

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

Lundi 25 juillet 2022



Des lieux où il fait bon vivre



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

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

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

SOMMAIRE

Introduction

- 1 **Indicateurs clés & faits marquants S1 2022**
- 2 **Performances des métiers**
- 3 **Résultats financiers S1 2022**
- 4 **Perspectives**

Annexes



Des lieux où il fait bon vivre

Introduction du Président

INTRODUCTION DU PRÉSIDENT

Résultats financiers solides au S1 2022

**Des performances bien orientées sur nos 3 métiers
bénéficiant de fondamentaux robustes pour chacun de nos marchés**

**Une structure de bilan solide et un business model diversifié
permettant de faire face à un contexte de forte volatilité**

**Un conseil d'administration aligné avec le management :
un véritable atout pour performer sur le long terme malgré un environnement complexe et volatil**

Priorités stratégiques et objectifs 2022 confirmés



Des lieux où il fait bon vivre

Introduction du Directeur Général

UN 1^{er} SEMESTRE 2022 DYNAMIQUE

CFNC S1 2022

205 M€

+7,1%

2,7 €/action

+5,0%

Un CFNC solide sur nos 3 métiers

- Supérieur aux attentes
- Y compris effet des cessions 2021 et S1 2022

Une guidance 2022 confortée

ANR EPRA juin 2022

ANR NDV

7,8 Md€, 103 €/action

+13,8% (sur 6 mois)
(+19,9% sur 1 an)

ANR NTA

7,3 Md€, 96,2 €/action

+1,8% (sur 6 mois)
(+5,2% sur 1 an)

Forte attractivité et liquidité de nos marchés
Légère compression des taux de capitalisation
pour la plupart de nos actifs

Des indicateurs de passif solides

Ratio LTV DI

38,8%

ICR

6,6x

Taux de
couverture

94%

Une structure de bilan robuste pour aborder
sereinement le nouvel environnement financier

- Amélioration du LTV (-135 pbs vs. déc. 2021)
- ICR à un niveau confortable
- Politique de couverture robuste



Des lieux où il fait bon vivre

1

Indicateurs clés & faits marquants S1 2022



INDICATEURS S1 2022 (PdG)

FONCIÈRES

+3,9%

285,0 M€

vs. 274,2 M€ au 30/06/2021

REVENUS LOCATIFS⁽¹⁾

+6,6%

192,8 M€

vs. 180,9 M€ au 30/06/2021

2,54 €/action

RNR EPRA

-0,7%, +1,7% LFL

12,2 Md€⁽²⁾

vs. 12,2 Md€ au 31/12/2021

PATRIMOINE

-50 pbs LFL

87,0%vs. 88,1% au
31/12/2021

TERTIAIRE

Stable

100%vs. 100% au
31/12/2021

SANTÉ

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

PROMOTION

+7,0%

573,6 M€

vs. 536,3 M€ au 30/06/2021

CHIFFRE D'AFFAIRES⁽³⁾

+19%

12,9 M€

vs. 10,9 M€ au 30/06/2021

CFNC

Stable

1,7 Md€

vs. 1,7 Md€ au 31/12/2021

BACKLOG

PASSIF

-10 pbs

1,19%

vs. 1,29% au 31/12/2021

COÛT MOYEN DE LA DETTE

Stable

5,6 ans

vs. 5,9 ans au 31/12/2021

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

-135 pbs

38,8%

vs. 40,1% au 31/12/2021

LTV DI

DONNÉES GROUPE

+7,1%, +5% par action

2,70 €/action

vs. 2,57 €/action au 30/06/2021

204,7 M€

CFNC GROUPE

+1,8% sur 6 mois / +5,2% sur 1 an

96,2 €/action

vs. 94,5 €/action au 31/12/2021

7,3 Md€

ANR NTA

+13,8% sur 6 mois / +19,9% sur 1 an

103 €/action

vs. 90,6 €/action au 31/12/2021

7,8 Md€

ANR NDV

**Des résultats financiers très solides**

(1) Revenus locatifs part du Groupe. Données à 100% présentées en annexe

(2) En quote-part Icade, hors droits. Valeur à 100% du patrimoine : 15,5 Md€ au 30/06/2022 vs. 15,5 Md€ au 31/12/2021

(3) CA économique présenté en annexe

FAITS MARQUANTS S1 2022 1/2



Foncière Tertiaire

Une activité locative résiliente :

- **> 60 000 m²** : surface ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une signature de bail au S1 2022, pour une WALB de **6,8 ans**

Plan de cession 2022 bien engagé

- Finalisation du plan de cession S1 2022 : **plus de 400 M€** ; venant confirmer la bonne valorisation du patrimoine (cessions en ligne avec l'ANR déc. 2021)



Foncière Santé

Poursuite de la diversification à l'international

- Volume d'investissements S1 2022 : **c. 167 M€⁽¹⁾** ; dont **119 M€** en Italie et en Espagne



Cessions opportunistes de 4 établissements de court séjour en France pour **78 M€**

+10% par rapport aux valeurs d'expertises

Effets positifs de l'indexation

100% des baux sont indexés sur des indices intégrant une forte composante inflation

Effet de l'indexation sur les loyers au S1 2022 : Tertiaire : **+2,0%** / Santé : **+1,7%**

Hausse des valorisations **+1,7% LFL**

- Effet positif de l'indexation sur la croissance des loyers
- Portefeuille Tertiaire : **+1,3%**, métropoles régionales et parcs d'affaires bien orientés
- Patrimoine Santé : **+2,4%**, confirmant l'attractivité de la classe d'actifs

(1) Dont 128 M€ décaissés sur le S1 2022 et 22 M€ (à 100%) pour l'acquisition d'une clinique à Rapallo en Italie dans le cadre de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021

FAITS MARQUANTS S1 2022 2/2



Promotion

Poursuite de la dynamique commerciale sur le S1 2022

- **Chiffre d'affaires économique⁽¹⁾ en hausse de c.+7% à 574 M€**
- **Réservations : c.2 500 lots, soit 678 M€ en valeur, +15% vs. S1 2021**
- **c.50 lancements commerciaux pour plus de 2 000 lots (vs. 30 lancements au S1 2021)**
- **Croissance externe :**
acquisition de M&A Promotion
- **Indicateurs avancés bien orientés :**
CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel à **3,1 Md€ (+14% sur le résidentiel)**



Finance

Des indicateurs de passif solides pour faire face à la hausse des taux d'intérêts

- **Nouveau Green Bond émis en janvier 2022 : 500 M€, 8 ans, coupon de 1,0%**
- **Amélioration du coût de la dette à 1,19% avec une maturité de 5,6 ans**
- **ICR élevé : 6,6x vs. 6x en déc. 2021**

Confirmation par S&P des notations BBB+ (perspective stable) d'Icade et Icade Santé (juillet 2022)



RSE

Accélération de la stratégie bas-carbone

Ambitions renforcées sur nos 3 métiers, alignées sur la trajectoire +1,5°C

Choix de la méthodologie SBTi : validation de la trajectoire à l'étude

Résolution « Say on Climate and Biodiversity » approuvée à 99,3%

VILLA ELEANOR
Aubervilliers,
Seine-Saint-Denis



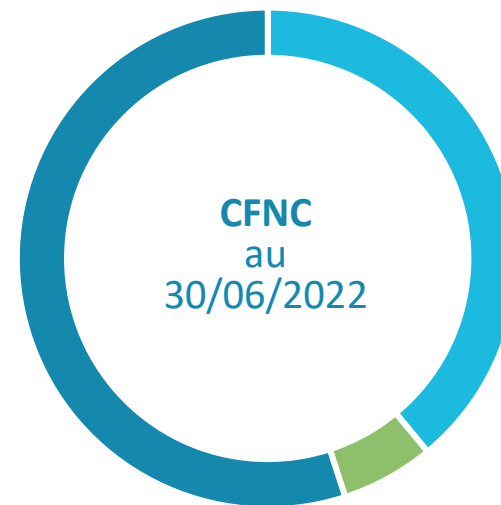
Des lieux où il fait bon vivre

2

Performances des métiers



56%



38%



6%



Des lieux où il fait bon vivre

2.1

Foncière Tertiaire



56%



UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE RÉSILIENTE DANS UN CONTEXTE DE CESSIONS SIGNIFICATIVES

56%



- Une base locative très solide

71%



CAC 40, SBF 120,
autres grandes entreprises
et administrations publiques

64%⁽¹⁾

des loyers provenant de locataires
ayant une notation de crédit >15/20
(risque très faible)

- Activité locative

> 60 000 m²

Signatures et renouvellements
de baux

- Revenus locatifs annuels :
11 M€
- WALB : 6,8 années

Loyers annualisés
complémentaires
sécurisés

16 M€⁽²⁾

Un asset
management
dynamique
qui permet
de sécuriser
les échéances
de baux à venir

- Effets positifs de l'indexation

100%

Baux indexés

c.2,0%

Effets de l'indexation
sur l'évolution des loyers
au S1 2022

c.3,0%

Effet attendu
en année pleine

- Revenus locatifs : en léger repli principalement sous l'effet des cessions

181 M€

Revenus locatifs au 30 juin 2022, PdG
-0,8% (-3,5% LFL)

+5,9%

Hors effet des
cessions 2021 et 2022



PARC ORLY-RUNGIS (Val-de-Marne)



PARK VIEW, Villeurbanne (Rhône)



LE LAFAYETTE, Lyon (Rhône)



Une activité d'asset management soutenue sur le S1 2022

(1) Périmètre : Bureaux & Parcs d'affaires
(2) Baux signés dont la prise d'effet est à venir

UNE ROTATION D'ACTIFS SOUTENUE : UN INTÉRÊT TOUJOURS AUSSI MARQUÉ DES INVESTISSEURS POUR LES ACTIFS MATURES

CESSION DE PDM4 POUR **186 M€**



LE MILLÉNAIRE 4, Paris (19th district) – **24 600 m²**

>10%

TRI sur FP sur les 4 bâtiments du Millénaire

>400 M€⁽¹⁾

Total de cessions réalisées
sur le S1 2022

CESSION DE GAMBETTA POUR **219 M€**



GAMBETTA, Paris (20th district) – **20 000 m²**

>10%

TRI sur FP

En ligne avec les valorisations
de décembre 2021

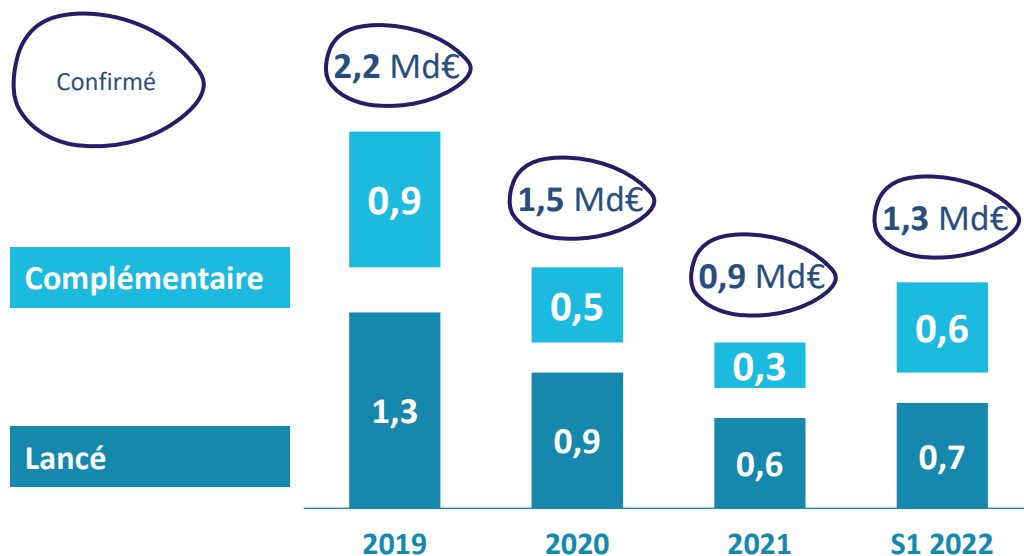


- Un plan de cession 2022 bien engagé
- Un TRI attractif qui illustre la capacité d'Icade à créer de la valeur

(1) Hors cessions de Factor E pour 32 M€ et logements (5 M€). En incluant ces 2 actifs, les cessions s'élèvent à 442 M€.

UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AU NOUVEAU CONTEXTE DE MARCHÉ

Un pipeline valorisé à **1,3 Md€** à fin juin



- **Un pipeline confirmé** (projets lancés et complémentaires) qui représente **environ 10%** de la valeur du patrimoine
- **Pré-commercialisations en hausse** : les projets lancés sont **pré-commercialisés à 40%**, **+10 pbs** vs. déc. 2021



Un pipeline sécurisé, des projets sélectifs dans des zones dynamiques



Next à Lyon Part-Dieu : Pré-commercialisé à **100%**⁽¹⁾

- Projet de restructuration lancé
- Loyer *prime*
- Baux de 12 ans dont 9 fermes
- Livraison au T2 2024



Edenn à Nanterre

- Investissement total : **225 M€**
- Livraison au T2 2025
- Pré-commercialisé à **c.60%** (Schneider Electric)



Nouveau projet :

Un « Trophy Asset » sur les Champs-Élysées

- **12 500 m²** d'espaces mixtes : bureaux et commerces
- Investissement total : **c.395 M€**

(1) Dont 15% faisant l'objet d'une exclusivité



Des lieux où il fait bon vivre

2.2

Foncière Santé



38%

POURSUITE DE LA HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

- Revenus locatifs : une croissance soutenue portée par les acquisitions à l'international, prépondérance du secteur MCO

104 M€

Revenus locatifs en PdG
179 M€ à 100%

+13%

Variation des revenus
locatifs au S1 2022
+1,7% LFL

83%

Contribution
MCO et SSR

- Effets positifs de l'indexation

c.100%

Baux indexés

+1,7%

Effet positif de l'indexation
au S1 2022
(vs. +1,4% au T1 2022)

c. +3,0%

Effet attendu en année
pleine (70% des baux
en France sont indexés au S2)

- Taux d'occupation à 100%, WALB en hausse vs. S1 2021

100%

TOF au 30 juin 2022

7,9 années

WALB

+0,6 an

vs. juin 2021

- Un patrimoine de plus en plus diversifié et internationalisé

15%

Actifs à l'international
en % du patrimoine total
(vs. 13% en 2021)

 Allemagne : 28
établissements

 Italie : 24
établissements

 Espagne : 6
établissements

 Portugal : 4
établissements

+6

Nouveaux locataires (vs. S1
2021) : des opérateurs de
santé de premier plan dont

 COLISEE

 Lusiadas

 MIRANZA

 GVM
CARE & RESEARCH



ÉTABLISSEMENT DE LONG SÉJOUR, Espagne



- Des cash-flows solides et en croissance
- Effets positifs de l'indexation des loyers ; absorption progressive de l'inflation

POURSUITE DES INVESTISSEMENTS, DIVERSIFICATION ET DISCIPLINE

Investissements : poursuite de l'expansion en Europe du sud

167 M€⁽¹⁾ dont **119 M€** à l'international **26 années** WALB des acquisitions à l'international



Acquisition d'un portefeuille de 6 établissements long séjour en Espagne pour **60 M€⁽²⁾**

ÉTABLISSEMENT DE LONG SÉJOUR – COLISÉE
Région de Madrid, Espagne



Acquisition d'une clinique ophtalmologique en Espagne pour **13 M€**

CLINIQUE OPHTALMOLOGIQUE IMO
Madrid, Espagne



Acquisition d'un hôpital privé en Italie pour **22 M€⁽³⁾**

HÔPITAL PRIVÉ – GRUPPO VILLA MARIA
Rapallo, Italie



Un pipeline significatif 100% pré-commercialisé

430 M€
investissement total (100%)

70% à l'international

c.30 établissements
dont **20** actifs à l'international
WALB de **20** ans

22 M€

Loyers additionnels à horizon 2025



ÉTABLISSEMENT DE LONG SÉJOUR – WATHLINGEN,
Basse-Saxe, Allemagne

Appétit du marché : prime sur les valorisations

Cession de **4** établissements court séjour pour **78 M€**,
+10% au-dessus des valeurs d'expertise



CENTRE CHIRURGICAL MONTAGARD,
Avignon (Vaucluse)

➔ **35% du plan d'investissement de 3 Md€ (2021–2025) réalisé à date, en ligne avec notre feuille de route**

(1) L'investissement total comprend les acquisitions et promesses signées + autres capex

(2) Comprend un actif dont l'acquisition est prévue d'ici fin 2022

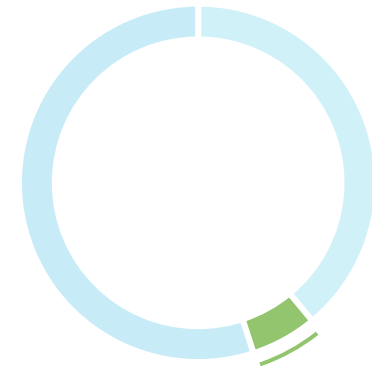
(3) Cette acquisition s'intègre à la promesse d'achat signée en décembre 2021 avec Gruppo Villa Maria portant sur un portefeuille composé de quatre hôpitaux privés en Italie. Cet hôpital fait partie des 3 actifs dont l'acquisition par Icade Santé est prévue pour 2022



Des lieux où il fait bon vivre

2.3

Promotion



6%

PROMOTION : FORTE DYNAMIQUE AU S1 2022

Performance commerciale soutenue au S1 2022

Chiffre d'affaires
économique

573,6 M€

+7,0%

Variation vs. S1 2021

Taux de marge

5,5%

vs. 5% en juin 2021

Icade Promotion,
en mesure de compenser
la hausse des coûts
de construction

Confirmation de la demande soutenue sur le logement

Un semestre record
en termes de
nouveaux lancements
commerciaux

c.50

vs. 30 au S1 2021
(>2 000 lots)



QUARTIER GALLY - Versailles, Yvelines

Réservations
de logements

678 M€

+15%

Variation vs. S1 2021
(en valeur)

Excellents résultats dans un marché sous-offreur

Tertiaire : croissance de l'activité

Ventes de
bureaux neufs
en VEFA

c.192 M€

Variation vs. S1 2021 : +5%

> 52 000 m²



c.32 500 m² de bureaux à
Romainville (Seine-Saint-Denis)



Signature d'une promesse
significative début juillet :

Projet : **Odessa** à Lyon Part Dieu (Rhône)
13 000 m²



Poursuite de la dynamique commerciale, demande soutenue
sur le logement, gain de parts de marché

PROMOTION : DES INDICATEURS AVANCÉS EN FORTE HAUSSE

De solides relais de croissance pour Icade Promotion

Savoir-faire dans la construction bas-carbone
2 projets innovants remportés



Expertise dans les reconversions de grande envergure
Acquisition auprès d'Engie de 70 anciens sites industriels à reconvertir après réhabilitation



Accélération des opérations de rénovation/restructuration

- Fort potentiel des projets de redéveloppement d'immeubles de bureaux
- 2 projets significatifs en 2021



Une croissance externe sélective

Acquisition de M&A Promotion (promoteur régional en Occitanie)
→ CA additionnel : 170 M€ sur les 3 prochaines années



Un fort potentiel de croissance qui se confirme

Backlog

1,7 Md€

stable vs. déc. 2021
+c.3% sur le logement

CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel maîtrisé⁽¹⁾

3,1 Md€

+14% pour l'activité logement
(vs. déc. 2021)

Potentiel de CA à moyen terme (logements et bureaux)⁽²⁾

8,3 Md€

+9% vs. déc. 2021



Une feuille de route bien engagée pour Icade Promotion

(1) Chiffre d'affaires potentiel des opérations avec une promesse ou un acte de vente de terrain signé, et non encore mises en commercialisation

(2) PdG, hors taxes. Ce chiffre d'affaires potentiel sur 5 ans intègre le backlog, le portefeuille foncier, les stocks de lots en cours de commercialisation, et les opérations gagnées ou autres options

EMBLEM
Lille, Nord



Des lieux où il fait bon vivre

3

Résultats financiers S1 2022



Des lieux où il fait bon vivre

3.1

Compte de résultat



FONCIÈRES : RNR PDG EN HAUSSE DE 6,6% EN VOLUME, +4,5% PAR ACTION

PdG, en M€	Total Foncières		Variation vs. 30/06/2021
	30/06/2022	30/06/2021	
Revenus locatifs	285,0	274,2	+3,9%
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	92,5%	93,4%	(-89 pbs)
Ratio de coûts EPRA ⁽¹⁾	8,7%	9,8%	(-110 pbs)
RNR – Foncière (EPRA) ⁽²⁾ PdG	192,8	180,9	+6,6%
RNR – Foncière (EPRA) / action PdG	2,54	2,43	+4,5%



- Revenus locatifs en forte hausse de **+3,9%**
- Amélioration du ratio de coûts EPRA de **c.110 pbs ; <10%**
- Contribution par métier
 - Tertiaire : **58%**
 - Santé : **42%**



Résultats financiers solides pour les Foncières au S1

(1) Hors coût de la vacance

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

BONNE RÉSISTANCE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE, FORTE CROISSANCE SUR LA SANTÉ

Foncière Tertiaire

(PdG, en M€)

	30/06/2022	30/06/2021	Δ vs. 30/06/2021
Revenus locatifs	180,6	182,2	(-0,8%)
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	89,5%	90,6%	(-110 pbs)
RNR EPRA	112,2	105,5	+6,4%

- **Revenus locatifs** : -0,8% du fait notamment du plan de cession bien engagé → +6% hors effet des cessions 2021 et 2022
- **Baisse de -3,5% LFL, en ligne avec nos anticipations** :
 - Liée à l'évolution du TOF compensée partiellement par l'indexation (+2%)
 - Impact du renouvellement du bail d'AXA (75 000 m²) : sécurisation du chiffre d'affaires à moyen terme
- **Maîtrise des coûts de fonctionnement ; nouvelle baisse du coût de la dette financière nette**



Croissance solide de la Foncière Tertiaire : RNR en hausse de +6,4%

Foncière Santé

(PdG, en M€)

	30/06/2022	30/06/2021	Δ vs. 30/06/2021
Revenus locatifs	104,4	92,1	+13,4%
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	97,8%	99,1%	(-125 pbs)
RNR EPRA	80,6	75,5	+6,8%
RNR – Foncière (EPRA) / action PdG	1,06	1,01	+4,8%

- **Revenus locatifs** : +13,4%, porté par les acquisitions en Europe
- **+1,7% LFL** sous l'effet de l'indexation
- **Taux de marge élevé (97,8%)**



Forte croissance également sur la Foncière Santé : RNR en hausse de +6,8%

ICADE PROMOTION : DES INDICATEURS FINANCIERS EN FORTE HAUSSE

(en M€)	30/06/2022			30/06/2021	Δ sur 1 an		
	Logement	Tertiaire	TOTAL ⁽²⁾	TOTAL	Variation totale	Logement	Tertiaire
Chiffre d'affaires économique ⁽¹⁾	475,4	97,0	573,6	536,3	7,0%	3,7%	26,7%
Chiffre d'affaires (PdG)	438,4	87,9	527,4	490,2	7,6%	5,4%	19,9%
ROEC	25,8	5,3	31,3	27,0	+16,2%		
Taux de marge	5,4%	5,5%	5,5%	5,0%	+0,5 pts		
Cash-flow net courant (PdG)	10,8	2,6	12,9	10,9	+19,0%		

- **Chiffre d'affaires de 574 M€, +7%** vs. S1 2021 : porté par le Tertiaire (+27%) et le Logement (+4%)
- **Activité résidentielle tirée par une demande toujours aussi forte** : 475 M€ de chiffre d'affaires, soit 83% de l'activité totale
- **Taux de marge en hausse à 5,5%**, grâce à la bonne maîtrise de l'augmentation des coûts de production :
 - Prix des logements bien orientés
 - Coûts techniques de construction maîtrisés
- **CFNC à c.13 M€ (+19%** vs. S1 2021)



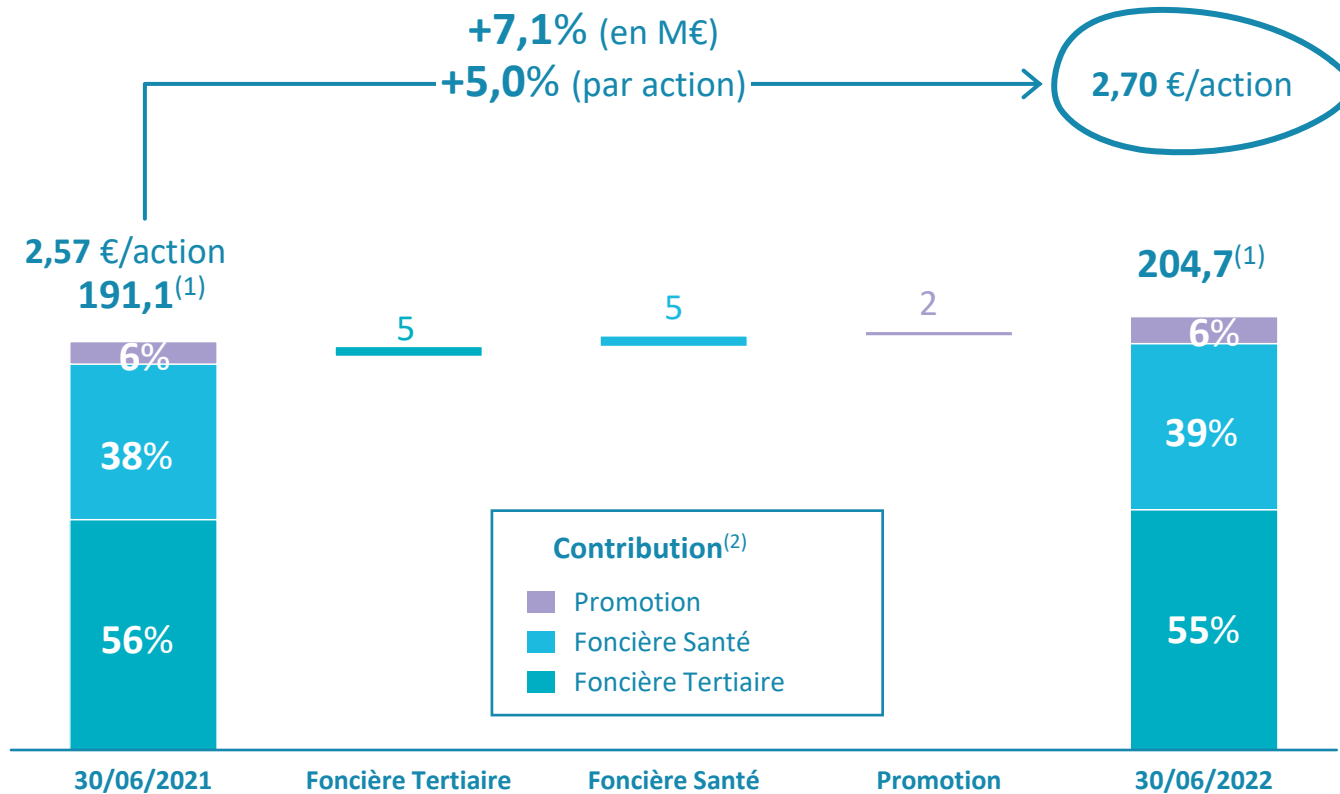
Des résultats conformes à la feuille de route d'Icade Promotion

(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

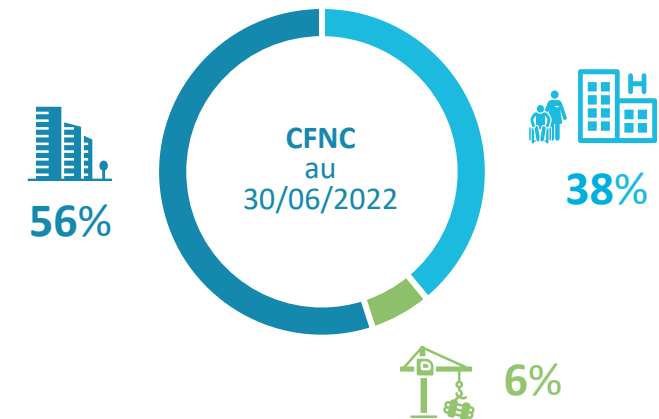
CFNC EN PROGRESSION DE +7,1%, +5,0% PAR ACTION

(en M€)



Croissance du CFNC sur nos 3 métiers

- **Foncière Tertiaire : +4%** résilience de l'activité locative ; amélioration du coût de la dette
- **Foncière Santé : +7%** forte hausse portée par la poursuite de la croissance de l'activité
- **Promotion : +19%** poursuite de la bonne dynamique commerciale, avec un effet positif sur le CFNC



La forte croissance du CFNC démontre la solidité de notre business model diversifié

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



Des lieux où il fait bon vivre

3.2

Passif

GESTION DU PASSIF AU S1 2022 : COÛT DE LA DETTE, LIQUIDITÉS ET MATURITÉS



Un semestre très actif

- Émission début janvier 2022 d'un **Green Bond de 500 M€** : maturité de 8 ans, **coupon de 1,0%**
- **Remboursement anticipé** de l'emprunt obligataire de **279 M€** arrivant à échéance en 2023
- **Renforcement** de la structure financière d'Icade Santé : **RCF de 400 M€ à 5 ans** souscrit à des conditions très favorables
- **Amélioration** des indicateurs de passif :
 - LTV en baisse à **38,8%**
 - ICR en hausse à **6,6x** grâce à un semestre dynamique



Bonne gestion de l'exposition au risque de taux

- Pas d'échéance de dette significative **avant 2024**, prochaine échéance obligataire en **2025**
- **Politique de couverture robuste** : **c.94%** en juin 2022, **>80%** jusqu'en 2024
- **Un coût de la dette attractif** : **1,19%**, avec une maturité de 5,6 ans
- **Liquidité au 30 juin 2022** : **c.1,9 Md€** de lignes RCF ; **>0,8 Md€** de trésorerie



Verdissement de la dette

Instruments financiers durables :
c.35% de la dette totale, **+5%** vs. déc. 2021



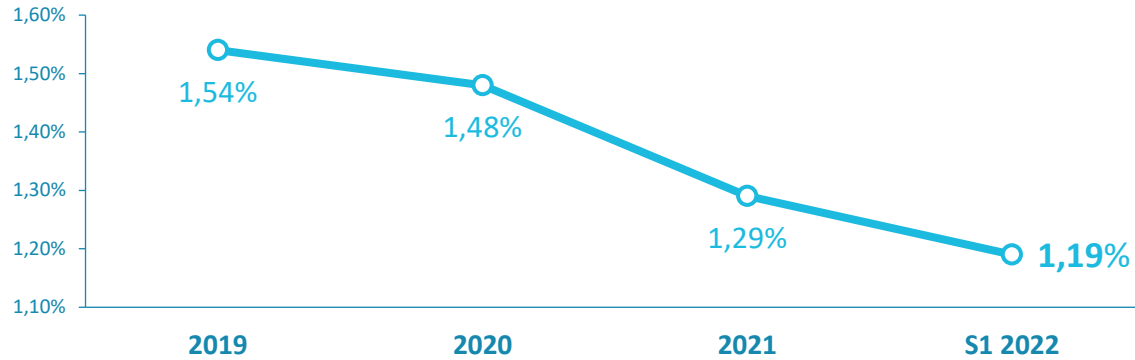
LES QUARTIERS DE GALLY – Versailles, Yvelines



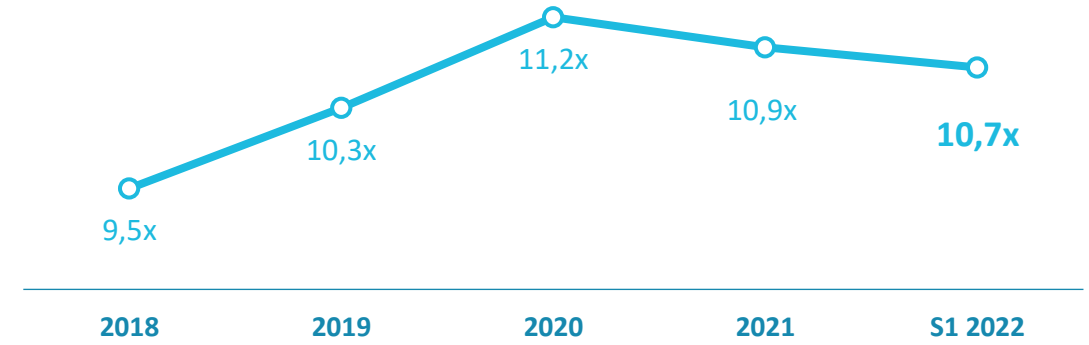
Une structure financière solide et responsable, permettant de faire face à la hausse des taux d'intérêt

DES RATIOS DE DETTE EN AMÉLIORATION, TRÈS CONFORTABLES PAR RAPPORT AUX COVENANTS

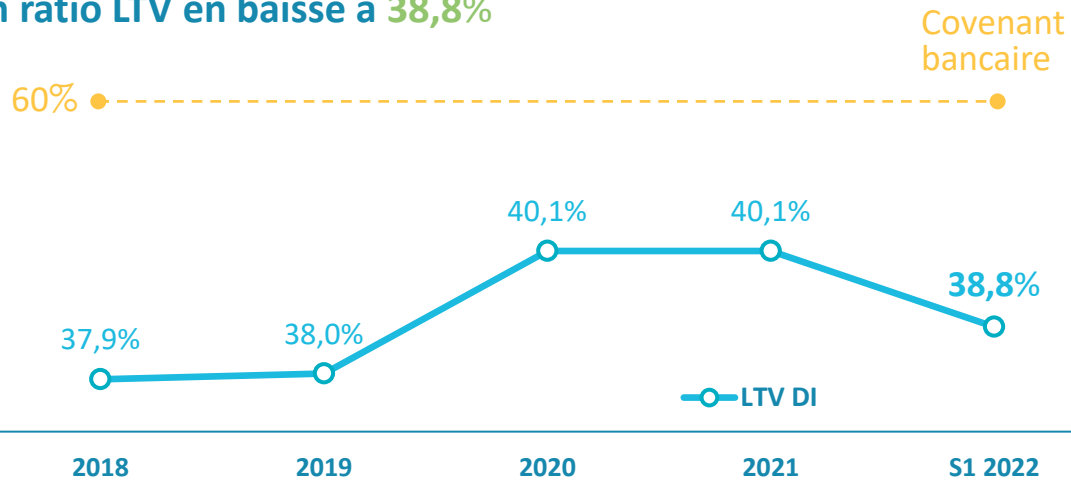
- Un coût de la dette attractif, au plus bas historique : **1,19%** ; -10 pbs vs. déc. 2021



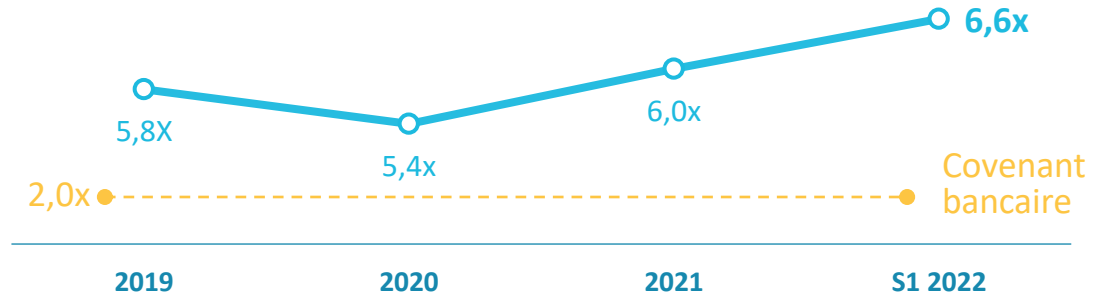
- Ratio dette/EBITDA à **10,7x** : légère diminution au S1 2022



- Un ratio LTV en baisse à **38,8%**



- ICR à **6,6x**



Un bilan bien adapté au nouvel environnement financier



Des lieux où il fait bon vivre

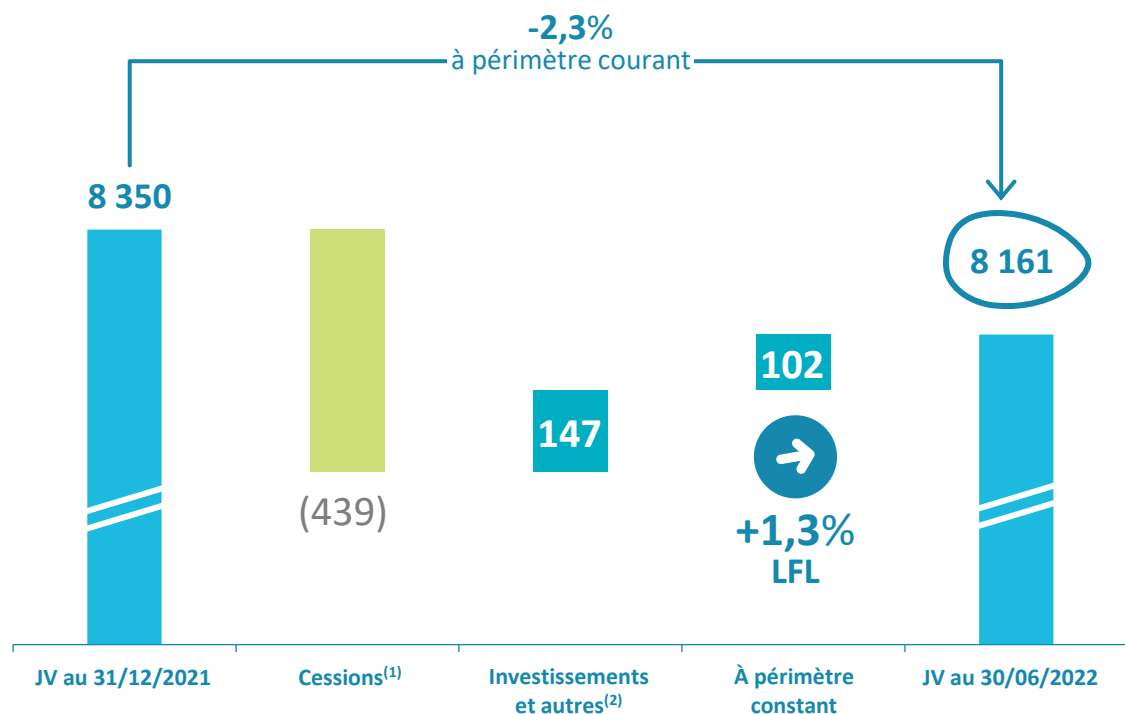
3.3

Valorisation du patrimoine et ANR

DES VALORISATIONS TERTIAIRE & SANTÉ EN HAUSSE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

● Variation de juste valeur au S1 2022 – Foncière Tertiaire

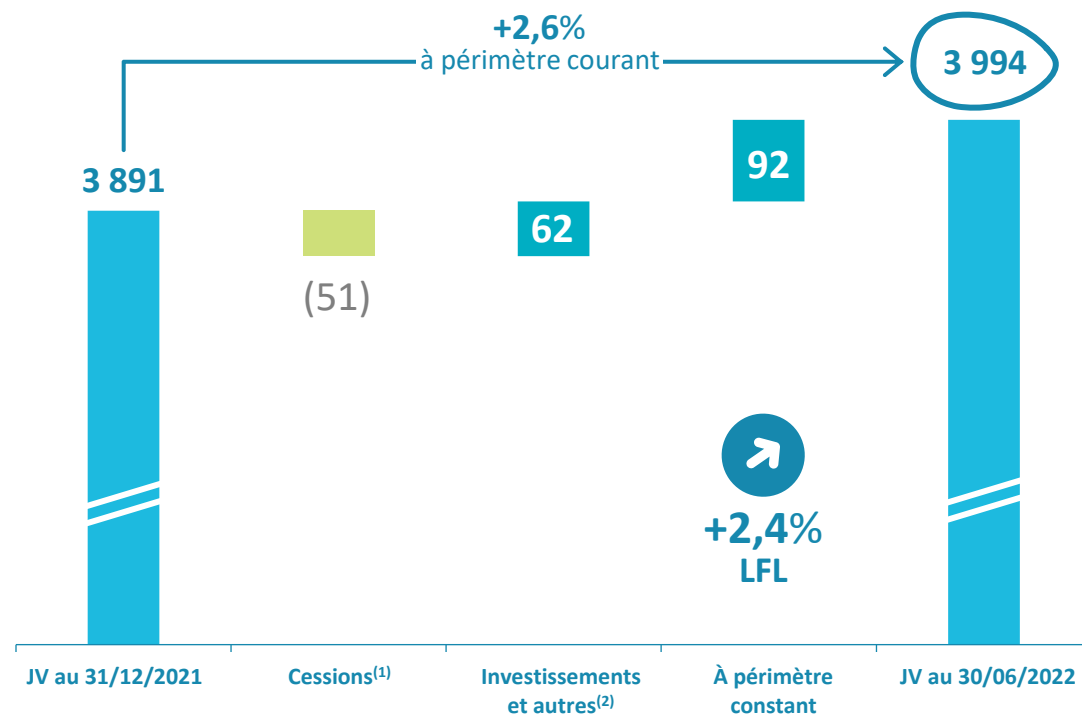
(PdG / hors droits / en M€)



Surperformance des métropoles régionales et des parcs d'affaires (locaux d'activités)

● Variation de juste valeur au S1 2022 – Foncière Santé

(PdG / hors droits / en M€)



Valorisations des actifs de santé : poursuite de la compression des taux de capitalisation en France et en Allemagne

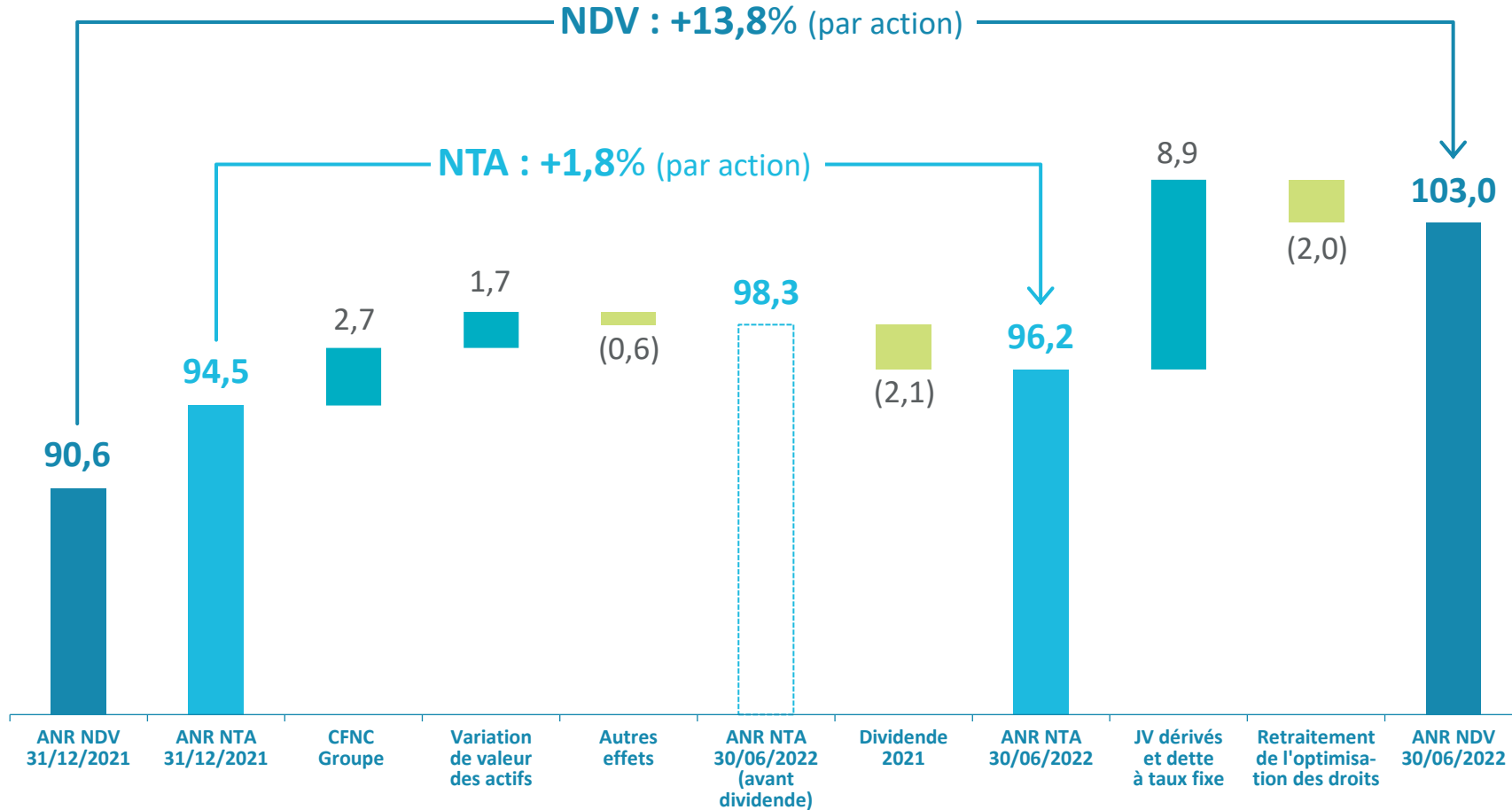
Fort intérêt des investisseurs pour le marché physique

(1) Juste valeur au 31/12/2021 des actifs cédés sur la période

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

ANR NDV : 103,0 €/ACTION, +13,8% SUR 6 MOIS (+19,9% SUR 1 AN)

(en €/action)



ANR NTA

7 299 M€ : +1,9%
 96,2 €/action : +1,8%
 (+5,2% sur 1 an)
 +4,0% avant dividende

ANR NDV

7 819 M€ : +13,9%
 103,0 €/action : **+13,8%**
 (+19,9% sur 1 an)

ANR NRV

7 877 M€ : +2,0%
 103,8 €/action : +1,8%
 (+5,5% sur 1 an)

➔ **L'évolution de l'ANR NDV reflète une politique de couverture et un coût de la dette attractifs**

ANR : CONTRIBUTION TERTIAIRE & PROMOTION ET SANTÉ



Groupe Icade
ANR NTA au 30 juin 2022
96,2 €/action

Foncière Tertiaire et Promotion



4,6 Md€
62,6 €/action
63%

Foncière Santé



2,7 Md€
35,1 €/action
37%



Pôle Foncière Santé

ANR NTA au 30 juin 2022
97,9 €/action
Nombre d'actions de la Foncière Santé sur la base des comptes combinés

ANR NTA : 4,4 Md€ ; 97,9 €/action⁽¹⁾
+2% vs. déc. 2021

ANR NDV : 4,6 Md€ ; 102,4 €/action⁽¹⁾
+8% vs. déc. 2021



Relation sur la Santé ; rotation d'actifs soutenue sur le Tertiaire

(1) ANR NDV : 4 562 M€ – ANR NTA : 4 360 M€ ; 44 541 235 actions – Les états financiers combinés de la Foncière Santé sont disponibles sur le site web



Des lieux où il fait bon vivre

4

Perspectives

4 RAISONS D'ÊTRE TRÈS CONFIANTS



Notre patrimoine de bureaux est très résilient



La croissance du portefeuille Santé va se poursuivre



La feuille de route Icade Promotion est confirmée



L'indexation compensera la hausse du coût de la dette



Bonne visibilité sur nos résultats futurs



NOTRE PATRIMOINE DE BUREAUX EST TRÈS RÉSILIENT (1/2)

Les immeubles de bureaux d'Icade :
un rapport qualité-prix attractif...

... offrant un niveau élevé de certification et de services

56%
du patrimoine
en Île-de-France

sont

situés à
<15 min
de Paris QCA
ou de la Rive Gauche

et

÷3
Niveau de loyer
par rapport au QCA

c.70%
du patrimoine de bureaux est
certifié HQE et/ou BREEAM

BREEAM®



imagin'office
DES ESPACES
FLEXIBLES À
VOTRE IMAGE

Métropoles régionales : 10% du patrimoine global – localisations *prime*

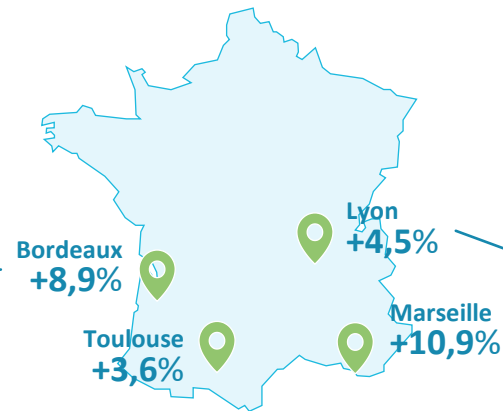
Valorisations en hausse
à périmètre constant au S1



ORIANZ
Bordeaux, Gironde

20 300 m²
TOF : **97%**

**Quartier d'affaires
Euratlantique**
<2 minutes
de la gare Saint-Jean



Évolution des valorisations à périmètre constant au S1 2022



PARK VIEW
Villeurbanne, Quartier de la Tête d'Or

23 200 m²
TOF : **97%**

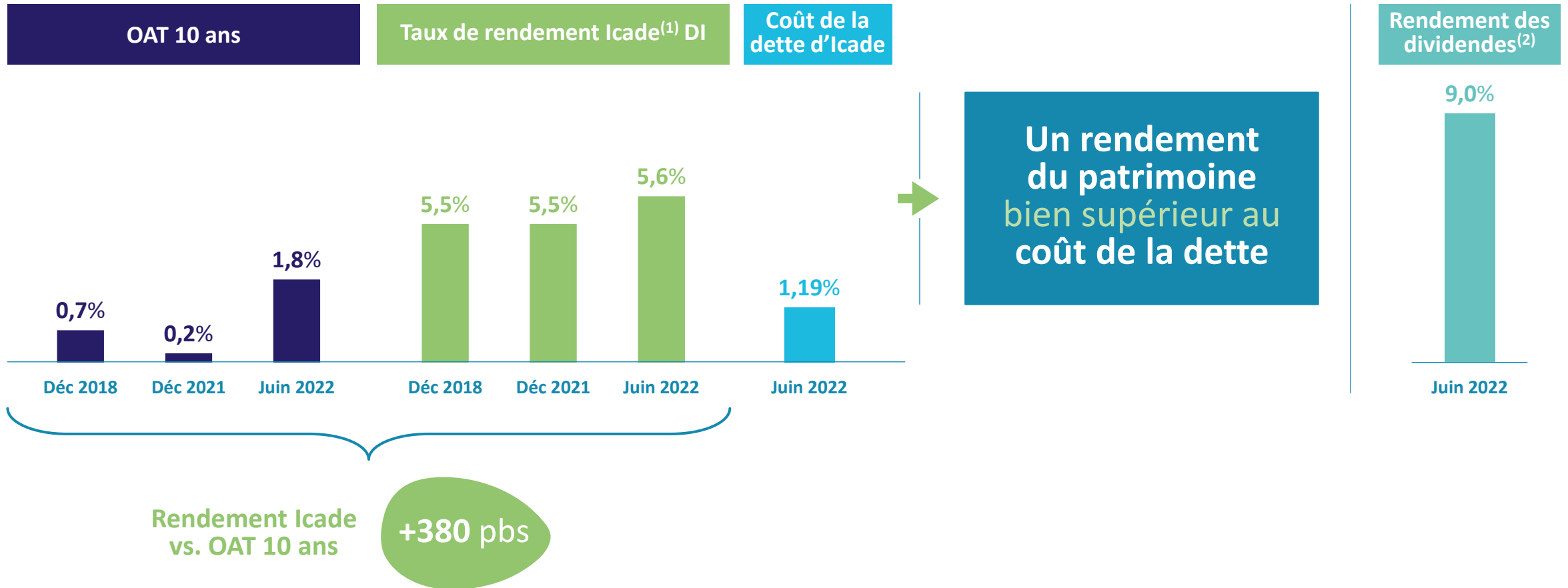
<10 minutes
du quartier de la
Part-Dieu à Lyon



Meilleurs standards environnementaux + localisations et loyers attractifs
= des atouts clés pour attirer les grandes entreprises



NOTRE PATRIMOINE DE BUREAUX EST TRÈS RÉSILIENT (2/2)



- Une prime de risque élevée permettant d'absorber la hausse du taux sans risque
- La valeur des actifs à rendement plus élevé devrait mieux se comporter que celle des actifs à taux de capitalisation plus faible



LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE SANTÉ VA SE POURSUIVRE

**L'immobilier de santé
reste attractif :**
volumes et compression des taux de
capitalisation au S1

**Des actionnaires historiques en soutien
(Icade & minoritaires) et structure de bilan robuste**

740 M€ d'investissements décaissés en 2021 financés par une
augmentation de capital de > 300 M€ auprès des actionnaires d'Icade Santé

**Un plan d'investissement de
3 Md€ d'ici 2025 confirmé**

1

**Un nouvel
environnement financier
déjà pris en compte**

2

**Possibilité d'attirer de
nouveaux actionnaires
à des conditions favorables**

3

**IPO en suspens
en raison des conditions de marché**



- Différentes possibilités pour financer la croissance de la Santé
- Icade a la capacité de financer sa participation en 2022 et en 2023



LA FEUILLE DE ROUTE D'ICADE PROMOTION EST CONFIRMÉE

Feuille de route
d'Icade Promotion
(2021-2025)
confirmée

- CA : **1,4 Md€**
- Marge : **7%**
- CFNC additionnel et en croissance

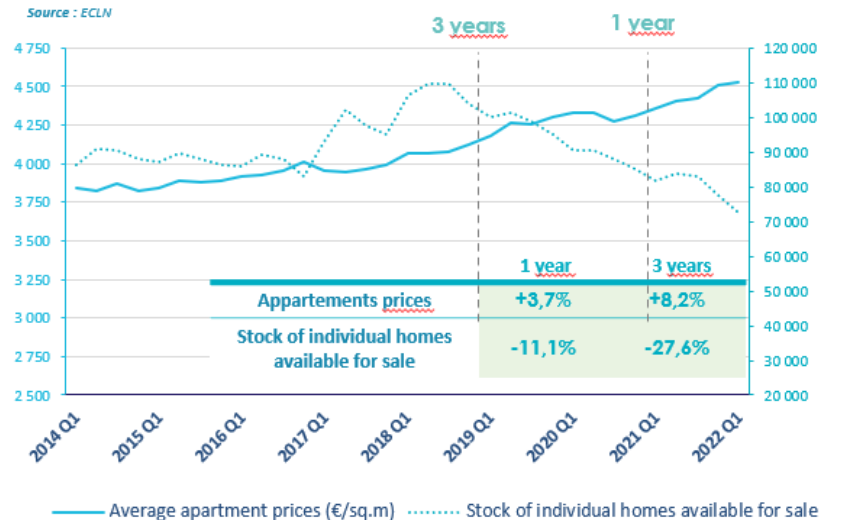


Capacité de gérer
la hausse des coûts
de construction

- L'essentiel de la hausse des coûts de construction est derrière nous
- Évolution positive des prix de vente
- Adaptation de la gestion du processus de construction
- Pas de fonciers significatifs au bilan et des prix d'achat des terrains à adapter

- Un marché résidentiel porté par la rareté de l'offre, des crédits hypothécaires qui restent attractifs

Price incl. taxes in €/sq.m excl. notarial fees and other costs
Number of housing units



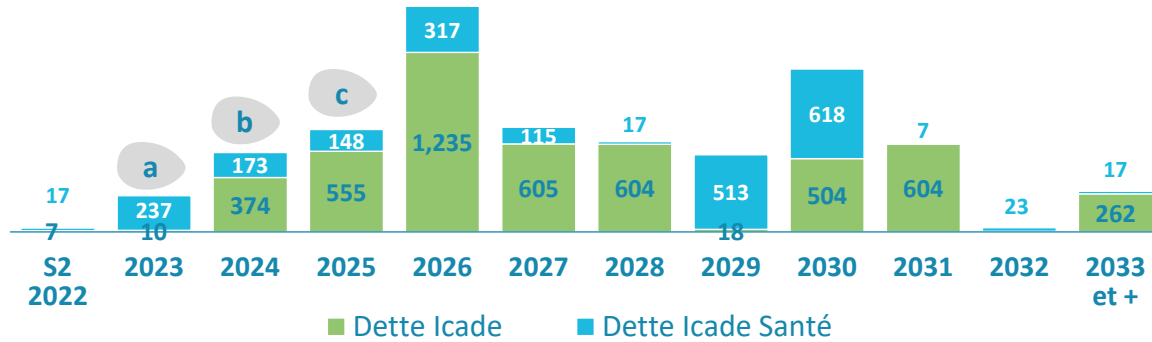
Une feuille de route confirmée
malgré un environnement plus complexe



L'INDEXATION COMPENSERA LA HAUSSE DU COÛT DE LA DETTE (1/2)

1 Échéancier de la dette : pas d'échéance avant 2024

Échéances hors NEU CP en M€



- a Un *bridge-to-bond* de 300 M€ souscrit par Icade Santé, prorogeable jusqu'en 2024
- b Prochaine échéance de prêt bancaire : 2024 (c.550 M€)
- c Prochaine échéance obligataire : 2025 (500 M€)

2 Politique de couverture robuste

c.94%
Juin 2022

>80%
Sur les 3
prochaines
années

Maturité des
couvertures :
6 ans

Maturité
de la dette à
taux variable :
3 ans

3 Un solide profil financier permettant de faire face à la hausse des taux d'intérêt

- Estimation du coût des refinancements futurs : c.3,8%
- Et sur la base de notre *business plan*



Maintien de l'ICR à ~5x jusqu'en 2025

- Un coût moyen de la dette qui va se maintenir sous les 2% jusqu'en 2025
- Une politique de financement en cours d'adaptation (levier, maturités)

- Confirmation en juillet par S&P des notations BBB+ (perspective stable) d'Icade et Icade Santé



L'INDEXATION COMPENSERA LA HAUSSE DU COÛT DE LA DETTE (2/2)

1 Coût de la dette à **1,19%** →

Un coût de la dette résilient

- Pas d'impact de la remontée des taux d'intérêts en 2022
- Prochaine échéance obligataire : 2025

2 Simulation (PdG) 2023-2025 - toutes choses égales par ailleurs :
indexation vs. hausse des taux d'intérêt

Effet de l'indexation sur les loyers

- Base de loyers faciaux : **565 M€⁽¹⁾**
- Hypothèses d'indexation :
+4% en 2023, **+3,5%** en 2024, **+2,4%** en 2025

c.+100 M€

Effet cumulé de l'indexation sur 2023-2025

Impact sur les refinancements

Hypothèses sur le refinancement des échéances⁽²⁾ :
3,8% en 2023, **3,6%** en 2024 et 2025

c.-55 M€

Effet cumulé du renchérissement de la dette sur 2023-2025

Une hausse des taux d'intérêt plus que compensée par l'indexation

→ **Bonne visibilité sur la croissance du CFNC et des dividendes sur les 3 prochaines années**

(1) Revenus locatifs IFRS annualisés – juin 2022
(2) 237 M€ en 2023, 547 M€ en 2024 et 703 M€ en 2025

NOUS SOMMES TRÈS CONFIANTS QUANT À L'ATTEINTE DE NOTRE GUIDANCE 2022

Guidance 2022 confirmée

Sous réserve du contexte sanitaire et géopolitique

CFNC Groupe
par action 2022

Croissance de $\approx +4\%$

hors effet des cessions 2022

CFNC Foncière Santé 2022

Croissance de $\approx +5/6\%$

Dividende 2022

Croissance de $\approx +3/4\%$

(sous réserve d'approbation par l'AG)



LES QUARTIERS DE GALLY – Versailles, Yvelines



Prochain rendez-vous : Journée investisseurs le 28 novembre 2022



FRESQUE PARC DU PONT DE FLANDRE
Paris, 19th district



Des lieux où il fait bon vivre

Questions / Réponses

VILLA ACANTHE
Saint-Cloud, Hauts-de-Seine



Des lieux où il fait bon vivre

Annexes

L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE



FRESK
Issy-les-Moulineaux, Hauts-de-Seine

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

- Portefeuille au 30/06/2022 : **8,6 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (PdG, droits inclus)⁽¹⁾ : **5,6%**
- **Pipeline de développement (100%)⁽²⁾ : 1 301 M€ (pour près de 162 000 m²)**
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m²** de réserves foncières



POLYCLINIQUE DE COURLANCY
Reims-Bezannes, Marne

FONCIÈRE SANTÉ : Icade, acteur incontournable en Europe

- Portefeuille au 30/06/2022 : **6,8 Md€ à 100%, 4,0 Md€ en PdG**
 - **85%** en France, **15%** à l'international
 - **83%** en MCO et SSR (dont **4%** à l'international) et **17%** en long séjour (dont **10%** à l'international)
- **209 établissements de santé** au 30/06/2022
- Taux de rendement du patrimoine (droits inclus)⁽¹⁾ : **4,9%**



LA PLATEFORME, MARSEILLE
Bouches-du-Rhône

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

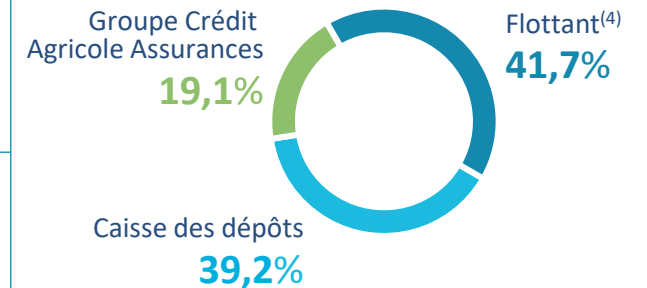
- Une exposition limitée (moins de **10%** des fonds propres du Groupe⁽³⁾)
- Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21 implantations**)

Au 30/06/2022

15,5 Md€ de patrimoine
12,2 Md€ de patrimoine hors droits PdG



Actionnariat Icade



Notation **S&P** pour Icade & Icade Santé
BBB+, perspective stable

(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) 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

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

(4) Dont 0,76% d'auto-détention et 0,32% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2022)

UNE HAUSSE DU MARCHÉ FAVORABLE AUX ACTIFS DE QUALITÉ...

Marché de bureaux IdF

Reprise dynamique de la demande placée qui atteint de nouveaux sommets



Hausse de la demande placée au S1 2022

1 M de m²

+25% vs. S1 2021
-2% vs. moyenne décennale

Retour des grandes transactions

28

transactions >5 000 m² au S1 2022



77% de bureaux neufs (m²)

17 en régions

11 700 taille moyenne (m²)
(12 700 m² sur la période 2017-2021)

Croissance des loyers faciaux des bureaux neufs et stabilisation des taux de vacance

Marché de bureaux en régions

Des marchés dynamiques qui attirent les investisseurs



Lyon

Aix/Marseille

+46% / +32%

Demande placée T1 2022 vs. T1 2021
(+23% et +78% vs. moyenne décennale)

+6%

Croissance du loyer *prime* sur un an à La Part-Dieu et EuroMed

1,3 Md€

Un 1^{er} semestre record pour les investissements dans les bureaux en régions (+8% sur 1 an)

Marché de l'investissement

Un marché attractif avec plus de transactions d'envergure



12,5 Md€

Investissements directs en immobilier d'entreprise au S1 2022
+29% sur 1 an / +13% vs. moy. décennale

30

Transactions > 100 M€ vs. 13 au S1 2021

31%

Des investisseurs nord-américains (12%) et britanniques (9%) très actifs

Forte présence des investisseurs nationaux (+11 pts sur 1 an)



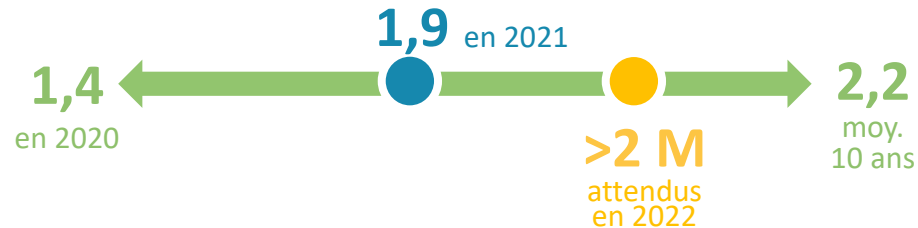
... et dont Icade va bénéficier

LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX CONTINUE SUR SA LANCÉE ET ATTEINT DE NOUVEAUX SOMMETS

Reprise de la demande placée malgré les incertitudes macroéconomiques : les locataires de bureaux reprennent leur projets immobiliers en suspens

Une demande placée conforme aux attentes pour 2022

Demande placée en millions de m² en Île-de-France



Des perspectives de croissance en berne

Croissance annuelle du PIB

2011 - 2019	2020	2021	2022 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾
+1.4%	-7.9%	+6.8%	+2.0%	+1.2%	+1.7%

Le taux d'emploi va poursuivre sa progression dans le tertiaire

Taux d'emploi en Île-de-France (croissance annuelle et en milliers d'emplois)

2011 - 2019	2020	2021	2022 ⁽²⁾	2023 ⁽²⁾	2024 ⁽²⁾
+1.51%	-1.39%	+1.4%	+2.2%	+1.0%	+1.2%
	-32	+68	+52	+24	+30

Sources : ImmoStat, JLL / BNP Paribas Real Estate / Oxford Economics
 (1) Oxford Economics
 (2) Oxford Economics, INSEE, Eurostat, Banque de France : Information globale Emploi - Tertiaire (y. c. TIC) pour l'Île-de-France (prévisions sur la base de données à juin 2022)

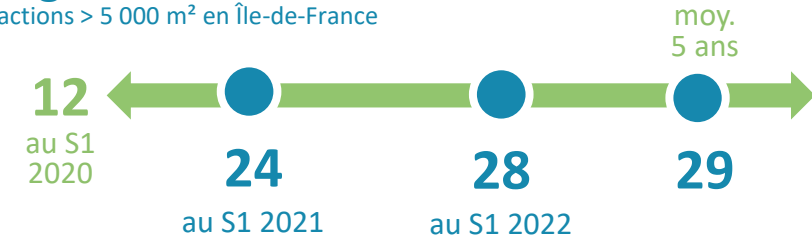


- La Défense et la Première couronne nord bien orientées
- Icade va bénéficier de la forte demande de bureaux core neufs

Où le marché de bureaux est-il le plus dynamique ?

Retour des grandes transactions

Nombre de transactions > 5 000 m² en Île-de-France



Bureaux neufs dans des localisations centrales ou abordables

Écart relatif vs. moyenne décennale par secteur géographique

	H1 2022 Take-up (thsd sq.m)	vs. 10-year average ▼	Share of new Offices (vs. 10-year average)	
<i>La Défense</i>	114	+ 30%	65%	Very strong (32% usually)
<i>Paris CBD</i>	229	+ 25%	30%	A bit higher (17% usually)
<i>North. Inner Ring</i>	64	+ 19%	74%	Very strong (46% usually)
<i>Péri-Défense</i>	68	- 27%	26%	Weaker (33% usually)

PARIS QCA, LA DÉFENSE ET LA PREMIÈRE COURONNE SURPERFORMENT LE MARCHÉ

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
Taux de vacance physique (T2 2022 vs. un an avant)	2,8% ▼	12,2% ▼	13,4% ▲	12,2% ▲	5,1% ▼
Demande placée (S1 2022 vs. S1 2021 / vs. moy. 10 ans)	229 000 m ² (+36% / +25%)	114 000 m ² (+15% / +30%)	179 000 m ² (-5% / -26%)	124 000 m ² (+43% / -11%)	110 000 m ² (-13% / -19%)
Transactions > 5 000 m² (% S1 2022)	17%	25%	12%	15%	14%
Loyer prime (€/m ² /an HT HC facial - S1 2022 vs. un an avant)	920 €/m ² ≈	580 €/m ² ▲	630 €/m ² ▲	370 €/m ² ▼	250 €/m ² ▼
Loyer moyen neuf (€/m ² /an HT HC facial - S1 2022 vs. un an avant)	861 €/m ² ▲	531 €/m ² ▲	397 €/m ² ≈	355 €/m ² ▼	232 €/m ² ▼
Mesures d'accompagnement (% moyen pour les transactions 2022)	19% ≈	32% ▲	27% ≈	26% ▲	24% ▲
Prix (DI, tous états confondus) (€/m ² au S1 2022 vs. un an avant)	20 200 €/m ² ▲	8 600 €/m ² ▼	6 200 €/m ² ▼	5 600 €/m ² ▼	2 400 €/m ² ▲
Disponibilités à 3 ans en chantier (en m ² à fin juin 2022 vs. un an avant)	83 700 m ² ▼	179 000 m ² ▼	336 400 m ² ▼	556 200 m ² ▲	34 600 m ² ▼
Taux de rendement prime (T2 2022 vs. un an avant)	2,70% ≈	3,95% ≈	3,20% ≈	3,60% ≈	4,85% ≈
Investissements bureaux (S1 2022 vs. S1 2021)	1 195 M€ (+14%)	132 M€ (- 50%)	554 M€ (- 60%)	627 M€ (-31%)	400 M€ (n.s.)

- La demande placée évolue vers des biens plus qualitatifs à proximité des nœuds de transport
- Les 2/3 de la demande placée > 5 000 m² se concentrent en régions
- Paris QCA à > 900 €/m² et la contraction de l'offre renforcent l'attractivité relative de La Défense, le Croissant Ouest et la Première couronne

LYON ET MARSEILLE : DES MARCHÉS DYNAMIQUES QUI ATTIRENT LES INVESTISSEURS

Lyon

3% du loyer annuel

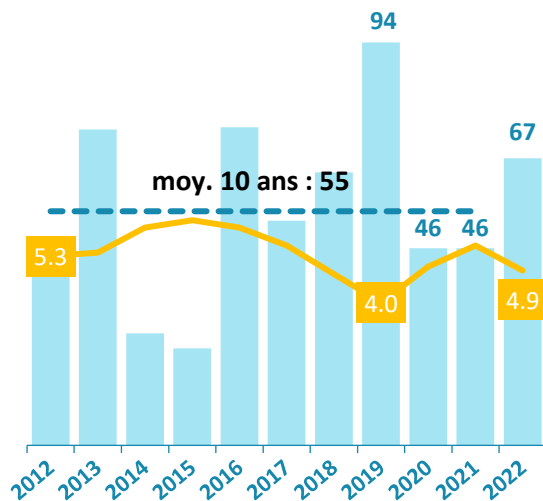
Les grands marchés régionaux sont très bien orientés



- 2^e meilleur 1^{er} semestre des 5 dernières années – 80% à Lyon intra-muros
- Forte demande de bureaux neufs (offre en baisse en 2022)
- Le loyer *prime* retrouve son plus haut niveau à La Part-Dieu

Demande placée dans la métropole de Lyon (T1)

Taux de vacance



67k m²
au T1 2022

+23%
vs. moy. 10 ans

61% de la demande placée concerne des bureaux neufs
80% à Lyon intra-muros

4,9%
Taux de vacance au T1 2022

-0,7 pt
vs. T1 2021

340 €/m²
Loyer *prime* à La Part-Dieu

+6%
sur un an

3,40%
Taux de rendement *prime* sur un an

-10 pbs
sur un an

Marseille

2% du loyer annuel

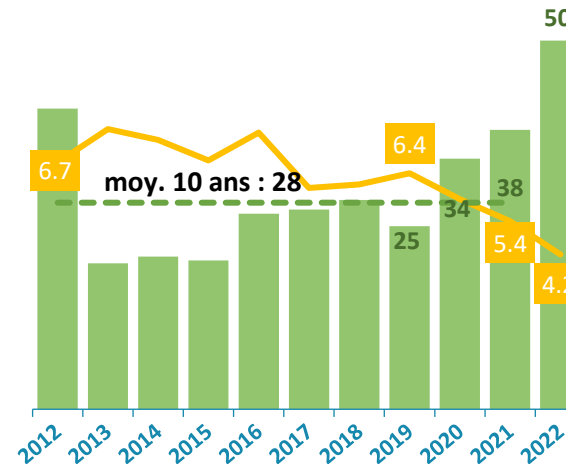
Un marché de bureaux dynamique caractérisé par une offre neuve limitée



- Un 1^{er} trimestre record pour Aix/Marseille en 2022
- Forte activité sur les bureaux neufs
- Peu de livraisons sur Euroméditerranée prévues pour 2022

Demande placée dans la métropole d'Aix-Marseille (T1)

Taux de vacance



50k m²
au T1 2022

+78%
vs. moy. 10 ans

59% de la demande placée concerne des bureaux neufs
77% dans la métropole de Marseille

4,2%
Taux de vacance au T1 2022

-0,9 pt
vs. T1 2021

280 €/m²
Loyer *prime* au sein d'Euroméditerranée

+6%
sur un an

3,75%
Taux *prime* sur un an

-45 pbs
sur un an



Des marchés qui offrent des opportunités de création de valeur

DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT SUPÉRIEURS À LA MOYENNE DÉCENNALE

1

Une hausse des volumes portée par des tailles unitaires plus importantes

12,5 Md€ investis au S1 2022 (+29% sur un an) avec 30 transactions >100 M€ (vs. 13 au S1 2021)

2

Les bureaux sont la classe d'actifs privilégiée en France

Les bureaux représentent 50% des investissements, atteignant 4,9 Md€ en Île-de-France (+2%) et 1,3 Md€ sur les marchés régionaux (+8%). Fort intérêt des investisseurs pour les actifs industriels (+35%) et les commerces (+222%)

3

La France attire les investisseurs étrangers

Fort activité des investisseurs nord-américains, britanniques et allemands, ainsi que des acteurs nationaux

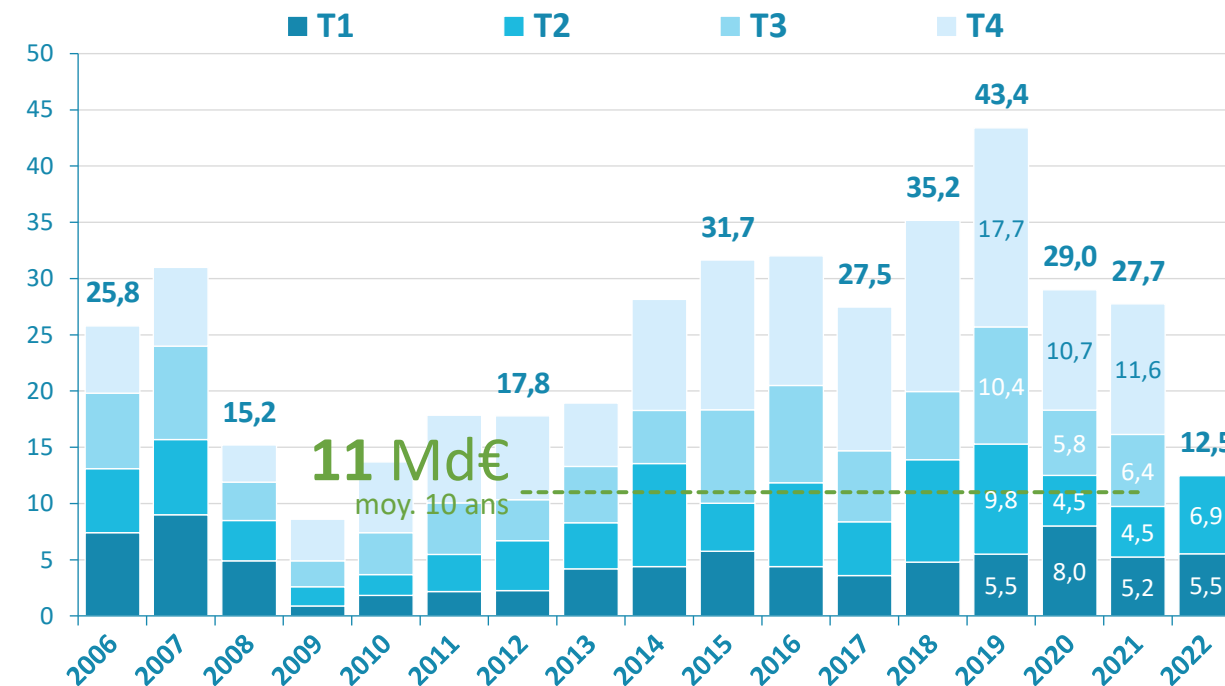
4

Stabilisation des taux prime

La concentration des investisseurs sur les actifs *core* maintient la pression sur les taux *prime* en Île-de-France et se traduit par une compression sur les marchés régionaux

Investissements immobiliers directs en France

(Immobilier d'entreprise, Md€)



Les investisseurs se montrent de plus en plus sélectifs en se tournant principalement vers des actifs *core* et des opportunités de diversification (logistique urbaine, santé, marchés régionaux), ce qui maintient les taux *prime* sous pression : le plan de cession d'Icade tirera également profit de ces tendances

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2021	30/06/2022
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	8,9 Md€	8,6 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	8,4 Md€	8,2 Md€
Rendement du patrimoine ⁽¹⁾	5,5%	5,6%
(PdG, droits inclus)		
Bureaux	4,9%	5,0%
Parcs d'affaires	7,3%	7,2%
Valeur moyenne au m² ⁽²⁾		
Bureaux IdF	7 000	7 000
Bureaux régions	4 000	4 300
Parcs d'affaires	2 300	2 400
Nombre de m² total (en millions)	1,92	1,87
WALB	4,5 années	4,0 années
Taux d'occupation financier	88,1%	87,0%
Bureaux	89,3%	87,9%
Parcs d'affaires	84,6%	83,9%



Des indicateurs résilients sur le portefeuille tertiaire

1

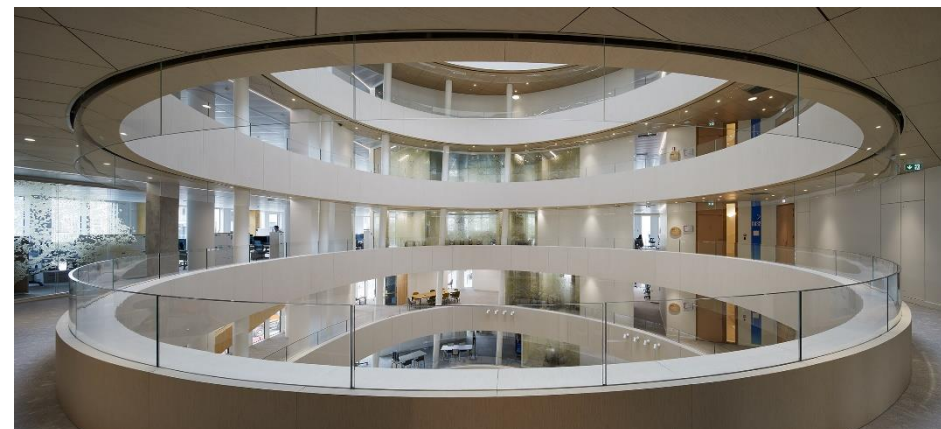
+1,3% : hausse des valorisations à périmètre constant, reflétant la qualité et la diversification du patrimoine

2

Légère décompression des taux principalement liée aux cessions d'actifs *prime*

3

WALB et TOF provisoirement impactés par les cessions



ORIGINE - Nanterre, Hauts-de-Seine

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

LARGE PRÉDOMINANCE DU GRAND PARIS : c.91% DE L'INVESTISSEMENT TOTAL

Patrimoine en Île-de-France
1 622 100 m² – 7,3 Md€⁽¹⁾



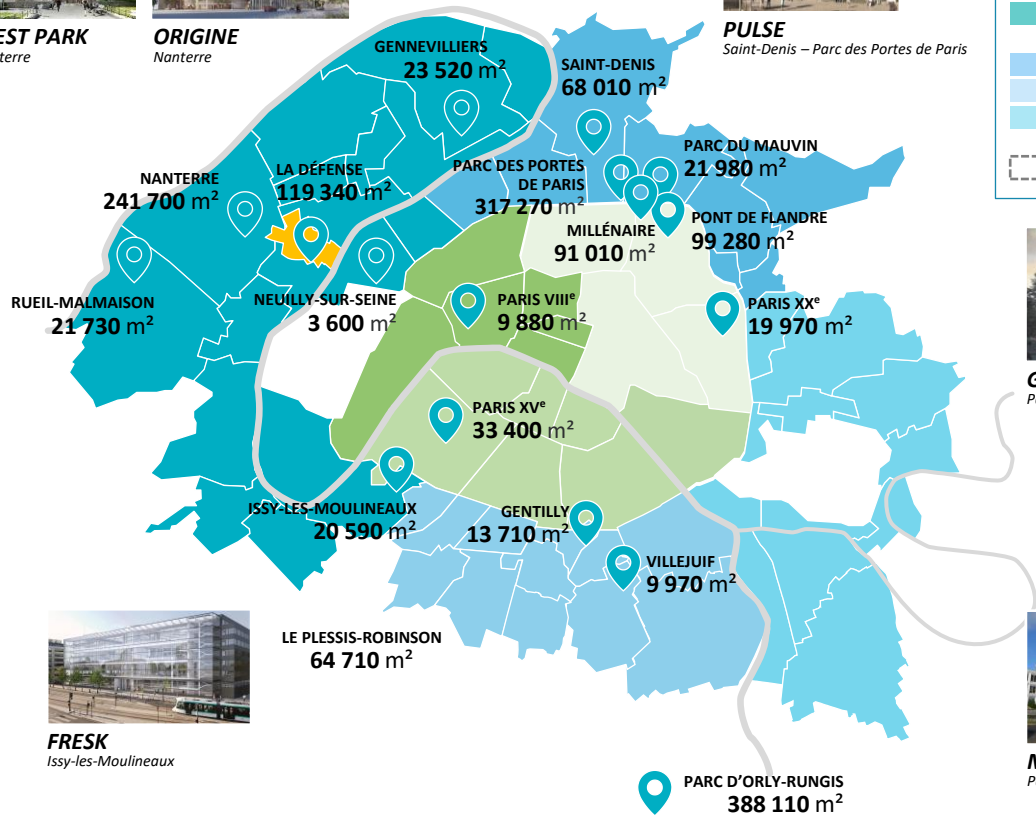
WEST PARK
Nanterre



ORIGINE
Nanterre



PULSE
Saint-Denis – Parc des Portes de Paris



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



RÉSERVES FONCIÈRES

LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

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

GARES TGV

- Gare TGV existante
- Gare TGV en projet

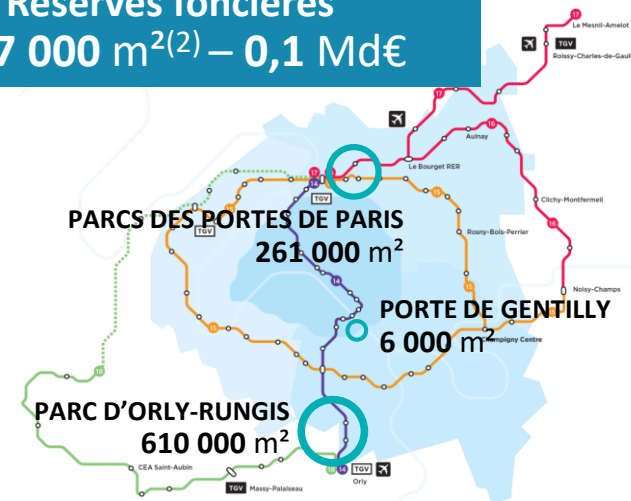


GAMBETTA
Paris XX^e

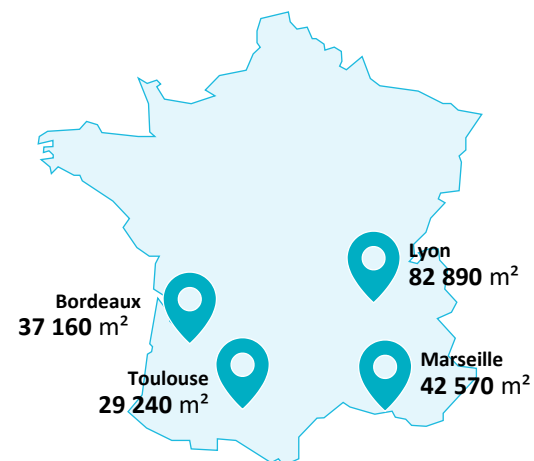


MONACO
Parc de Rungis

Réserves foncières
877 000 m²⁽²⁾ – 0,1 Md€



Patrimoine en régions
245 400 m² – 0,8 Md€⁽¹⁾



MFACTORY
Marseille



QUAI RIVE NEUVE
Marseille

(1) Valorisations au 30 juin 2022 en part du groupe (hors logements)
(2) Solde net des démolitions et constructions



Un positionnement sélectif dans les principales villes françaises

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30 JUIN 2022

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, PdG ⁽²⁾ (M€)	Prix de revient, à 100% ⁽²⁾ (M€)	Reste à engager > T2 2022, à 100% (M€)	Pré-commercialisation
B034	Paris, 19 ^e	Restructuration	✓	Hôtel	T4 2022	4 826			41	41	9	100%
JUMP	Portes de Paris	Construction	✓	Bureau/Hôtel	T1-T3 2023	18 782			94	94	39	19%
MFACTORY	Marseille	Construction	✓	Bureau	T3 2023	6 000			27	27	16	-
GRAND CENTRAL	Marseille	Construction / VEFA	✓	Bureau	T4 2023	8 479			35	35	18	-
PAT029	Paris 19 ^e	Restructuration	X	Bureau	T2 2024	11 532			97	97	41	-
NEXT	Lyon	Restructuration	✓	Bureau	T2 2024	15 380			55	99	48	100% ⁽³⁾
EDENN	Nanterre	Restructuration	X	Bureau	T2 2025	30 587			225	225	144	59%
VILLAGE DES ATHLÈTES	Saint-Ouen	Construction / VEFA	✓	Bureaux / Locaux d'activité	T1 2026	12 404			31	61	38	-
TOTAL PIPELINE LANCÉ						107 990	37,5	5,5%	605	680	353	40%
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ						54 235	28,4	4,6%	585	621	234	-
TOTAL PIPELINE						162 225	66,0	5,1%	1 191	1 301	588	-
GESTION EN OPPORTUNITÉ						106 627			537	537	450	-



- Un pipeline de développement avec un YoC attractif de 5,1%
- 1 projet à livrer d'ici fin 2022, avec un taux de pré-commercialisation de 100%

Notes : 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

(3) Dont 15% des surfaces sont en cours de signature (prévue pour septembre 2022) avec Imagin'Office, la filiale d'Icade dédiée aux espaces de coworking

COMPOSITION DU PATRIMOINE PAR SECTEUR ET SOUS-SECTEUR

Juste valeur en M€, PdG

% du patrimoine de la Foncière Tertiaire (en juste valeur)



PARIS ET PREMIÈRE COURONNE

3 764 M€

46%

Paris intra-muros
1^{re} couronne

16%

26%



ÎLE-DE-FRANCE

3 569 M€

44%

Nanterre
Rungis
La Défense

21%

10%

8%



PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES

828 M€

10%

Marseille
Lyon
Bordeaux

4%

3%

2%

NANTERRE-PRÉFECTURE : UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE DANS UNE ZONE EN PLEIN ESSOR



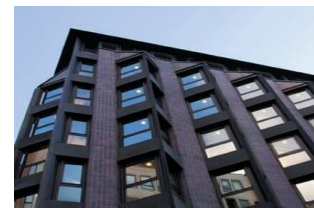
ACTIFS D'ICADE :
plus de **200 000 m²**

19% du patrimoine en valeur

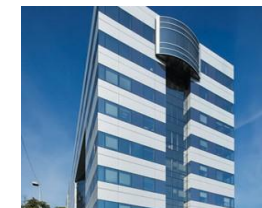
Valeurs en hausse de **+0,5% LFL**

- Loyer *prime* sur ce secteur : **420 €/m²(1)**
- Taux d'occupation : **91,2%** (>99% hors Origine)

IMMEUBLES EN EXPLOITATION



ÉTOILE PARK

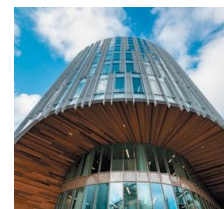


DÉFENSE 4/5/6



GRANDS AXES

LIVRAISONS 2021



ORIGINE



WEST PARK 4



LE PRAIRIAL

ACQUISITIONS VALUE ADD 2021

EXCELLENTE DESSERTE



- **8 minutes à pied du hub de transport de La Défense**
- En voiture : A86, A14 et périphérique
- En transport en commun : RER A
- Un nouveau hub de transport : Gare RER E (2023) et ligne 15 du Grand Paris Express (2030)

(1) Hors stationnement



EDENN

LANCEMENT D'UN PROJET DU PIPELINE

Redéveloppement de l'immeuble EDENN (ex-Défense 2) avec un doublement de la surface locative

- Livraison : T2 2025
- **Pré-commercialisé à 60% auprès de Schneider Electric**

NANTERRE-PRÉFECTURE : ORIGINE



66 400 m² de bureaux et de services

- Investissement total : 450 M€ (réalisé au T1 2021)
- Taux d'occupation : 79% (locataire : Technip Energies)
- Loyer bureaux : 420 €/m² / Loyers annuels : 29 M€
- YoC sur JV : 6,3% / Taux de capitalisation marché⁽¹⁾ : 4,0%

Excellente desserte

- 8 minutes à pied du hub de transport de La Défense
- < 10 minutes du QCA en train
- Un nouveau hub de transport : gare RER E (2023) et ligne 15 du Grand Paris Express (2030)

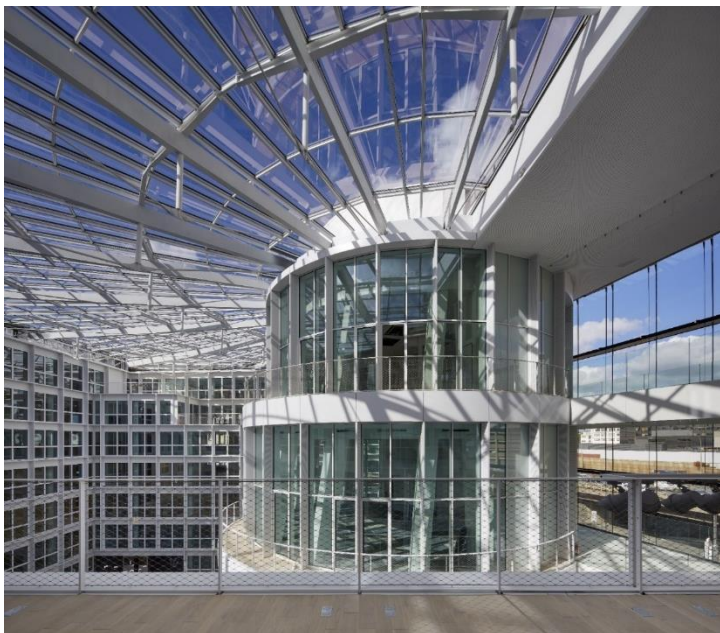


Certifications



(1) Sur la base des références de marché constatées pour des surfaces louées

FRESK : CRÉATION DE VALEUR À PARIS 15^e / ISSY-LES-MOULINEAUX

FRESK – Paris 15^e / Issy-les-Moulineaux

2016

Acquisition par Icade
de l'immeuble Le Parissy
auprès de Union Investment

2019

Départ du locataire Technicolor
Lancement des travaux
de restructuration

2021

septembre 30

FRESK
est réceptionné par Icade

- **20 600 m²** de bureaux et services (création de **2 400 m²** vs. bâtiment d'origine)
- **Taux d'occupation : c.70%** (locataire : **ParisSanté Campus**)
- **Valeur locative : 520 €/m² HT**
- **Loyers annuels potentiels : 11,2 M€** (+20% vs. pré-restructuration)
- **Performance environnementale « state of the art »**

- **Une double adresse**, à Paris 15^e et Issy-les-Moulineaux
- Visibilité exceptionnelle depuis le périphérique : **façade média de plus de 60 mètres linéaires**
- **340 m²** de terrasses intérieures végétalisées en prolongement des bureaux

Au cœur d'un hub de transports

- Au pied de l'immeuble
 Porte d'Issy
- À moins de 5 minutes à pied
 Balard
 Porte de Versailles
 Desnouettes
 39 80 169

Labels et certifications « best-in-class » :



Une restructuration responsable et engagée :
750 mètres linéaires de cloisons provenant de la Tour EQHO ont été réemployées et réadaptées dans les parties privatives



- **YoC: c.5%**
- **TRI actionnaires à la livraison : >10%**

LE PLESSIS-ROBINSON, HAUTS-DE-SEINE : ÉQUINOVE – POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

1

Acquisition d'Équinove
pour **183 M€** (au T2 2021)



2 actifs de
bureaux :
64 700 m²

3,4 ans
WALB

100%
Taux d'occupation
(Renault)

8%
Taux de
rendement

14 M€
de loyers annuels

2

Potentiel de **redéveloppement à moyen terme en logements**,
en synergie avec **Icade Promotion**⁽¹⁾



2 000 logements à livrer à horizon 2032
Excellente desserte

- En voiture : A86 
- En transport :  Ouverture de la ligne de tram en 2023

290 **395** **595** Arrêt de bus au pied de l'immeuble



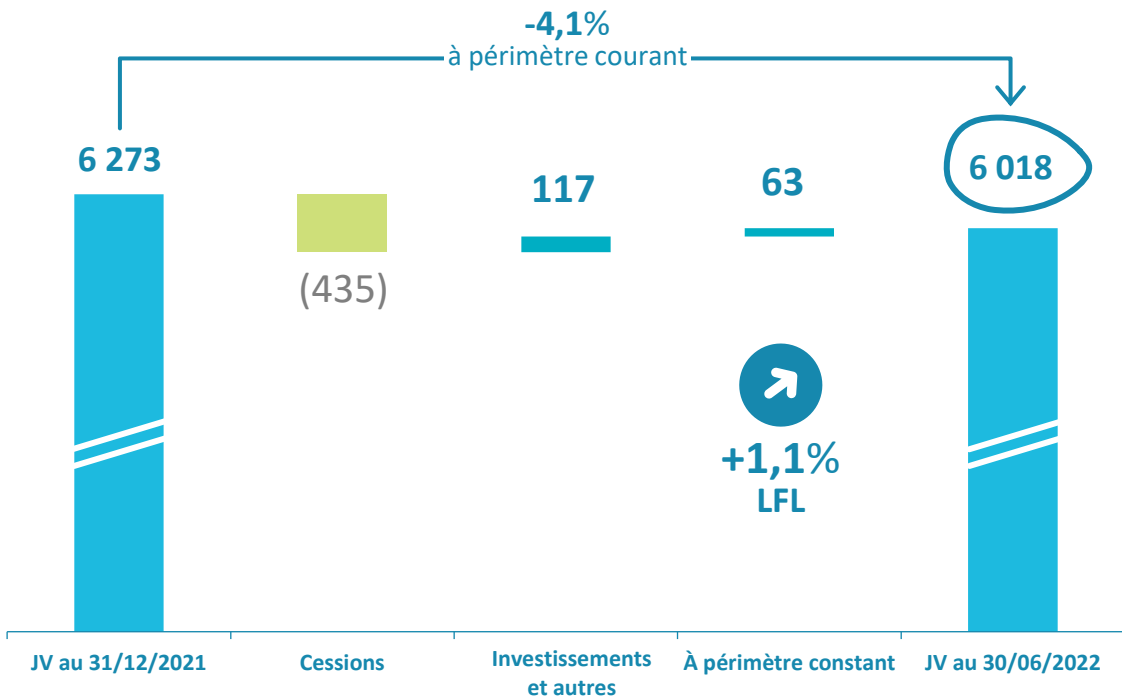
**Une opération alliant rendement sécurisé élevé
et potentiel de création de valeur à moyen terme**

(1) Projets autorisés par le PLU

BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES VALORISÉS À 7,9 Md€ (PdG), 8,3 Md€ (100%)

Bureaux

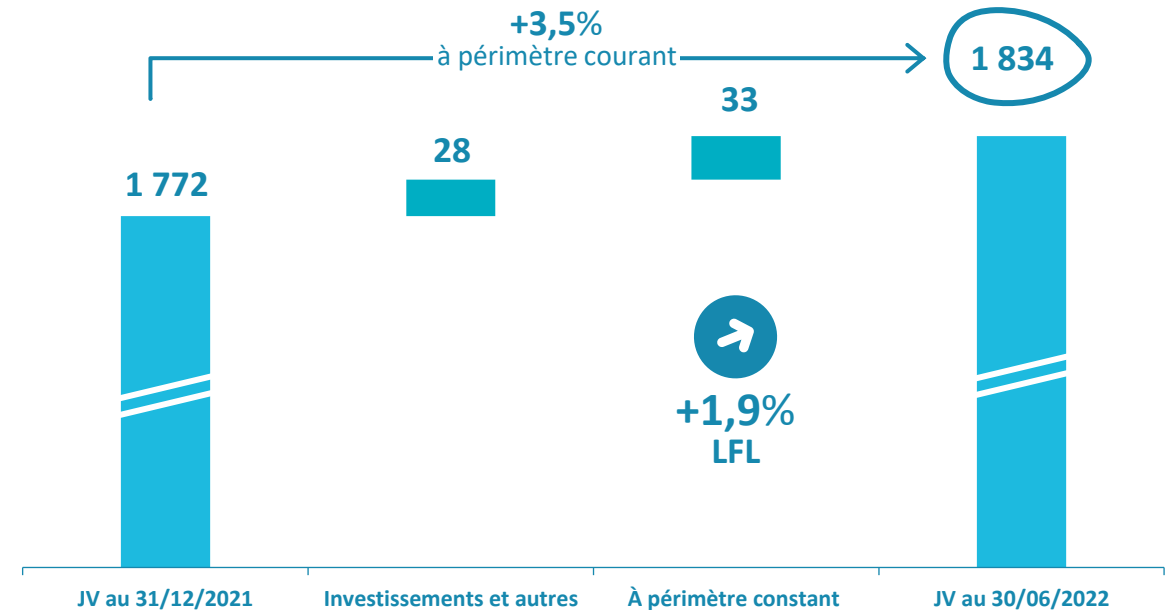
(PdG, en M€ / HD)



- Valeur au 30 juin 2022 : 6,0 Md€ (6,5 Md€, 100%), -4,1% à périmètre courant sous l'effet des cessions
- Hausse de +1,1% LFL

Parcs d'affaires

(PdG, en M€ / HD)



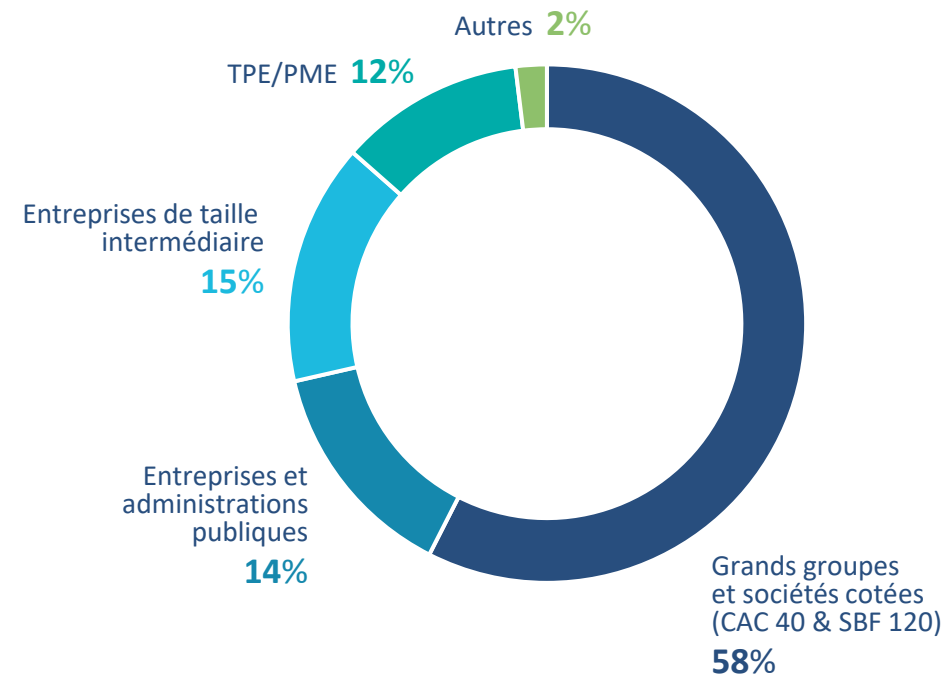
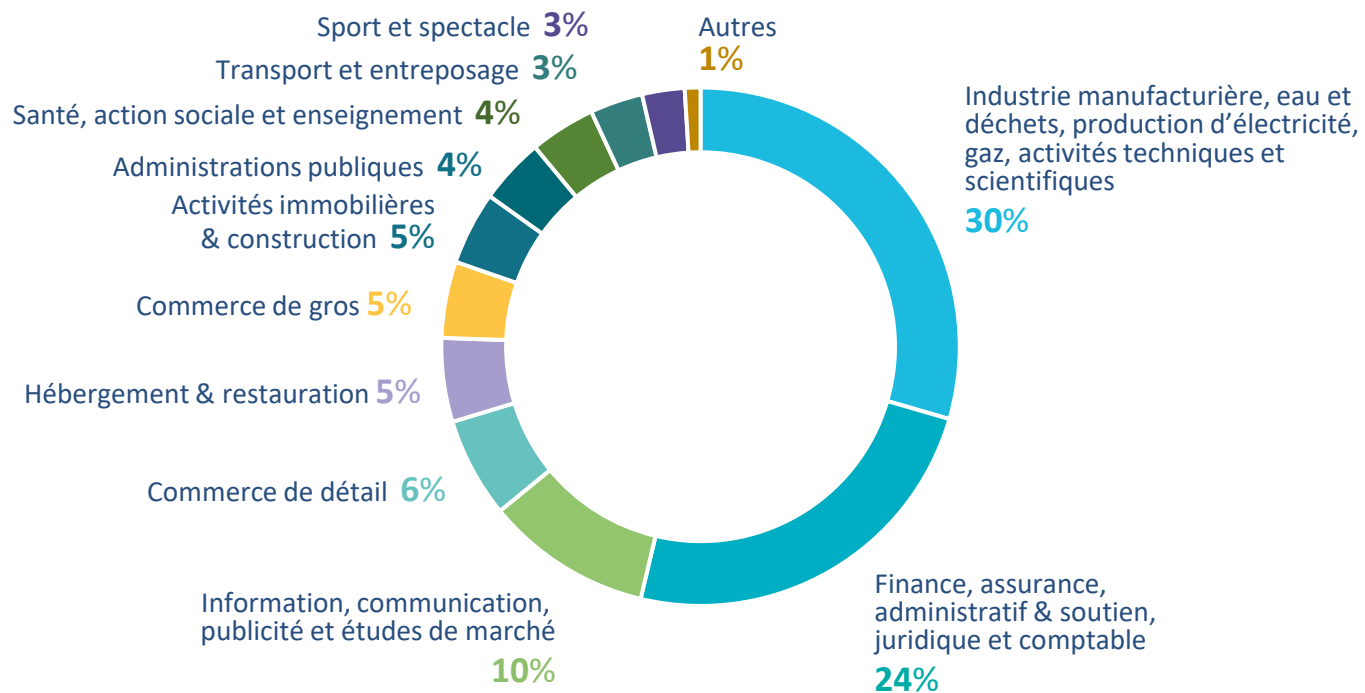
- Valeur au 30 juin 2022 : 1,8 Md€, +3,5% à périmètre courant, +1,9% LFL

(1) Juste valeur au 31/12/2021 des actifs cédés sur la période

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

UNE BASE LOCATIVE SOLIDE ET DIVERSIFIÉE

● % des loyers IFRS annualisés au 30/06/2022



Un portefeuille peu impacté par les facteurs cycliques

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

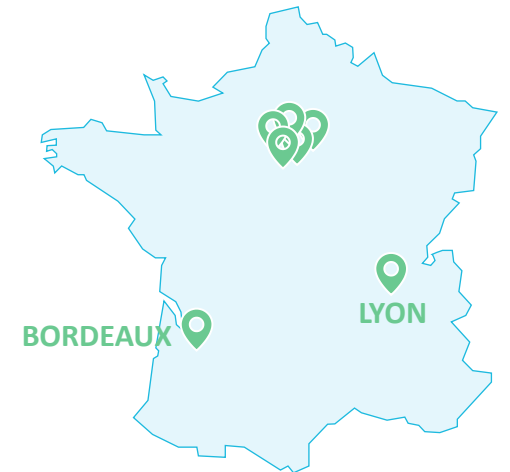
(1) Ouverture de 2 nouveaux sites au printemps 2022 à Paris Monceau et Bordeaux



8 sites⁽¹⁾

Taux d'occupation : c.100%

> 10 000 m²
d'espaces de travail flexibles



Objectif :
20 sites
à horizon 2025

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

LA SANTÉ : UN MARCHÉ SÉCURISÉ PORTÉ PAR DES BESOINS CROISSANTS

Potentiel de croissance de l'immobilier de santé (en France et en Europe)

Bonne visibilité sur les fondamentaux

2x plus de seniors > 80 ans en Europe d'ici 2050 (+29 millions)



Marché en croissance porté par une **tendance démographique de long terme**

Des besoins croissants et des ressources publiques limitées

500 000 lits seront créés d'ici 2030 malgré la hausse des déficits publics



Secteur privé plus souple pour combler le manque d'investissements

Les principaux opérateurs se diversifient

Essor des **Résidences Services Senior** et meilleure coordination avec la **médecine de ville**



Stratégies nécessitant de **lourds investissements** (rachats, intégration verticale, nouveaux lits)

Léger écart par rapport au S1 2021

1,7 Md€ sur nos marchés cibles au S1 2022 (-17% vs. S1 2021)












De nouvelles opérations d'externalisation et des désinvestissements stratégiques viendront néanmoins dynamiser le marché au S2



- Une demande robuste et diversifiée de la part des opérateurs
- Un marché immobilier en croissance et fortement internationalisé

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'établissements détenus
INVESTISSEURS	 (1)	5,8 Md€	1 Md€ Allemagne, Italie, Espagne, Portugal	MCO (75%)	EHPAD (17%) et SSR/ESM (8%)
	 (2)	≈ 3,5 Md€	≈ 5,8 Md€ Allemagne, Italie, Irlande, Espagne, Autriche	EHPAD (68%)	MCO, SSR, ESM (26%) et autres (5%)
	 (3)	≈ 1,0 Md€	≈ 0,3 Md€ Allemagne	MCO (41%)	EHPAD (39%) et SSR/ESM (20%)
	 (4)	0,5 Md€	3,5 Md€ Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Finlande, Irlande, Italie, Royaume-Uni	EHPAD (83%)	SSR, ESM (11%), MCO (3%) et autres (3%)
	 (4) (7)	0,6 Md€	1,4 Md€ Allemagne, Irlande, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne	EHPAD (61%)	MCO, SSR, ESM (26%) et autres (13%)
	 (5)	0,3 Md€	0,1 Md€ Allemagne, Italie, Espagne, Portugal	EHPAD (56%)	SSR (40%) et autres (4%) + Pôle « Petite Enfance »
	 (4)	-	5,0 Md€ Belgique, Royaume-Uni, Allemagne, Finlande, Pays-Bas, Suède, Irlande, Espagne	EHPAD (65%)	RSS (21%), crèches (7%) et autres (7%)
		Murs détenus (tous pays) en Md€ / en % des exploitations	Territoire	Typologie	Stratégie
OPÉRATEURS	 (6)	3,2 Md€ 25%	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)	8,2 Md€ 46%	Europe de l'Ouest : 11 pays Europe de l'Est : 6 pays Brésil, Chili, Colombie, Mexique, Uruguay, Chine	EHPAD SSR/ESM	Une nouvelle stratégie financière : 2 Md€ de cessions d'actifs immobiliers à réaliser avant fin 2025

(1) Au T2 2022

(2) Au 31/12/2020 plus acquisitions recensées

(3) Rapports RSE de 2018 à 2020 plus acquisitions recensées

(4) Au T1 2022

(5) À fin 2018 plus acquisitions recensées

(6) Au T1 2022

(7) N'inclut que les actifs immobiliers de la SCPI Pierval Santé

DES OPÉRATEURS EXPLOITANTS D'ENVERGURE

Principaux exploitants de cliniques MCO sur nos marchés cibles

sur la base du chiffre d'affaires 2020 (actualisation HBI sur la base des rapprochements annoncés)

Rang	Exploitant (dernières acquisitions annoncées)	Chiffre d'affaires 2020	Part de marché (%)	TOP 5 (%)
FRANCE 10% du chiffre d'affaires 2020 estimé en privé lucratif				
1	Elsan (dont C2S)	2,5 Md€	24%	66%
2	Ramsay	2,2 Md€	21%	
3	Vivalto Santé (dont HPL, Groupe Mathilde)	1,0 Md€	9%	
4	Almaviva (dont Maynard, Casamance)	653 M€	6%	
5	Sisio (dont Groupe Courlancy)	645 M€	6%	
ITALIE 13% du chiffre d'affaires 2020 estimé en privé lucratif				
1	Groupe hospitalier San Donato	1,6 Md€	17%	36%
2	Humanitas	732 M€	8%	
3	GVM Care&Research "Gruppo Villa Maria"	505 M€	6%	
4	Groupe Giomi	256 M€	3%	
5	Multimedica S.p.a	203 M€	2%	
PORTUGAL 27% du chiffre d'affaires 2020 estimé en privé lucratif				
1	Luz Saúde	589 M€	29%	78%
2	CUF S.A.	518 M€	25%	
3	Lusíadas Saúde (acquis par Vivalto Santé)	316 M€	15%	
4	Groupe Trofa Saúde	138 M€	7%	
5	HPA Saúde	45 M€	2%	



Un marché en consolidation en Europe du sud

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 privé lucratif		134 000	
	Korian	24 960	47%
	Orpea	19 922	
	DomusVi	18 205	
	Colisée	7 634	
	Domidep	6 741	
	LNA Santé	4 631	
	Emera	4 057	
ESPAGNE 55% des lits en privé lucratif		210 000	
	DomusVi	24 594	20%
	Orpea	8 500	
	Vitalia Home	8 481	
	Ballesol	7 098	
	Amavir (Maisons de Famille)	6 223	
	Sanitas Mayores	6 196	
	Clece Mayores	3 800	
	La Saleta (Colisée)	3 300	
	Seniors (Korian)	2 117	
ALLEMAGNE 43% des lits en privé lucratif		393 000	
	Korian	27 048	17%
	Alloheim	23 400	
	Victor's Group	14 580	
	Orpea	12 997	
	Kursana	9 536	
	Azurit-Hansa-Gruppe	8 434	
	Schönes Leben Gruppe	7 133	
	DOMICIL SRH SE	6 818	
	DOREA (Maisons de Famille)	6 624	
	Emvia Living	6 439	
	Vitanas GmbH	5 443	
	Deutsche Wohnen SE	4 975	
	Cura AG	4 809	
ITALIE 26% des lits en privé lucratif		110 000	
	Korian	7 000	12%
	Gruppo KOS	4 500	
	La Villa-Maisons de Famille	2 000	

Opérateurs français

Autres nationalités

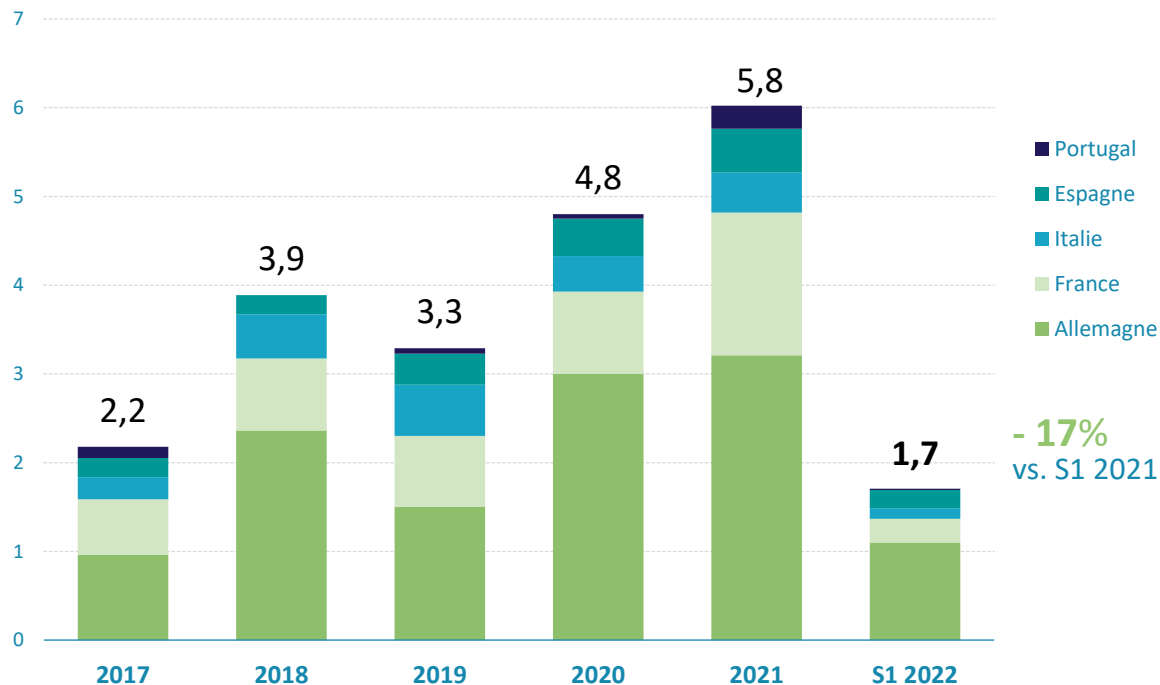


Un marché français très consolidé

UN MANQUE D'OFFRE QUI PÈSE SUR LE MARCHÉ AU S1 2022

Investissements en immobilier de santé sur les marchés cible d'Icade en Europe (Md€)

(source : Your Care Consult & Catella/CBRE/MSCI-RCA/veille interne pour 2021 & S1 2022)



- Résilience des investissements en immobilier de santé malgré une raréfaction des portefeuilles de grande taille
- De nombreuses opérations d'externalisation et de cession de portefeuilles sont prévues au S2 2022

Profil des investissements par pays

(source : Your Care Consult, JLL, RCA et veille interne)

LS = long séjour ; MCO = médecine, chirurgie, obstétrique

Typologie	Moyenne 2018-2021	Investissements S1 2022	Principales transactions en 2022 (acheteur, typologie d'actif, exploitant)
LS	2,5 Md€	1,1 Md€	Investisseur international : 9 EHPAD (5 locataires) Primonial REIM : 7 EHPAD (Advita) Threestones Capital : 3 EHPAD (Vitanas)
50% MCO 50% LS	1,0 Md€	270 M€	Investisseurs institutionnels français : 4 hôpitaux (Elsan, Ramsay Santé) ⁽¹⁾ Iroko Zen : 1 hôpital (GVM) Swiss Life AM : 1 hôpital (Serenis & autre)
2/3 LS 1/3 MCO	480 M€	120 M€	Icade Santé : 1 hôpital (GVM) Threestones Capital : 1 complexe résidentiel de soin RiverRock : 1 complexe résidentiel de soin (SPA)
LS	370 M€	205 M€	Icade Santé : 6 EHPAD Primonial REIM : 2 EHPAD (CK) MGS Seguros : 2 EHPAD (Edalia)
90% MCO 10% LS	90 M€	16 M€	Lifento Care : 1 hôpital (HPA)

(1) Cédés par Icade Santé

- **Allemagne** : la pénurie de portefeuilles d'envergure bénéficie aux investisseurs locaux
- **France** : les transactions portant sur des établissements MCO permettent de maintenir le volume d'investissement
- **Espagne et Italie** : un marché porté par les investisseurs internationaux

DES TAUX *PRIME* EN BAISSÉ EN EUROPE MALGRÉ LA HAUSSE DES RENDEMENTS OBLIGATAIRES À LONG TERME

Une baisse des taux de rendement en France toujours soutenue par :

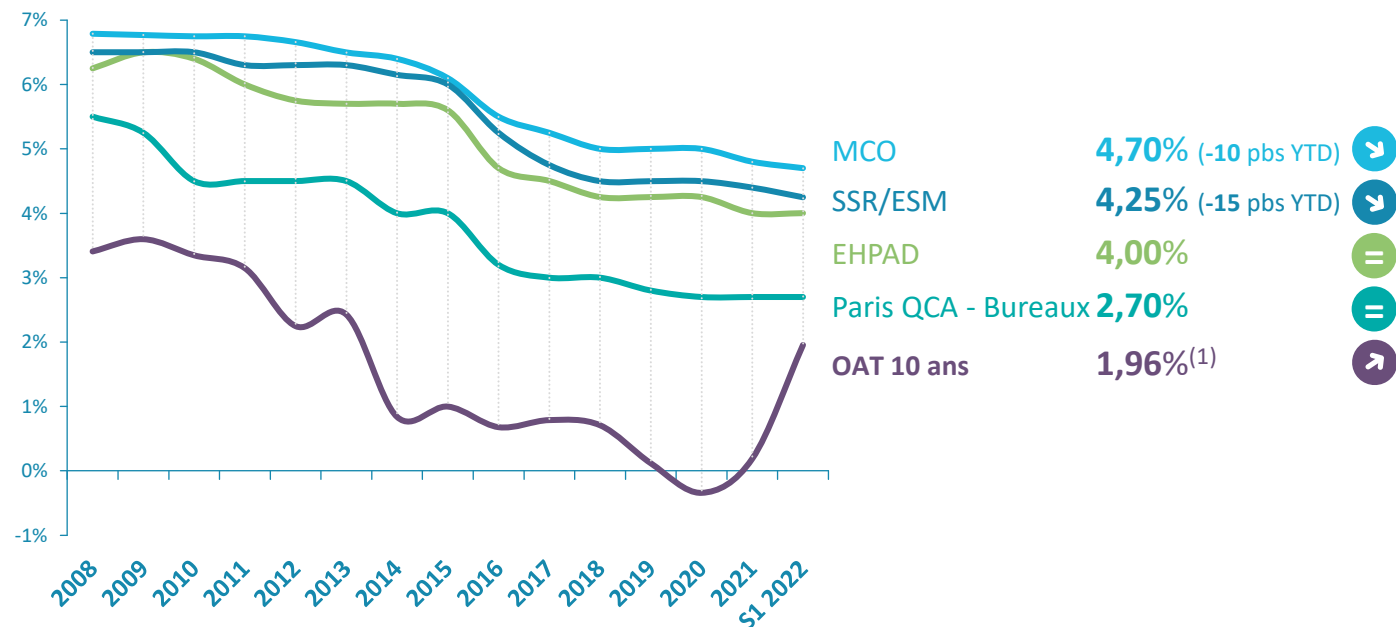
- **Attrait renforcé de l'immobilier de santé** auprès des investisseurs malgré un marché très réglementé (seulement 492 établissements MCO in France)

Toutefois, la hausse des rendements obligataires à long terme va venir impacter le marché :

- Un écart rendements immobiliers vs. obligataires à long terme historiquement faible
- Le manque de liquidité va inciter les exploitants d'établissements de santé à réaliser des opérations d'externalisation

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

(sources : JLL et Oxford Economics)






(1) 30 juin 2022, Banque de France

Poursuite de la compression des taux *prime* en Europe

- L'immobilier de santé connaît une forte demande après un volume d'investissement record en 2021
- Offre temporairement limitée dans la plupart des marchés européens (Italie, France et Allemagne)

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

(sources : JLL - European Healthcare Interface)

	Allemagne	3,9%	-10 pbs YTD
	Espagne	4,5%	-10 pbs TYD
	Italie	4,8%	= YTD

DES SEGMENTS AUX PROFILS RENDEMENT/RISQUE DIFFÉRENTS, MAIS TOUT AUSSI ATTRACTIFS

	MCO	EHPAD
Caractéristiques des actifs	<ul style="list-style-type: none"> Montant moyen de 59 M€⁽¹⁾ Importance des plateaux techniques (blocs opératoires, imagerie médicale, etc.) et peu d'hébergement Peu ou pas d'alternatives hors les murs 	<ul style="list-style-type: none"> Montant moyen de 13 M€⁽¹⁾ Essentiellement hébergement Emplacement et qualité de l'hébergement au cœur des attentes de la demande et de la rentabilité des locataires
Baux de longue durée	<ul style="list-style-type: none"> 9 à 20 ans⁽²⁾ fermes 	<ul style="list-style-type: none"> 12 à 29 ans⁽²⁾
Des actifs sécurisés avec des locataires engagés sur le long terme	<ul style="list-style-type: none"> Besoins d'investissements réguliers pour le locataire se traduisant par une hausse de la qualité de l'actif Investissements réalisés sur place par des parties prenantes (cabinets privés, imagerie médicale, laboratoires) Cela s'illustre notamment par les renouvellements signés avec Elsan en 2020 et 2021 et avec Ramsay Santé en 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Obsolescence limitée par une exigence de qualité et d'entretien des immeubles sur le long terme Peu d'intérêt à déménager puisque la rentabilité est basée sur l'emplacement et la taille optimale de l'actif Cela s'illustre notamment par une durée ferme moyenne de 13 ans⁽¹⁾
Positionnement d'Icade Santé	<ul style="list-style-type: none"> Priorité aux actifs qui offrent des services hospitaliers essentiels à la population 	<ul style="list-style-type: none"> Participation à la consolidation du marché européen Augmentation des capacités d'accueil à travers des projets en VEFA
Profil de rendement/risque	<ul style="list-style-type: none"> Similaire à celui des actifs d'infrastructure 5,0% de taux rendement net immédiat ⁽³⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> Similaire à celui de l'immobilier résidentiel grâce à la solidité des locataires exploitants 4,5% de taux rendement net immédiat ⁽³⁾

(1) Portefeuille de la Foncière Santé, au 30 juin 2022 (données à 100%)

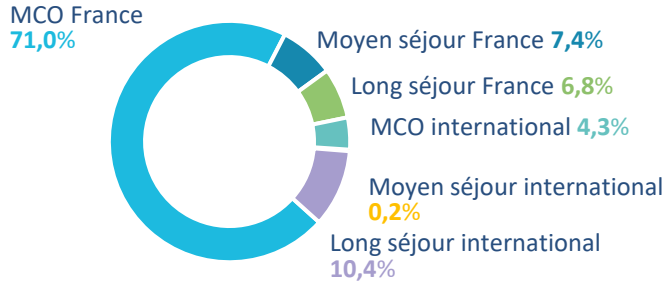
(2) Baux plus courts en France en raison de contraintes fiscales (droits d'enregistrement applicables aux baux de plus de 12 ans)

(3) Droits inclus, à 100%, au 30 juin 2022

CARTE IMPLANTATION SANTÉ AU 30 JUIN 2022

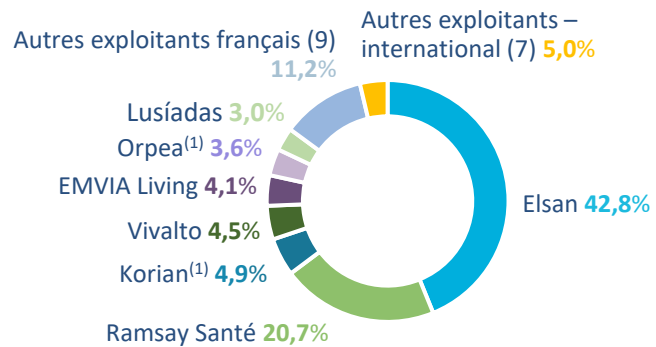
Répartition par typologie d'actif au 30 juin 2022

(en % de la valeur du portefeuille)



Répartition par exploitant au 30 juin 2022

(en % de la valeur du portefeuille)



209 établissements

6,8 Md€

(100%) – 4,0 Md€ PdG Icade

85% en France

15% à l'international



Hôpital privé du Grand Narbonne, Narbonne

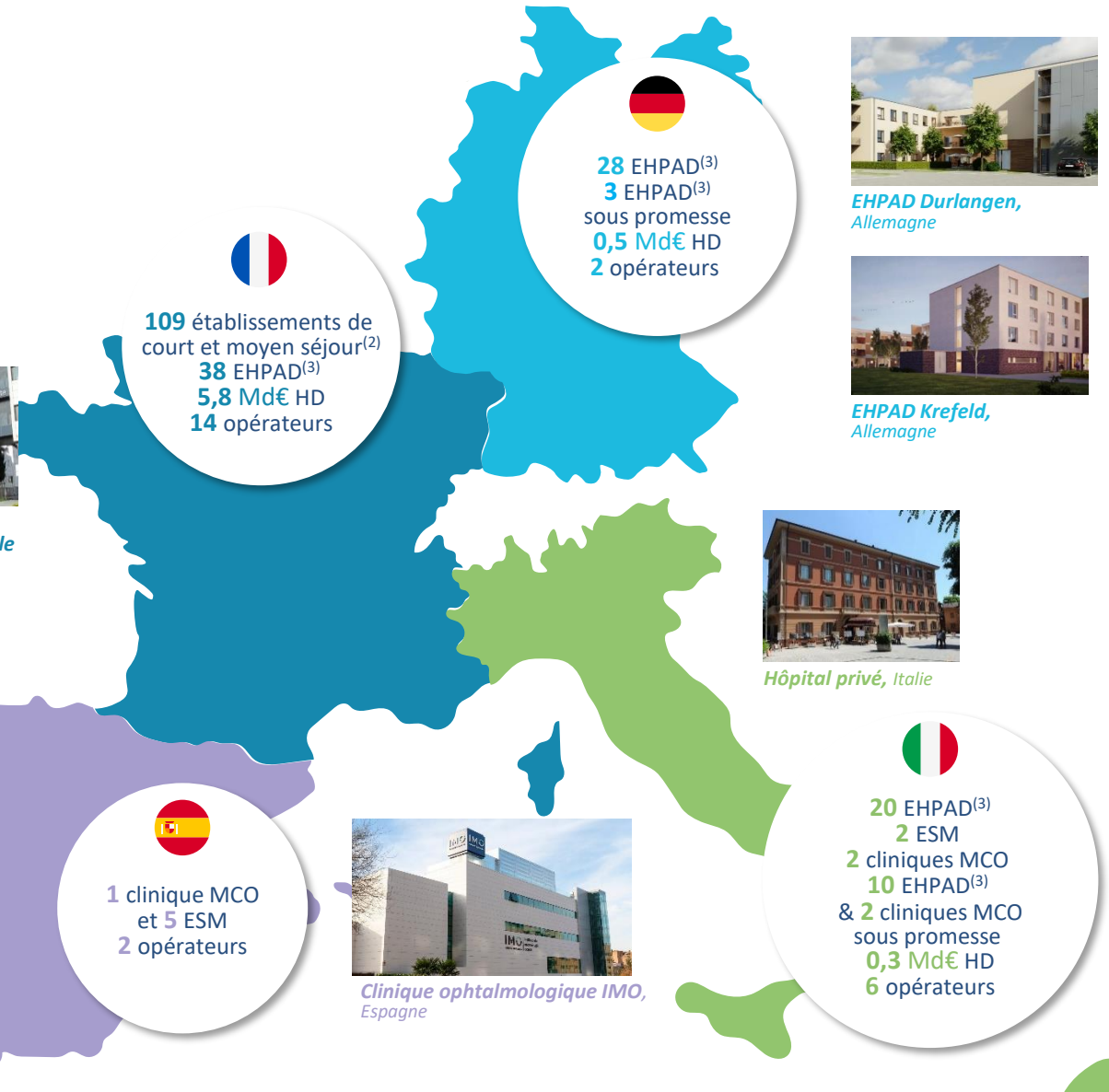


Groupe Hospitalier Mutualiste de Grenoble



Hôpital privé de Lagos, Portugal

(2) Cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), SSR (soins de suite et de réadaptation), ESM (établissement de santé mentale)
 (3) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes



EHPAD Durlangen, Allemagne



EHPAD Krefeld, Allemagne



Hôpital privé, Italie



Clinique ophtalmologique IMO, Espagne

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2021	30/06/2022
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	6,7 Md€	6,8 Md€
<i>Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)</i>	3,9 Md€	4,0 Md€
Taux de rendement (PdG, DI) ⁽¹⁾	5,0%	4,9%
<i>Court et moyen séjour France et International</i>	5,1%	5,0%
<i>Long séjour France et International</i>	4,5%	4,5%
Taux d'occupation financier	100%	100%
Durée ferme résiduelle des baux	8,2 ans	7,9 ans
Nombre d'établissements	206	209
• dont court et moyen séjour	122	118
• dont long séjour	84	91

- 1 Légère compression des taux sur le portefeuille de santé
- 2 Durée ferme résiduelle des baux à c.8 ans, relativement stable vs. déc. 2021 et en hausse vs. S1 2021



HÔPITAL PRIVÉ LUSÍADAS - Lisbonne, Portugal



Des indicateurs financiers et opérationnels très solides

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

UN PORTEFEUILLE COUVRANT LES PRINCIPAUX SOUS-SECTEURS DE LA SANTÉ











(À 100%)



Court et moyen séjours

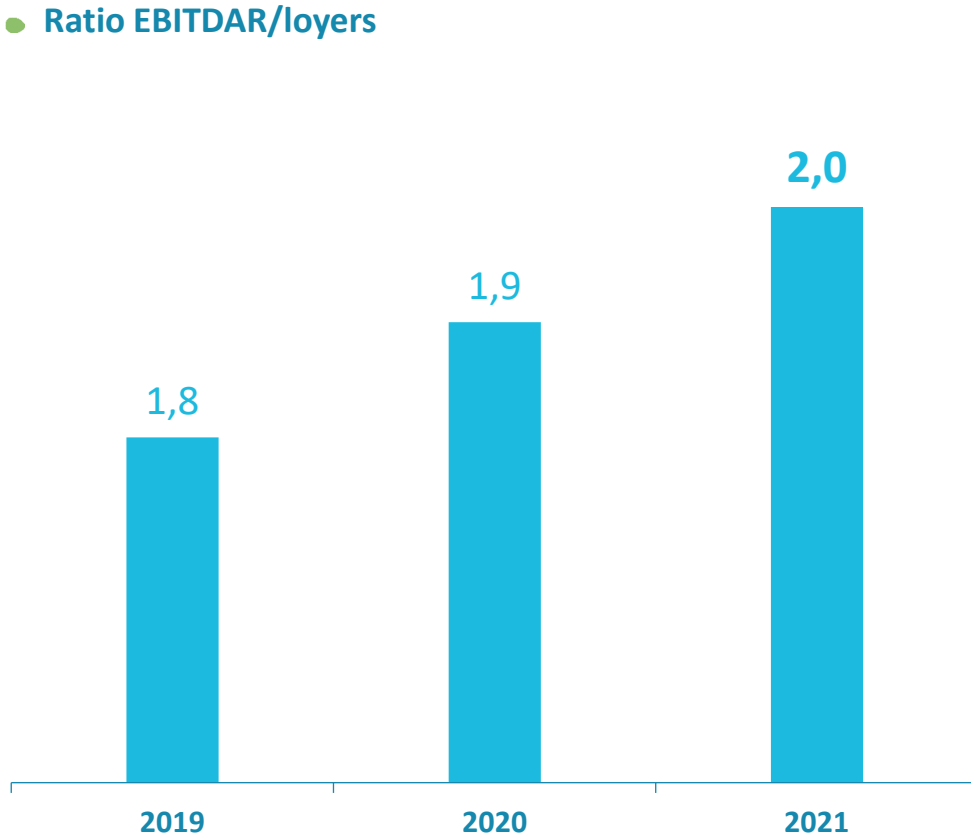


Long séjour

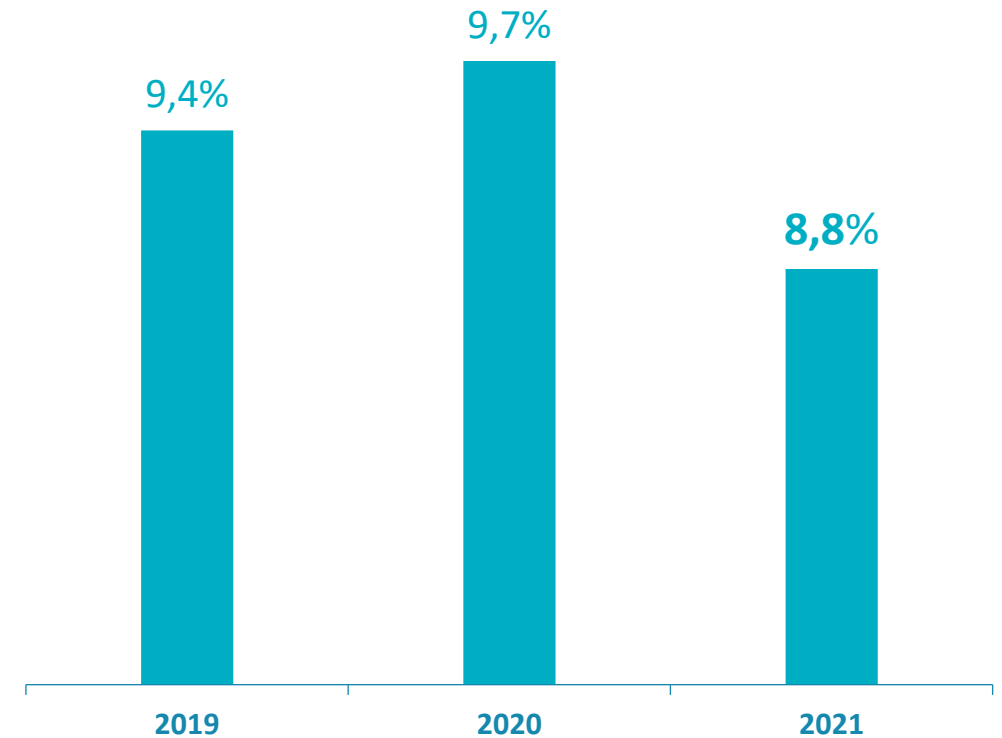
	Court et moyen séjours						Long séjour				Total
	MCO 	MCO 	MCO 	MCO 	SSR/ESM 	SSR/ESM 	EHPAD 	EHPAD 	EHPAD 	EHPAD 	
Nombre d'actifs	81	2	4	1	28	2	38	28	20	5	209
Valeur du patrimoine - DI <i>Valeur du patrimoine - HD</i>	5 157 M€ 4 845 M€	66 M€ 65 M€	229 M€ 213 M€	15 M€ 14 M€	530 M€ 499 M€	13 M€ 13 M€	498 M€ 468 M€	499 M€ 464 M€	194 M€ 190 M€	56 M€ 56 M€	7 257 M€ 6 829 M€
Loyers IFRS annualisés	260 M€	3 M€	11 M€	1 M€	24 M€	1 M€	22 M€	22 M€	11 M€	3 M€	356 M€
Taux de rendement <i>Droits inclus</i>	5,0%				4,4%	4,5%	4,5%				4,9%
	5,0%	4,2%	4,6%	4,8%			4,4%	4,3%	5,0%	4,6%	
Taux d'occupation financier	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
WALB	6,7 ans	26,5 ans	7,5 ans	17,2 ans	6,1 ans	22,2 ans	6,8 ans	15,2 ans	18,8 ans	28 ans	7,9 ans

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

● Ratio EBITDAR/loyers



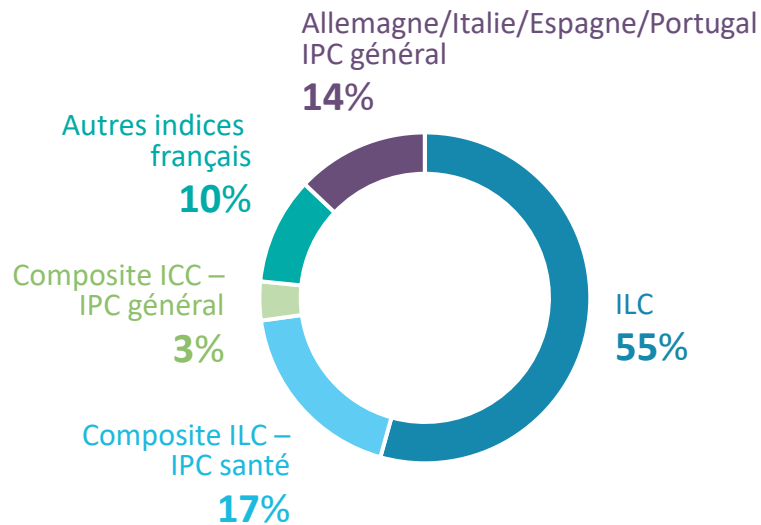
● Ratio loyers/chiffre d'affaires



DES BAUX DE LONGUE DURÉE OFFRANT UNE TRÈS BONNE VISIBILITÉ SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

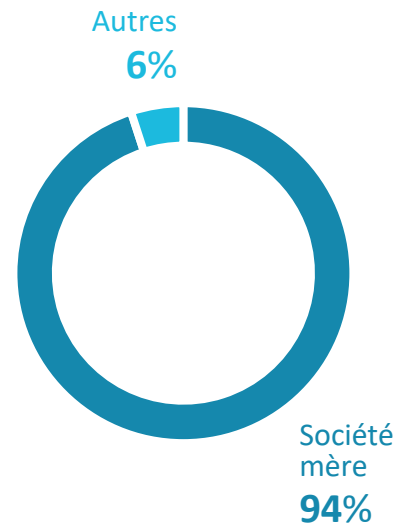
Des flux de trésorerie sécurisés par l'indexation

- Répartition des revenus locatifs par type d'indexation
(revenus locatifs IFRS annualisés au 30/06/2022)



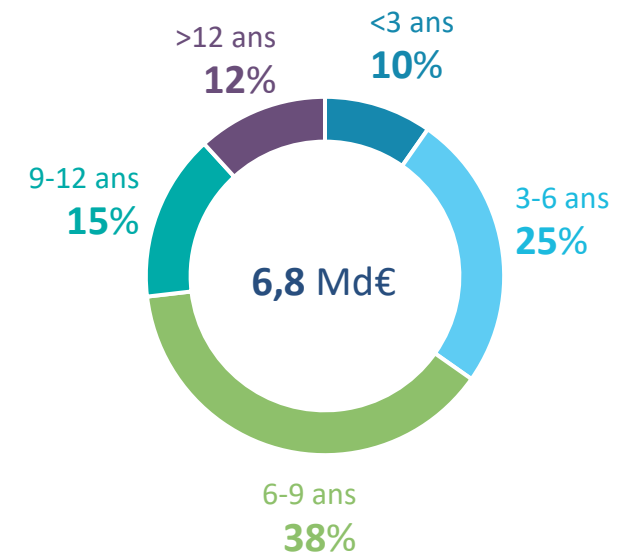
Des baux sécurisés

- Répartition par type de garantie en % des revenus locatifs
(revenus locatifs IFRS annualisés au 30/06/2022)



Des WALB de longue durée

- Répartition de la valeur du patrimoine par WALB
(30/06/2022)



UN PIPELINE D'INVESTISSEMENT SANTÉ SIGNIFICATIF ET ATTRACTIF, PRÉ-COMMERCIALISÉ À 100%

	Nature	Exploitant	Pays/région/ville	Investissement total ⁽¹⁾ (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Livraison
				430	368	
France				129	66	
	Clinique Saint-Charles	Extension	SISIO La-Roche-sur-Yon	14	1	2022
	Clinique Saint-Pierre	Extension	ELSAN Perpignan	9	1	2022
	Clinique du Pic Saint Loup	Extension	Clinipôle Saint-Clément-de-Rivière	9	4	2022
	EHPAD	Développement	ORPEA Bellerive-sur-Allier	17	3	2022
	Clinique Bretéché	Restructuration	ELSAN Nantes	8	3	2023
	Clinique Saint-Omer	Extension	ELSAN Saint-Omer	10	8	2023
	Clinique des Cèdres	Extension	ELSAN Brive-la-Gaillarde	7	3	2023
	Clinique SSR	Développement	KORIAN Salon-de-Provence	24	17	2023
	Clinique Saint-Augustin	Extension	ELSAN Bordeaux	31	25	2024
International				301	301	
	Portefeuille de 2 hôpitaux privés	Acquisition (promesse)	GVM Italie (Toscane, Pouilles)	23	23	2022
	Portefeuille de 2 EHPAD	Développement	ORPEA Allemagne (Krefeld, Wathlingen)	41	41	2022-2023
	Portefeuille de 2 EHPAD	Développement	amavir Espagne (Madrid, Ciudad Real)	22	22	2022-2023
	Portefeuille ALBA (6 EHPAD)	Développement	GHERON Italie (Cesano, Senago, Arese, Vigonza, Planiga, Mestre)	109	109	2022-2024
	Portefeuille de 3 EHPAD	Développement	GHERON Italie (Vénétie)	43	43	2022-2025
	EHPAD	Développement	amavir Espagne (Tenerife)	10	10	2023
	Établissement de long séjour	Développement	COLISEE Espagne (Somosierra)	4	4	2023
	EHPAD	Développement	KOS Italie (Parme)	12	12	2024
	Hôpital privé	Extension	GVM Italie (Ligurie)	23	23	2024
	EHPAD	Développement	Charleston Allemagne (Durlangen)	14	14	2025

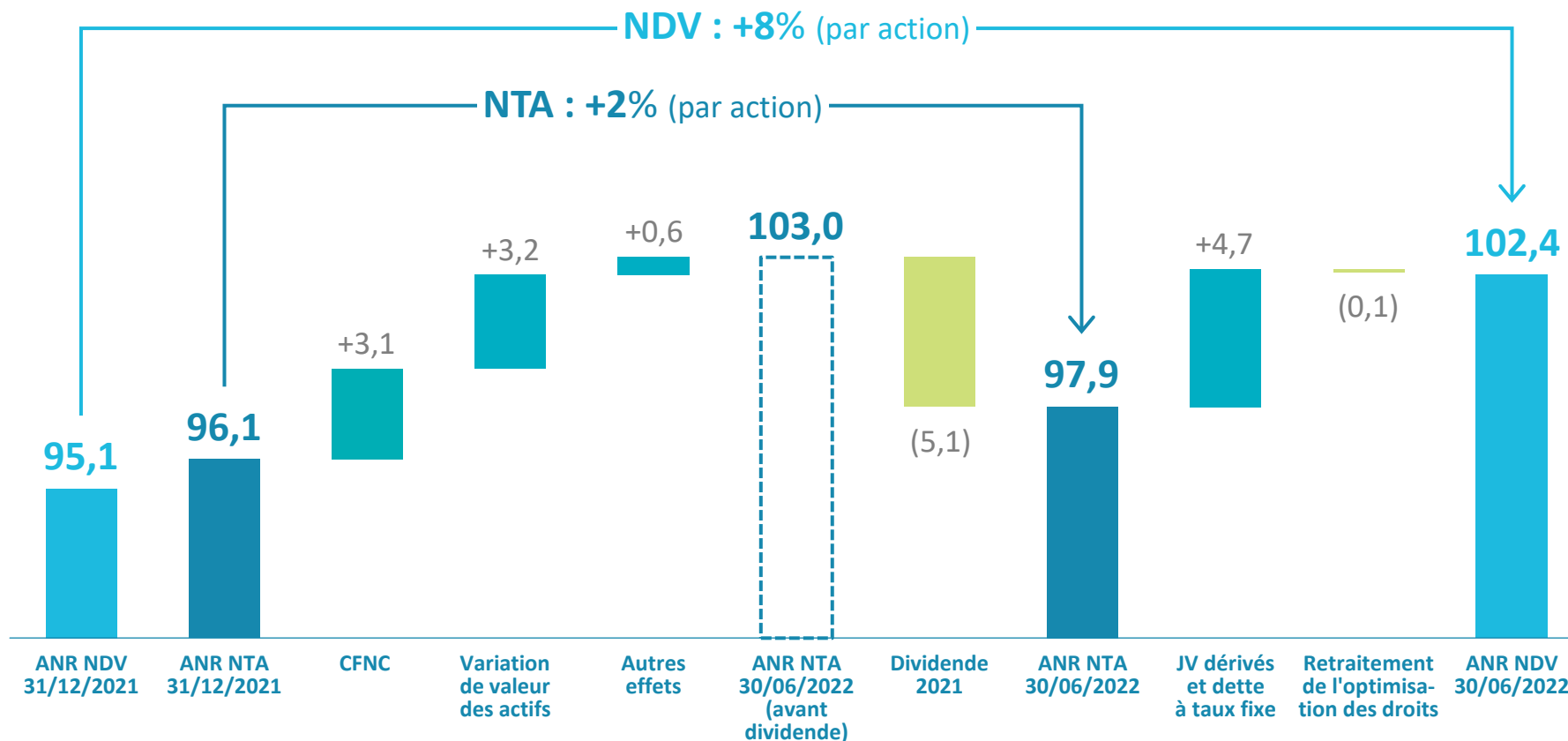


- Une exposition croissante à l'international (70%), en ligne avec nos ambitions
- De nombreuses livraisons sont prévues au S2 2022
- Taux de rendement⁽²⁾ de 5,1% et c.22 M€ de loyers potentiels additionnels à la livraison

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)

ANR NDV : 102,4 €/ACTION, +8% vs. 31/12/2021 (ÉTATS FINANCIERS COMBINÉS)(en €/action⁽¹⁾)**ANR NTA :**

4 360 M€ : +6%
 97,9 €/action : +2%
 (+8% sur 1 an)
 +7,2% avant dividende

ANR NDV :

4 562 M€ : +12%
 102,4 €/action : **+8%**
 (+15% sur 1 an)

ANR NRV :

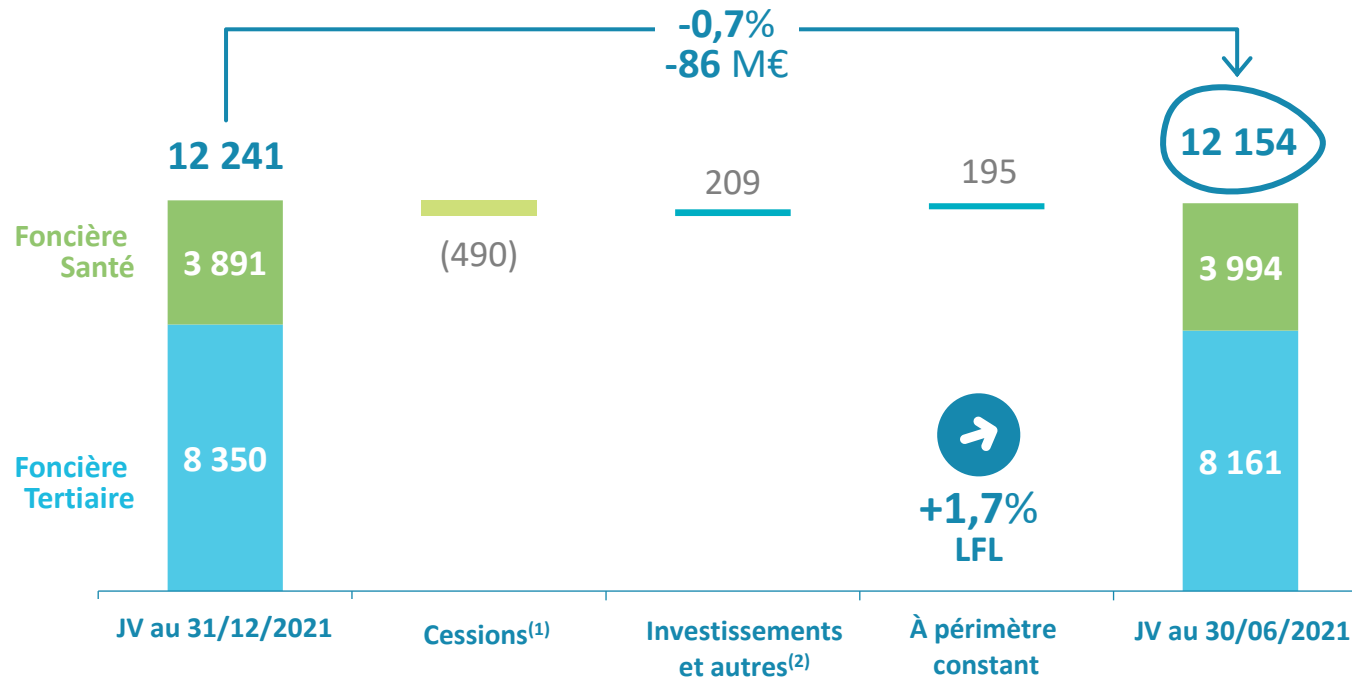
4 757 M€ : +6%
 106,8 €/action : +2%
 (+7% sur 1 an)

➔ **Un ANR robuste qui reflète la solidité du business model, porté par la croissance du CFNC et de la valorisation du patrimoine**

(1) Nombre d'actions calculé sur la base de la parité de l'ANR NDV de déc. 2021 et juin 2022 (3 356 629 actions au 31/12/2021 et 5 125 306 actions au 30/06/2022)

PATRIMOINE VALORISÉ À 12,2 Md€ (PdG), 15,5 Md€ (100%)

(PdG, hors droits, en M€)



1 Valorisation du patrimoine relativement stable à périmètre courant (-0,7%, -86 M€). La croissance à périmètre constant et celle liée aux investissements compensent presque entièrement l'effet des cessions

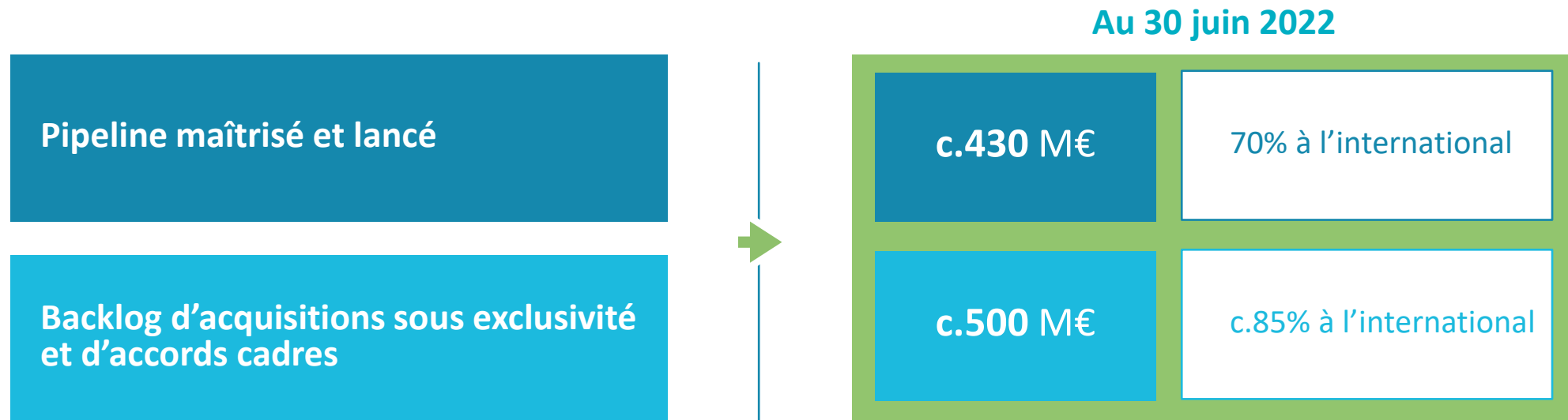
2 À périmètre constant : +1,7%, +195 M€, une hausse qui reflète l'attractivité des actifs de santé, industriels et ceux situés en régions

➔ Hausse de la valorisation du portefeuille de c.200 M€ à périmètre constant

(1) Juste valeur au 31/12/2021 des actifs cédés sur la période, en millions d'euros

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

DE FORTES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À MOYEN TERME

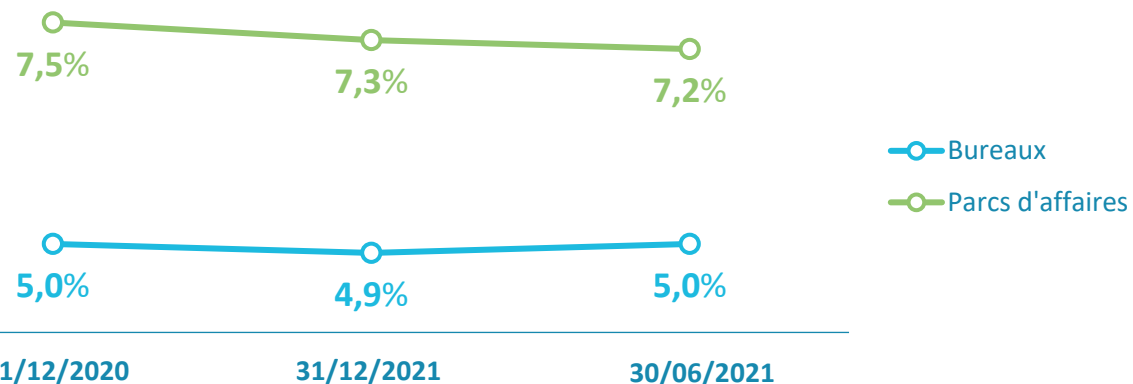


→ **Un backlog solide et dynamique en ligne avec nos ambitions d'investissement de 3 Md€ à horizon 2025**

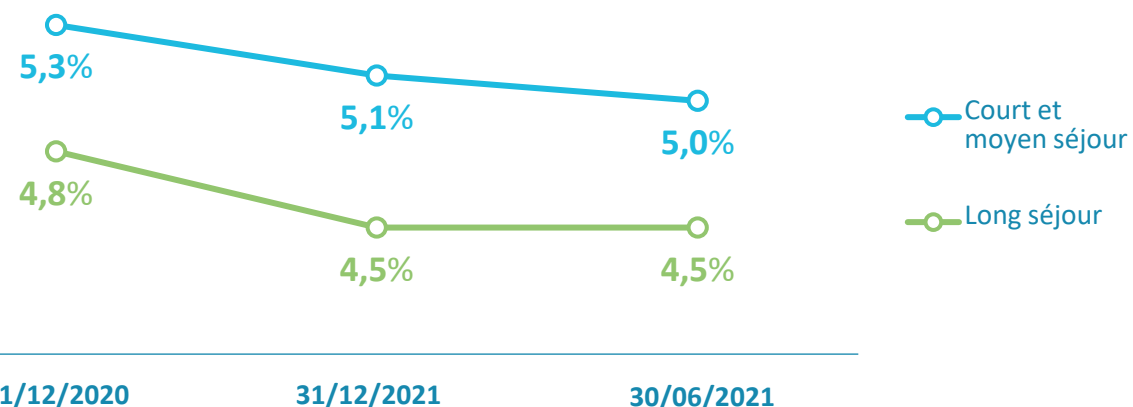
TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES⁽¹⁾ DES ACTIFS EN EXPLOITATION

(PdG)

● Évolution des taux de rendement DI – Foncière Tertiaire



● Évolution des taux de rendement DI – Foncière Santé



	31/12/2021	30/06/2022
Foncière Tertiaire⁽²⁾		
Bureaux	4,9%	5,0%
Parcs d'affaires	7,3%	7,2%
Total Foncière Tertiaire	5,5%	5,6%
Foncière Santé		
Court séjour	5,1%	5,0%
Moyen séjour	4,7%	4,5%
Long séjour	4,5%	4,5%
Total Foncière Santé	5,0%	4,9%
TOTAL FONCIÈRES	5,3%	5,3%

(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)

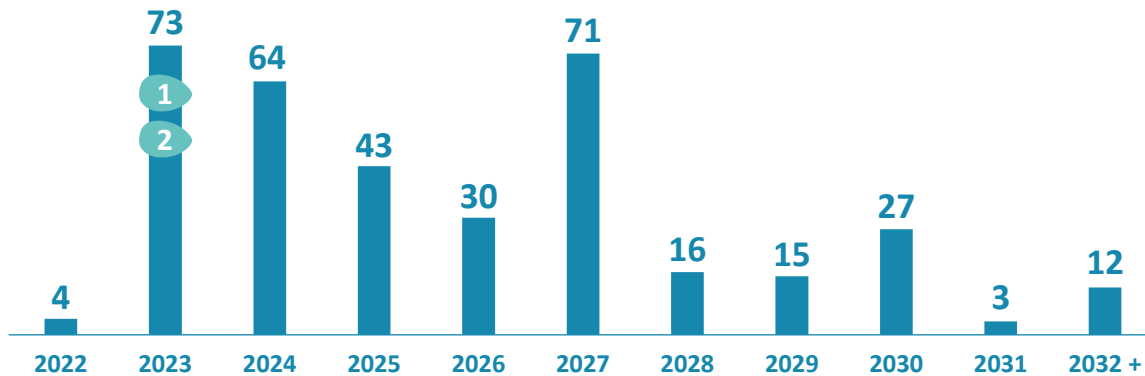


Foncière Tertiaire

Activité locative soutenue au S1 2022

- **Renouvellements** : 7 baux renouvelés en 2022, soit 13 600 m² ou 1,9 M€ de loyer facial annualisé, prolongés sur +2,5 ans
- **Nouvelles signatures** : 47 nouvelles signatures portant sur 47 500 m², pour un loyer facial annualisé de 9,1 M€

• Loyers IFRS annualisés en M€



1 Baux de la Foncière Tertiaire arrivant à échéance en 2023 avec une probabilité élevée de renouvellement : 60%

2 1 départ anticipé de locataire sur Equinove, en amont d'une restructuration : 8%

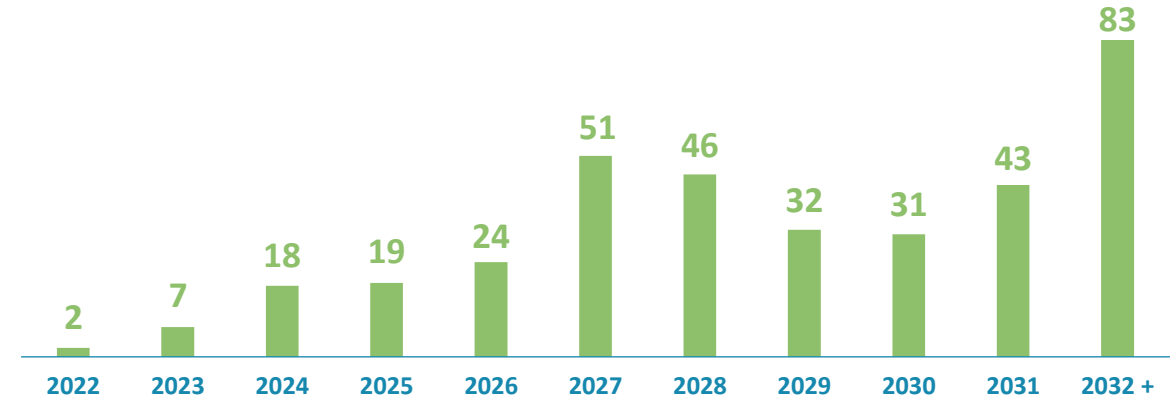


Foncière Santé

Un état locatif très sécurisé

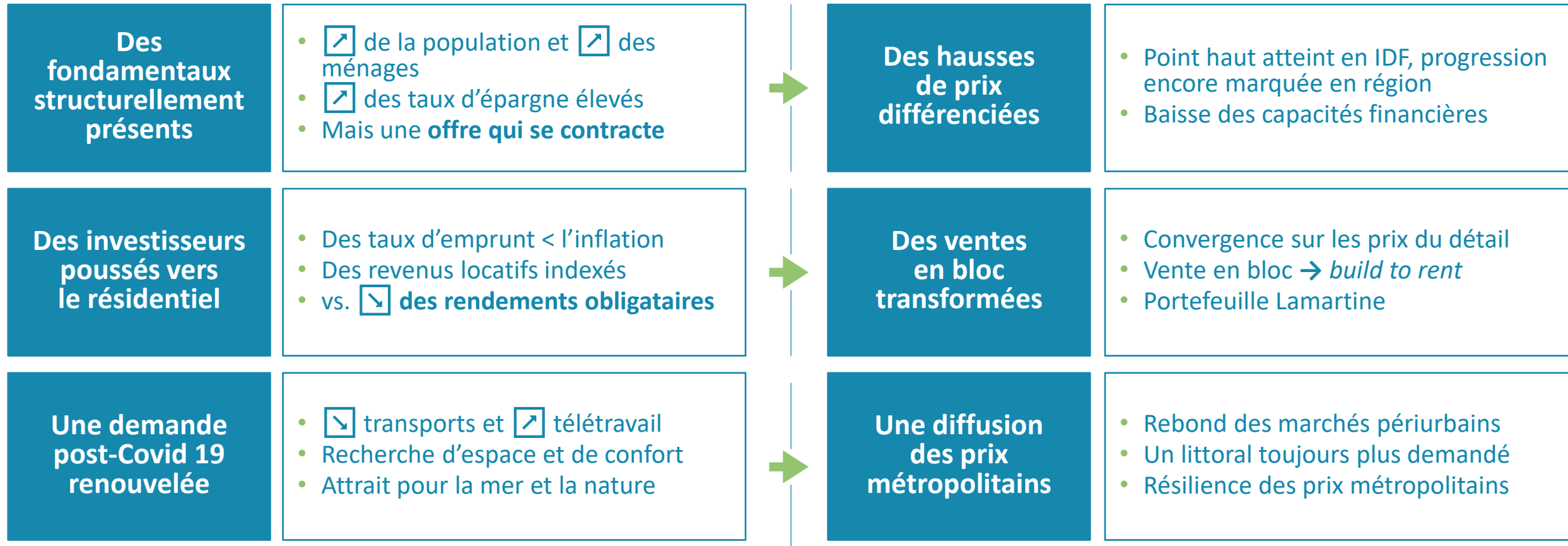
- **WALB** de 7,9 ans
 - 6,6 ans en France
 - 15,8 ans à l'international

• Loyers IFRS annualisés en M€



➔ **76% des loyers des Foncières sont à échéance post 2024**

PROMOTION : UN MARCHÉ POST-COVID QUI OFFRE DE NOMBREUSES OPPORTUNITÉS



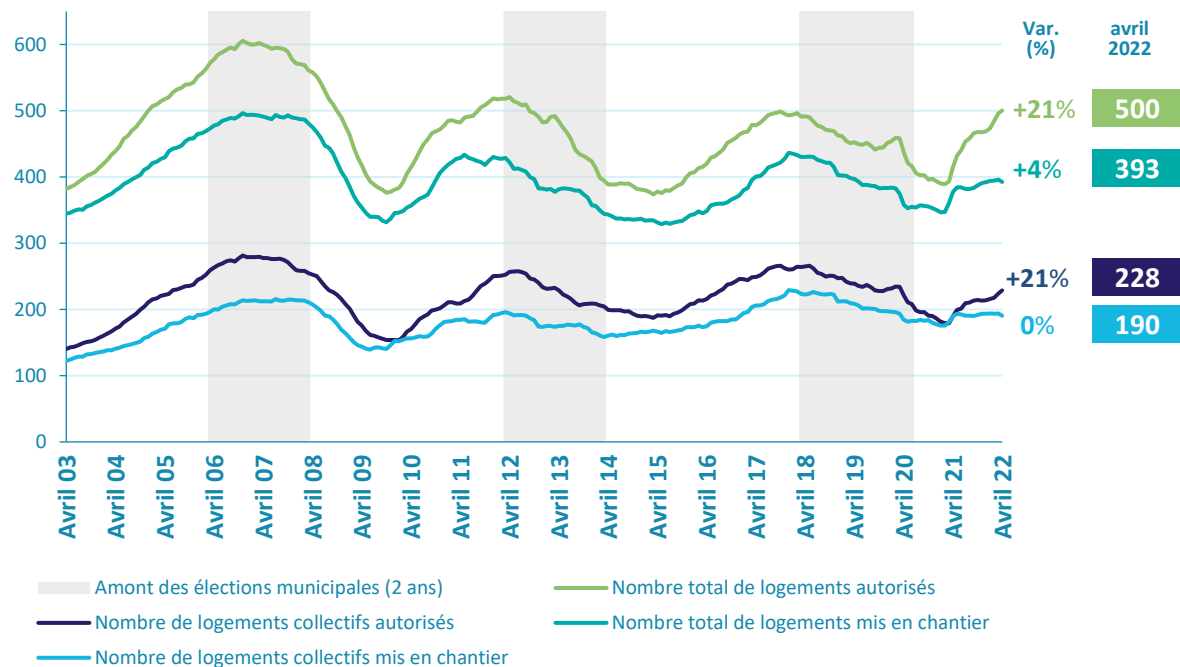
- Le déficit de production maintient une pression haussière sur les prix
- Un fort attrait des institutionnels pour le résidentiel (et ses nouveaux marchés)
- Un réalignement des marchés périphériques sur les métropoles

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

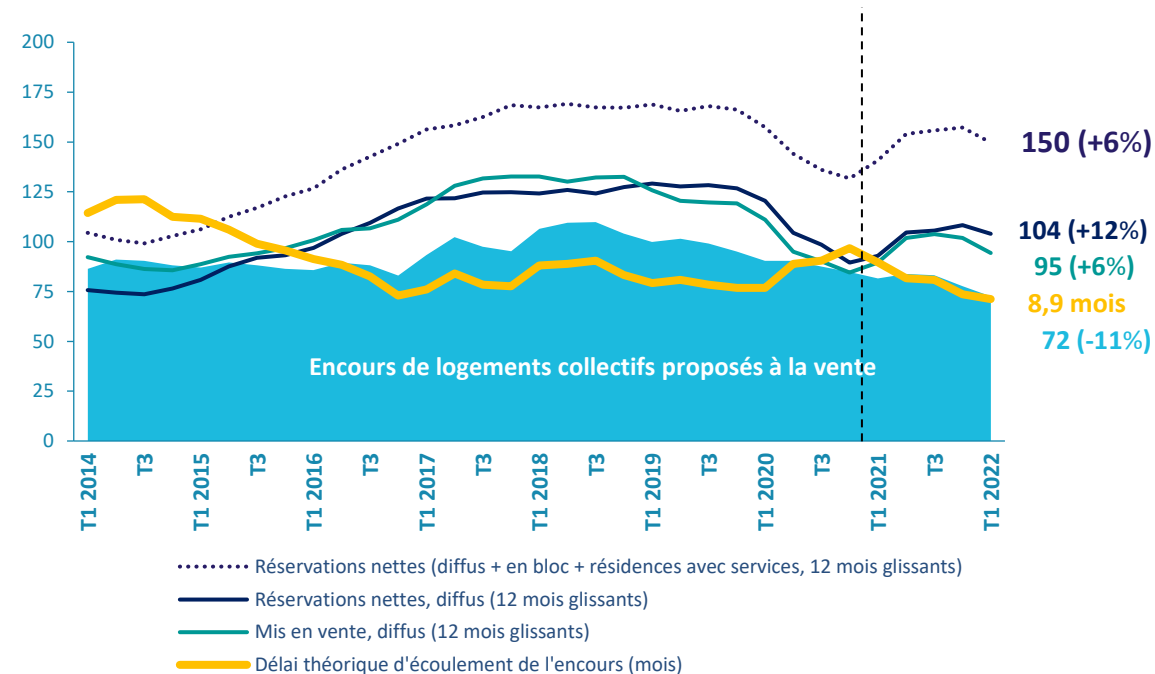


➔ Les obtentions de permis de construire retrouvent progressivement leur niveau pré-Covid, tandis que les mises en chantier s'accroissent avec un certain décalage

Offre commerciale, mises en vente et réservations

En milliers de logements à rythme annuel

Source : FPI



➔ Un encours de logements en baisse de -11% sur un an, des réservations qui restent à un niveau élevé



Un ralentissement du renouvellement de l'offre entraînant une réduction de l'encours de logements

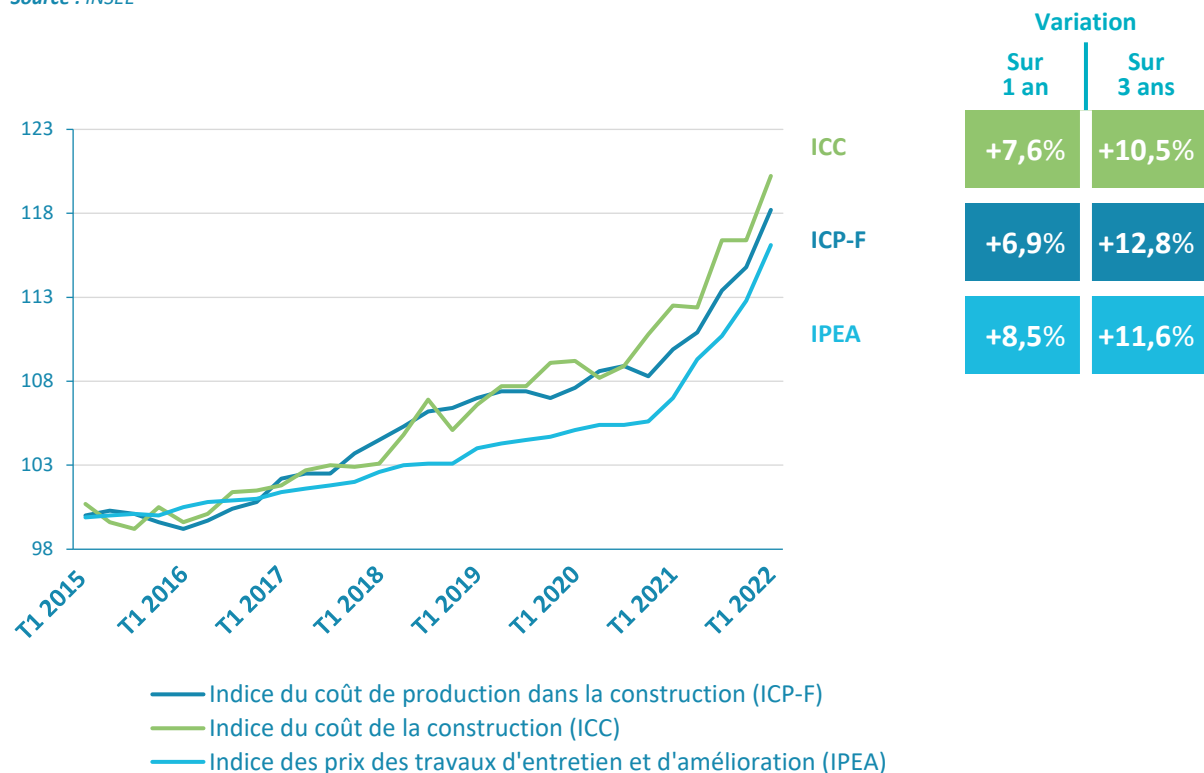
(1) Les résultats du SOeS couvrent la France entière et recensent toutes les autorisations (dont PC pour travaux sur des logements existants)

UNE HAUSSE DES PRIX QUI TRADUIT UN MANQUE D'OFFRE ET UNE AUGMENTATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION

● Indices de coûts et de prix dans la construction au T1 2022

Indice base 100 en 2015

Source : INSEE

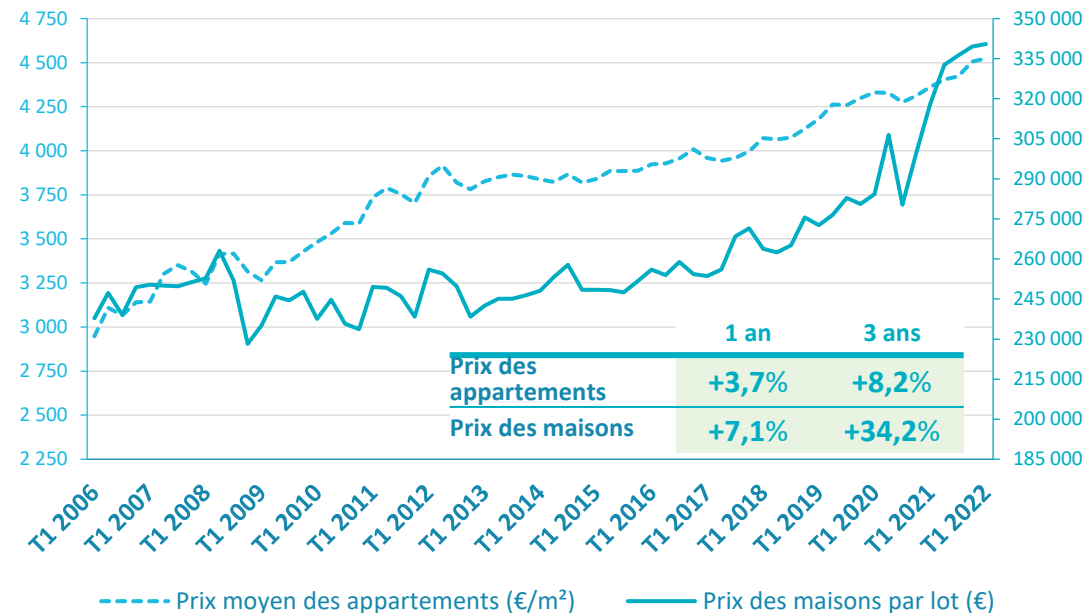


➔ L'augmentation des coûts de construction est amplifiée par le conflit en Ukraine et les confinements en Chine

● Prix de vente des logements neufs

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

Source : ECLN



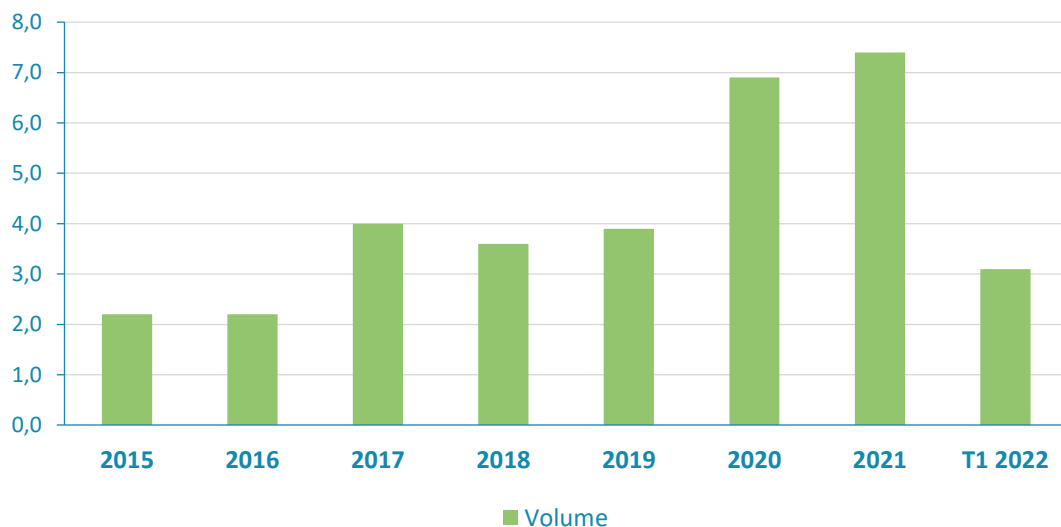
➔ Les prix de vente poursuivent leur hausse dans un contexte de pénurie d'offre

PROMOTION : INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN NETTE HAUSSE

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

● Acquisitions résidentielles par des investisseurs institutionnels

En Md€
Source : CBRE

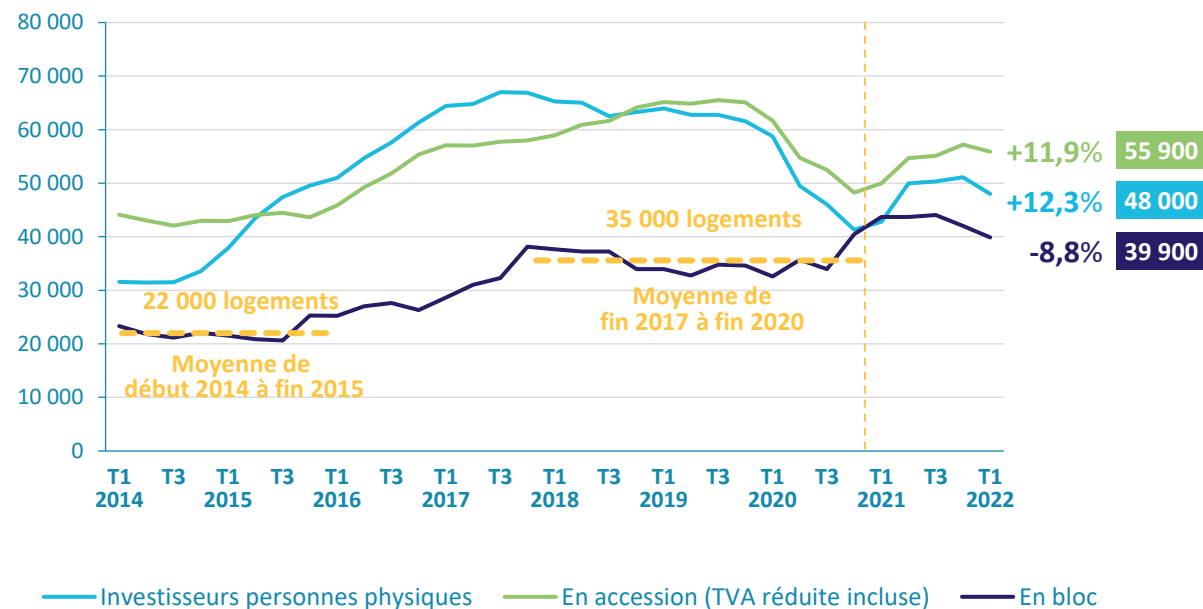


Un investissement résidentiel (3,1 Md€ au S1 2022) tiré par un grand portefeuille (« Lamartine » acquis par CNP Assurances)

➔ Un rôle croissant des ventes en bloc pour les promoteurs

● Réservations nettes par typologie d'acquéreur

En nombre de logements
Source : FPI



- Les ventes en bloc se consolident sur le début de l'année 2022
- Les volumes ont doublé en moins de 10 ans

DES PERSPECTIVES POSITIVES À MOYEN TERME

Des indicateurs solides

	31/12/2021	30/06/2022	Var. 30/06/2022 vs. 31/12/2021
Backlog ⁽¹⁾	1,7 Md€	1,7 Md€	+0,0%
CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel ⁽²⁾	2,7 Md€	3,1 Md€	+13,5%
Potentiel total de CA ⁽³⁾	7,6 Md€	8,3 Md€	
Résidentiel	6,1 Md€	6,8 Md€	
Bureau	1,5 Md€	1,5 Md€	

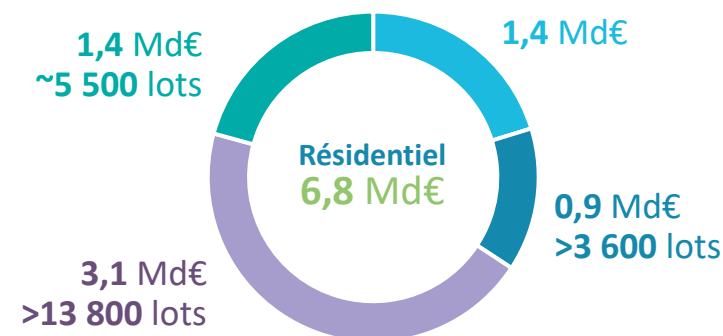
(1) Backlog et MOD

(2) CA résidentiel en part du Groupe hors taxes

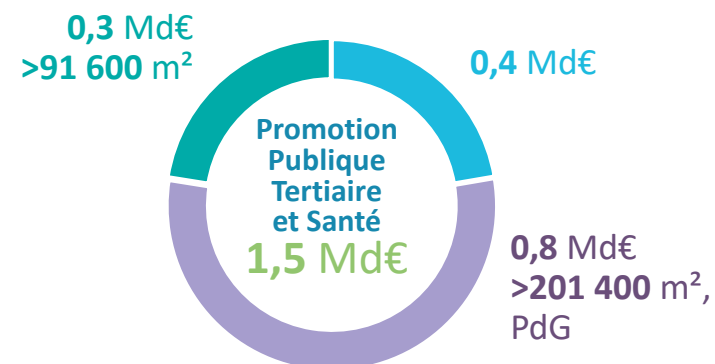
(3) CA hors taxes et en part du Groupe intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier (résidentiel et tertiaire)

Un potentiel de chiffre d'affaires de **8,3 Md€** à moyen terme

6,8 Md€ sur le résidentiel :
>22 900 logements (hors backlog)



1,5 Md€ sur le tertiaire
et **>293 000 m²** (hors backlog)



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

FINANCEMENTS ET LTV PAR MÉTIER

En juin 2022
(En Md€)

	Groupe Icade	Foncière Santé ⁽²⁾
LTV⁽¹⁾ par entité	38,8%	33,6%
<i>Dettes</i>	6,7	2,4
<i>Valeur du patrimoine⁽¹⁾</i>	17,2	7,3

	Santé	Tertiaire	Autre ⁽³⁾
LTV⁽¹⁾ par métier (approche économique)	40,4%	34,6%	Non pertinent
<i>Dettes</i>	1 2,9	3,2	2 0,6
<i>Valeur du patrimoine⁽¹⁾</i>	7,3	9,1	ND

Maîtrise de l'allocation de la dette :

- 1 Part de la dette d'Icade dédiée au financement des fonds propres d'Icade Santé (> 1,2 Md€ depuis 2011, 0,7 Md€ net des dividendes reçus d'Icade Santé)
- 2 Dettes d'Icade Promotion et dettes diverses



- **LTV Tertiaire : 34,6%**
- **LTV Icade Santé : 40,4%**
croissance de la dette liée au plan de développement



Des LTV adaptés au profil de risque de chaque métier

Données à 100%

(1) Droits inclus

(2) Foncière Santé : chiffres combinés France + International disponibles sur le site internet

(3) Dont Icade Promotion et holding

POLITIQUE RSE D'ICADE : DES RÉSULTATS S1 2022 BIEN ORIENTÉS



Foncière Tertiaire

Émissions de gaz à effet de serre des bureaux et parcs d'affaires :

-30%
2021 vs. 2015

% du portefeuille de bureaux certifiés HQE et/ou BREEAM en exploitation :

+8% LFL
juin 2022 vs. déc. 2021

Parcs d'affaires certifiés ISO 14001 et labellisés EcoJardin :

100%
au 30 juin 2022

10 actions solidaires sur nos parcs d'affaires au S1 2022



Foncière Santé

Projets neufs⁽¹⁾ certifiés avec un niveau minimum (HQE Très bon, BREEAM Very good, LEED Silver ou DGNB Silver)

100%
en juin 2022

Évaluation de la vulnérabilité face au changement climatique

100%
du portefeuille et des nouveaux investissements en France



Promotion

Intensité des émissions de GES (kgCO₂éq./m²) des logements neufs :

-17%
2021 vs. 2015

Projets bois livrés ou en développement :

475 000 m²
en 2021

Diversification de l'offre immobilière : construction **bas-carbone** (Urbain des Bois), contribution à l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette** (AfterWork) et solution de **logements inclusifs** (Icade Pierre Pour Tous)



Ressources humaines

Objectifs RSE et Innovation :

61% des collaborateurs **82%** des managers

Apprentis dans l'effectif total :

8%
au 30 juin 2022

Femmes managers :

34,5%
au 30 juin 2022

(1) De plus de 4 000 m²

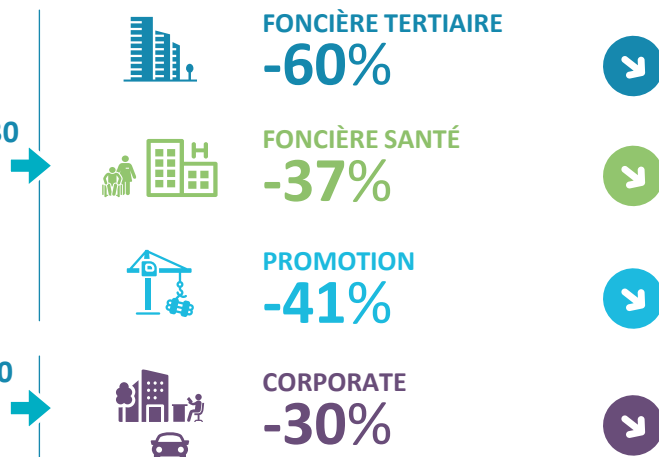
NOUVELLE ACCÉLÉRATION DE LA STRATÉGIE BAS-CARBONE EN 2022

Une ambition Net-Zero à horizon 2050

1 Objectifs 2030 de réduction des émissions de GES pour l'ensemble des métiers et du corporate

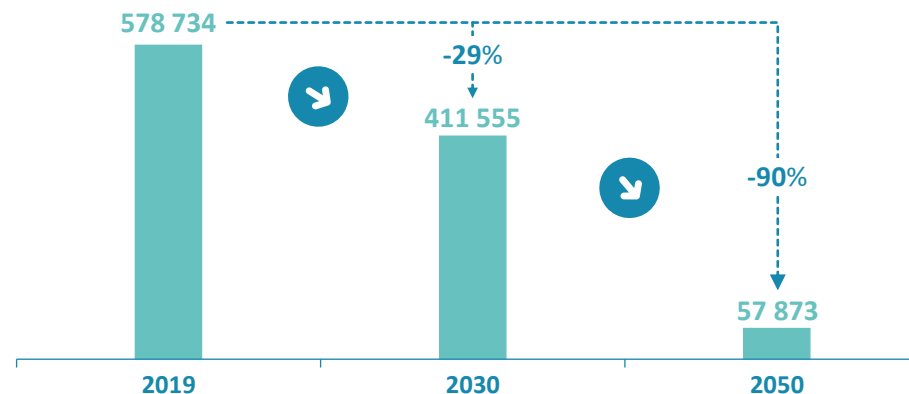
2 Réduction de 90% des émissions de GES en valeur absolue entre 2019 et 2050 et compensation des émissions résiduelles

Engagements de réduction carbone 2019-2030 des pôles métiers d'Icade
(en kgCO₂/m²/an)



Engagement de réduction carbone 2019-2030 du périmètre Corporate d'Icade
(en tCO₂/an)

Trajectoire de réduction des émissions de GES d'Icade
(en tCO₂éq./an)



➔ Plan d'investissement bas-carbone sur les 4 prochaines années : 150 M€

➔ Validation de la trajectoire carbone 1,5°C conformément au Net Zero Standard : engagement auprès du SBTi

RÉSOLUTION « SAY ON CLIMATE & BIODIVERSITY » APPROUVÉE À PLUS DE 99%










La première résolution « Say on Climate and Biodiversity » d'Icade a été approuvée à **99,3%** par l'assemblée générale

Les rapports Climat et Biodiversité sont disponibles
sur le site internet d'Icade



POSITION DE LEADER CONFIRMÉE EN 2021 PAR LES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE

CHANGEMENT CLIMATIQUE	AGENCES GÉNÉRALISTES	IMMOBILIER
<p>Notée A- parmi les 20% de sociétés leaders au niveau mondial Statut « Leadership »</p> 	<p>4^e place sur 445 sociétés cotées du secteur immobilier au niveau mondial</p> <p>Note : 7,7/100 (échelle inversée)</p> 	<p>Statut « Sector Leader » dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe ayant un patrimoine principalement exploité par leurs locataires</p> <p>Note : 83/100</p> 
	<p>Note : AA (échelle de CCC à AAA)</p> 	
	<p>Statut « Prime » dans le top 10% des entreprises du secteur immobilier dans le monde</p> 	<p>Niveau « Gold » pour la qualité du reporting extra-financier depuis 2015</p> 
	<p>4^e place sur 94 entreprises européennes du secteur immobilier</p> <p>Note : 64/100</p> 	

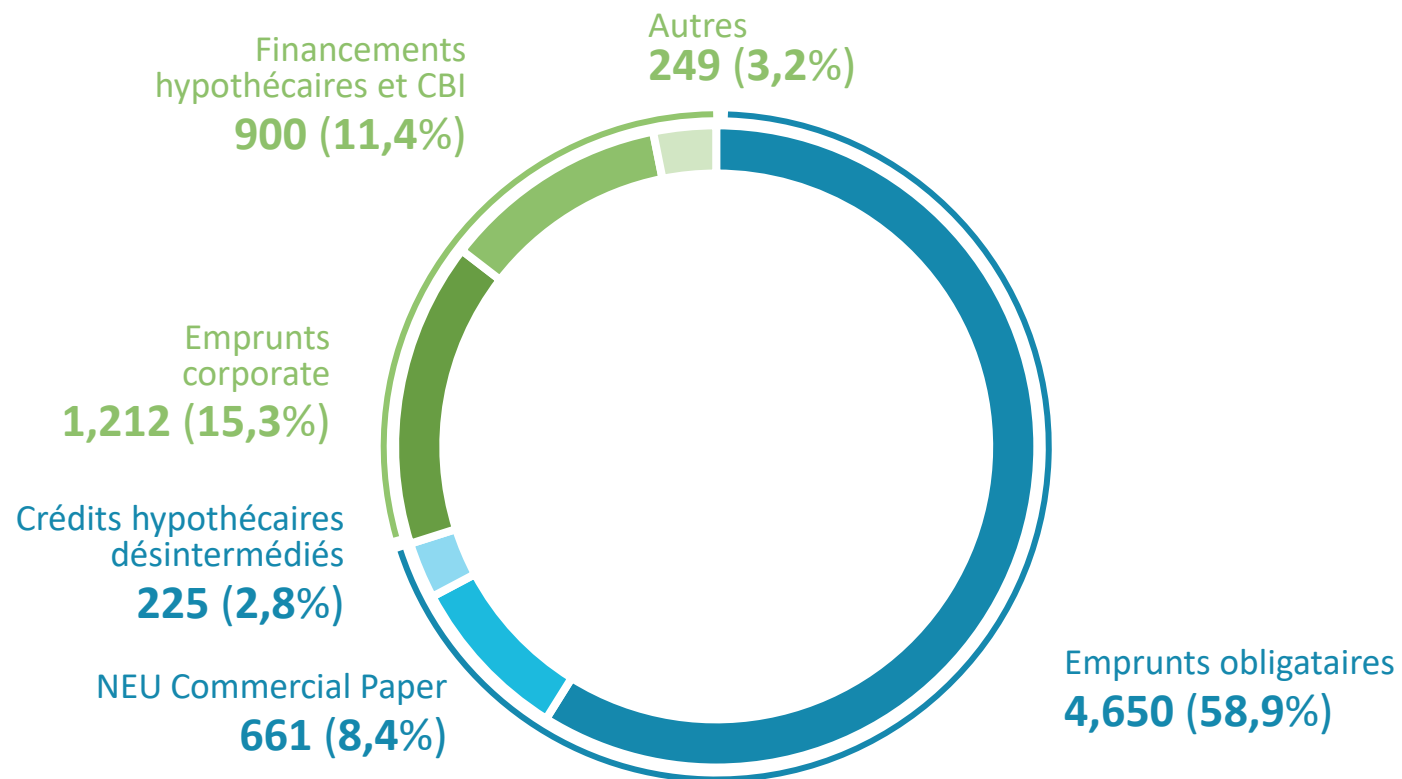


En 2021, Icade conforte sa position de leader dans les classements ESG

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DIVERSIFIÉE

● Diversification des sources de financement

(en M€)



70% de dettes désintermédiées

30% de dettes intermédiées



Dettes intermédiées c.30%

MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR : IMPACT SUR LES ÉTATS FINANCIERS S1 2021

- **Compte de résultat**
(en M€)

	30/06/2021 RETRAITÉ	<i>Retraitement</i>	30/06/2021 PUBLIÉ
Résultat net	348,6	<i>130,6</i>	218,0
Dont résultat net part du Groupe	209,4	<i>21,4</i>	188,1

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ PRÉSENTÉ EN PART DU GROUPE

Part du Groupe Au 30/06/2022							
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total part du Groupe ⁽²⁾	Variation vs. 2021 (PdG)	%	Total à 100% ⁽²⁾
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	180,6	104,4	527,4	822,9	+48,9	+6,3%	871,6
RNR EPRA	112,2	80,6	NA	192,8	+11,9	+6,6%	Non pertinent
CFNC	116,7	80,6	12,9	204,7	+13,5	+7,1%	Non pertinent

→ **Alignement du CA sur la présentation du RNR EPRA**

(1) Les données en part du Groupe incluent les entités en intégration globale et les entités mises en équivalence (sous contrôle conjoint) à hauteur de la quote-part de détention du Groupe
(2) Le total intègre l'inter-métiers et autres

RNR – FONCIÈRE (EPRA) RÉCONCILIATION PdG vs. 100%

Foncières (en M€)

en M€	30/06/2022		
	TOTAL Part du Groupe	Retraitements	À 100%
Revenus locatifs	285,0	78,6	363,6
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	92,5%	1,6 pt	94,1%
Ratio de coûts EPRA ⁽¹⁾	15,5%		
RNR – Foncière (EPRA) ⁽²⁾ PdG	192,8		
RNR – Foncière (EPRA) par action	2,54		

Foncière Tertiaire (en M€)

	30/06/2022		
	Part du Groupe	Retraitements	À 100%
Revenus locatifs	180,6	4,4	185,0
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	89,5%	0,9 pt	90,4%
RNR EPRA ⁽²⁾	112,2		
RNR – Foncière (EPRA) par action	1,48		

Foncière Santé (en M€)

	30/06/2022		
	Part du Groupe	Retraitements	À 100%
Revenus locatifs	104,4	134,1	178,5
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	97,8%	0,1 pt	97,9%
RNR EPRA ⁽²⁾	80,6		
RNR – Foncière (EPRA) par action	1,06		

(1) Y compris vacance

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

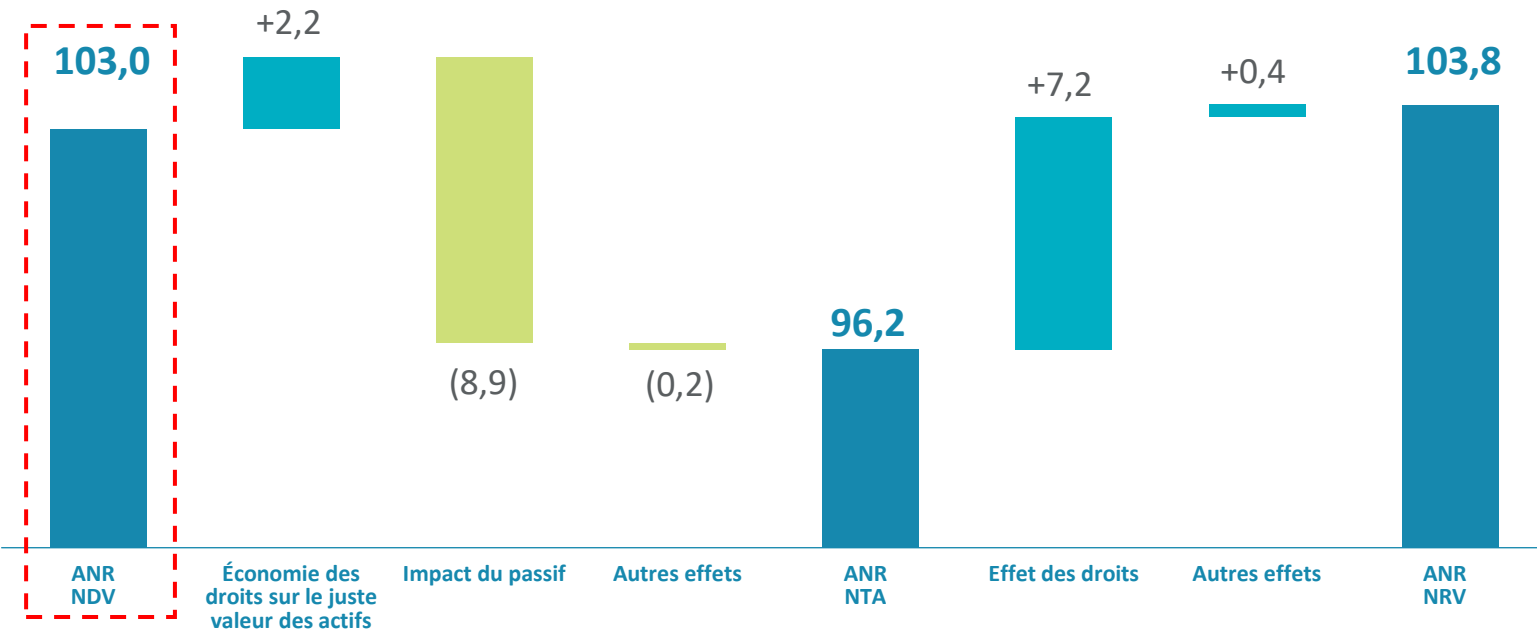
PROMOTION : RÉCONCILIATION PdG vs. 100%

<i>(en M€)</i>	30/06/2022				
	TOTAL Part du Groupe	Retraitements	À 100% ⁽¹⁾	Retraitements	IFRS
Chiffre d'affaires	527,4	46,2	573,6	(72,1)	501,5
Taux de marge	5,4%	0,1 pt	5,5%	0,0 pt	5,5%
Résultat opérationnel économique courant	28,4	2,9	31,3	0,0	31,3
Cash-flow net courant (PdG)	12,9				

(1) CA économique incluant les entités mises en équivalence

ANR EPRA NRV, NTA & NDV

(€/action)



	En M€	En €/action	Δ vs. déc. 2021
ANR NDV	7 819	103,0	+13,8%
ANR NTA	7 299	96,2	+1,8%
ANR NRV	7 877	103,8	+1,8%

DES PRIORITÉS STRATÉGIQUES 2022 CONFIRMÉES

Exécution de nos priorités stratégiques 2022 bien engagée



Foncière Tertiaire

- Focus activité locative et renouvellements
- Exécution du plan de cession et acquisitions opportunistes
- Lancement sélectif de nouveaux projets de développement



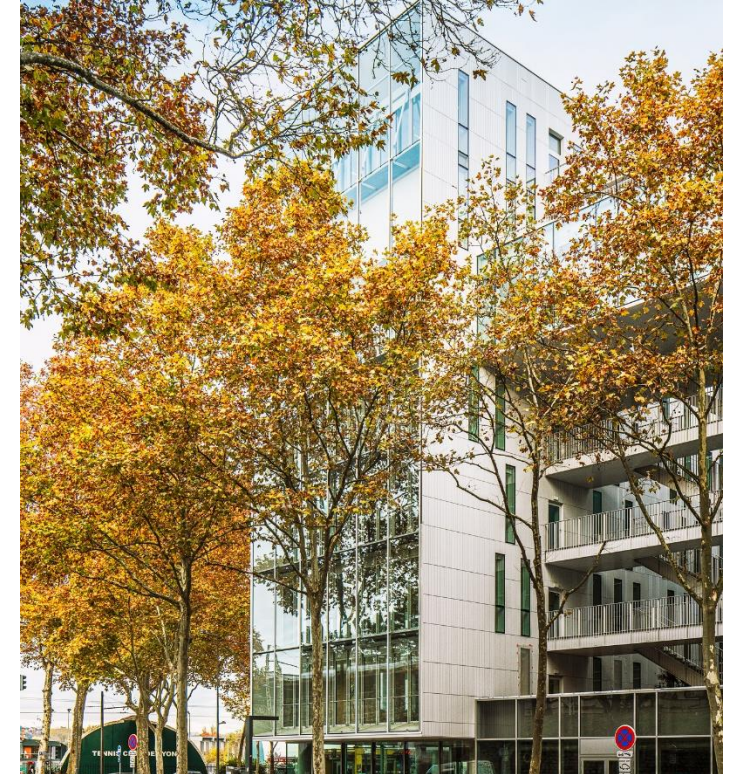
Foncière Santé

- Poursuite de la croissance, de l'expansion à l'international et de la diversification de la base locative
- Ouverture du capital lorsque les conditions de marché le permettront



Promotion

- Croissance du chiffre d'affaires, amélioration des marges
- Accélération de la construction bas-carbone



PARK VIEW, Villeurbanne (Rhône)