 400 lots logements
- Potentiel de chiffre d'affaires à moyen terme ⁽⁴⁾ : **6,9 Md€**
dont résidentiel : **5,3 Md€** (>19 000 lots)



➔ • **Ambition 2025 confirmée : CA de 1,4 Md€, 7% de marge**

⁽¹⁾ Lots mis en vente et non réservés

⁽²⁾ Backlog : CA HT non encore comptabilisé compte tenu de l'avancement du projet sur l'ensemble des lots actés et réservations non actées, calculé en QP d'intégration consolidée.

⁽³⁾ Valorisation du potentiel de nombre de lots et de chiffre d'affaires des opérations avec une promesse de vente de terrain non signée, et non encore mises en commercialisation

⁽⁴⁾ 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

⁽⁵⁾ Partenariats filière forêt-bois / architecture bioclimatique – locale / prestataires sélectionnés sur les territoires

3. Résultats Financiers S1 2021



3. Résultats Financiers S1 2021

3.1. Compte de résultat





CROISSANCE DYNAMIQUE DU RNR DES FONCIÈRES À **+5,9%** (€/ACTION)

(en M€)	30/06/2021 TOTAL FONCIÈRES	vs. 30/06/2020 ^Δ
Loyers nets	333,8	+4,0%
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	95,9%	+48 pbs
Ratio de coûts EPRA ⁽¹⁾	14,50%	(200 pbs)
RNR ⁽²⁾ – Foncières PdG	180,9	+6,4%
RNR – Foncières / Action PdG	2,43	+5,9%



- Croissance des loyers nets sur le S1 2021 : **+4,0%**
- Taux de marge en amélioration à **95,9%**
- Ratio de coûts y compris vacance en baisse et attractif : **<15%**
- Contribution de la Foncière Santé en hausse à **42%**, **+2 pts**



- RNR en croissance de c.6% sur 1 an et de c.9% vs. S1 2019
- Des résultats reflétant performances commerciales et opérationnelles

(1) Dont coût de la vacance

(2) RNR Part du Groupe équivaut au CFNC modulo le montant des amortissements des biens d'exploitation

POURSUITE DE LA DYNAMIQUE SUR LA SANTÉ ET DE LA RÉSILIENCE SUR LES BUREAUX

● Foncière Tertiaire (en M€)	30/06/2021	
	FONCIÈRE TERTIAIRE	vs. 30/06/2020 Δ
Loyers nets (100%)	177,6	+1,5%
Taux de marge	93,3%	(29 pbs)
RNR – PdG	105,5	+2,7%
RNR – Foncière / Action PdG	1,42	+2,2%

- Revenus locatifs à **190 M€** ; **+2,4%** ⁽¹⁾ ; **(+0,9%** ⁽¹⁾ LFL) portés par les livraisons sur le semestre
- **Loyers nets : +1,5%** ; légère baisse du taux de marge : effet des cessions d'actifs loués à 100%
- **RNR à +2,7%** : maîtrise des coûts de fonctionnement nets et des frais financiers

➔ Des résultats portés par :

- L'asset management
- La rigueur opérationnelle et financière

● Foncière Santé (en M€)	30/06/2021	
	FONCIÈRE SANTÉ	vs. 30/06/2020 Δ
Loyers nets (100%)	156,2	+7,1%
Taux de marge	99,1%	+132 pbs
RNR – PdG	75,5	+12,1%
RNR – Foncière / Action PdG	1,01	+11,5%

- Revenus locatifs : **+5,6%**, portés par la croissance en France et à l'international **(+0,6%** LFL)
- **Loyers nets à 156,2 M€**, taux de marge parmi les plus élevés du secteur **(99,1%)**
- **RNR à 100%** : **129 M€**

➔ • Croissance dynamique du RNR à **+12,1%**

ICAIDE PROMOTION : REBOND CONFIRMÉ DES RÉSULTATS

(en M€)	30/06/2021			△ sur 1 an		
	Résidentiel	Tertiaire	TOTAL ⁽²⁾	Total var.	Résidentiel	Tertiaire
Chiffre d'affaires économique (CA) ⁽¹⁾	458,5	76,6	536,3	78,6%	81,3%	65,1%
Taux de marge	5,2%	4,2%	5,0%	+7,7 pts		
ROEC	23,6	3,2	27,0	+436,2%		
Cash-flow net courant (PdG)	9,5	1,5	10,9	+191,2%		

- CA à **536 M€**, **+79%** vs. S1 2020 (**+38%** vs. S1 2019) : effet rattrapage 2020 et très bonne dynamique commerciale
- Activité résidentielle portée par une forte demande : CA de **459 M€**, soit **85%** de l'activité totale
- Taux de marge à **5%**, en amélioration sensible (**5,2%** sur le résidentiel)
- CFNC à **c.11 M€**, en fort rebond sur un an



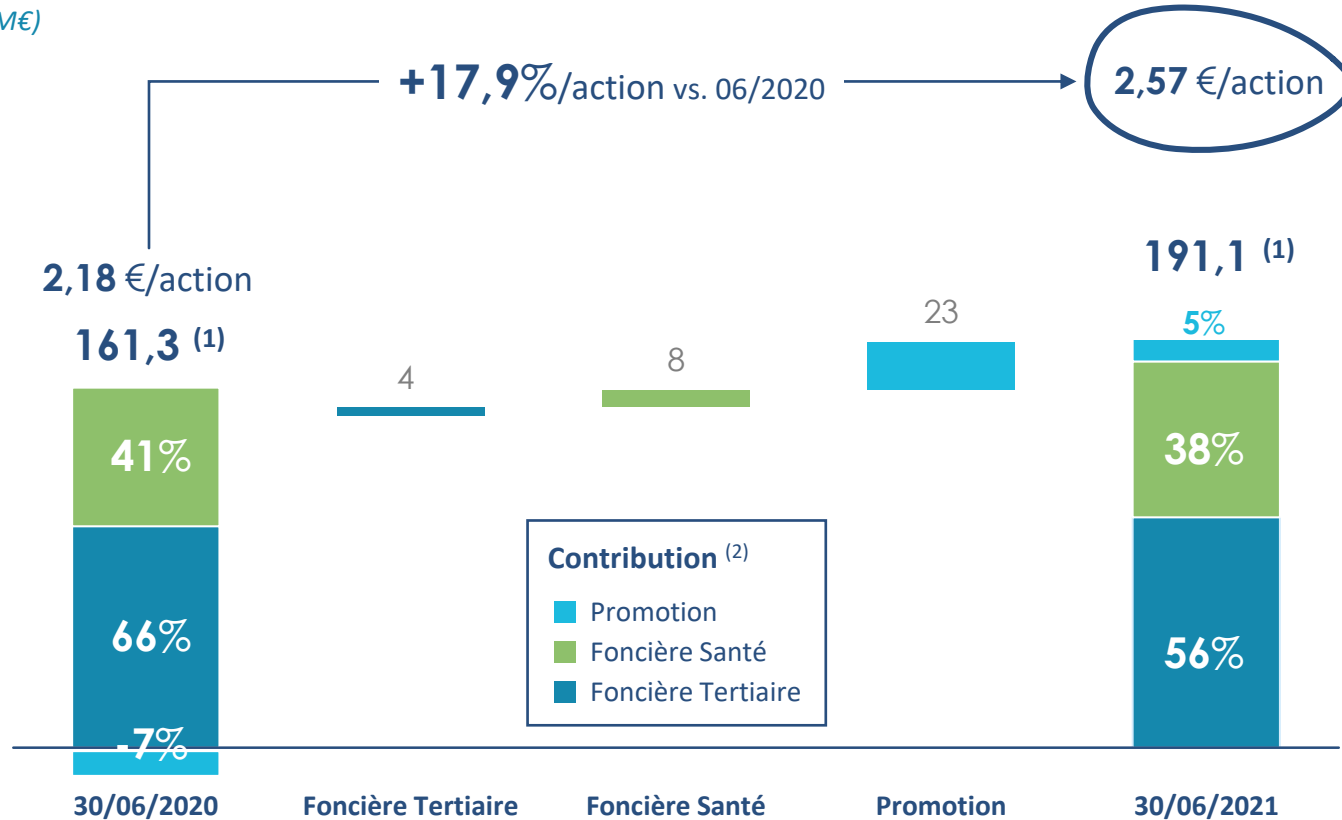
- Impacts de la crise effacés
- Activité en ligne avec la feuille de route à horizon 2025

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

(2) La différence entre le total et la somme des 2 activités provient des opérations d'aménagement et de portage de réserves foncières long terme

VIF REBOND DU CFNC GROUPE/ACTION : +17,9% SUR UN AN VS. S1 2020, +8,9% VS. S1 2019

(en M€)



- **Croissance portée par les 3 lignes de métier :**
 - Fort rebond sur la promotion
 - Poursuite de la croissance sur la santé
 - Résilience sur les bureaux
 - Impact du *scrip dividend* marginal
- **Poursuite de la hausse de la contribution de la Foncière Santé à 38% (+1 pt vs. 31/12/20)**

→ • Un rebond du CFNC qui reflète la solidité du business model

(1) Intègre le CFNC du secteur « autres »
(2) Pourcentages du CFNC sur une base 100

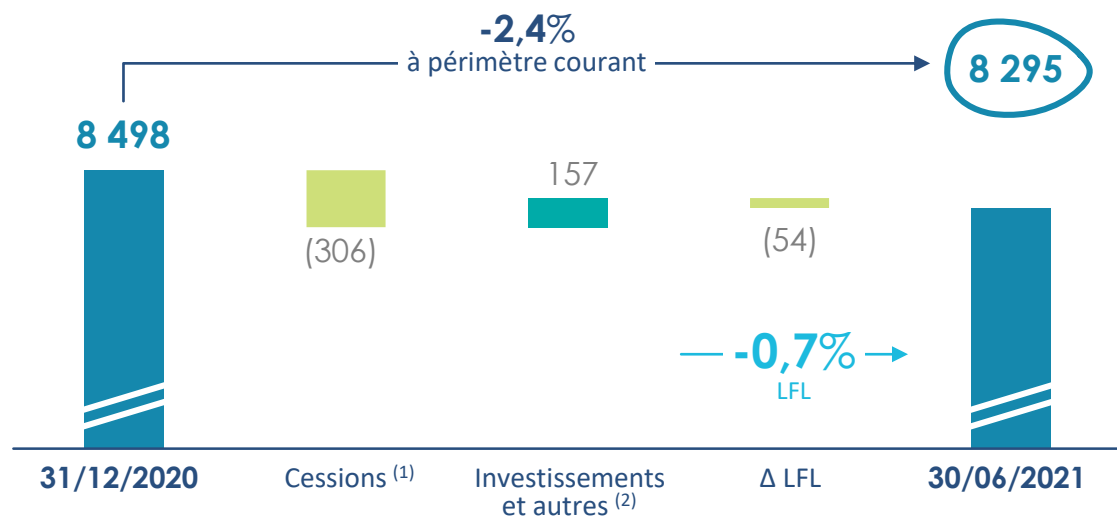
3. Résultats Financiers S1 2021

3.2. Valorisation du patrimoine & ANR



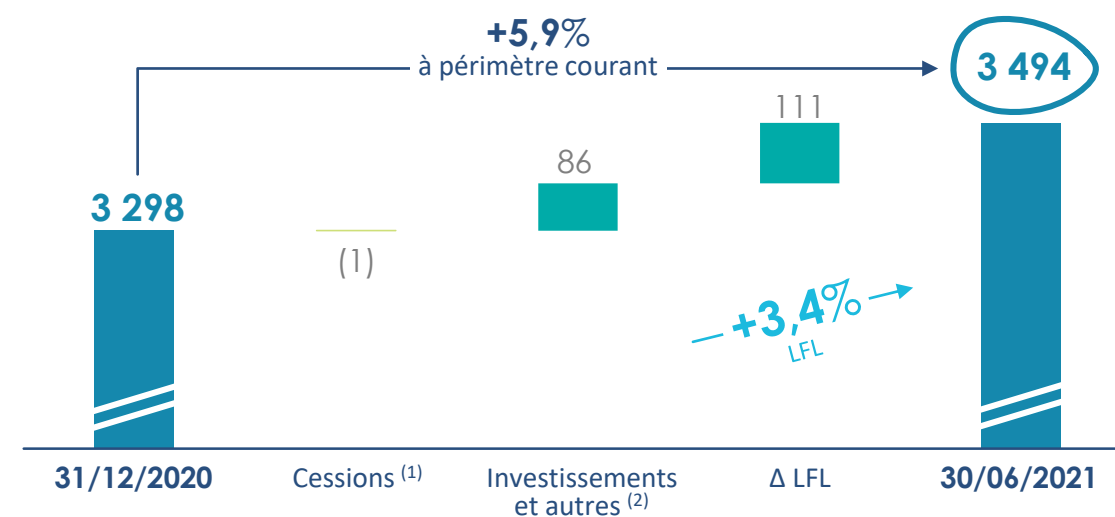
UN PATRIMOINE VALORISÉ À **11,8 Md€** (EN PART DU GROUPE), **14,8 Md€** (À 100%)

- **Foncière Tertiaire : légère baisse des valeurs au 1^{er} semestre**
(en quote-part / en M€)



- Valeur au 30 juin 2021 : **8,3 Md€** (8,8 Md€ à 100%), -2,4% à périmètre courant sous l'effet des cessions
- Légère baisse de **-0,7% LFL**

- **Foncière Santé : forte progression des valorisations**
(en quote-part / en M€)



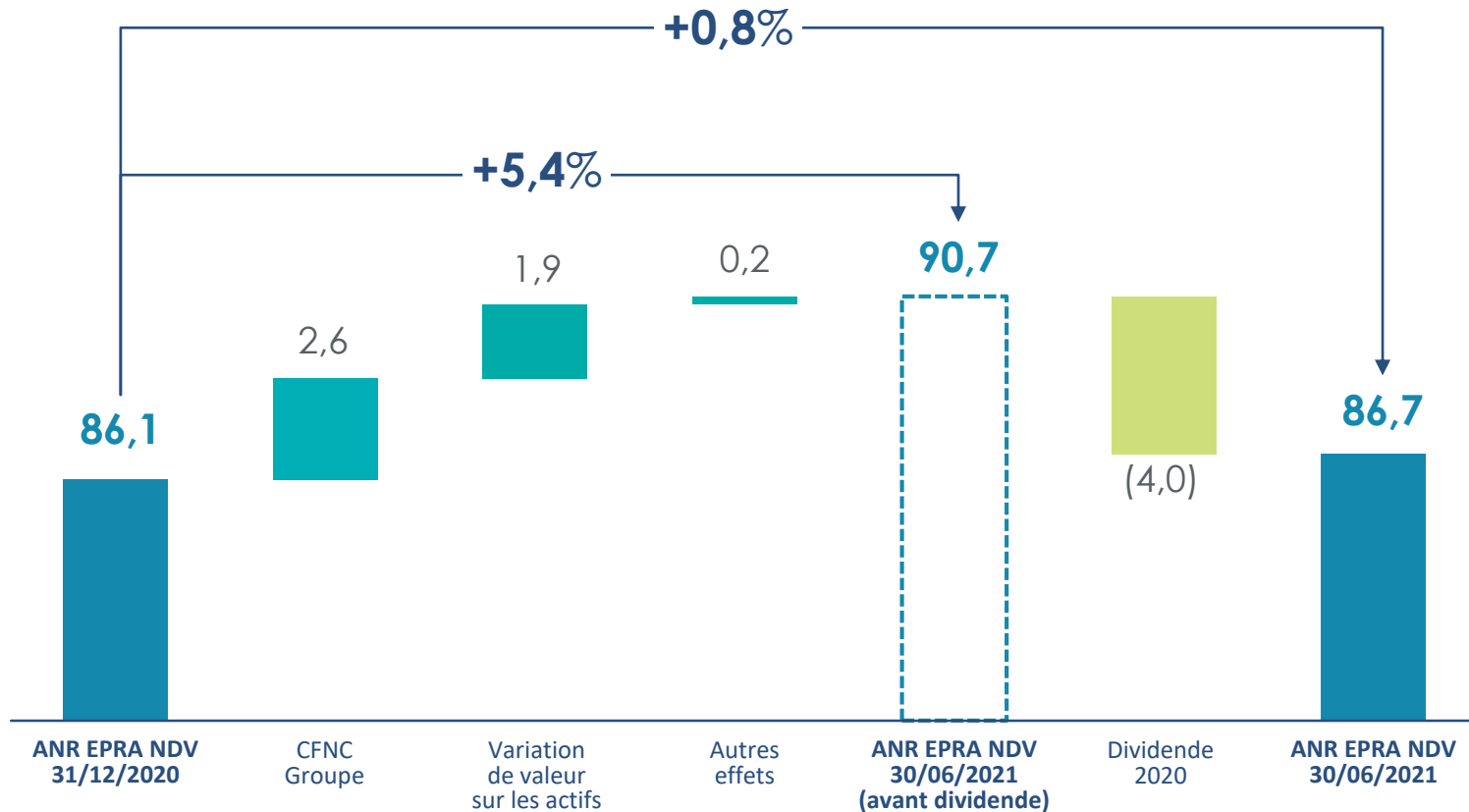
- Valeur au 30 juin 2021 : **3,5 Md€** (6,0 Md€ à 100%), +5,9% à périmètre courant
- Compression des taux de c.20 pbs, qui reflète l'attractivité croissante du marché de la santé
- Hausse de **+3,4% LFL**
- Croissance des valeurs de l'immobilier de santé

(1) Juste valeur au 31/12/2020 des actifs cédés sur la période

(2) Comprend notamment les investissements dans le pipeline, les acquisitions et les travaux sur actifs en exploitation et variation de QP de détention

ANR EPRA NDV : 86,7 €/ACTION, +5,4% SUR 6 MOIS AVANT DIVIDENDE

(en €/action)



- 1 Bonne performance opérationnelle des 3 lignes d'activité:
Hausse du CFNC : +2,6 €/action
- 2 Très bonne tenue des valorisations :
+1,9 €/action
- 3 ANR NTA : 6 990 M€
(92,3 €/action)
- 4 ANR NRV : 7 519 M€
(99,2 €/action)

➔ • Un ANR robuste qui reflète la solidité du business model

(1) Sous l'effet principalement de l'amélioration des spreads
(2) Calcul sur la base de l'ANR NDV

GAV ET ANR : UNE CONTRIBUTION SIGNIFICATIVE ET EN HAUSSE DE LA SANTÉ

GAV À PRÈS DE **15 Md€** ⁽¹⁾ À **100%**
au 30 juin 2021



8,8 Md€

Taux de rendement
net DI: **5,6%**

60%



6,0 Md€

Taux de rendement
net DI: **5,1%**

40%

Foncière Tertiaire

Foncière Santé

- Contribution de la Santé en hausse de **+190 pbs** ⁽²⁾, à **40%**
- Accélération de la croissance dans la santé : **+1,5 Md€ vs. 2018**
- Stabilité du portefeuille tertiaire, dans un contexte de rotation d'actifs accélérée (>1,5 Md€ de cessions entre 2019 et 2021)

ANR EPRA NDV DE **6,6 Md€** en PdG au 30 juin 2021,
86,7 €/action



4,4 Md€

57,9 €/action

67%



2,2 Md€

28,8 €/action

33%

Foncière Tertiaire et Promotion

Foncière Santé

- Contribution de la Santé en hausse de **+70 pbs** ⁽²⁾, à **33%**
- ANR Foncière Santé combinée (France et International) à **100%** ⁽³⁾ :
 - ANR NDV : **3,7 Md€**, **88,8 €/action** Icade Santé
 - ANR NRV : **4,1 Md€**, **99,4 €/action** Icade Santé

(1) Hors droits
(2) vs. fin 2020
(3) Icade Santé post apport de 98% d'IHE (structure cible à l'IPO)



UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE

Un premier semestre actif

- **Émission obligataire Icade** (janvier 2021) **600 M€**, **10 ans**, **0,625%** (plus bas coupon historique)
- **Remboursement anticipé des souches** 2021 (**2,25%**) et 2022 (**1,875%**)
- **Reprofilage de la couverture**

- **Baisse du coût moyen de la dette à 1,35%**
- **Hausse de la maturité moyenne à 6,4 ans**
- **Prochaine tombée obligataire : 2023** (**279 M€**)
- **Couverture du risque de taux optimisée**

Une liquidité solide

- **2 Md€ de lignes RCF**
- **0,8 Md€ de trésorerie** au 30 juin 2021

Une liquidité couvrant près de 5 années d'intérêts et de capital

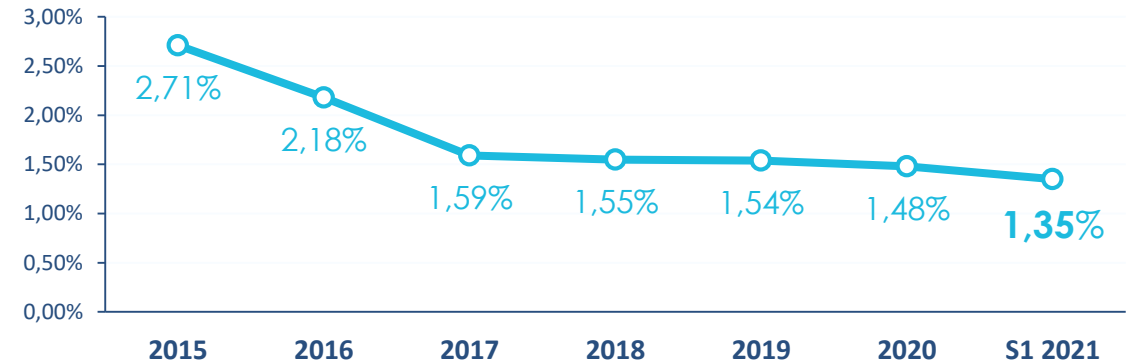
- ➔ **Poursuite de la gestion dynamique et optimisée du bilan**

DES INDICATEURS DE PASSIF SOLIDES, UNE BAISSÉ AMORCÉE DU RATIO LTV

● Une maturité moyenne de la dette supérieure à 6 ans



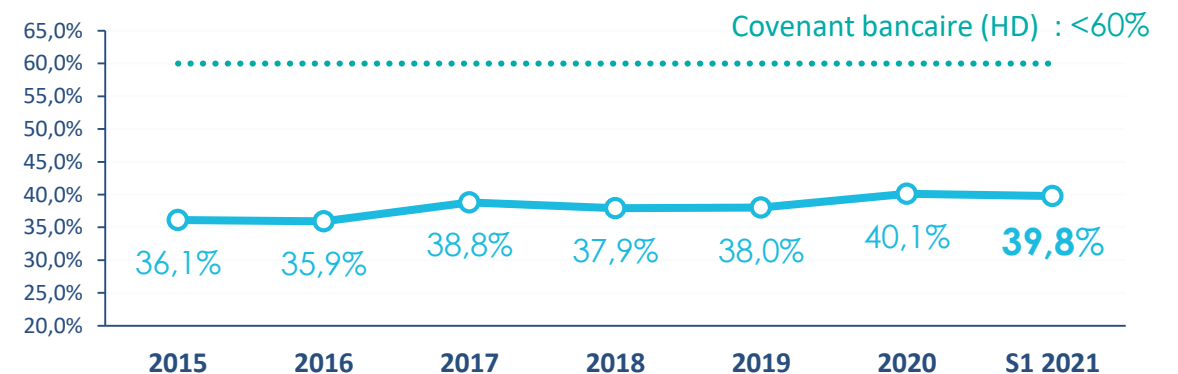
● Un coût moyen de la dette au plus bas historique (-13 pbs vs. 31/12/2020)



● ICR supérieur à 6x



● Ratio LTV DI en légère baisse à 39,8%



(1) Covenant à 60% depuis le T4 2020



- Un passif solide et optimisé en accompagnement de la reprise des activités
- ICR à nouveau supérieur à 6x, ratio dette nette / Ebitda <10x (9,8x)

S&P a confirmé le rating BBB+ (perspective stable) d'Icade & d'Icade Santé lors de sa revue annuelle de juillet 2021

4. En route vers l'IPO d'Icade Santé



EN ROUTE VERS L'IPO D'ICADE SANTÉ

Une opportunité pour Icade Santé et Icade

Création de la plateforme européenne leader en immobilier de santé

- Forte capacité d'investissement dans les 5 ans à venir (new money + leverage)
- Bilan solide

Icade, actionnaire de contrôle de long terme d'Icade Santé post IPO
Consolidation et gouvernance associée ⁽²⁾



Ambition de croissance amplifiée :
3 Md€ à horizon 2025

Modalités IPO envisagées :

- Primaire de **c.800 M€**
- Secondaire pour atteindre **15%/16%** de flottant
- Ratio LTV : **<30%** post IPO ; **40%/42%** en cible

- Contribution significative de la santé au 30 juin 2021 :
 - dans le CFNC (38% du CFNC Groupe ⁽¹⁾)
 - dans le l'ANR (33% de l'ANR Groupe ⁽¹⁾)
- Création de valeur attendue



- Ambition de leadership européen
- Icade engagée sur le long terme pour accompagner la croissance de la Foncière Santé

⁽¹⁾ Données au 30 juin 2021

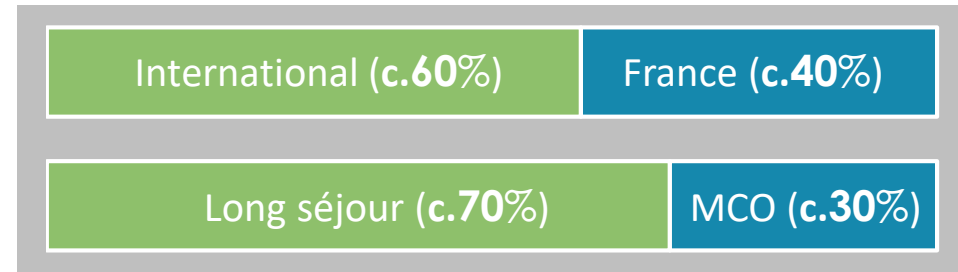
⁽²⁾ Dans le cadre de l'IPO, Icade entend mettre une gouvernance de la structure en ligne avec les recommandations AFEP/MEDEF

DE FORTES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À MOYEN TERME

Nouvelle ambition d'investissements à horizon 2025

- De l'ordre de **3 Md€** entre 2021 et 2025
- Investissement annuel moyen : **600 M€**
- **Déploiement** du capital levé à horizon **18/24 mois**

Allocation prévisionnelle :



Au 30 juin 2021 :

- Pipeline maîtrisé et lancé **489 M€⁽¹⁾**
- Acquisitions sous exclusivité & accords cadres **c.350 M€**
- Volume d'investissements *rolling* à l'étude **600 M€-1 000 M€**



- Plan précédent à horizon 2022 conforté : **2,5 Md€** sur 4 ans (**67%** au 30 juin 2021)
- Forte croissance du RNR attendue et création de valeur significative

(1) Dont 74 M€ de promesses signées sur le semestre, et 45 M€ au titre de la promesse signée en juillet 2020 portant sur l'acquisition de l'établissement Berlin Weissensee auprès d'Orpea, finalisée début juillet 2021)

FONCIÈRE SANTÉ : GUIDANCE ET PERSPECTIVES

Guidance 2021

Loyers bruts

→ **318 M€** en croissance de **+5,5%**

RNR (en M€)

→ **251 M€** en croissance de **+6%**

Perspectives 2021 – 2025 Post IPO

Investissements

→ **c.600 M€** en moyenne par an

RNR

→ **TCAM à c.+6%**

Ratio de coût EPRA

→ **c.9%/10%** sur la période

Ratio LTV cible

→ **40%/42%**, en ligne avec un rating **BBB+**

Politique de dividende

→ **Payout ratio : 85%** minimum, fondé sur le RNR

→ • **Croissance et forte visibilité des cash-flows à moyen terme**



DES PRIORITÉS 2021 TRÈS BIEN ENGAGÉES

1 Foncière Tertiaire
Rotation du portefeuille et création de valeur sécurisée sur le pipeline



2 Foncière Santé
Poursuite de la croissance et de l'internationalisation, préparation de l'IPO



3 Promotion
Croissance du CA, amélioration des marges



4 RSE
Accélération de la stratégie bas-carbone, lancement *d'Urbain des bois*



5 Déclinaison opérationnelle de la **Raison d'être**



➔ • Les 3 métiers d'Icade accélèrent sur leur marché

GUIDANCE 2021 RÉVISÉE À LA HAUSSE

Guidance communiquée
le 22 février 2021

Nouvelle guidance

**CFNC
Groupe
par action
2021**

**Croissance de $\approx +3\%$,
hors effet des cessions 2021**



**Croissance de $\approx +6\%$,
hors effet des cessions 2021
soit $\approx +3\%$ yc. effet des cessions
2021**

yc. impact dividende 2020 payé pour partie en actions

(sous réserve de non dégradation significative de la situation économique et sanitaire)

Dividende 2021 : en hausse de $+3\%$

Payout ratio en ligne avec 2020 (**83%**) + quote-part de plus-values de cessions

- • Information financière du troisième trimestre : **25 octobre 2021** (avant bourse)
- Investor Day : **29 novembre 2021** ⁽¹⁾
- **IPO Icade Santé avant fin 2021**, sous réserve des conditions de marché





L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE



FONCIÈRE TERTIAIRE : Icade, 1^{er} acteur immobilier du Grand Paris

- Portefeuille au 30/06/2021 : **8,8 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (PdG, droit inclus) ⁽¹⁾ : **5,6%**
- Pipeline de développement : **933 M€** (sur près de **130 000 m²**)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m²** de réserves foncières



FONCIÈRE SANTÉ : Icade, 1^{er} acteur en France

- Portefeuille situé en France et à l'international au 30/06/2021 : **6,0 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (droit inclus) ⁽¹⁾ : **5,1%**
- **183 établissements de santé** au 30 juin 2021 :
 - **92%** en France, **8%** à l'international
 - **85,5%** court et moyen séjour et **14,5%** long séjour (dont **8,5%** pour l'international)



PROMOTION : leader national et acteur de référence de la construction bas-carbone

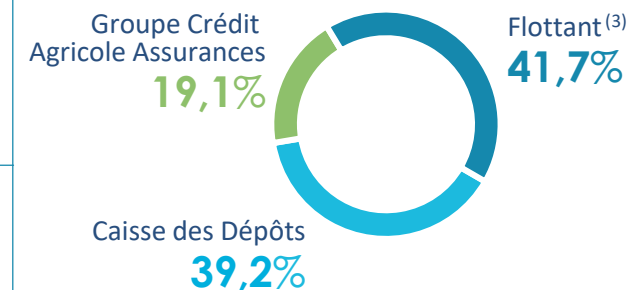
- Une exposition limitée (moins de **10%** des fonds propres du Groupe ⁽²⁾)
- Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21 implantations**)

Au 30/06/2021

14,8 Md€ de patrimoine
11,8 Md€ de patrimoine hors droits PdG



Actionnariat Icade



Rating **S&P** for Icade & Icade Santé
BBB+, Stable Outlook

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

⁽²⁾ Capitaux propres Promotion PdG (avant élimination des titres / capitaux propres consolidés PdG)

⁽³⁾ Dont 4,47% concert Icamap/GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians, 0,71% d'auto-détention et 0,29% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2021)

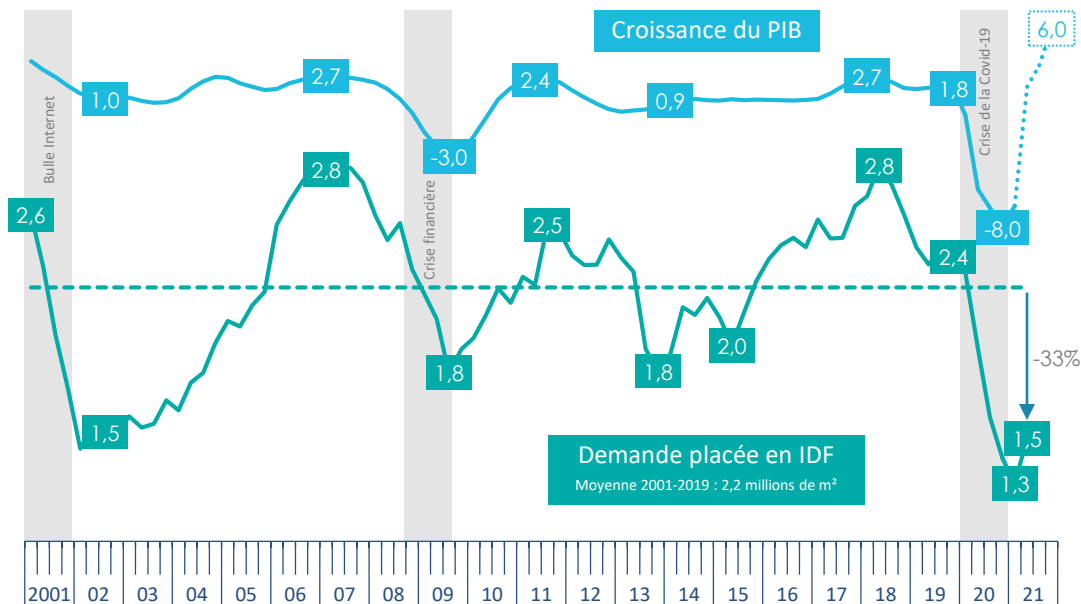
REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ LOCATIF FRANCIEN

➔ Comme l'économie, le marché locatif entame son rebond avec **765 600 m²** placés au 1^{er} semestre (+14% sur un an)

● Demande placée en Île-de-France et évolution du PIB

Milliers de m² de demande placée et croissance annuelle glissante du PIB (%)

Source : ImmoStat / INSEE et prévisions Oxford Economics à partir du T2 2021



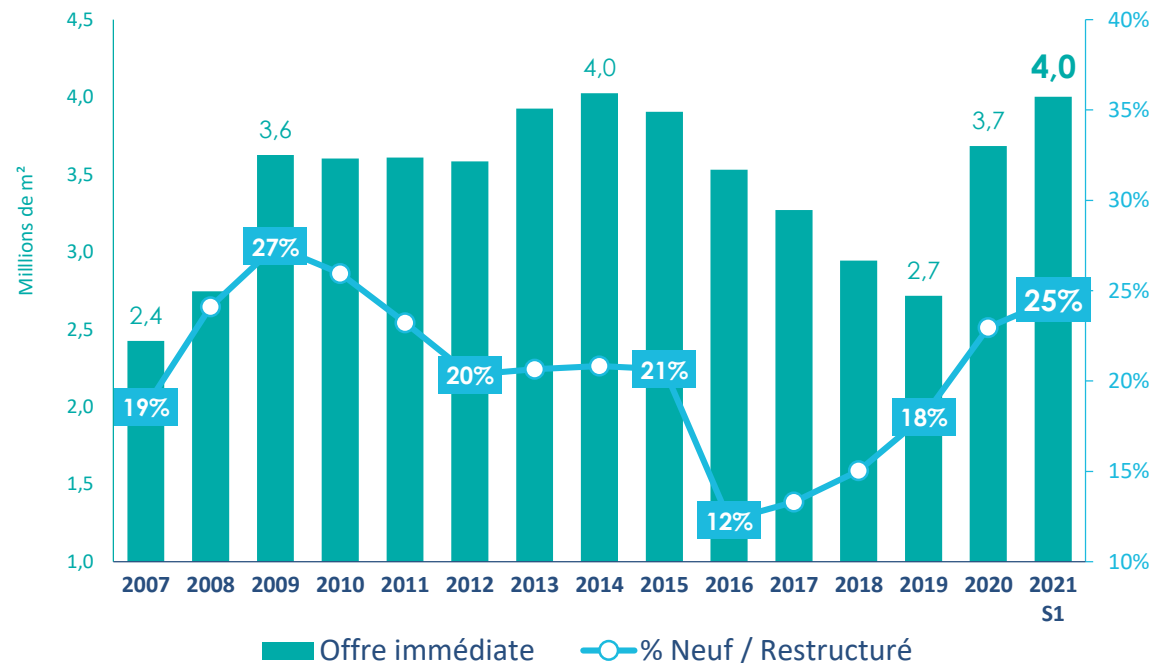
➔ Retour des transactions > 5 000 m² avec 23 références principalement hors QCA, dans des localisations du Grand Paris

➔ Une progression de l'offre immédiate liée à des libérations ainsi qu'aux livraisons des chantiers lancés avant 2020

● Offre immédiate en Île-de-France et part de bureaux neufs ou restructurés

En milliers de m² d'offre immédiate

Source : ImmoStat / JLL

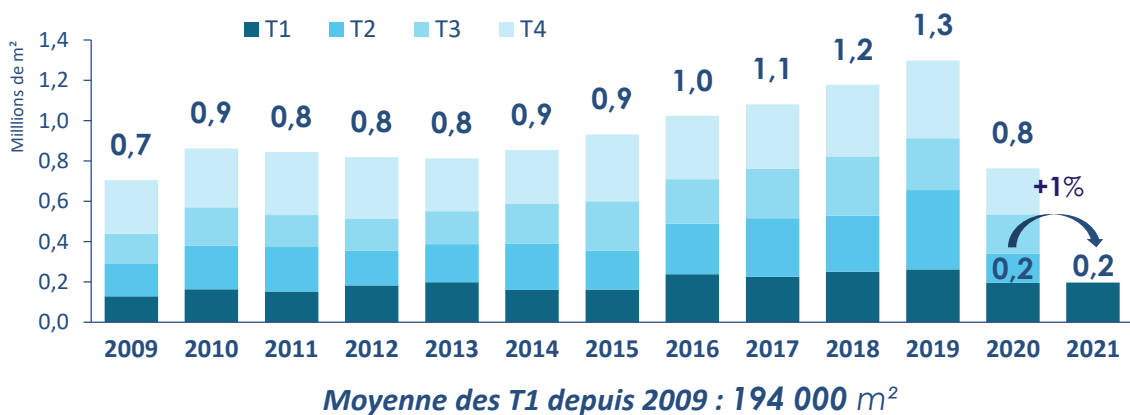


➔ Taux de vacance de 7,3% en Île-de-France (+0,5 pt au cours du semestre)

DES MARCHÉS RÉGIONAUX SOUTENUS PAR LEUR SOCLE DE TPE/PME

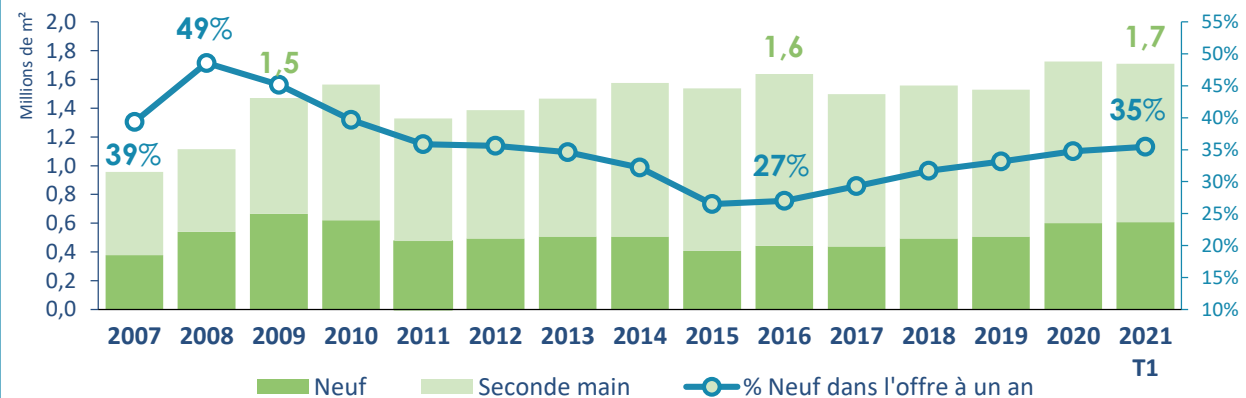
→ Une demande placée conforme à son niveau de long terme

Demande placée des 6 principales métropoles régionales

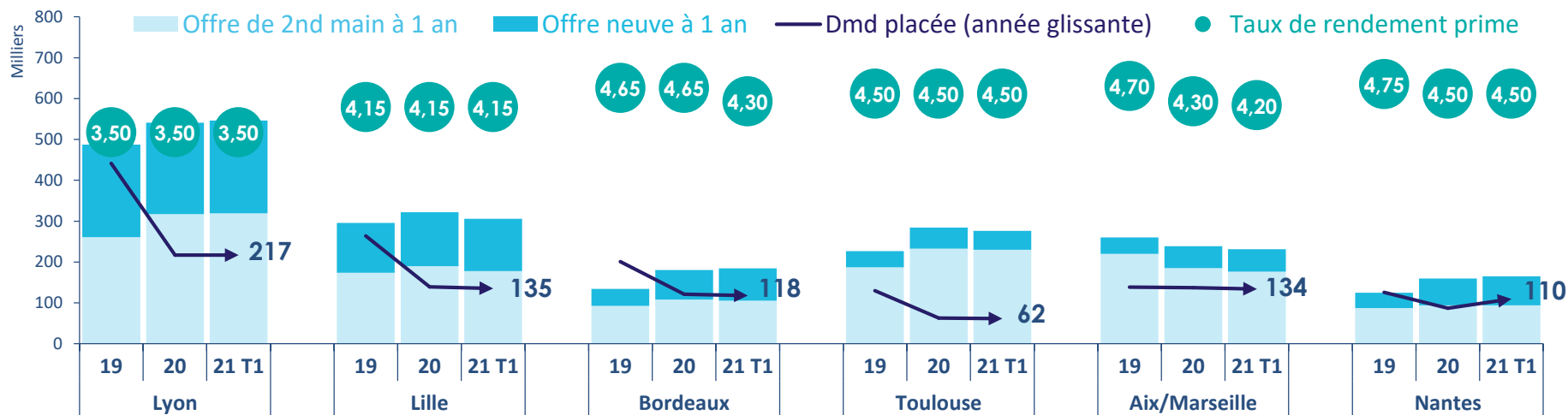


→ L'offre à un an se stabilise au cours du T1 2021

Offre à un an des 6 principales métropoles régionales (selon l'état) à fin de période



Évolution de l'offre et de la demande par métropole



Des marchés locatifs plus résilients grâce à :

- Un tissu d'entreprises locales plus réactives
- Une offre immédiate et future maîtrisée
- Des taux de vacance contenus entre 4,0% et 5,6%

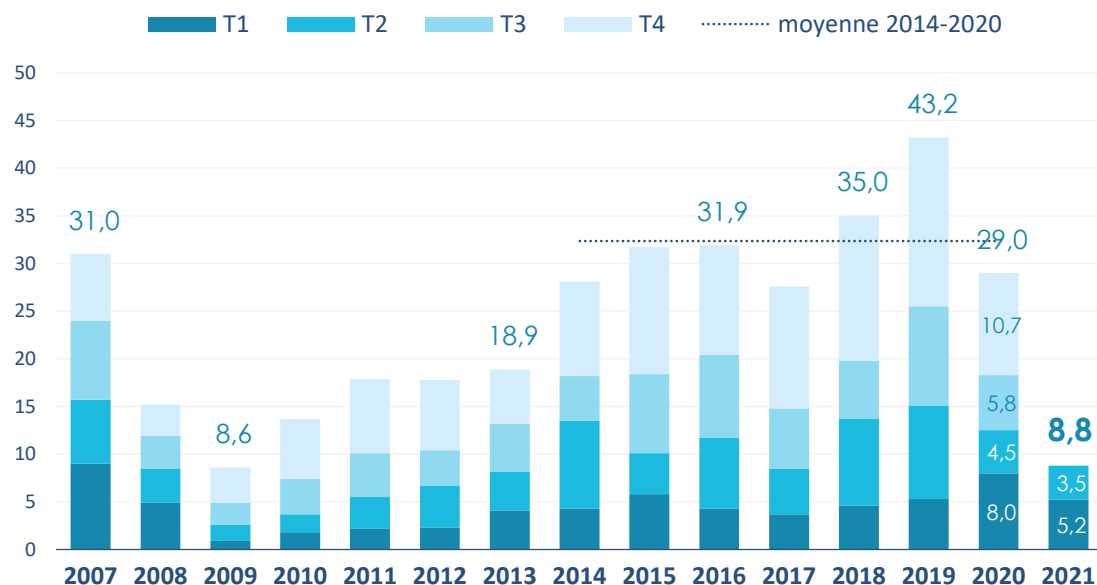
DES VOLUMES EN BAISSSE : SÉLECTIVITÉ DES INVESTISSEURS FACE À UNE OFFRE LIMITÉE

➔ De nombreuses opérations attendues d'ici la fin d'année permettent d'envisager un volume de **30 Md€** en 2021

● Montants investis en France (immobilier non résidentiel)

En milliards d'euros

Source : BNP Paribas Real Estate



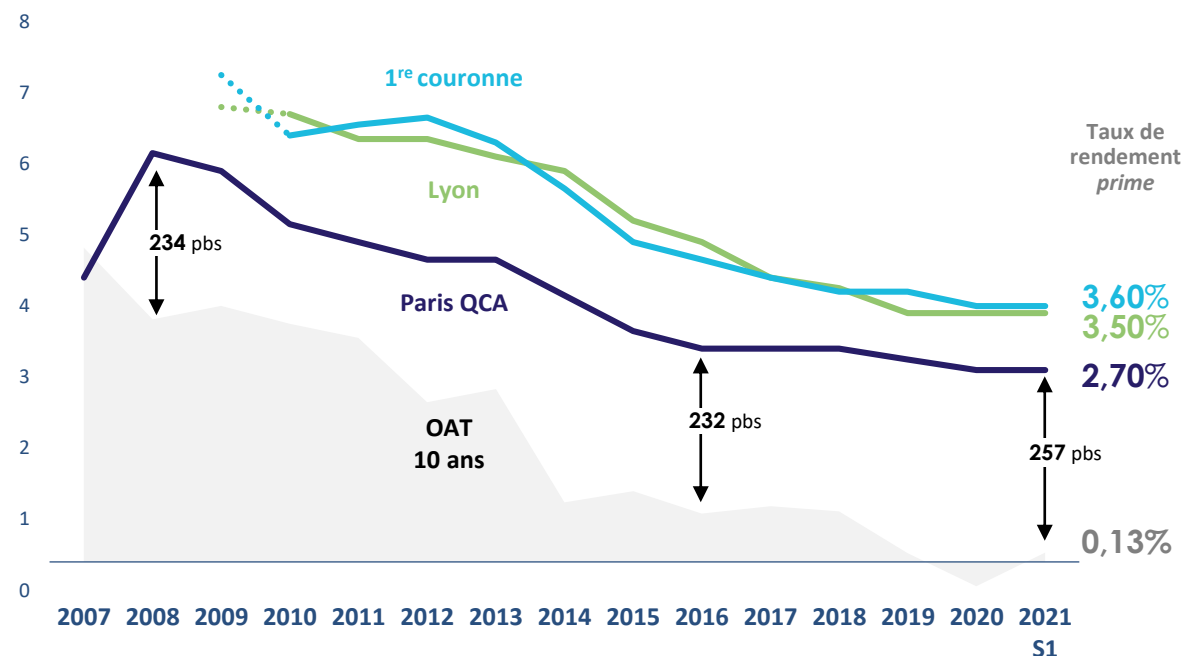
➔ • Liquidité du marché français grâce aux acteurs domestiques, nord-américains et allemands

➔ Les bureaux restent la cible privilégiée des investisseurs en France (**63%** des acquisitions, volume stable en régions)

● Comparaison des taux de rendement prime et de l'OAT 10 ans

Taux à fin de période

Source : BNP Paribas Real Estate / Banque de France

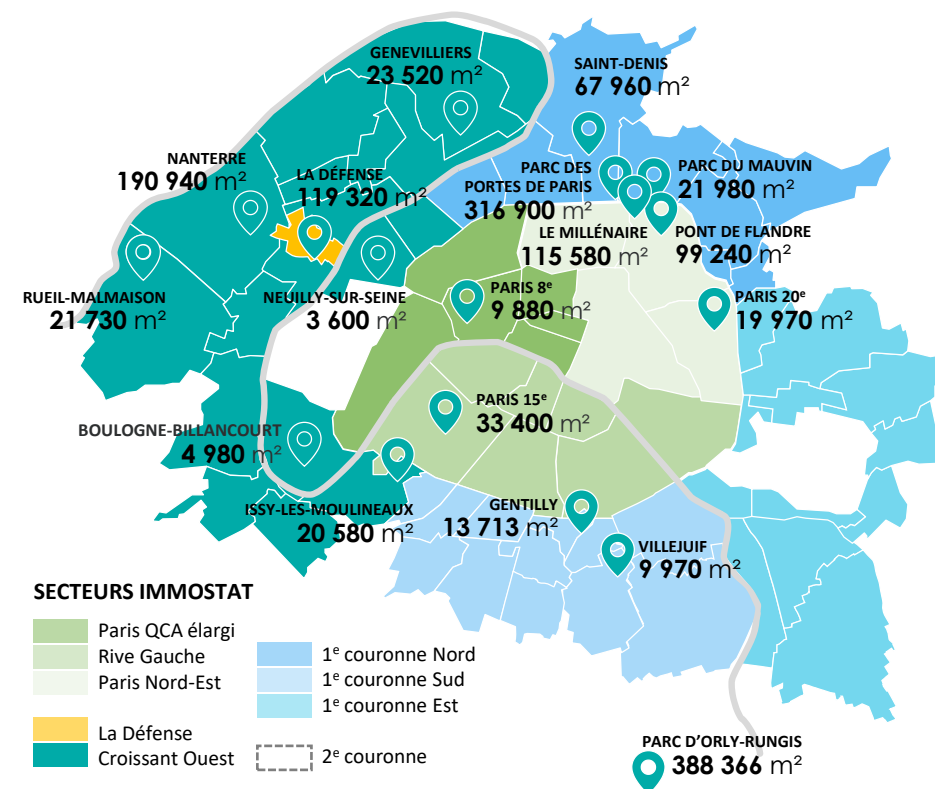


➔ • Une demande centrée sur les actifs *core* qui maintient les taux *prime* à leur niveau

MAINTIEN DES LOYERS DE MARCHÉ POUR LES ACTIFS LES PLUS QUALITATIFS

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
Taux de vacance physique (à fin juin 2021 vs un an avant)	4,4% ▲	12,3% ▲	12,6% ▲	9,7% ▲	5,3% ≈
Demande placée (2021 S1 vs. moy. S1 2018-2020)	160 000 m ² (-11%)	91 000 m ² (-4%)	179 000 m ² (-27%)	75 000 m ² (-55%)	120 000 m ² (-3%)
Transactions > 5 000 m² (% 2021 S1)	10%	64%	34%	35%	46%
Loyer le plus élevé (€/m ² /an HT HC facial à mi-2021 vs. un an avant)	940 €/m ² ≈	560 €/m ² ▲	636 €/m ² ▲	430 €/m ² ≈	320 €/m ² ▲
Loyer moyen neuf (€/m ² /an HT HC facial à mi-2021 vs un an avant)	811 €/m ² ▲	484 €/m ² ▲	398 €/m ² ▲	347 €/m ² ≈	218 €/m ² ≈
Prix (DI, tous états confondus) (€ DI / m ² à mi-2021 vs. un an avant)	18 395 €/m ² ▼	9 374 €/m ² ▲	6 695 €/m ² ▼	5 585 €/m ² ▲	3 000 €/m ² ▼
Disponibilités à 3 ans en chantier (en m ² à fin juin 2021 vs. un an avant)	147 000 m ² ▲	208 000 m ² ▼	365 000 m ² ≈	540 000 m ² ▲	80 000 m ² ▲
Taux de rendement prime (fin juin 2021 vs. un an avant)	2,70% ▼	4,0% ≈	3,20% ≈	3,60% ▼	4,85% ≈
Investissements en bureaux (2021 S1 vs. moy. S1 2018-2020)	1 040 M€ (-52%)	260 M€ (-56%)	1 190 M€ (-26%)	910 M€ (-19%)	60 M€ (-78%)

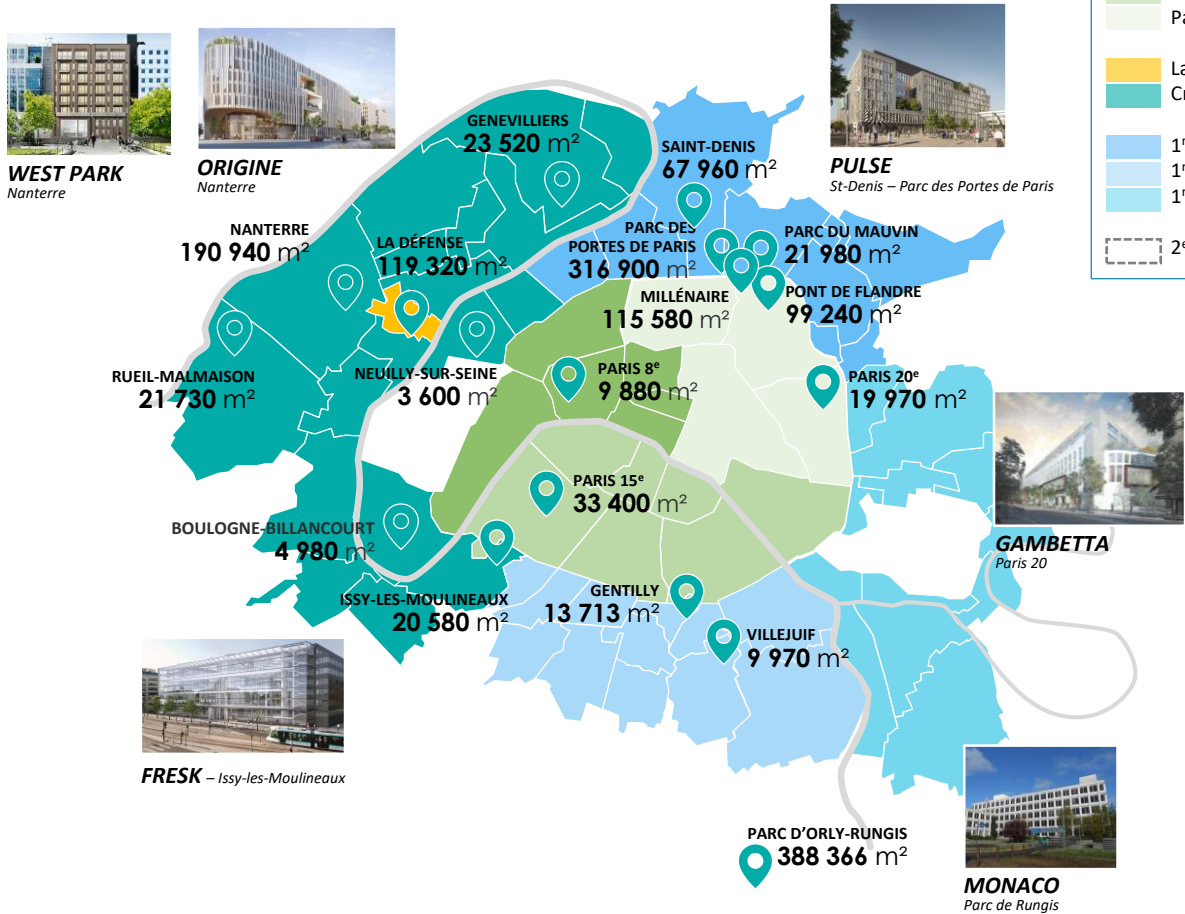
Patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire en Île-de-France à mi-2021



- Exigence de qualité des locaux renforcée par la crise sanitaire
- ➔ • Optimisation des coûts immobiliers alors que Paris QCA dépasse les 800 €/m²
- Hausse des mesures d'accompagnement à 23% en moyenne au T1 2021 en Île-de-France

LARGE PRÉDOMINANCE DU GRAND PARIS : c.90%

Patrimoine en Île-de-France
1 607 600 m² – 7,4 Md€⁽¹⁾



SECTEURS IMMOSTAT

- Paris QCA élargi
- Rive Gauche
- Paris Nord-Est
- La Défense
- Croissant Ouest
- 1^{re} couronne Nord
- 1^{re} couronne Sud
- 1^{re} couronne Est
- 2^e couronne

ACTIFS

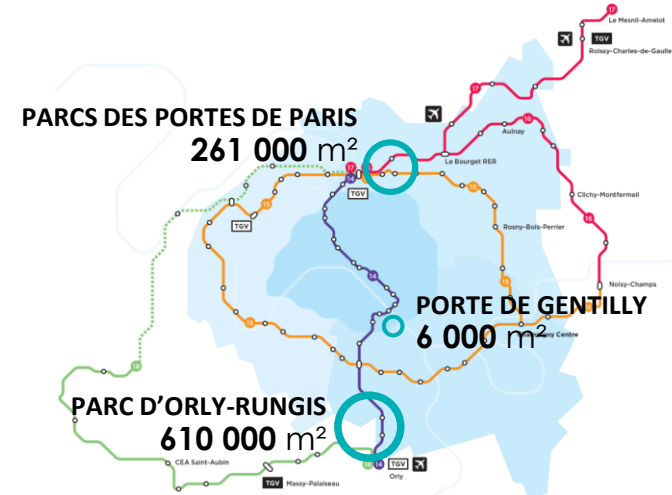
LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

- 14
- 15
- 16,17
- 18
- 18 Au-delà de 2030

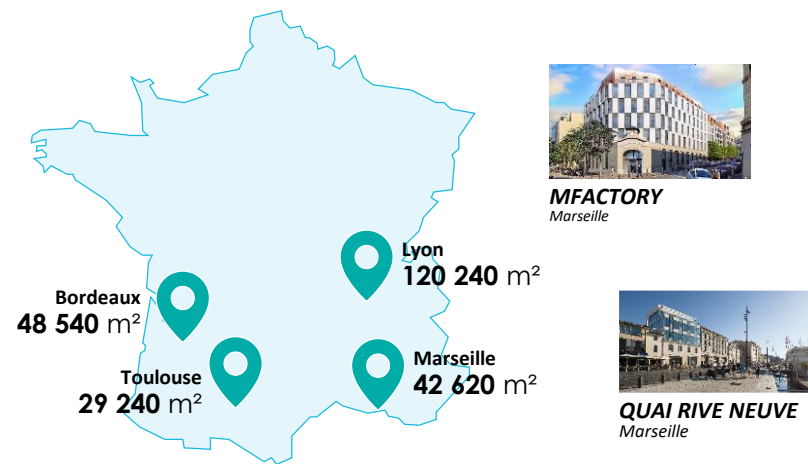
GARES TGV

- Gare TGV existante
- TGV Gare TGV en projet

Réserve Foncière 877 000 m² (2) – 0,1 Md€



Patrimoine en régions
292 000 m² – 0,9 Md €⁽¹⁾



94% des actifs situés à moins de 400 m des transports en commun

(1) Valorisations au 30 juin 2021 en part du groupe (hors logements)
 (2) Solde net des démolitions et constructions

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30 JUIN 2021

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Chantier en cours	Typologie	Date de livraison prévue	Surface (m ²)	Loyers (M€)	YoC ⁽¹⁾	Prix de revient ⁽²⁾ (M€)	Reste à engager > T2 2021 (M€)	Pré-commercialisation
LATÉCOÈRE	Toulouse	Construction	✓	Bureau	Livré	12 717			43	-	100%
ORIGINE	Nanterre	Redéveloppement	✓	Bureau	Livré	65 000			450	10	79%
FONTANOT	Nanterre	Restructuration	✓	Bureau	Livré	16 350			110	-	100%
FRESK	Boucle Sud	Restructuration	✓	Bureau	T3 2021	20 542			223	10	67%
B034	Paris 19 ^e	Restructuration	✓	Hôtel	T4 2022	4 826			41	22	100%
JUMP	Porte de Paris	Construction	✓	Bureau/Hôtel	T1 2023	18 784			94	66	19%
PAT029	Paris 19 ^e	Restructuration		Bureau	T4 2023	10 696			96	43	-
M FACTORY	Marseille	Construction		Bureau	T3 2023	6 000			26	18	-
EDENN	Nanterre	Restructuration		Bureau	T1 2025	30 090			222	170	57%
TOTAL PIPELINE LANCÉ						90 938	37,5	5,3%	703	330	46%
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ						38 922	13,2	5,7%	230	147	-
TOTAL PIPELINE						129 860	50,7	5,4%	933	476	34%


80%


- Un pipeline de développement avec un YoC attractif de **5,4%**
- **4 livraisons en 2021 (114 609 m²)** avec un taux de pré-commercialisation de **80%**
- **1 livraison en 2022 (4 826 m²)** intégralement pré-commercialisée
- **Projets en opportunité : 953 M€** (dont les projets Victor et Hugo pour c.**322 M€**)

Données à 100%

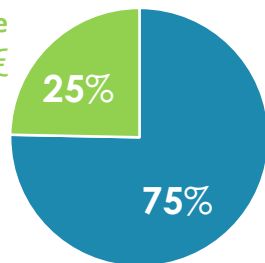
(1) YoC sur JV = Loyers faciaux / Prix de revient du projet. Ce prix comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires et travaux preneurs) et le coût de portage financier

(2) Comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires et travaux preneurs) et le coût de portage financier

DES PROJETS AUX MEILLEURS STANDARDS ET CRÉATEURS DE VALEUR

- Pipeline Foncière Tertiaire ⁽¹⁾
0,9 Md€

Complémentaire
0,2 Md€



Lancé (incl. VEFA) :
0,7 Md€

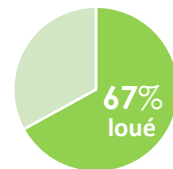
● Exemples d'actifs au pipeline

FRESK (Issy-les-Moulineaux)

- **223 M€**
- **20 500 m²**
- Livraison **T3 2021**



- Adresse parisienne
- Visibilité exceptionnelle
- Architecture emblématique
- Rooftop avec vue sur Paris



PAT029 (Paris 19^e)

- **96 M€**
- **10 700 m²**
- Livraison **T4 2023**



- TOF Icade sur le secteur : **98%**
- Architecture XIX^e siècle typique de la zone
- Bâtiment libéré par l'URSSAF au T1 2021

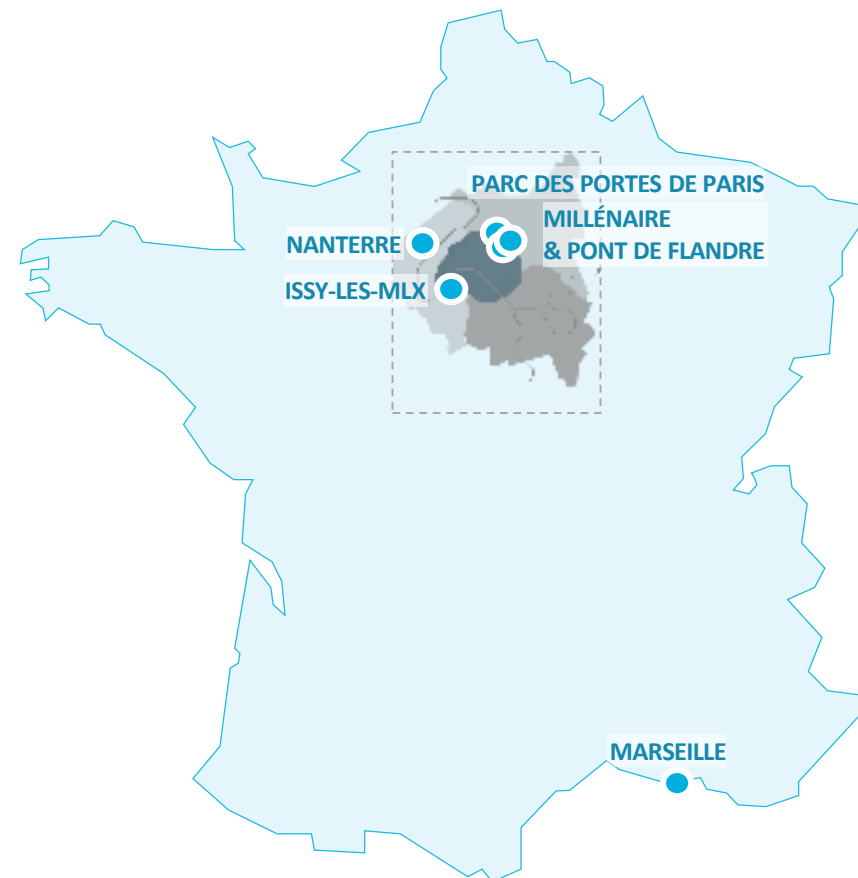
M FACTORY (Marseille)

- **26 M€**
- **6 000 m²**
- Livraison **T3 2023**



- Valorisation d'une réserve foncière acquise en 2017
- Excellente localisation au sein du quartier Euromed
- Rareté de l'offre neuve à horizon 2023

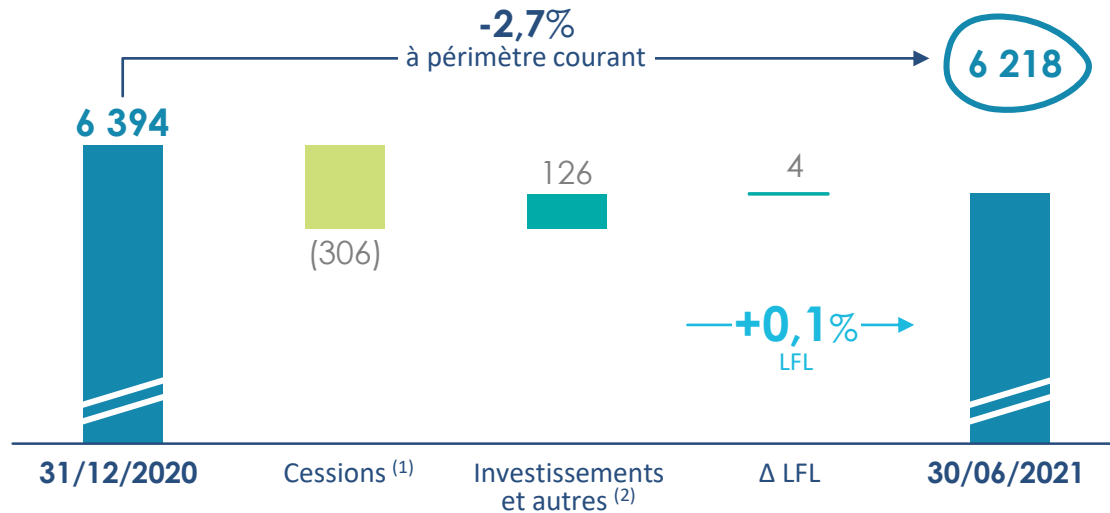
● Localisation des actifs du pipeline lancé



● Des projets *prime* dans leur marché

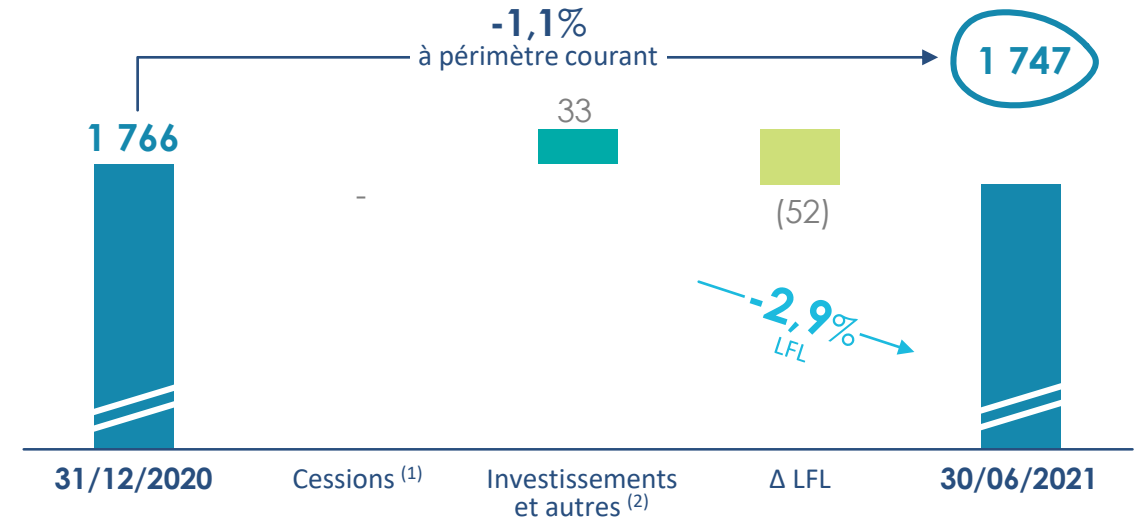
BUREAUX ET PARCS D’AFFAIRES VALORISÉS À 8,0 Md€ EN PdG, 8,5 Md€ À 100%

Bureaux (en quote-part / en M€)



- Valeur au 30 juin 2021 : 6,2 Md€ (6,7 Md€ à 100%), -2,7% à périmètre courant
- Stabilité à +0,1% LFL

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



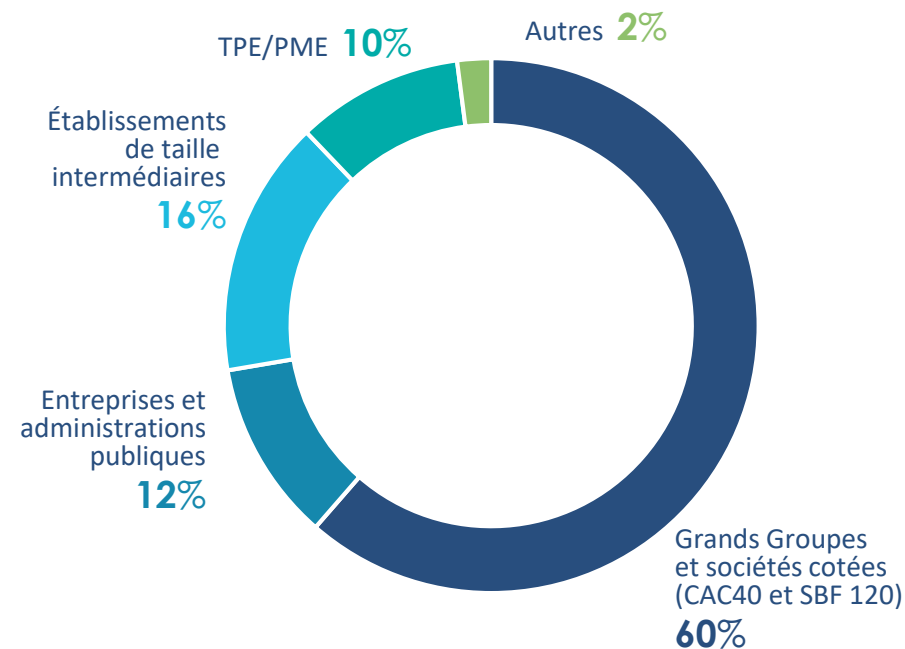
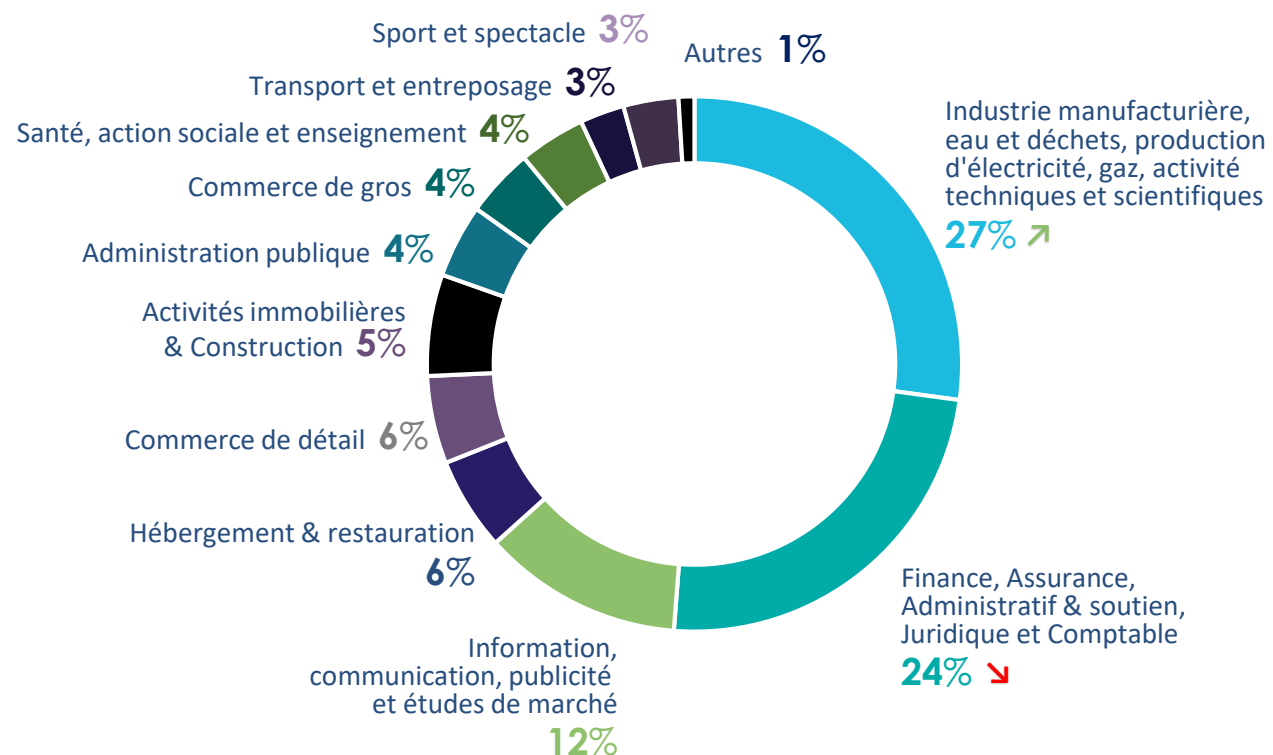
- Valeur au 30 juin 2021 : 1,7 Md€, -1,1% à périmètre courant, -2,9% LFL
- Impact du rallongement des perspectives d'exploitation des réserves foncières sur les parcs

(1) Juste valeur au 31/12/2020 des actifs cédés sur la période

(2) Comprend notamment les investissements dans le pipeline, les acquisitions et les travaux sur actifs en exploitation et variation de QP de détention

UNE BASE LOCATIVE SOLIDE ET DIVERSIFIÉE

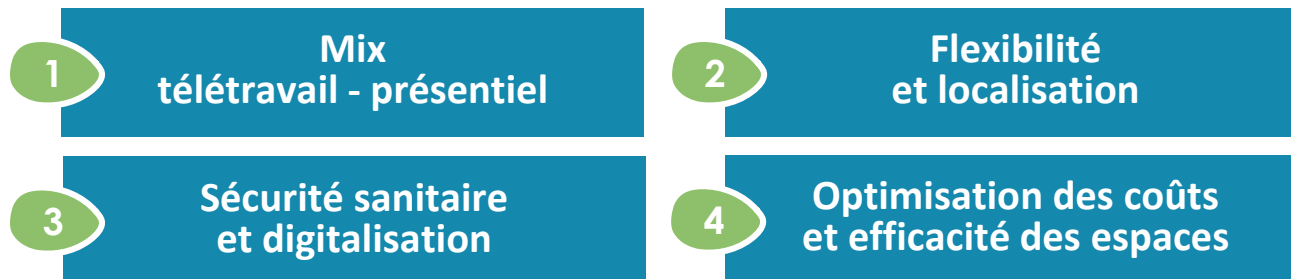
● % du loyer IFRS annualisé au 30/06/21, à 100% (MEE en PdG)



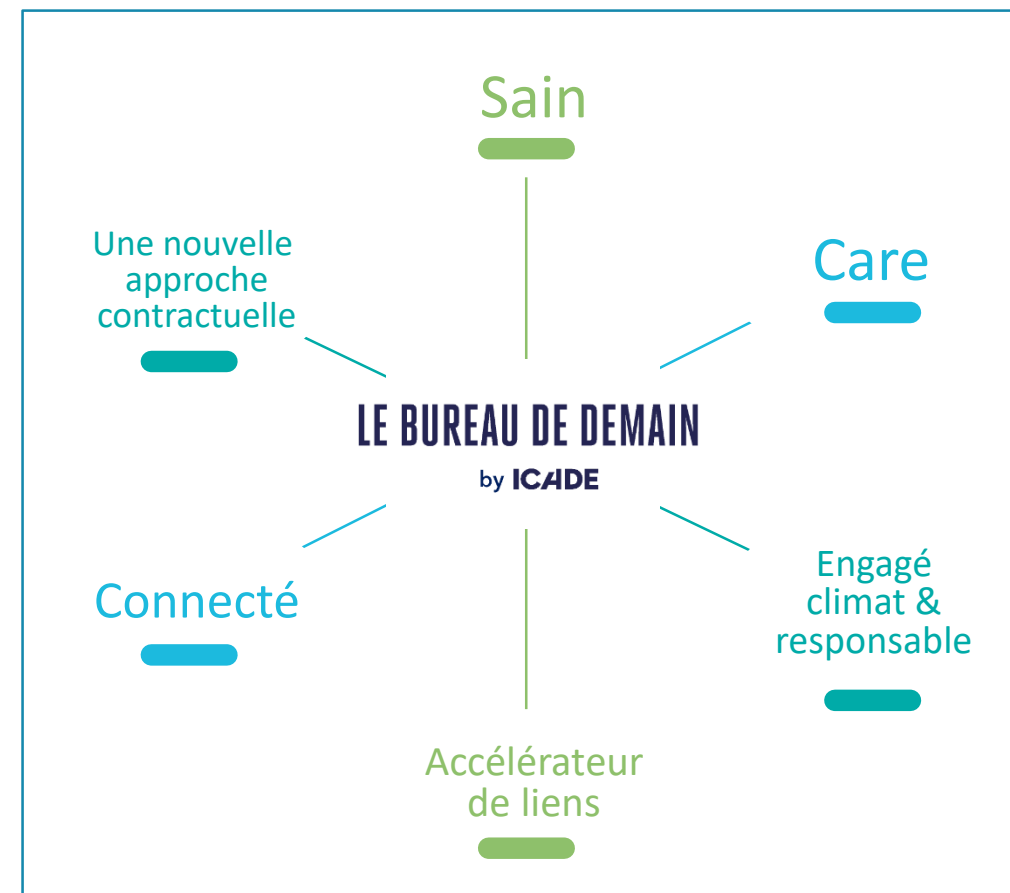
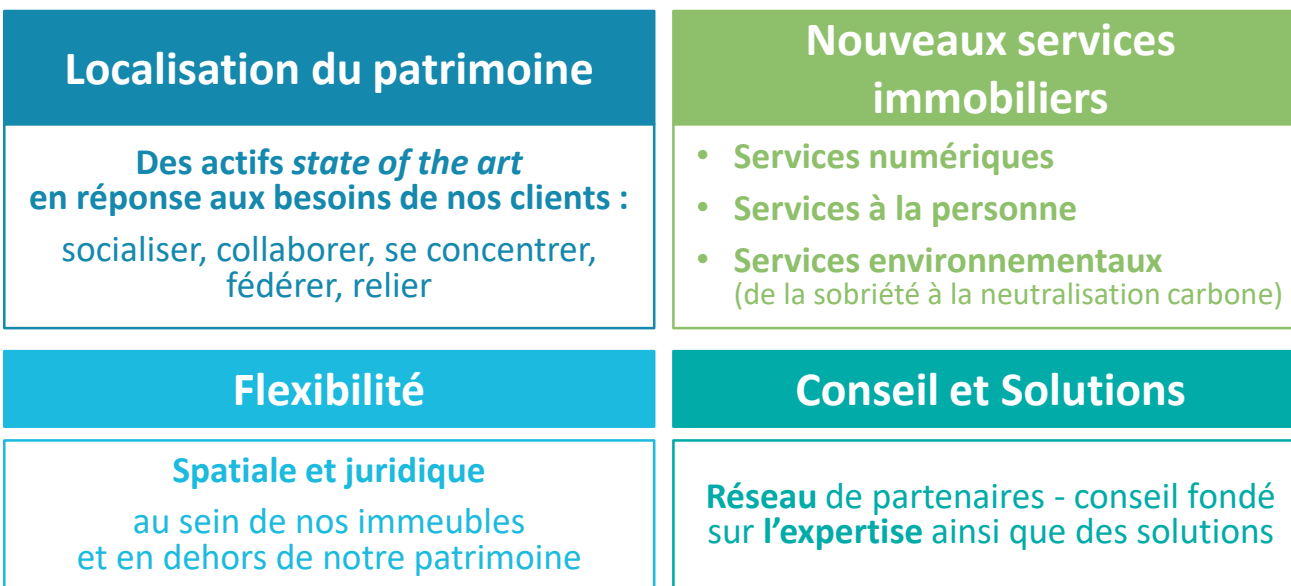
→ • Un portefeuille peu impacté par les facteurs cycliques

BUREAU DE DEMAIN BY ICADE : NOUS SOMMES PRÊTS

Les enjeux clés de nos clients...



... des réponses déjà mises en œuvre sur notre portefeuille

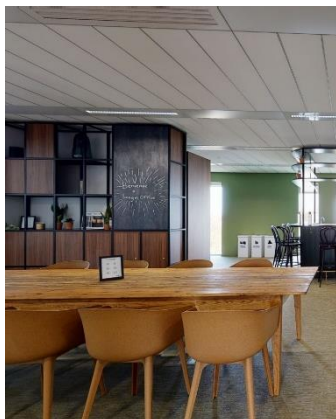


➔ **Bureau de demain by Icade : *smart, cost efficient, flexible and safe* (« OaaS » ⁽¹⁾)**

(1) Office as a Service

IMAGIN'OFFICE : UNE OFFRE FLEXIBLE ET COMPLÉMENTAIRE

*Une nouvelle génération de bureaux
pour les entreprises en mouvement*



- Des espaces de travail équipés et clés en main
- Une offre d'office management
- Des contrats flexibles
- De nombreux services additionnels
- Des contenus et animations
- Des bureaux éco-responsables

➔ Réponse d'Icade aux nouveaux besoins de localisation, d'agilité et de flexibilité des entreprises

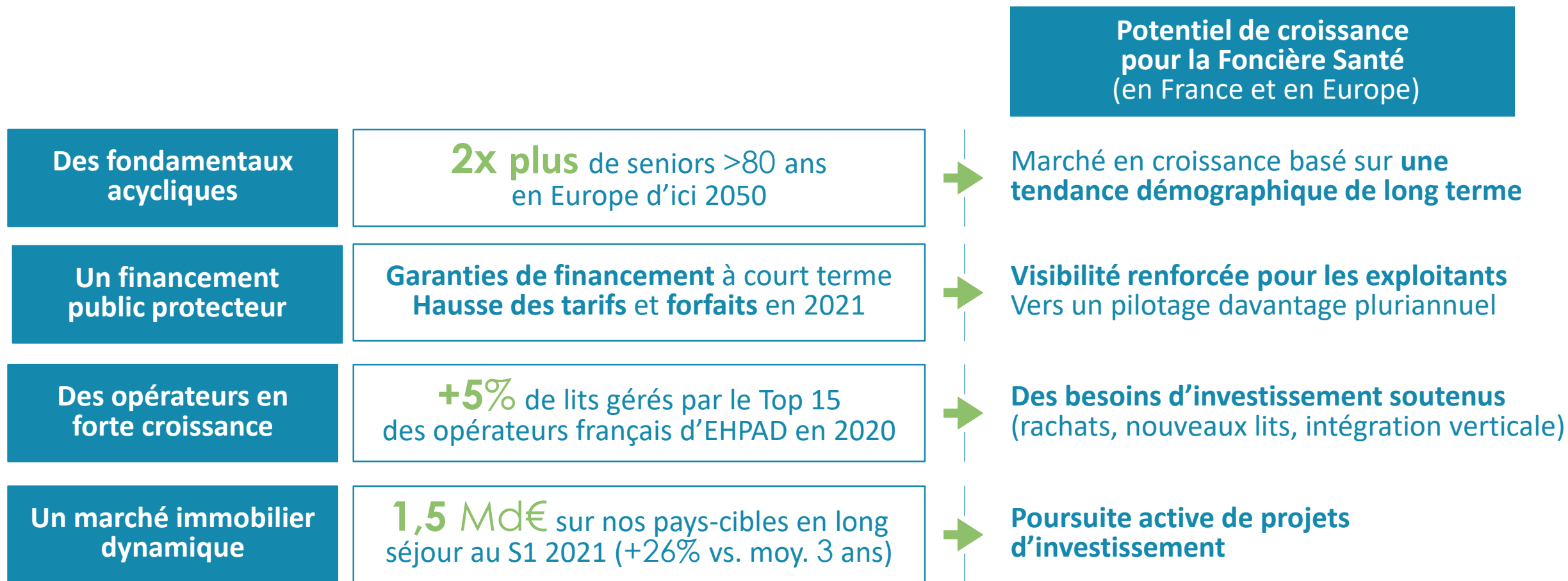
5 sites
ouverts à date

> 5 000 m²
espaces de travail
flexibles

20 sites
supplémentaires
à horizon 2025



SANTÉ : DES PERSPECTIVES DE MARCHÉ PORTEUSES



- ➔
- Résilience de l'activité des opérateurs renforcée
 - Un marché immobilier dynamique et fortement internationalisé

DES ÉTABLISSEMENTS AUX CONDITIONS LOCATIVES ATTRACTIVES

SECTEUR SANITAIRE

	Court séjour MCO ⁽¹⁾	Moyen séjour SSR/ESM ⁽²⁾
Immobilier	Plateaux techniques Progression de l'ambulatoire et diminution de l'hébergement	Hébergement majoritaire avec plateaux techniques légers (reconversion facilitée)
Investissement	+++	+
Exploitants	Exploitants nationaux et régionaux dont 2 leaders (Ramsay Santé et ELSAN)	Exploitant nationaux ou régionaux issus du sanitaire (Ramsay Santé) ou du médico-social (Korian, Orpea)
Durée des baux	12 ans fermes	12 ans fermes
Renouvellement	+9 à +12 ans	+9 ans à +12 ans
Indexation	ILC	ILC
Charges (hors maintenance)	100% preneur	100% preneur
Maintenance	Bailleur : gros travaux (art. 606)	Bailleur : gros travaux (art. 606)

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

Long séjour (EHPAD ⁽³⁾ ...)			
France	Allemagne	Italie	Espagne
Essentiellement hébergement Peu ou pas de plateaux techniques (reconversion facilitée en ville)	Des pratiques encore plus attractives en dehors de France		
+			
Dizaine d'exploitants nationaux dont 3 leaders (Korian, Orpea, DomusVi) en forte internationalisation	Fragmentation régionale forte Korian #1	Leaders de taille limitée (<6k lits Korian ou KOS)	Début de consolidation
12 ans fermes	12 à 25 ans	12 à 29 ans (9 ans auparavant)	20 à 25 ans
+9 ans à +12 ans	+5 ans à +7 ans	+9 ans à +18 ans	jusqu'à 20 ans
50% IRL + 50% TARIF EHPAD	Libre à cliquet	Libre (≈inflation)	Libre (≈inflation)
100% preneur	100% preneur	Bailleur : taxe foncière	100% preneur
Bailleur : gros travaux (art. 606)	Bailleur : gros travaux (Dach und fach)	Bailleur : gros travaux	Bailleur : gros travaux










Sources : Icade Santé / C&W

(1) MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique

(2) SSR : Soins de Suite et Réadaptation et ESM : Établissement de Santé Mentale

(3) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

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

		Patrimoine détenu en France	Patrimoine détenu en Europe (hors France)	Type principal d'établissement	Autres types d'établissement détenus
INVESTISSEURS	 (1)	5,5 Md€	0,5 Md€ Allemagne, Italie, Espagne (en 2021)	MCO (77%)	EHPAD (15%) et SSR/ESM (8%)
	 (2)	2,5 Md€	5,5 Md€ Allemagne, Italie, Irlande, Espagne, Autriche	EHPAD (69%)	MCO SSR ESM (25%) et autres (6%)
	 (3)	0,9 Md€	0,2 Md€ Allemagne	MCO (49%)	EHPAD (27%), et SSR/ESM (24%)
	 (4)	0,4 Md€	2,6 Md€ Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Finlande, Irlande, Italie (en 2021)	EHPAD (82%)	MCO SSR ESM (12%) et autres (6%)
	 (4)	0,5 Md€	0,7 Md€ Allemagne, Irlande, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne	EHPAD (61%)	MCO SSR ESM (31%) et autres (8%)
	 (5)	0,3 Md€	0,1 Md€ Allemagne, Italie, Espagne	EHPAD (56%)	SSR (40%) et autres (4%) + Pôle « Petite Enfance »
	 (4)	-	3,9 Md€ Belgique, Royaume-Uni, Allemagne, Finlande, Pays-Bas, Suède, Irlande (en 2021)	EHPAD (68%)	RSS (19%), Crèches (7%) et autres (6%)
		Murs détenus (tout pays) en Md€ / en % des exploitations	Implantation	Typologie	Stratégie
OPÉRATEURS	 (6)	2,7 Md€ 24%	France, Allemagne, Belgique, Italie, Espagne, Pays-Bas, Royaume-Uni	EHPAD SSR/ESM	5 Md€ en détention à terme avec 50% de dette et 25% de fonds propres apportés par des tiers
	 (6)	6,8 Md€ 47%	Europe de l'Ouest : 9 pays + Suisse (courant 2021) Europe de l'Est : 7 Pays + Croatie (courant 2021) Brésil, Chili, Colombie, Mexique, Uruguay, Chine	EHPAD SSR/ESM	Pipeline très soutenu 26 500 lits en développement soit +30% de la capacité actuelle

(1) Au S1 2021
(2) Au 31/12/2020
(3) Rapports RSE 2018 à 2020

(4) Au T1 2021
(5) À fin 2018 plus acquisitions recensées
(6) Au S1 2021

DES OPÉRATEURS EXPLOITANTS D'ENVERGURE

● Principaux opérateurs de cliniques MCO en France

sur la base des revenus 2019 en tenant compte des rapprochements annoncés (source : HBI)

Rang		Chiffre d'affaires estimé	Part de marché	Part de marché cumulée
1	Elsan incluant Hexagone Santé et C2S ⁽¹⁾	2 396	24%	24%
2	Ramsay Santé	2 180	22%	45%
3	Vivalto Santé incluant les groupes HPL et Dracy Santé	1 053	10%	56%
4	Sisio incluant le Groupe Courlancy	650	6%	62%
5	Almaviva Santé incluant le groupe Maynard	516	5%	67%
6	Groupe Clinavenir	275	3%	70%
7	Groupe AVEC (ex-DocteGestio)	273	3%	73%
8	GBNA Polycliniques incluant le Groupe Gauchet	252	2%	75%
9	Groupe de Santé Clinifutur	147	1%	77%
10	Établissement St-Marguerite	92	1%	78%

→ Un marché privé lucratif très consolidé (top 10 = 78%) qui assure **23%** des hospitalisations complètes et **50%** des hospitalisations partielles

● Principaux exploitants d'EHPAD sur nos marchés cibles

en nombre de lits (sources : Cushman & Wakefield, Pflegemarkt, Mensuel des Maisons de Retraite, Instituts Statistiques Nationaux)

FRANCE		21% des lits en commercial	134 000	
	Korian	25 232	46%	
	Orpea	19 716		
	Domus Vi	17 144		
	Colisée	7 490		
	Domidep	6 645		
	LNA Santé	4 558		
	Emera	4 245		
ESPAGNE		55% des lits en commercial	210 000	
	Domus Vi	24 594	20%	
	Orpea	8 500		
	Vitalia Home	8 481		
	Ballesol	7 098		
	Amavir (Maison de famille)	6 223		
	Sanitas Mayores	6 196		
	Clece Mayores	3 800		
	La Saleta (Colisée)	3 300		
	Seniors (Korian)	2 117		
ALLEMAGNE		41% des lits en commercial	393 000	
	Korian	26 884	16%	
	Alloheim	22 000		
	Victor's Group	14 800		
	Orpea	12 866		
	Kursana	9 484		
	Azurit-Hansa-Gruppe	8 580		
	DOREA (Maison de Famille)	6 625		
	DOMICIL SRH SE	6 310		
	Schönes Leben Gruppe	6 198		
	Emvia Living	6 160		
	Vitanas GmbH	5 437		
	Cura AG	4 954		
	Deutsche Wohnen	4 760		
ITALIE		26% des lits en commercial	110 000	
	Korian	5 600	12%	
	Gruppo KOS	5 500		
	LaVilla-Maisons de famille	2 000		

→ Un marché français très consolidé qui pousse les opérateurs à se développer à l'international, notamment en Espagne

opérateurs français

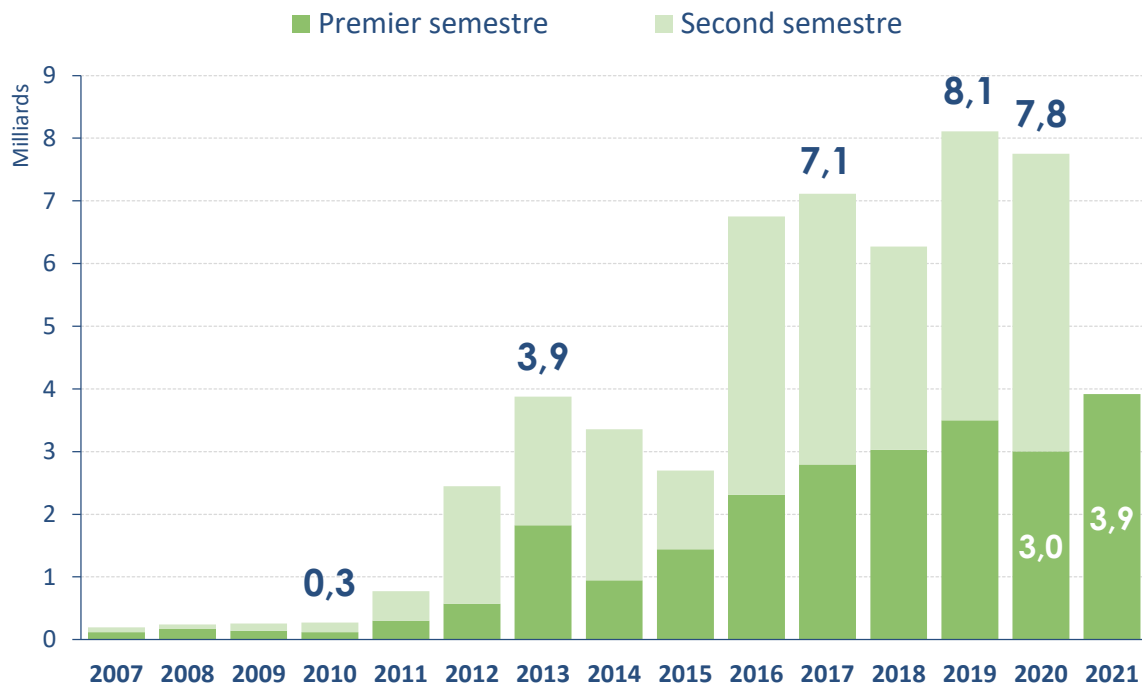
autres nationalités

(1) L'autorité de la concurrence a donné son feu vert au rachat des cliniques C2S le 3 juin 2021.

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ CONFIRME SA RÉSILIENCE

Investissement long séjour en Europe (Md€)

(source : RCA)



- Attractivité et résilience de l'immobilier de santé
- +30% d'acquisitions au S1 2021 (vs. S1 2020)

Profil de l'investissement long séjour par pays

(source : RCA et veille interne)

	Volume moyen 2017-2020	Volume à mi-2021	Principales transactions au S1 2021 (acquisitions en portefeuilles sauf mention contraire)
	1,6 Md€	0,8 Md€	Aedifica : 19 Ehpad (Azurit) Patrizia : 3 Ehpad (Mediko) Capital Bay : 5 Ehpad (2 opérateurs distincts)
	293 M€ (406 M€ en court et moyen séjour)	90 M€ (325 M€ en court et moyen séjour)	Cofinimmo : 4 Ehpad (Domus Vi, ex-Les Matines) Icade Santé : 2 Ehpad et 1 SSR (Korian)
	260 M€	280 M€	Cofinimmo : 6 RSA (KOS, Korian) – Ptf VEGA Icade Santé : 3 RSA + 2 à construire (KOS)
	320 M€	280 M€	Cofinimmo : 19 Ehpad (DomusVi) – Ptf VEGA Adriano Care : 5 Ehpad + 1 projet Icade Santé (promesse) : 2 Ehpad en VEFA (Amavir)



- Allemagne : des volumes soutenus par les acteurs domestiques
- France : un marché d'externalisations sélectives
- Espagne et Italie : des marchés tirés par le portefeuille VEGA

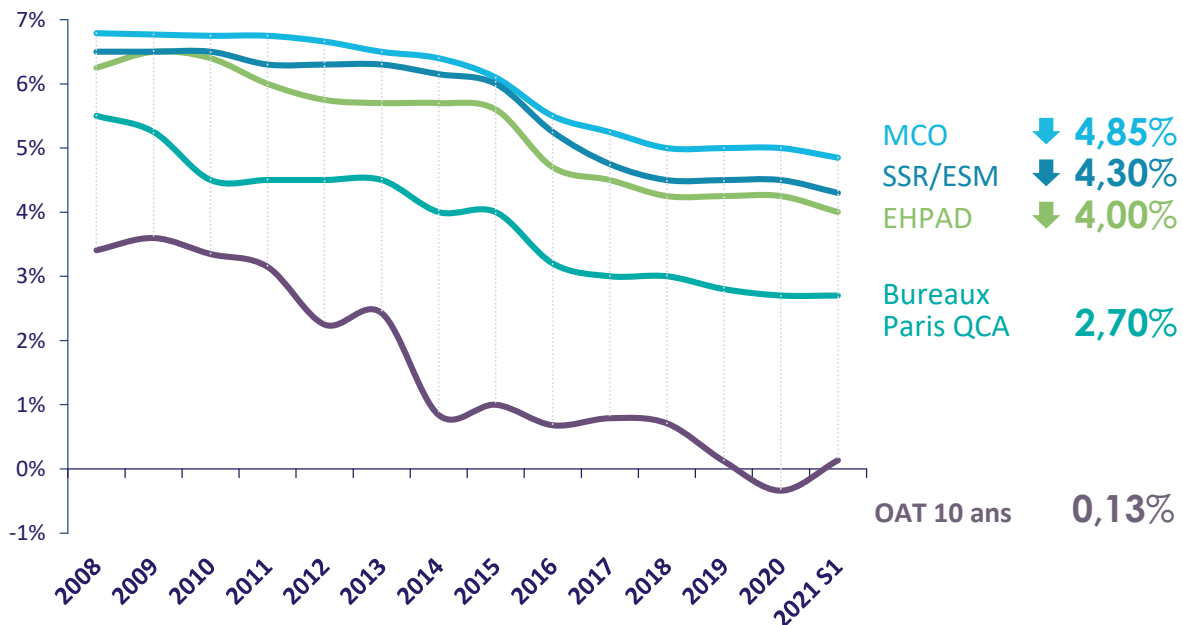
TAUX DE RENDEMENT *PRIME* : EN BAISSSE SUR TOUS LES ACTIFS SANTÉ

Une baisse des taux de rendement en France soutenue par :

- **L'attrait renforcé de l'immobilier de santé** auprès des investisseurs
- **Un manque d'offre à l'investissement** (492 cliniques MCO en France)
- **Une concurrence des opérateurs-exploitants** (55% des volumes en 2020) accentuée par de nouvelles stratégies immobilières (constitution de fonds en co-investissement)

• Taux de rendement *prime* en France (à fin de période)

(sources : JLL et Banque de France)






Une compression des taux prime à travers l'Europe

- **Des appels d'offre compétitifs** sur des portefeuilles d'envergure (cf. acquisitions de Swiss Life AM, Aedifica et Cofinimmo)
- **Une professionnalisation des marchés** qui réduit la perception des risques (cf. consolidation plus marquée du marché espagnol)

• Taux de rendement *prime* en long séjour en Europe

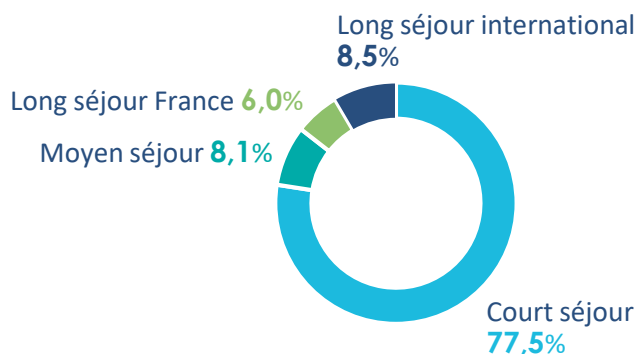
(sources : JLL - European Healthcare Interface)

	Allemagne	4,0%	-50 pbs en 2020
	Espagne	4,75%	-25 pbs sur un an
	Italie	4,9%	-25 pbs sur un an

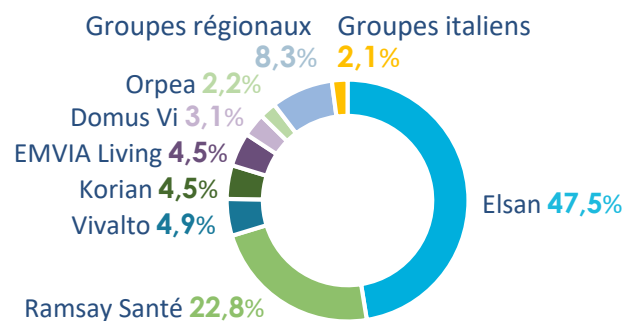
CARTE IMPLANTATION SANTÉ AU 30 JUIN 2021

Répartition par typologie d'actif
au 30 juin 2021

(en % de la valeur du portefeuille)

Répartition par exploitant
au 30 juin 2021

(en % de la valeur du portefeuille)



Données à 100%

183 établissements

6,0 Md€
(100%) – 3,5 Md€ PdG Icade92% en France
8% International● Polyclinique de Navarre,
Pau● EHPAD Les Jardins
de Beauvallon,
Marseille● Ciudad Real,
Espagne









● EHPAD Nichelino, Italie

● EHPAD Nuthetal,
Allemagne● EHPAD Schleswig,
Allemagne

(1) Cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), SSR (Soins de suite et rééducation), ESM (établissement de Santé Mentale)
 (2) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

UN PORTEFEUILLE ENGLOBANT LES PRINCIPAUX SOUS-SECTEURS DE LA SANTÉ

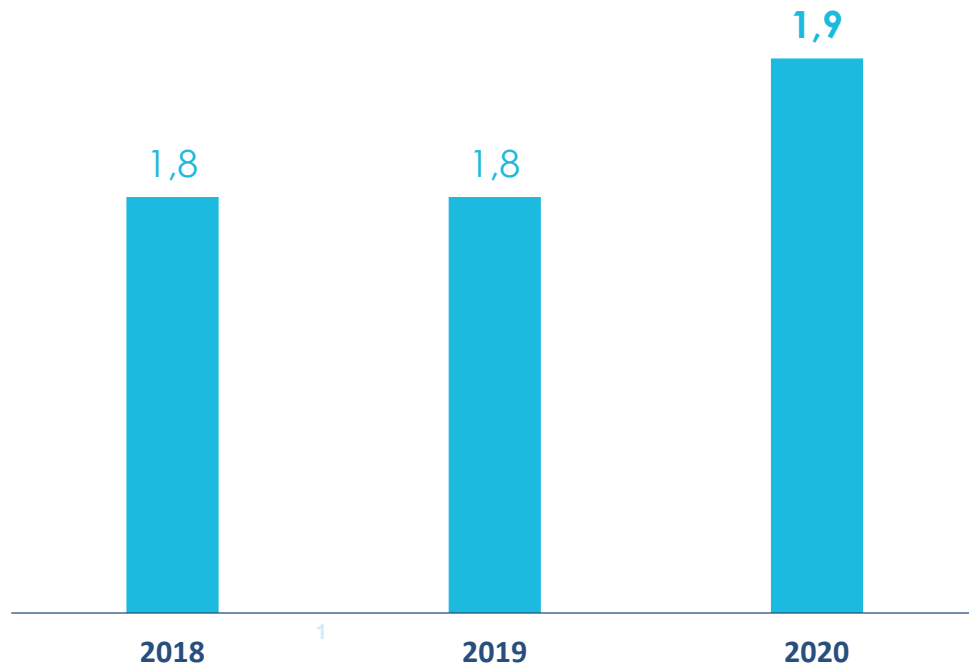
(Données à 100%)

	Court et moyen séjours 		Long séjour 			Total (hors Espagne)	EPHAD 
	MCO 	SSR / ESM 	EPHAD 	EPHAD 	EPHAD 		
Nbre d'établissements	82	30	31	26	14	183	2 ⁽¹⁾
GAV (DI) GAV (HD)	4 929 M€ 4 633 M€	513 M€ 483 M€	383 M€ 359 M€	409 M€ 381 M€	127 M€ 125 M€	6 361 M€ 5 982 M€	22 M€ ⁽¹⁾ (DI)
Loyers IFRS annualisés	256 M€	23 M€	18 M€	18 M€	8 M€	323 M€	
Taux de rendement (DI)	5,2%	4,7%	4,6%			5,1%	
			4,7%	4,4%	5,3%		
Taux d'occupation financier	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
WALB	6,4 années	5,4 années	8,1 années	15,4 années	18,3 années	7,2 années	

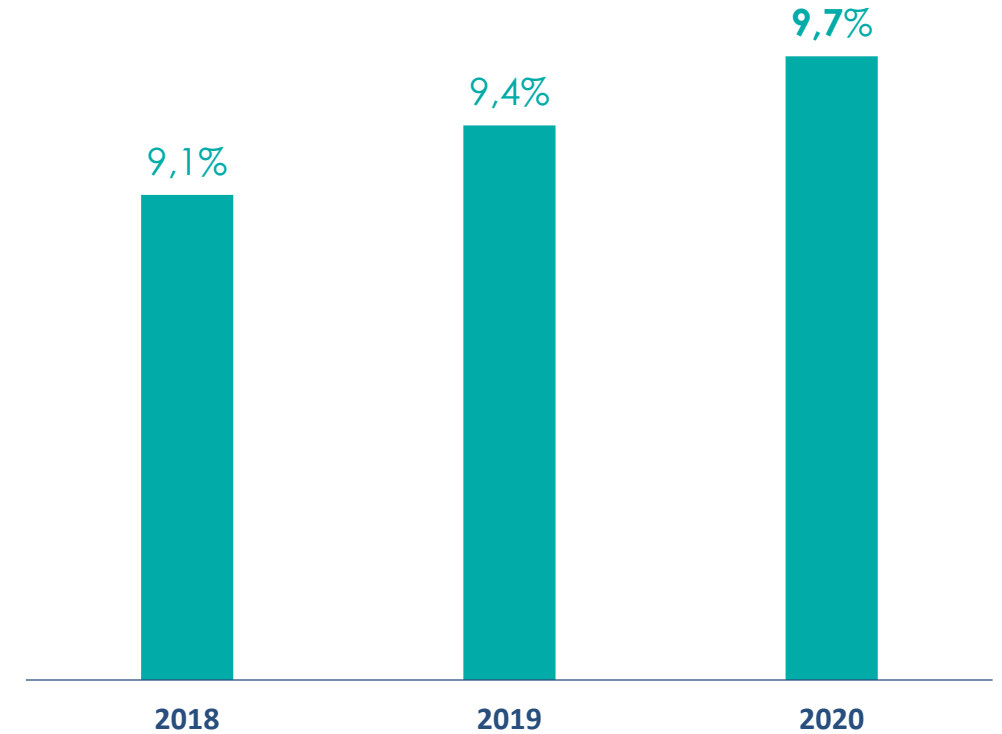
(1) Total hors Espagne où une promesse de vente à été signée début 2021

DE SOLIDES TAUX DE COUVERTURE DES LOYERS QUI REFLÈTENT DES PARTENARIATS DURABLES AVEC NOS LOCATAIRES

● Ratio EBITDAR/loyers



● Ratio loyers/chiffre d'affaires

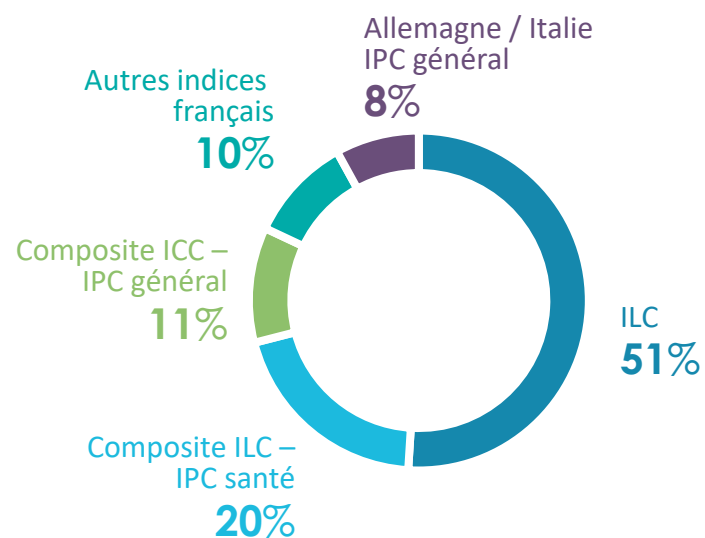


DES BAUX DE LONGUE DURÉE QUI OFFRENT UNE TRÈS BONNE VISIBILITÉ SUR LES CASH-FLOWS

Des flux de trésorerie sécurisés par l'indexation

● Répartition des revenus locatifs par type d'indexation

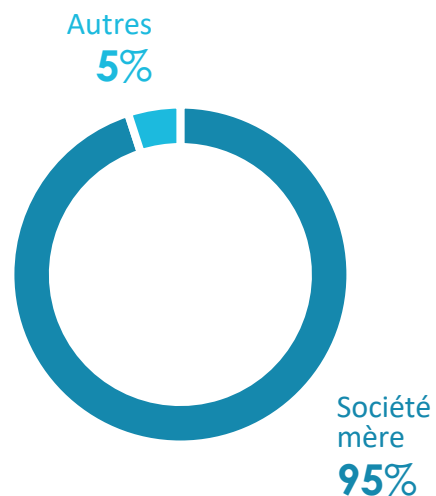
(en M€ – revenus locatifs IFRS annualisés au 30/06/2021)



Des baux sécurisés

● Répartition par type de garantie en % des revenus locatifs

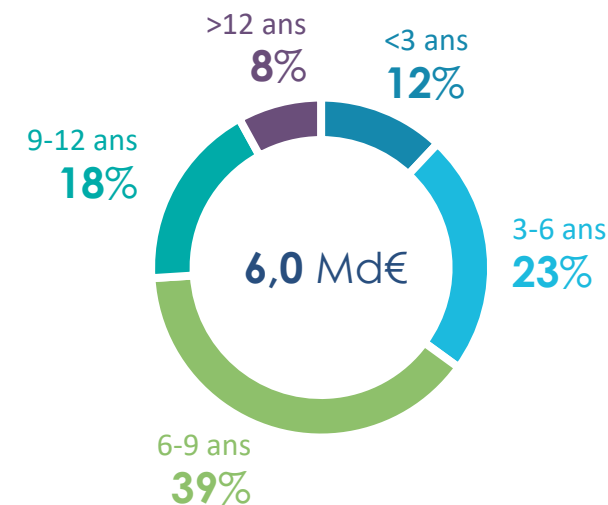
(en M€ – revenus locatifs IFRS annualisés au 31/12/2020)



Des WALB de longue durée

● Répartition de la GAV par WALB

(en Md€ – au 30/06/2021)



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE SANTÉ

Nature	Exploitant	Ville	Investissement total ⁽¹⁾ (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Taux de rendement ⁽²⁾ (YoC)	Livraison	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ			489	421	5,3%		100%
Dont France			160	99			100%
Clinique Saint-Augustin	Extension	ELSAN	Bordeaux	26	26	2024	100%
Clinique Joncs Marins	Développement	Korian	Le Perreux	21	11	2022	100%
Polyclinique du Parc	Extension	ELSAN	Caen	21	3	2022	100%
Blagnac	Développement	Korian	Blagnac	15	7	2022	100%
Clinique Saint-Charles	Extension	SISIO	La-Roche-sur-Yon	14	6	2022	100%
Polyclinique Saint-Roch	Extension	ELSAN	Cabestany	10	3	2022	100%
Clinique du Pic Saint-Loup	Extension	Clinipôle	Saint-Clément de Rivière	9	8	2022	100%
Clinique Saint-Pierre	Extension	ELSAN	Perpignan	9	3	2022	100%
Clinique Brétéché	Restructuration	ELSAN	Nantes	7	6	2022	100%
Clinique les Buissonnets	Acquisition/Extension	Orpea	Olivet	28	28	2021	100%
Dont International			329	321			100%
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Développement	Gheron	Italie (Piémont, Vénétie, Lombardie)	78	78	2021-2024	100%
Villalba	Développement	KOS	Italie (Les Marches)	13	13	2021	100%
Grosseto	Développement	KOS	Italie (Toscane)	11	11	2021	100%
Portefeuille ALBA	Développement	Gheron	Italie (Cesano, Senago, Arese, Vigonza, Planiga, Mestre)	128	128	2022-2024	100%
Berlin Weissensee	Redéveloppement	Orpea	Allemagne (Berlin)	45	45	2021	100%
Tangerhütte	Restructuration	EMVIA Living	Allemagne (Tangerhütte)	8	0	2021	100%
Portefeuille AMAVIR	Développement	Amavir	Espagne (Madrid, Ciudad Real)	22	22	2022 - 2023	100%
Portefeuille KOS 3	Développement	KOS	Italie (Parme, Castel Maggiore)	24	24	2023	100%

➔ • Un pipeline de développement renforcé à l'international, après la livraison de 4 actifs en France au S1 2021

Données à 100%

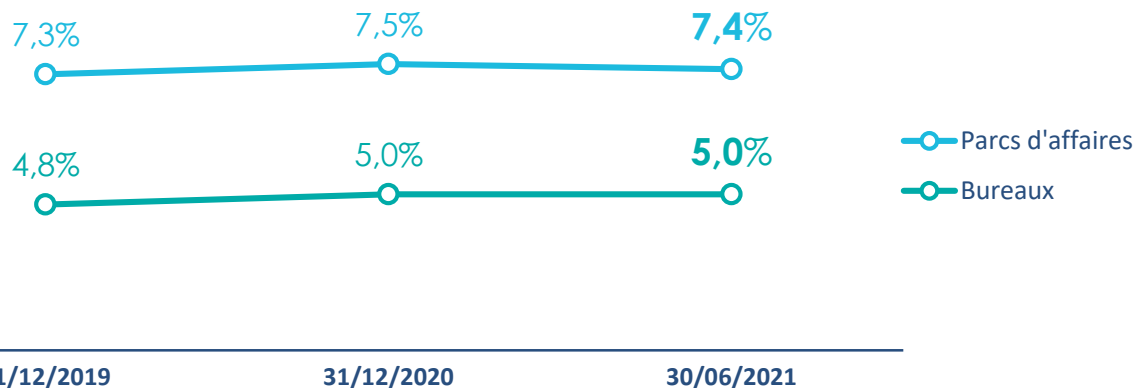
(1) Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la juste valeur du foncier, le budget de travaux, le coût de portage financier et les honoraires internes et externes

(2) YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet (tel que défini au point (1))

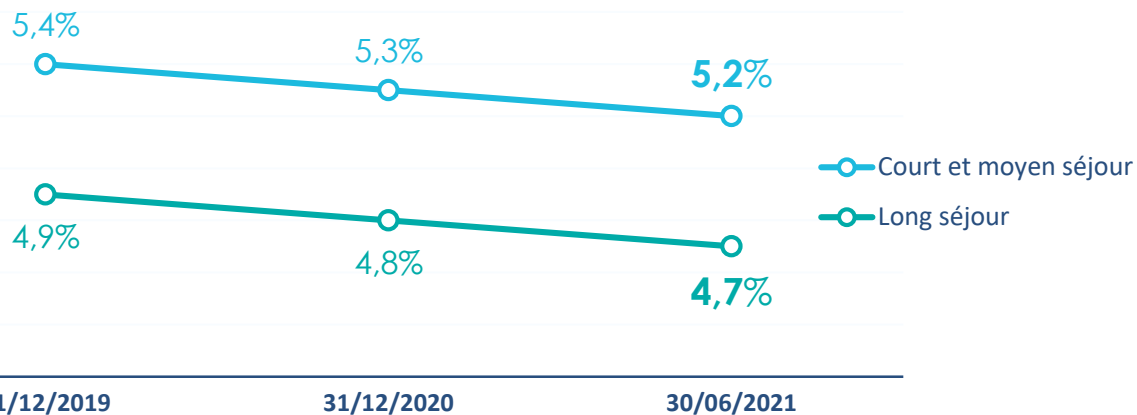
TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES ⁽¹⁾ DES ACTIFS EN EXPLOITATION

(en quote-part)

Évolution des taux de rendement DI – Foncière Tertiaire



Évolution des taux de rendement DI – Foncière Santé



	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Foncière Tertiaire ⁽²⁾			
Bureaux	4,8%	5,0%	5,0%
Parcs d'affaires	7,3%	8,0%	7,4%
Total Foncière Tertiaire	5,5%	5,7%	5,6%
Foncière Santé			
Court séjour	5,4%	5,4%	5,2%
Moyen séjour	4,9%	4,9%	4,7%
Long séjour	4,9%	4,8%	4,7%
Total Foncière Santé	5,3%	5,3%	5,1%
TOTAL FONCIÈRES	5,4%	5,6%	5,4%

(1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise droits inclus (actifs en exploitation)

(2) Hors catégories logements et PPP

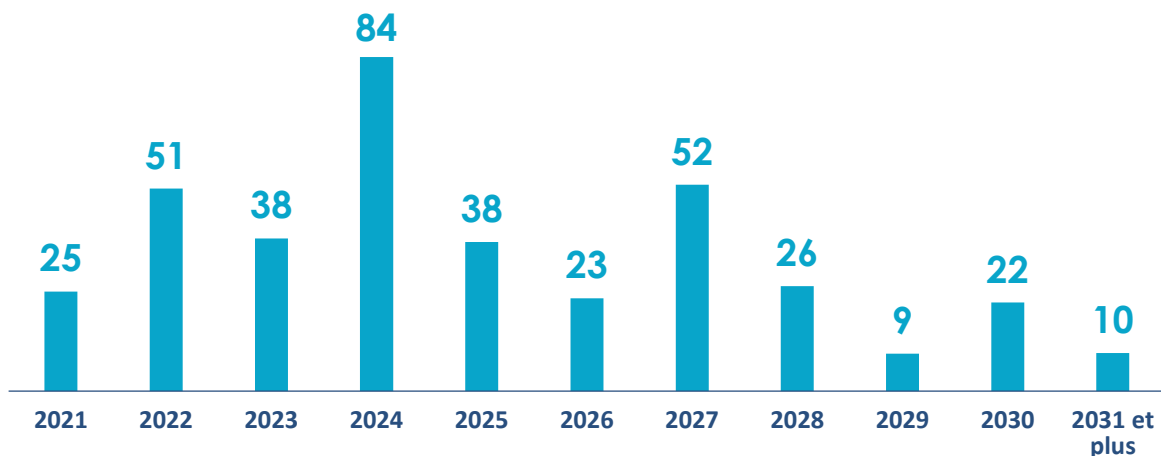
ÉCHÉANCIER ⁽¹⁾ DES BAUX DES FONCIÈRES (LOYERS IFRS)

Foncière Tertiaire

Une activité locative dynamique au S1 2021 :

- **Renouveler** : 13 baux renouvelés en 2021, soit 59 800 m² ou 10,4 M€ de loyer facial annualisé prolongés sur +4,4 ans
- **Attirer** : 50 nouvelles entrées de locataires portant sur 116 480 m², pour un loyer facial annualisé de 38,6 M€

● Loyers IFRS annualisés en M€

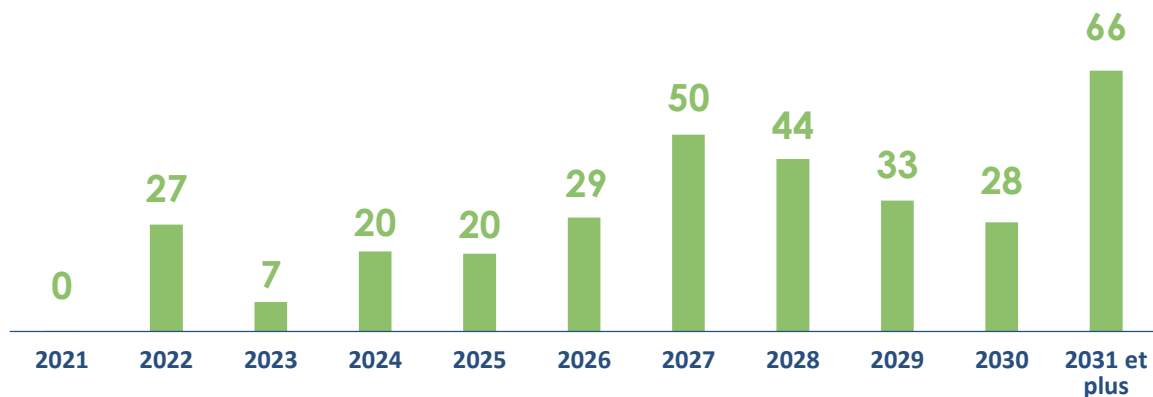


Foncière Santé

Un état locatif très sécurisé

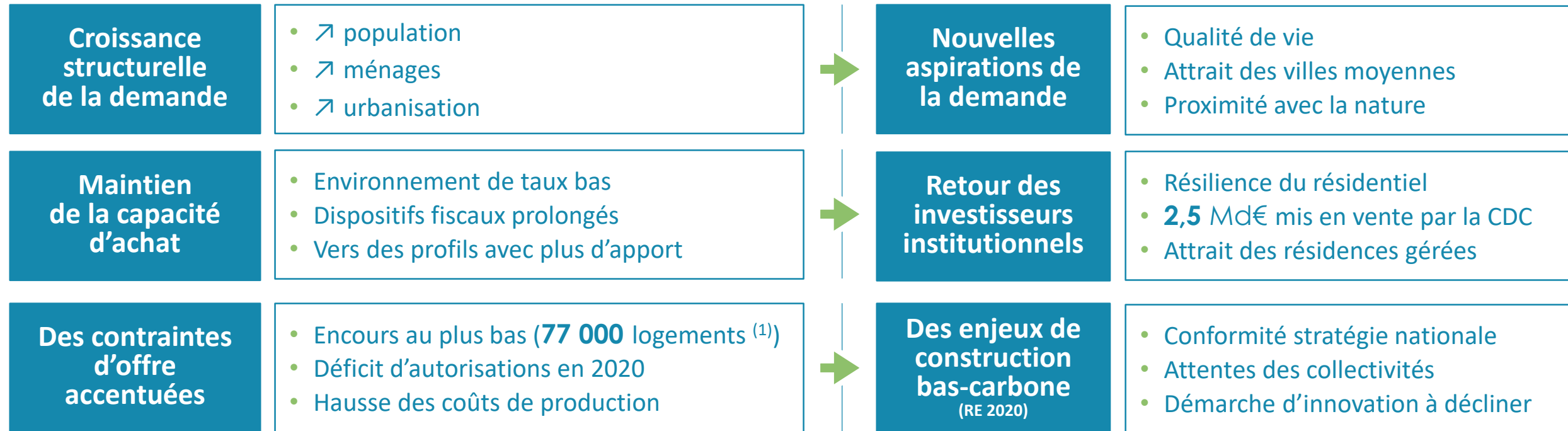
- Une **durée moyenne des baux sécurisée** de 6,4 ans en France et de 16,2 ans à l'international

● Loyers IFRS annualisés en M€



➔ • c.80% des loyers des Foncières sont à échéance post 2023

PROMOTION : UNE DEMANDE SOUTENUE DANS UN CONTEXTE D'OFFRE LIMITÉE



- • Une demande de logement qui reste soutenue
- Un déficit de production accentué par 2020
- Des prix en tension qui soutiennent l'intérêt des institutionnels

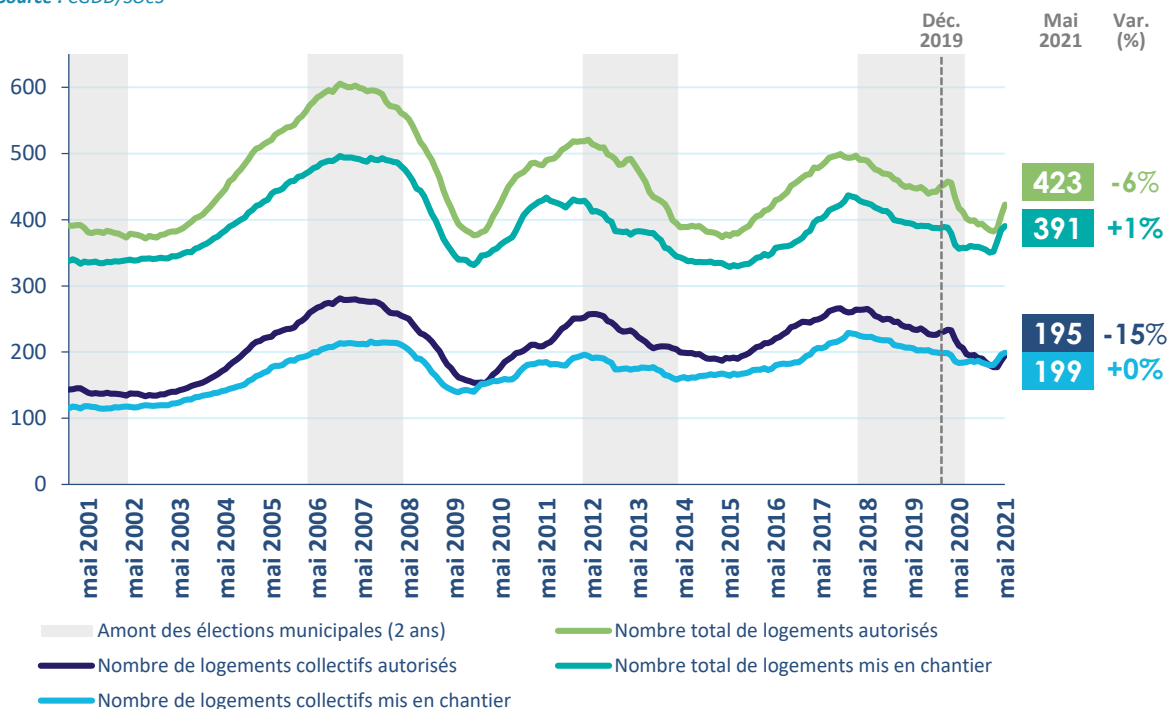
(1) Stock de logements neufs recensé à fin mars 2021 sur un an (Source : FPI)

PROMOTION : DES CONTRAINTES D'OFFRE QUI PÈSENT SUR L'ACTIVITÉ

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

En milliers de logements à rythme annuel

Source : CGDD/SOeS

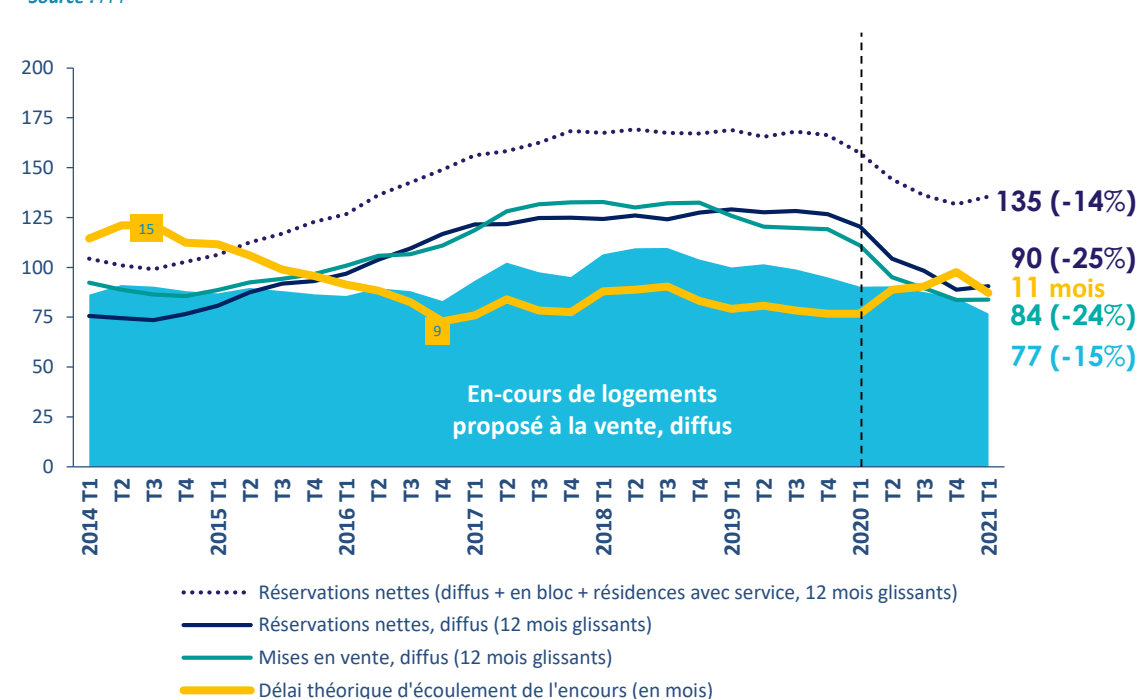


➔ Les mises en chantier retrouvent leur niveau pré-confinement tandis que les autorisations sont encore très en retrait

Offre commerciale, mises en vente et réservations

En milliers de logements à rythme annuel

Source : FPI



➔ Une érosion de l'en-cours de -15% sur un an (77 000 logements collectifs à la fin du T1 2021 vs. 90 000 à la fin du T1 2020) dont -23% sur les opérations non lancées en travaux

➔ • Un déficit de production en 2020 qui accentue la pénurie d'offre

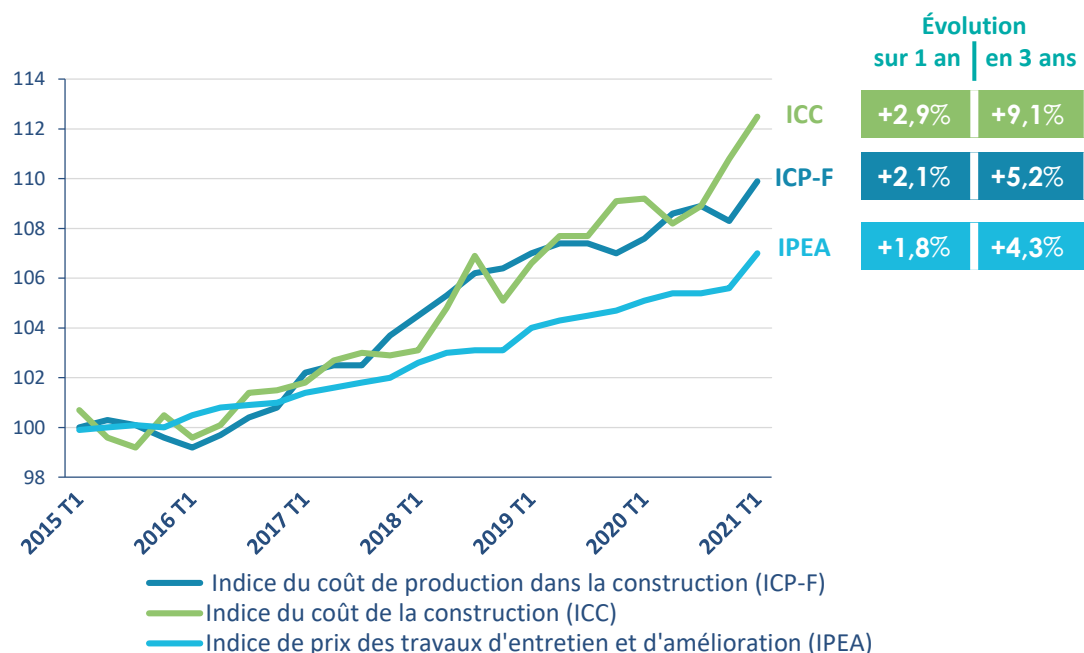
(1) Les résultats du SOeS couvrent la France entière et recensent toutes les autorisations (dont PC pour travaux sur des logements existants)

UNE HAUSSE DES PRIX, REFLET DU MANQUE D'OFFRE ET DE LA HAUSSE DES COÛTS

● Indice de coûts et de prix dans la construction au T1 2021

Indice base 100 en 2015

Source : INSEE

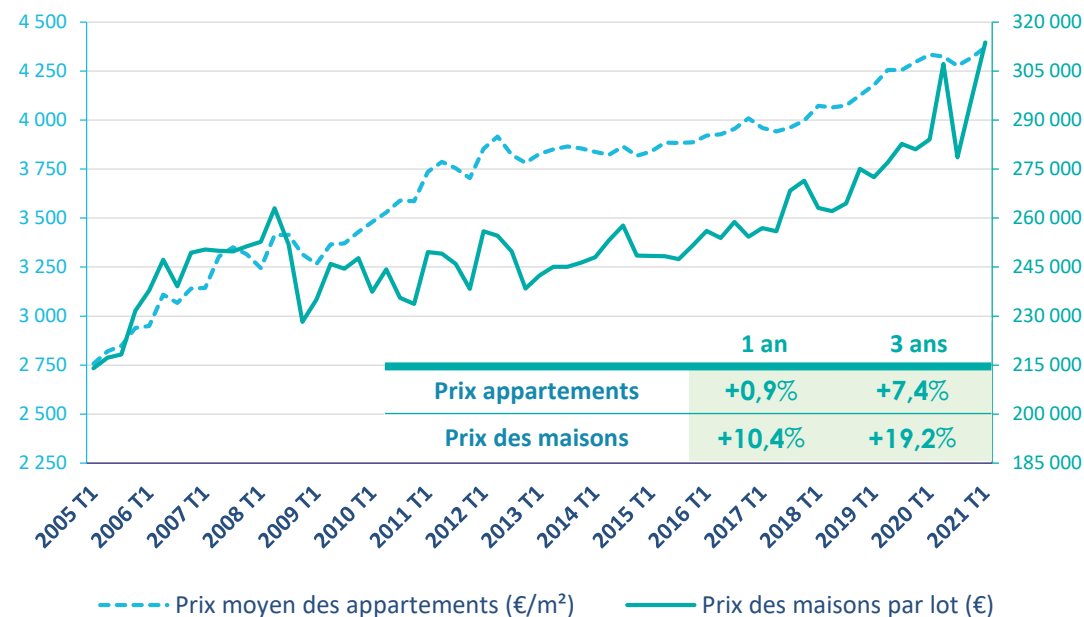


➔ Des coûts de production tirés par les tensions à l'approvisionnement au moment de la reprise

● Prix de vente des logements neufs

Prix TTC en €/m² hors frais de notaire et divers

Source : ECLIN



➔ Des prix d'appartements résilients en période de crise et soutenus par le manque d'offre

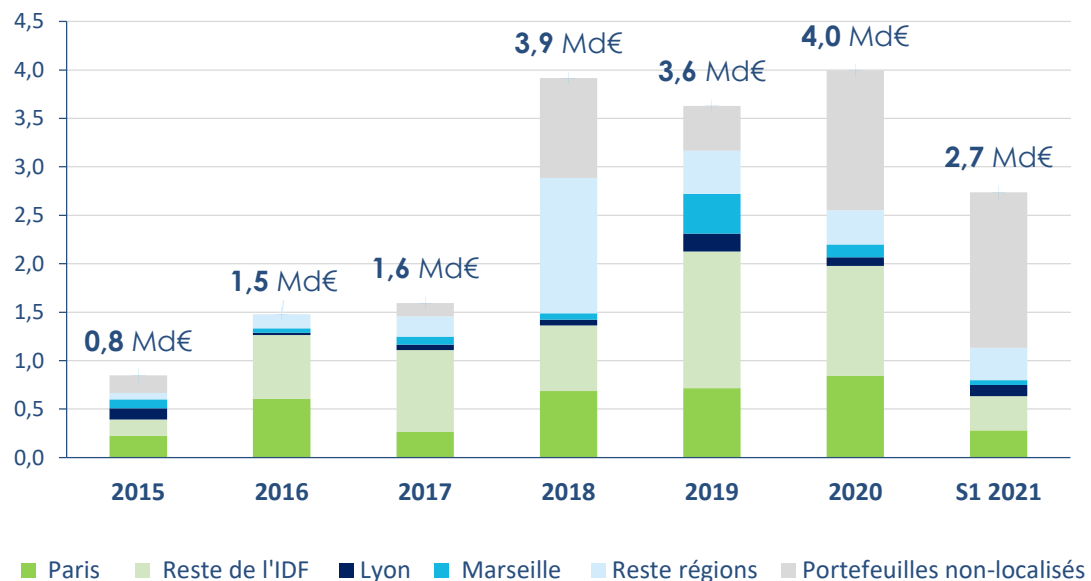
PROMOTION : MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL

➔ Un intérêt de plus en plus marqué des investisseurs institutionnels pour le logement

● Acquisitions résidentielles par des investisseurs institutionnels

En milliards d'euros

Source : RCA



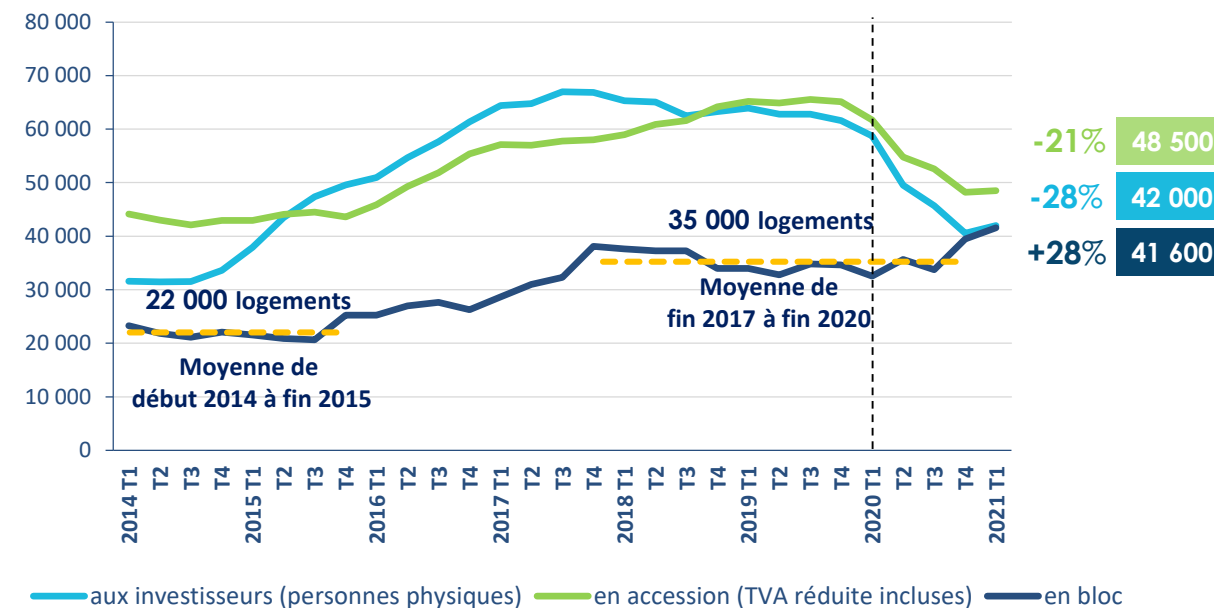
- Un investissement résidentiel tiré par les grands portefeuilles, avec 2 Md€ au S1 2021 (transaction Cronos en Île-de-France acquise par AXA IM auprès d'In'Li)

➔ Un rôle croissant des ventes en bloc pour les promoteurs

● Réservations par typologie d'acquéreur

En nombre de logements

Source : FPI



- Les ventes en bloc poursuivent leur progression tandis que le marché diffus se stabilise début 2021

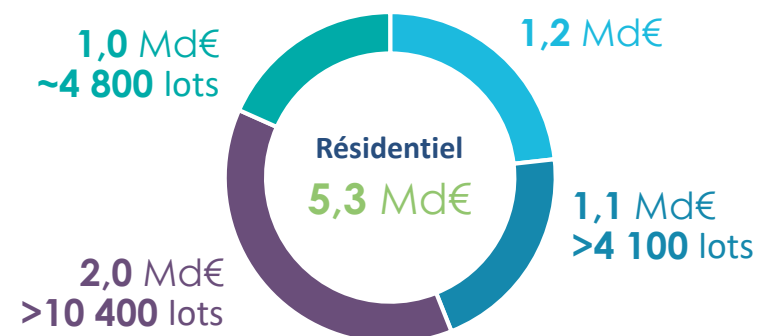
DES PERSPECTIVES POSITIVES À MOYEN TERME

Des indicateurs solides

	31/12/2020	30/06/2021	Δ 30/06/2021 vs. 31/12/2020
Backlog ⁽¹⁾	1,4 Md€	1,5 Md€	+2,1%
CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel ⁽²⁾	2,1 Md€	2,0 Md€	-5,5%
Potentiel total de CA ⁽³⁾	6,9 Md€	6,9 Md€	
<i>Résidentiel</i>	5,3 Md€	5,3 Md€	
<i>Tertiaire</i>	1,6 Md€	1,6 Md€	

Un potentiel de chiffre d'affaires de **6,9 Md€** à moyen terme

5,3 Md€ pour le **résidentiel** :
>19 300 logements (hors backlog)



1,6 Md€ pour le **tertiaire**
et **>321 400 m²** (hors backlog)



- Backlog
- Stock de lots en cours de commercialisation
- Portefeuille foncier
- Opérations gagnées ou autres options

(1) Backlog et MOD

(2) CA résidentiel en quote-part hors taxes

(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 (résidentiel et tertiaire)

POLITIQUE RSE D'ICAIDE : DES RÉSULTATS S1 2021 BIEN ORIENTÉS

FONCIÈRE TERTIAIRE

- **Émissions de gaz à effet de serre** des bureaux et parcs d'affaires **-40%** réalisé entre 2015 et 2020
- Part du portefeuille de bureaux **certifiés HQE et/ou BREEAM en exploitation en 2021e : +10%** à périmètre constant vs 2019 (> objectif annuel de +5% à pc)
- **100%** des parcs d'affaires certifiés ISO 14001 et labellisés EcoJardin au 30.06.2021
- **10 actions solidaires** sur nos parcs d'affaires au 1^{er} semestre 2021



noté **A-** (depuis 2017)
niveau **Leadership**
pour sa **politique « bas-carbone »**



Sector Leader (2)



3^e parmi les 420 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées

FONCIÈRE SANTÉ

- **Certification HQE de 100%** des constructions neuves > 4 000 m²
- **100%** des opérations de travaux significatives (1) font l'objet de solutions d'amélioration de la performance énergétique

PROMOTION

- Icade **dans le top 3** des promoteurs bas-carbone en France (Palmarès BBCA)
- **322 000 m²** de construction bois livrées ou en développement



RESSOURCES HUMAINES

- **35%** de femmes managers et **7% d'alternants** dans les effectifs au 30.06.2021 : en avance sur les objectifs



• **Tous les métiers mobilisés sur l'exécution des ambitions RSE**

(1) Travaux relatifs aux façades et à l'étanchéité et des extensions ; (2) Dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe

STRATÉGIE BAS-CARBONE : ICAIDE ACCÉLÈRE

Une politique de compensation volontariste
Compensation anticipée de **73 000 tonnes de CO₂** pour 2019-2023
pour les activités alignées 1,5°C

Renforcer les objectifs de baisse des émissions de CO₂

PROMOTION

100% des bureaux de plus de **5 000 m²** et **50%** des logements labellisés E+C- au niveau E2C1 en 2022

FONCIÈRE TERTIAIRE

-45% d'intensité carbone entre 2015 et 2025 (en kg CO₂ /m²/an), aligné sur une trajectoire 1,5°C

FONCIÈRE SANTÉ

100% des constructions neuves dont la surface est supérieure à **4 000 m²** certifiées HQE[®]

CORPORATE

Exemplarité et réduction de notre empreinte carbone via l'implication des collaborateurs



Accélérer dans la construction bas-carbone :
lancement d'Urbain des bois

Faciliter le financement :
un fonds climat ⁽¹⁾ doté de **2,5 M€** dès 2021

(1) Financement des ATEX dans le cadre des projets innovants et crédits de compensation carbone, en complément des investissements d'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs : en moyenne 10/15 M€ par an depuis 2015

STRATÉGIE BAS-CARBONE : FOCUS FONCIÈRE TERTIAIRE

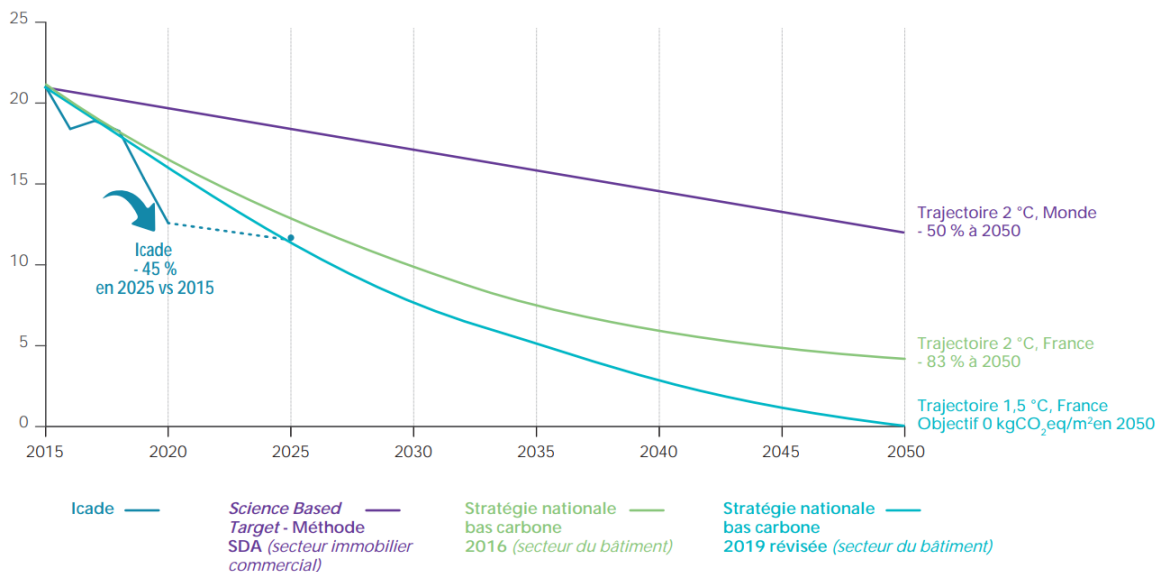
Déjà alignée sur la trajectoire

-45%

Objectif de réduction de l'intensité carbone des bâtiments entre 2015 et 2025

-40%

Réduction des émissions de CO₂ entre 2015 et 2020



Leviers activés

- Investissements d'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs: en moyenne **10/15 M€** par an depuis 2015



- Rénovations
- Équipements performants, énergie renouvelable
- Critères de performance carbone des nouveaux projets
- Le bail engagé climat

2 exemples qui reflètent l'expertise bas-carbone d'Icade

PULSE, Saint-Denis (Seine-Saint-Denis)

1108 kg CO₂/m²

Consommation de CO₂ limitée, proche du niveau C2 du label E+C-

20 000 m² de faux-planchers issus du réemploi



ORIGINE, Nanterre (Hauts-de-Seine)

Structure bois-béton (36% bois)

Label E+C- au niveau E2C2 :

6 500 m² d'espaces paysagers

HQE Excellent, BBCA V3, LEED Gold et BREEAM Excellent



Un mix énergétique qui permet à Technip Energies de réaliser **20 à 25% d'économies d'énergie** par rapport à ses précédents locaux

Mesurer Réduire

Objectif 1,5°C atteint

Compenser

LE START-UP STUDIO D'ICADE POURSUIT SA CROISSANCE

**URBAN
ODYSSEY**
Start-up Studio by ICADE



3^e appel à entrepreneurs lancé sur le S1



co-crée de nouvelles start-up répondant aux enjeux de la ville et de l'immobilier

Avancées business des start-up et synergies avec Icade

STOCK

Plateforme de compensation carbone locale sur-mesure

- Opérateur de la stratégie bas carbone d'Icade
- Contrat de compensation de **5 520 T CO₂**
- **20** projets de compensation labélisés (**+40 k T CO₂**)

VERTUO

Solutions urbaines de revalorisation des eaux pluviales par le végétal ⁽¹⁾

- **12** contrats signés ; **55** projets en cours d'étude pour 2022
- **100 m** de Bocage Urbain (Forêt Urbaine du Parc des Portes de Paris)



HIGH SIX

Nouvel acteur de la conception-réalisation d'immobilier bas-carbone intégrant des technologies de pré-fabrication ⁽¹⁾ en collaborations avec Urbain des Bois

Focus sur l'offre



Nouvelle offre de végétalisation des balcons lancée par Icade Promotion en collaboration avec Vertuo

- Solution clef en main et personnalisable, intégrant des meubles paysagers Vertuo à l'autonomie en eau renforcée
- Configurateur en ligne pour co-concevoir son balcon paysagé en quelques clics
- **3** premières opérations lancées, pour près de **200 balcons** à équiper

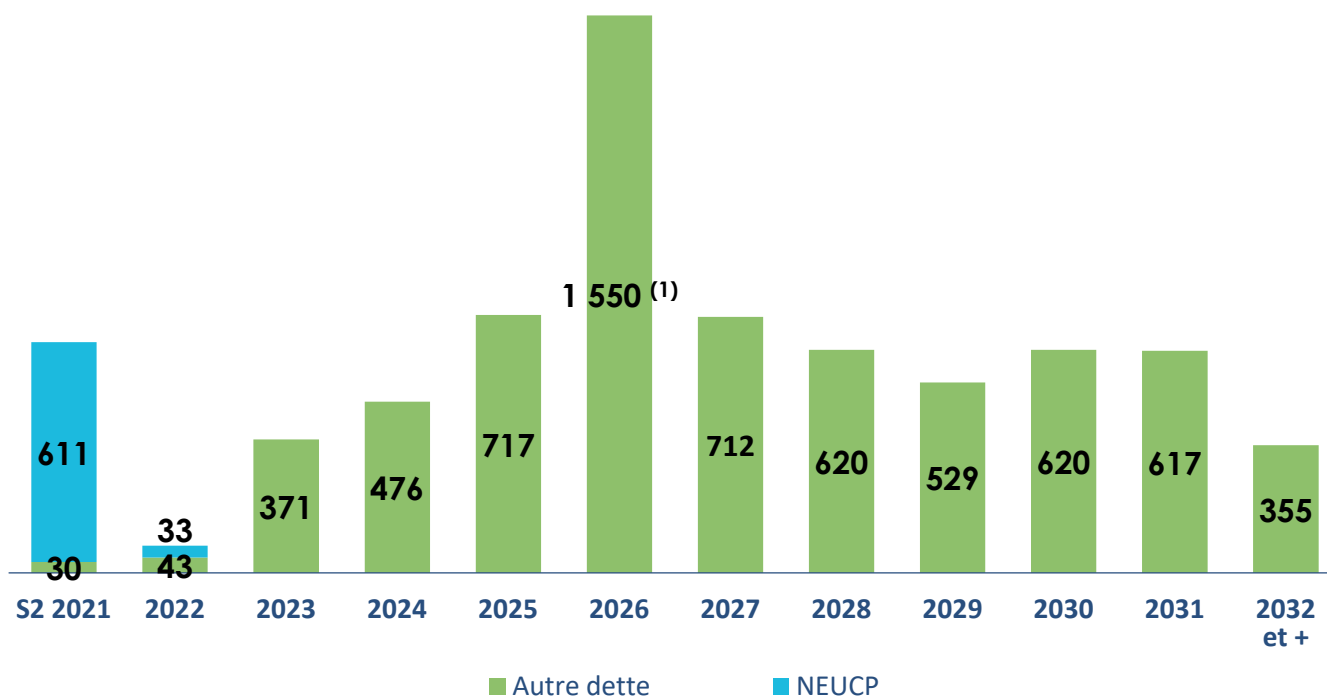


WOOD'ART LA CANOPÉE
Toulouse, Haute-Garonne

⁽¹⁾ Augmentation de capital par Urban Odyssey réalisée

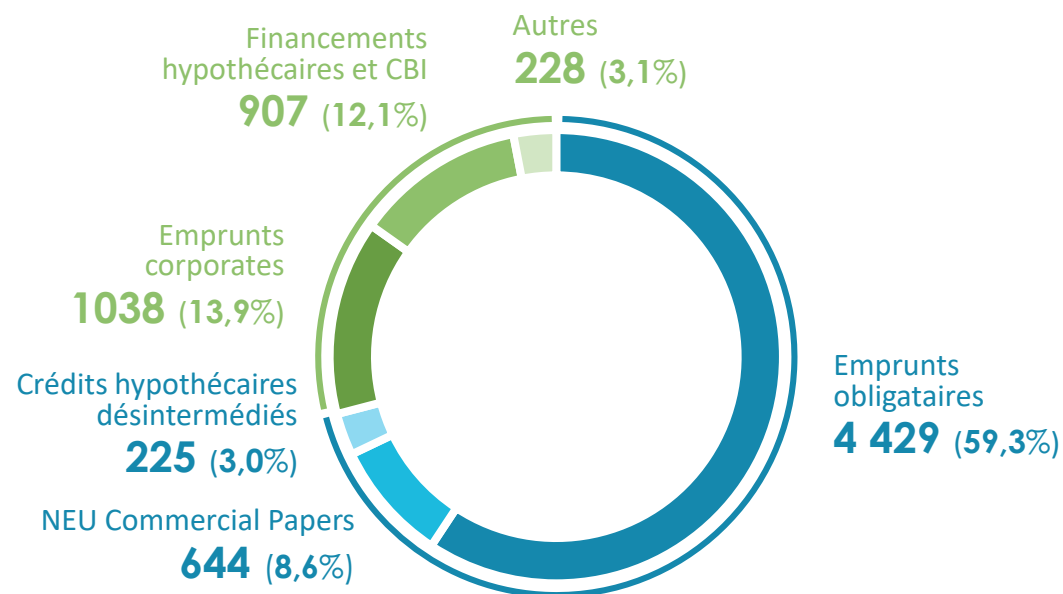
UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DIVERSIFIÉE

● Échéancier de la dette (en M€)



→ • Un échéancier sécurisé à court terme : prochaine tombée obligatoire 2023

● Diversification des sources de financement (en M€)



71% de dettes désintermédiées
29% de dettes intermédiées

→ • Dette intermédiée <30%

(1) Dont 440 M€ liés au financement de Tour Egho

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ IFRS

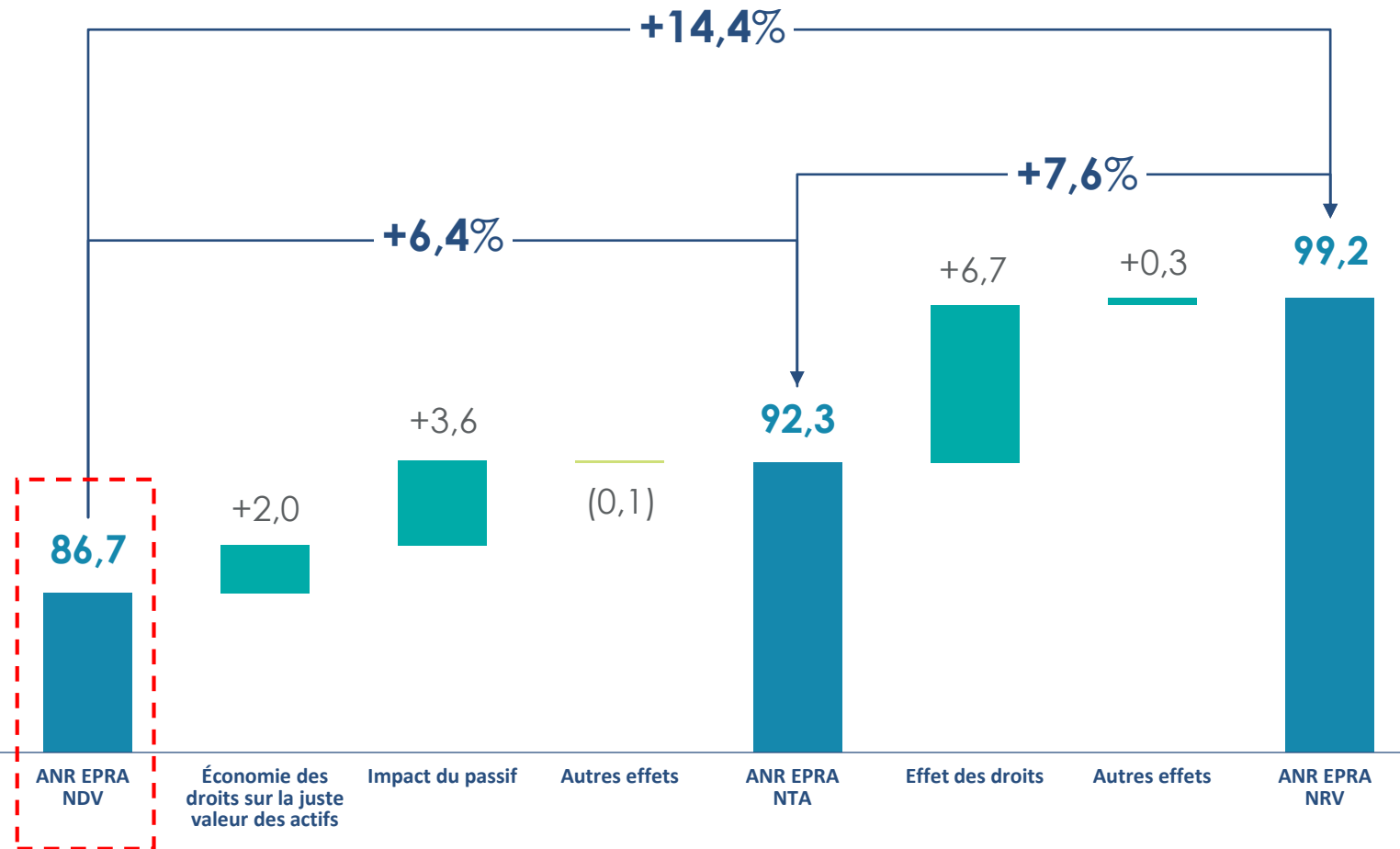
(en M€)	30/06/2021				30/06/2020		
	Courant	Non Courant	TOTAL	Δ S1 2020	Courant	Non Courant	TOTAL
Chiffre d'affaires	830,0		830,0	+33,4%	622,0		622,0
Excédent brut opérationnel	330,5	(4,1)	326,4	+20,2%	277,1	(5,6)	271,5
dont charges d'amortissement		(181,5)	(181,5)			(182,1)	(182,1)
dont charges et reprises liées aux pertes de valeur		(1,2)	(1,2)			(8,9)	(8,9)
dont résultat sur cessions		190,4	190,4			1,5	1,5
Résultat opérationnel	332,3	(2,9)	329,4	+335,5%	278,3	(202,6)	75,6
Coût de l'endettement net	(52,5)		(52,5)		(51,3)		(51,3)
Autres produits et charges financiers	(16,0)	(38,9)	(54,9)		6,0	3,7	(2,3)
Résultat financier	(68,5)	(38,9)	(107,4)	(100,6%)	(57,2)	3,7	(53,6)
Charge d'impôt	(6,9)	2,3	(4,6)		0,1	1,8	1,9
Résultat des activités abandonnées		0,6	0,6				
Résultat net	256,9	(38,9)	218,0	+807,1%	221,2	(197,1)	24,0
Résultat net part du Groupe	191,1	(3,0)	188,1	<i>na</i>	161,3	(156,1)	5,2

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ EN QP

(en M€)	30/06/2021			Δ S1 2020	30/06/2020		
	Courant	Non Courant	TOTAL		Courant	Non Courant	TOTAL
Chiffre d'affaires	774,0		774,0	+41,9%	545,5		545,5
Excédent brut opérationnel	256,0	(4,4)	251,6	+25,2%	207,0	(6,0)	201,0
dont charges d'amortissement		(150,2)	(150,2)			(151,0)	(151,0)
dont charges et reprises liées aux pertes de valeur		(3,3)	(3,3)			(9,7)	(9,7)
dont résultat sur cessions		190,2	190,2			0,9	0,9
Résultat opérationnel	256,5	32,3	288,8	+600,8%	207,1	(165,9)	41,2
Coût de l'endettement net	(42,4)		(42,4)		(41,3)		(41,3)
Autres produits et charges financiers	(16,1)	(38,2)	(54,3)		(5,6)	8,0	2,4
Résultat financier	(58,5)	(38,2)	(96,7)	(148,9%)	(46,9)	8,0	(38,9)
Charge d'impôt	(6,9)	2,3	(4,6)		1,0	1,8	2,8
Résultat des activités abandonnées		0,6	0,6				
Résultat net part du Groupe	191,1	(3,0)	188,1	<i>na</i>	161,3	(156,1)	5,2

ANR EPRA NRV, NTA & NDV

(en €/action)



	En M€	En €/action	Δ vs. déc. 2020
ANR EPRA NDV	6 572	86,7	+0,8%
ANR EPRA NTA	6 990	92,3	-1,0%
ANR EPRA NRV	7 519	99,2	-1,3%