

Icade

Journée investisseurs,
19 février 2024

ReShapE



PARC PARIS ORLY-RUNGIS (Val-de-Marne)



AVERTISSEMENT

Ce document (la « **Présentation** ») peut contenir des informations, des opinions et des déclarations prospectives qui reflètent les opinions et intentions actuelles de la direction d'Icade quant aux événements futurs et aux performances financières et opérationnelles du Groupe. Étant donné que ces déclarations prospectives sont soumises à des risques et à des incertitudes, les résultats effectifs ou performances futurs peuvent différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations. Aucune des projections, estimations ou perspectives futures contenues dans cette Présentation ne doit être considérée comme des prévisions ou des promesses. Les investisseurs sont alertés sur le fait qu'ils ne doivent pas se fier indûment aux déclarations prospectives (ainsi qu'aux informations et opinions) contenues dans le présent document. Icade n'assume aucune responsabilité ni obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations et/ou informations prospectives.

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 de la présente Présentation 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 : notre ambition

- 1. Adapter le portefeuille de bureaux aux nouvelles attentes**
- 2. Accélérer la diversification**
- 3. Développer et investir dans la ville de 2050**
- 4. Poursuivre une politique financière rigoureuse**

Conclusion

INTRODUCTION : NOTRE AMBITION



Qui sommes-nous ?

1

70 ans d'expérience dans le développement d'immeubles et de quartiers à travers tous les cycles de marché

2

Un acteur responsable, à la fois investisseur et promoteur, engagé depuis plus de **20 ans** dans l'intégration des meilleures pratiques ESG

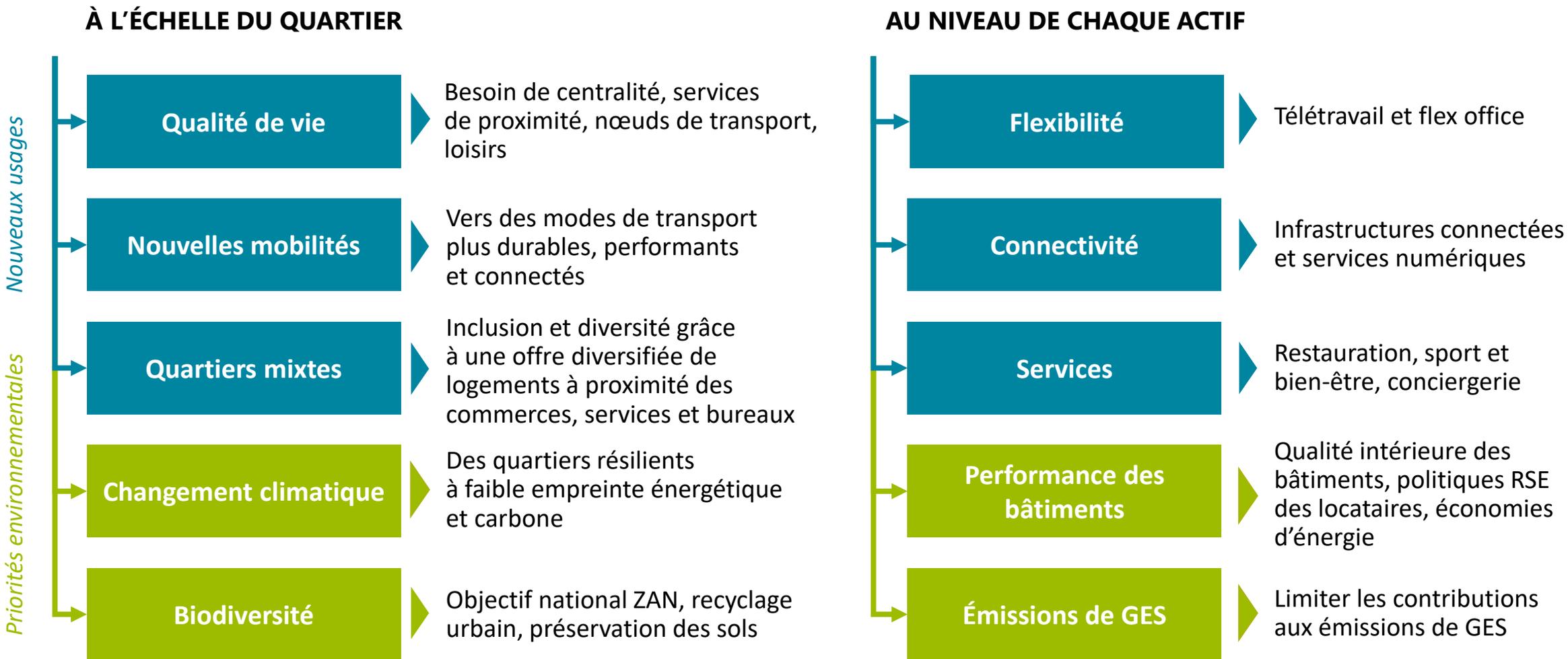
3

Un patrimoine résilient avec **85%** des bureaux répondant aux nouvelles attentes et de réelles opportunités de diversification en termes de classe d'actifs

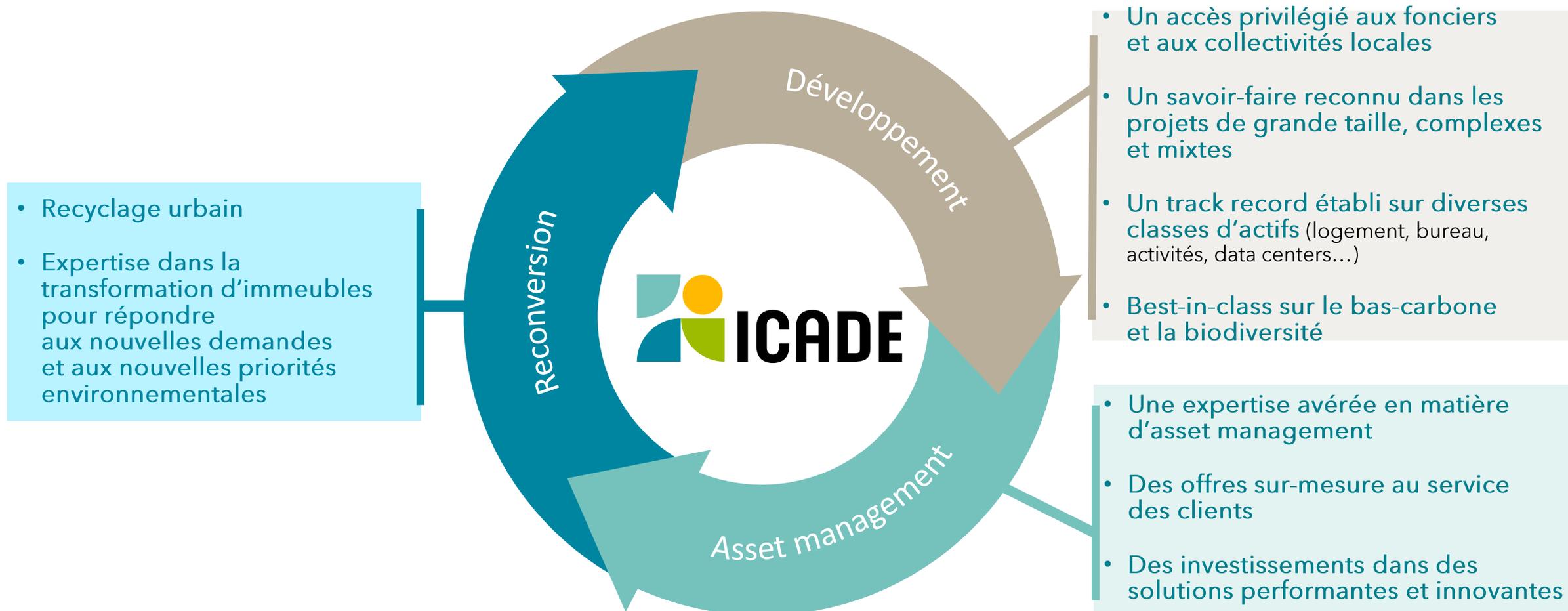


**Un acteur historique de la promotion et de l'investissement immobiliers,
leader en matière de RSE**

Réinventer la ville en répondant aux nouveaux besoins et enjeux

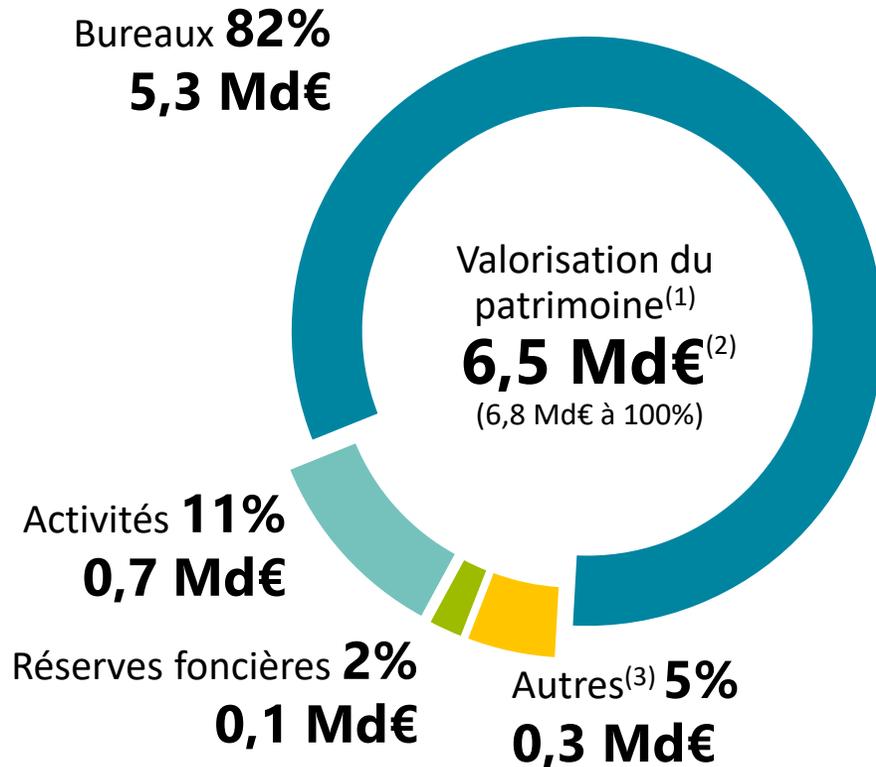


Être un acteur responsable et intégré, présent sur toute la chaîne de valeur



Un portefeuille d'actifs résilients et déjà diversifiés, adaptés aux nouveaux besoins

Au 31 décembre 2023



- ▶ **5,3 Md€ de bureaux**, dont **86%** déjà *well-positioned* et adaptés aux nouveaux besoins
- ▶ Un patrimoine déjà **diversifié**
- ▶ Les réserves foncières, un **gisement de création de valeur**

En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent

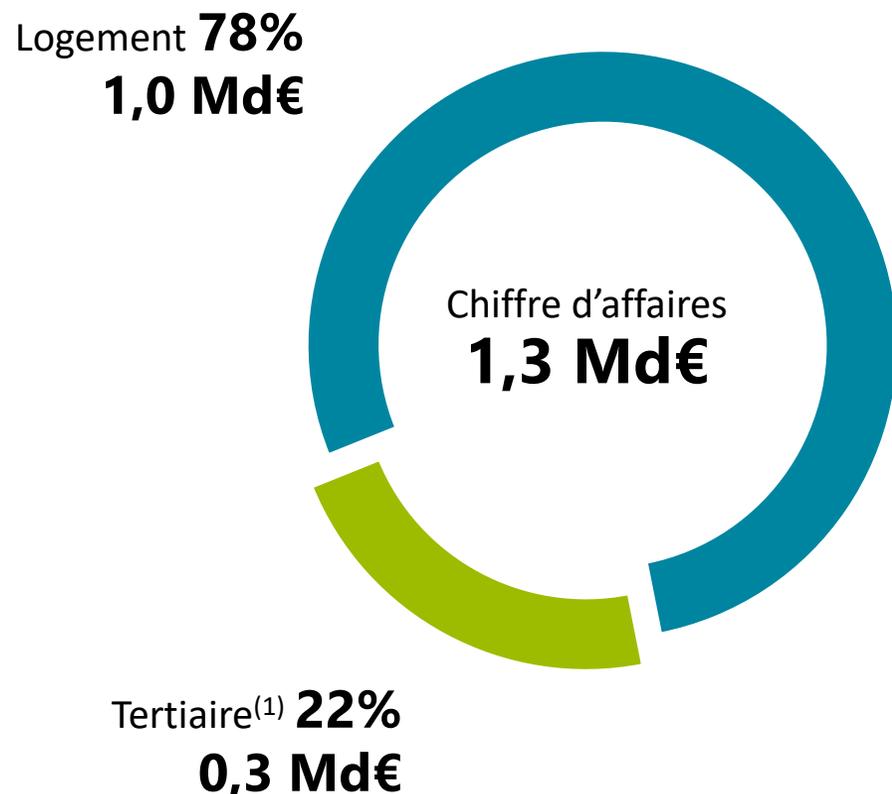
(1) Cette présentation diffère de la répartition qui figure dans le rapport financier semestriel. L'ancien segment « parcs d'affaires » est désormais scindé entre « bureaux » et « locaux d'activité » : les bureaux situés dans les parcs d'affaires rejoignent ainsi le segment « bureaux »

(2) PdG

(3) Principalement composé de commerces et d'hôtels

Un leader national de la construction bas-carbone, expert en projets mixtes

Au 31 décembre 2023



- ▶ **6^e promoteur** en France⁽²⁾ avec plus de 5 000 lots par an
- ▶ Une expertise sur **le logement et le tertiaire** illustrée notamment par des **projets mixtes d'envergure**
- ▶ Un leader de la **construction bas-carbone** résolument engagé en faveur de la protection de la **biodiversité**

(1) Dont projets d'aménagement

(2) Données publiées par les sociétés, sur la base du CA 2022

ReShapE : notre plan 2024-2028

1

Adapter le portefeuille de bureaux aux nouvelles attentes

- Des actifs et une offre adaptés aux besoins des clients
- Sélectivité accrue sur les projets du pipeline
- Reconversion/cession de certains actifs

2

Accélérer la diversification

- Locaux d'activité
- Logement étudiant
- Data Centers

3

Développer et investir dans la ville de 2050

- Une approche globale au service du développement de quartiers mixtes
- Des solutions pour répondre aux enjeux de bas-carbone et de biodiversité
- Innovation à tous les niveaux

4

Poursuivre une politique financière rigoureuse

- Gestion prudente de la dette
- Un redéploiement du capital bien équilibré entre investissement et remboursement de la dette
- Focus sur les projets créateurs de valeur





1.

ADAPTER LE
PORTEFEUILLE DE
BUREAUX AUX
NOUVELLES ATTENTES



Fort appétit des utilisateurs pour les immeubles bien situés et aux meilleurs standards



Centralité

- En 2022, 71%⁽¹⁾ des déménagements ont été réalisés vers des secteurs mieux desservis (nœuds de transport locaux et régionaux)
- c.2/3 des transactions de >5 000 m² sont intervenues en régions (37 sur 56 en 2023⁽²⁾)



Politique RSE best-in-class

- La RSE, 3^e critère de sélection des entreprises européennes à la recherche d'un immeuble de bureaux⁽³⁾
- Le bail vert, 1^{re} demande des locataires pour les baux à venir⁽³⁾



Flexibilité

- 75% des entreprises s'installant en IdF ont opté pour le flex office⁽¹⁾
- Des locataires qui se tournent vers des baux plus courts pour adapter plus facilement les surfaces louées



Services

- L'offre de restauration, les espaces de co-working et de détente sont en 1^{re}, 2^e et 3^e position des attentes concernant les bureaux de nouvelle génération⁽⁴⁾
- Recherche de solutions clés en main et d'un parcours client intégré
- Accès aux mobilités douces : les bornes de charge pour véhicules électriques et les parkings vélos sont aux 5^e et 7^e rangs des 17 critères de sélection d'un immeuble de bureaux⁽³⁾



Prix

- Les marges des entreprises sont scrutées de près après deux années de forte inflation et l'immobilier est le 2^e poste de dépenses des entreprises
- L'écart se creuse entre Paris QCA et les autres localisations centrales : loyer *prime* à La Défense ~€400 €/m² < Paris QCA⁽⁵⁾

(1) Cushman & Wakefield : « Mouvements des grandes entreprises en Île-de-France 2022-2023 »

(2) Immostat

(3) CBRE : « Sondage sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux » - juillet 2023

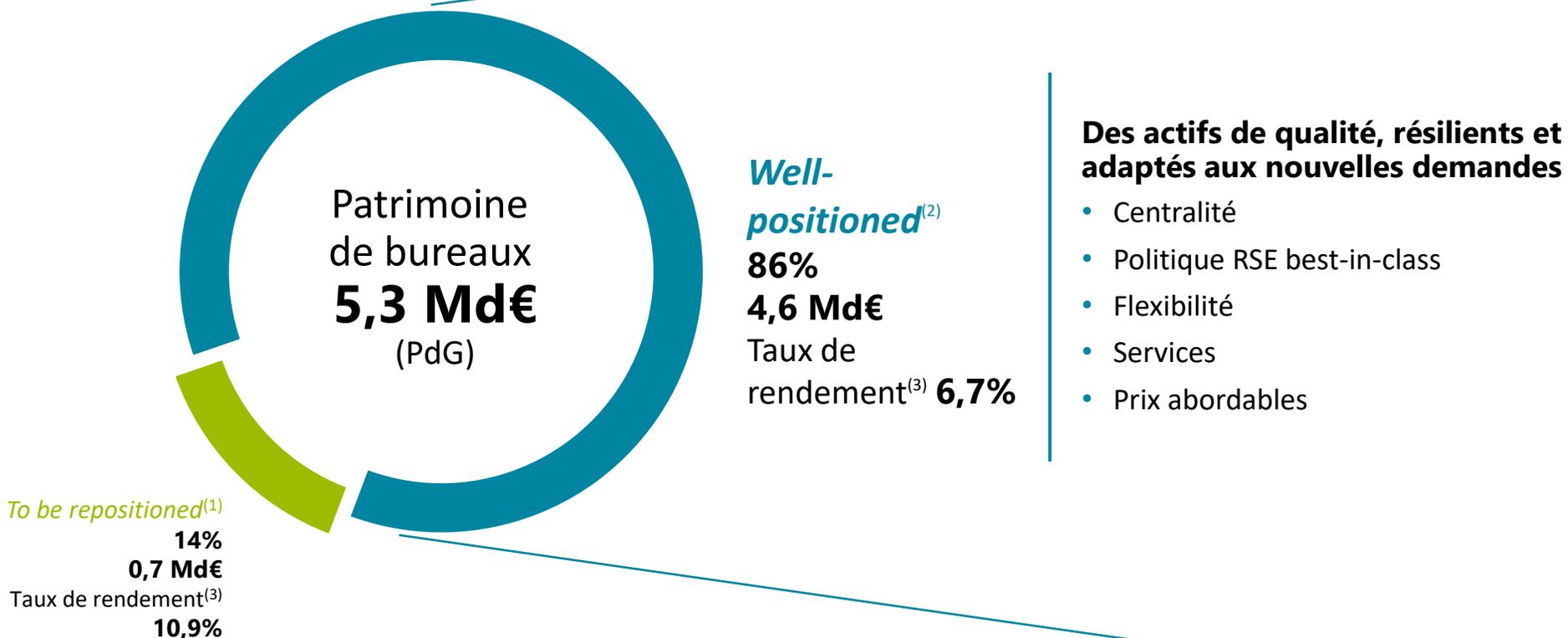
(4) BNP Paribas RE 2023 : « Hybridation des modes de travail : quels impacts sur les utilisateurs de bureaux en France ? »

(5) Icade, sur la base de données publiées par JLL

86% de nos bureaux sont *well-positioned* et correspondent aux nouveaux usages et aux nouvelles attentes

Valorisation au 31 décembre 2023

(en Md€)



ORIGINE

Nanterre Préfecture (Hauts-de-Seine)



LE V

Aubervilliers (Seine-St-Denis)



NEXT

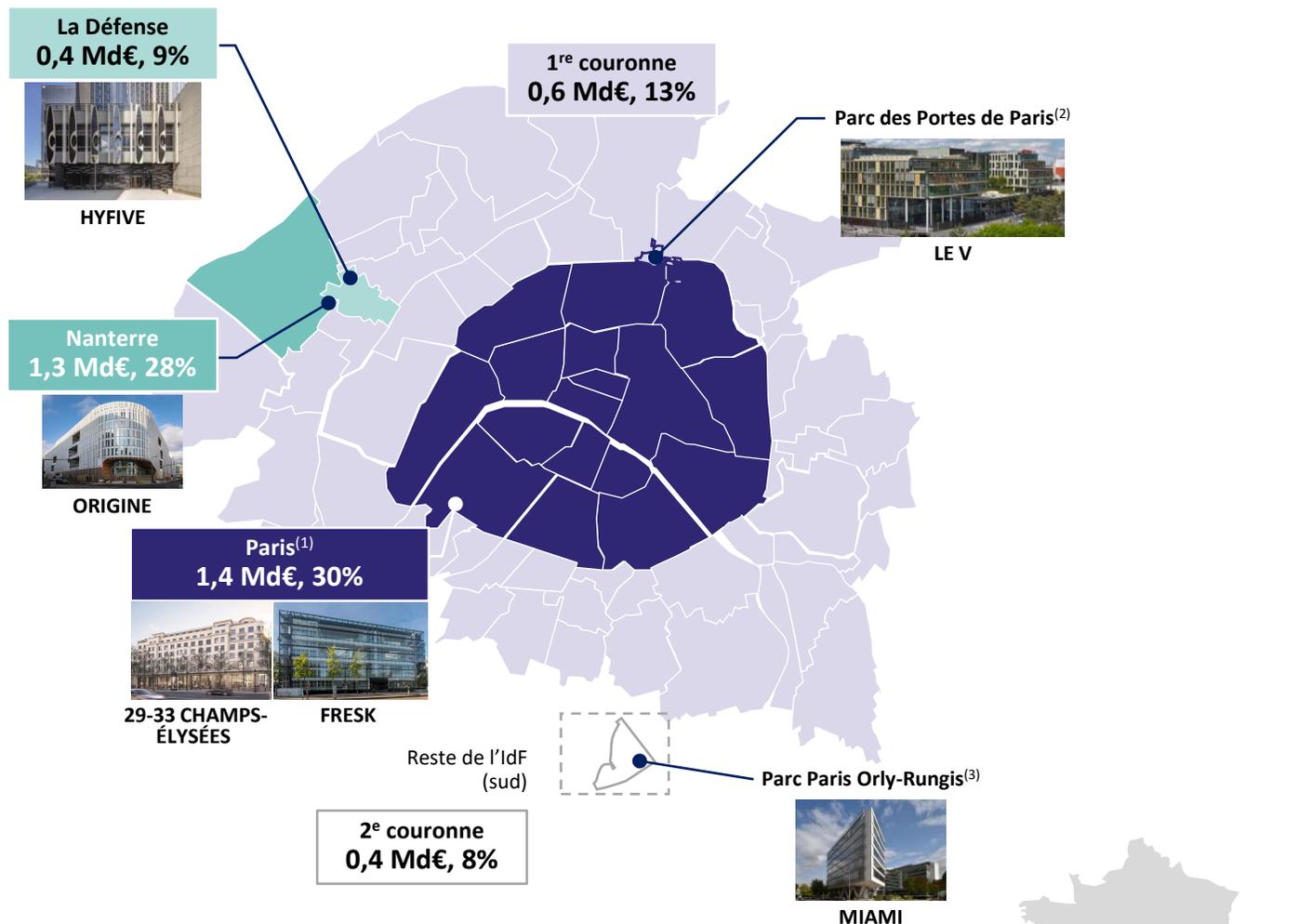
Lyon QCA (Part-Dieu, Rhône)

(1) Bureaux diffus : 0,5 Md€ (70%) / Bureaux situés dans les parcs d'affaires : 0,2 Md€ (30%)

(2) Bureaux diffus : 4,0 Md€ (87%) / Bureaux situés dans les parcs d'affaires : 0,6 Md€ (13%)

(3) 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 (en PdG)

4,6 Md€ de bureaux *well-positioned* situés sur des marchés de premier plan en France



72 actifs	Valorisation : 4,6 Md€	c.1,0 Mm²
------------------	-------------------------------	-----------------------------

Île-de-France		88%⁽⁴⁾
Paris ⁽¹⁾	30%⁽⁴⁾	Valorisation 4,1 Md€
Nanterre	28%	
La Défense	9%	c.800K m ²
1 ^{re} couronne	13%	
2 ^e couronne	8%	51 actifs

Métropoles régionales		12%⁽⁴⁾
Lyon	4%	Valorisation 0,5 Md€
Marseille	4%	
Bordeaux	3%	c.200K m ²
Toulouse	1%	
		21 actifs



Au 31 décembre 2023, en PdG

(1) Dont 1 actif à Paris 15^e/Issy-les-Moulineaux pour 231 M€ (17%) et 2 actifs à Neuilly pour 34 M€ (2%)

(2) Situé en 1^{re} couronne

(3) Situé en 2^e couronne

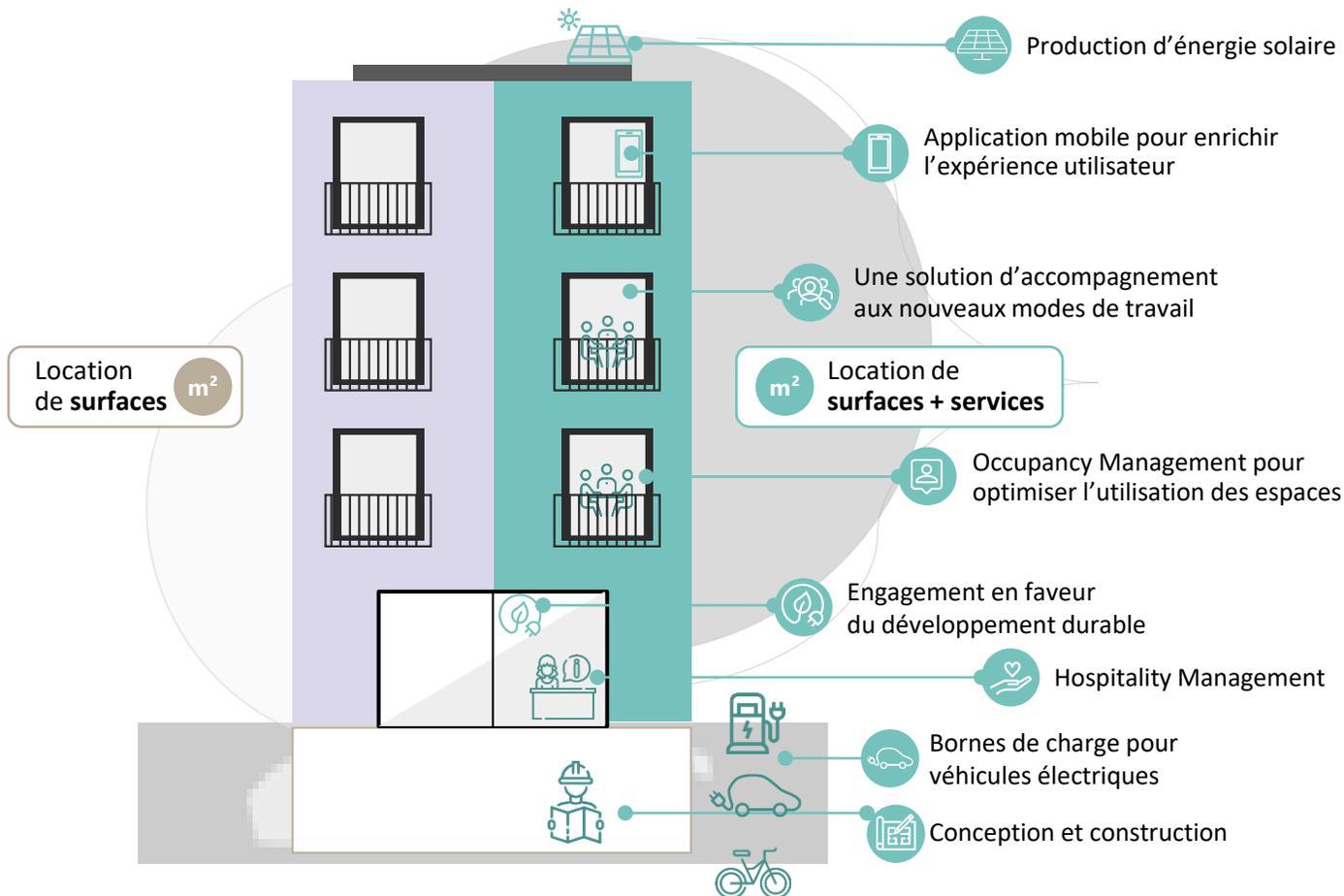
(4) En valeur

Des solutions innovantes adaptées aux besoins de nos clients

Nouveaux outils de pilotage
pour améliorer la performance du bâtiment

Réduction de l'empreinte carbone
en phase avec les stratégies de développement durable des entreprises

Amélioration de la qualité d'usage
pour renforcer les liens entre les collaborateurs



86%⁽¹⁾

des locataires souhaitent bénéficier d'offres immobilières personnalisées



+14

Net Promoter Score (NPS) 2023
(vs. +6 en 2022)

(1) Source : enquête clients réalisée en 2022 par Ipsos

Une offre de services toujours plus complète et écoresponsable



2019 : Premier panneau solaire
9 400 m² de panneaux photovoltaïques produisant plus de 1,5 GWh
Objectif 2030 : 15 GWh



2021 : Nouveaux engagements pris aux côtés de nos locataires
200 000 m² de baux engagés climat



2020 : Hospitality Management
Lancement d'Imagin'office, l'Hospitality Management au service des bureaux d'Icade



2023 : Mobilité verte
Déjà 1 000 bornes de charge pour véhicules électriques. Partenariat signé avec Waat pour équiper 5 000 places de stationnement d'ici 2030

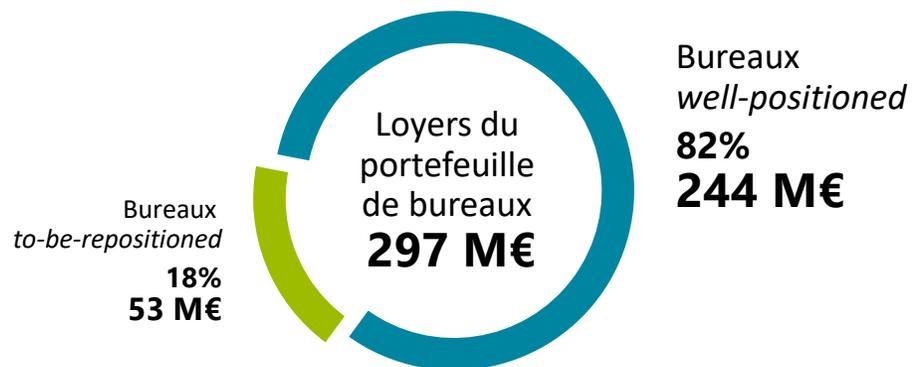


2024 : Smart Building
Près de 6 000 capteurs dans nos bâtiments connectés, soit 128 000 m² couverts par des solutions Schneider



Solide performance opérationnelle des bureaux *well-positioned*, potentiel de réversion limité sur les futurs renouvellements

244 M€ de loyers IFRS annualisés⁽¹⁾ issus d'actifs *well-positioned*...



Au 31 décembre 2023, sur les bureaux *well-positioned*

Taux d'occupation financier

>90%

Potentiel de réversion⁽²⁾

-8,7%

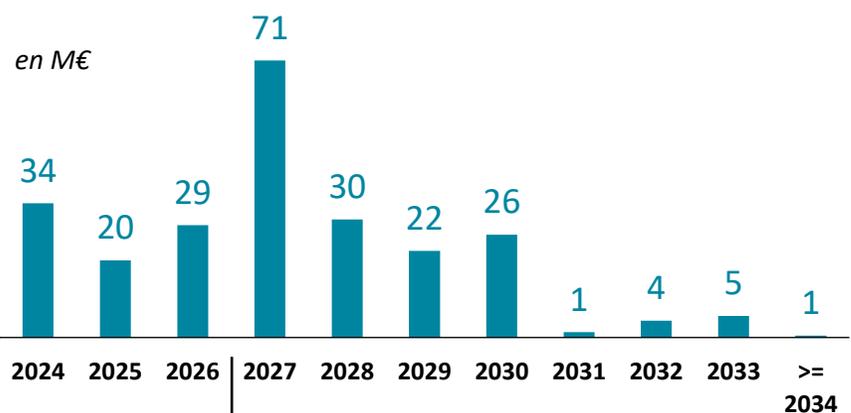
WALB⁽³⁾

4,1 ans

Durée de la relation bailleur-locataire⁽⁴⁾

8,9 ans

... pour lesquels 66% des possibilités de sortie sont prévues au-delà de 2026



(1) Au 31 décembre 2023

(2) Loyer de marché vs. loyer actuel à décembre 2023

(3) Dont indemnités de résiliation dues par les locataires en cas de départ anticipé

(4) Durée moyenne écoulée depuis l'entrée des locataires dans les locaux

Demande confirmée pour les actifs *well-positioned* en 2023

132 000 m²
signés ou renouvelés en 2023

47%
de nouveaux locataires

32 M€
de loyers IFRS annualisés

3 actifs à 100% d'occupation financière en 2023



ORIGINE (Nanterre, Hauts-de-Seine)

66 500 m²



Décret Éco Énergie Tertiaire 2030 atteint⁽¹⁾
SBTi 2030 en cours⁽²⁾



M FACTORY (Marseille, Bouches-du-Rhône)

6 000 m²



Décret Éco Énergie Tertiaire 2030 atteint
SBTi 2030 en cours



FRESK (Paris 15^{ème})

20 500 m²



Décret Éco Énergie Tertiaire 2030 atteint
SBTi 2030 atteint

(1) Atteint : immeubles ayant déjà atteint l'objectif 2030 fixé par la SBTi / Décret Éco Énergie Tertiaire à horizon 2030

(2) En cours : immeubles pour lesquels Icade a mis en place un plan d'amélioration de la performance énergétique visant l'objectif 2030 fixé par la SBTi / Décret Éco Énergie Tertiaire à horizon 2030 – inclus dans le plan de capex RSE

DÉFENSE 4/5/6 : capacité à attirer rapidement de nouveaux locataires à Nanterre



- Départ de Groupama en septembre 2023
- La plupart des surfaces ont été relouées en moins de 2 mois

15 900 m²

Loué à **84%**

4,0 M€

Loyers annualisés

BREEAM⁽¹⁾ Very Good

SBTi 2030 en cours⁽²⁾

Décret Éco Énergie Tertiaire 2030 en cours⁽²⁾



(1) BREEAM Exploitation

(2) En cours : immeubles pour lesquels Icade a mis en place un plan d'amélioration de la performance énergétique visant l'objectif 2030 fixé par la SBTi / Décret Éco Énergie Tertiaire à horizon 2030 – inclus dans le plan de capex RSE

Montréal (Rungis) : illustration de la réactivité d'Icade face aux nouveaux besoins des locataires



- Immeuble loué à 100% par U Enseigne Coopérative depuis 2012
- Bail renouvelé au T1 2023 pour une durée de 9 ans
- Services de conseil fournis par Icade

> 20 000 m²

Loué à 100%

4,1 M€

Loyers annualisés

HQE Excellent

SBTi 2030 atteint⁽¹⁾

Décret Éco Énergie Tertiaire 2030
en cours⁽²⁾

(1) Atteint : immeubles ayant déjà atteint l'objectif 2030 fixé par la SBTi / Décret Éco Énergie Tertiaire à horizon 2030

(2) En cours : immeubles pour lesquels Icade a mis en place un plan d'amélioration de la performance énergétique visant l'objectif 2030 fixé par la SBTi / Décret Éco Énergie Tertiaire à horizon 2030 – inclus dans le plan de capex RSE

Un pipeline centré sur les investissements créateurs de valeur dans les actifs *prime*

29-33
Champs-Élysées
Paris Triangle d'Or



Bureaux et commerces *prime* / Rooftop
Location à des commerces éphémères pendant les JO 2024
Certifications environnementales best-in-class

Seed & Bloom
Lyon Part-Dieu



Bureaux *prime* en plein cœur du quartier d'affaires lyonnais
Certifications environnementales best-in-class

Le Ponant
Paris 15^{ème}



Acquisition de 5 immeubles à terme
Surface totale : **33 000 m²**
Immeubles et foncier détenus à **100%**

Livraison
2027

Futur
pipeline

Futur
pipeline

29-33 Champs-Élysées : une opération emblématique dans Paris QCA



- Permis de construire obtenu en décembre 2023 / Libération des surfaces
- Baux de 18 mois représentant c.3 M€

12 100 m²

7 300 m² de bureaux et 4 800 m² de commerces

95 M€⁽¹⁾

Capex

+160%

Revalorisation des loyers⁽²⁾

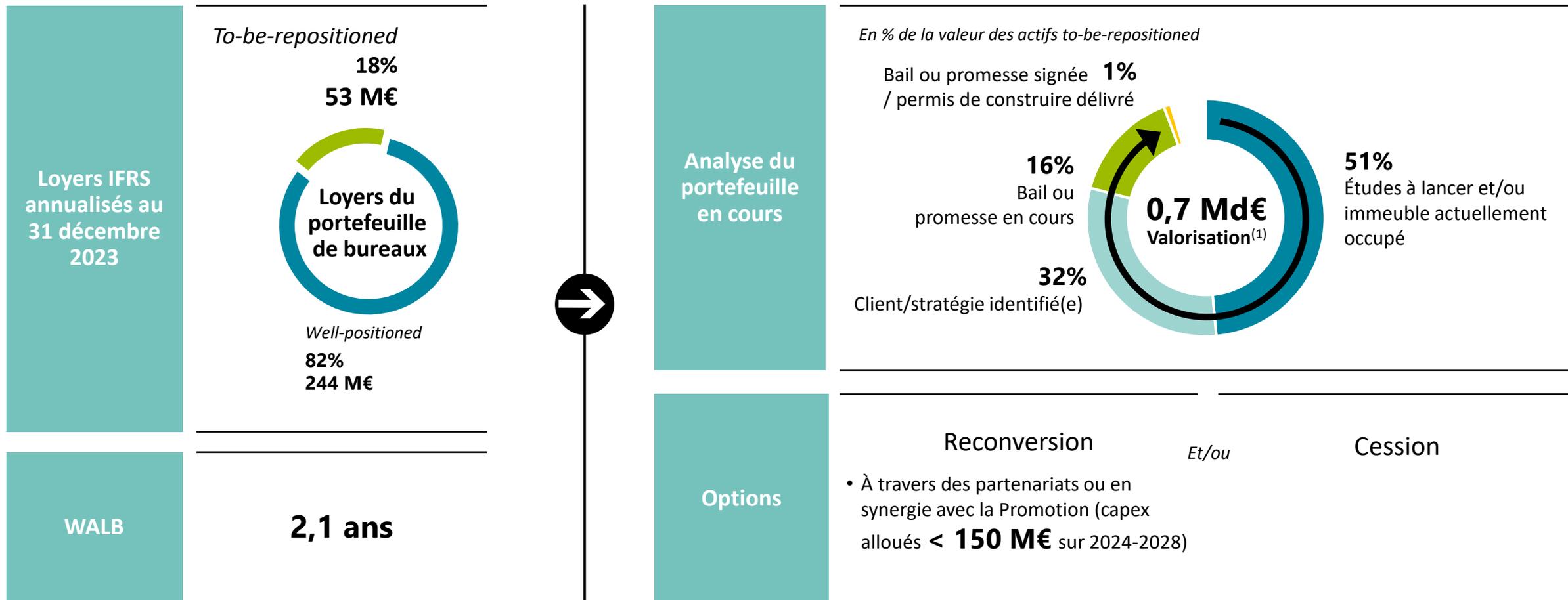
Meilleurs labels RSE visés



(1) Dont 88 M€ restant à réaliser

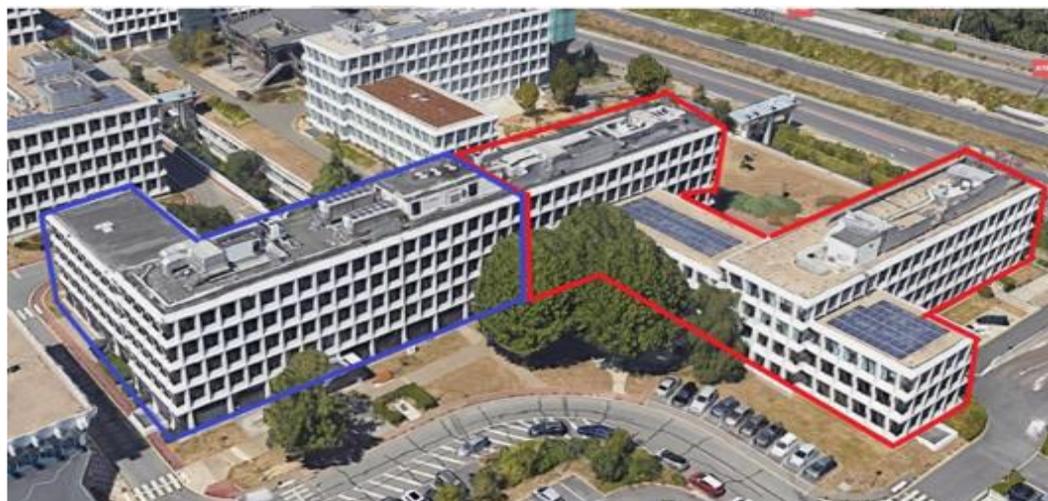
(2) Loyers potentiels avant restructuration vs. estimation des loyers potentiels après restructuration

Un portefeuille limité d'actifs à repositionner à moyen terme



(1) PdG

Helsinki-Iéna : repositionnement d'un immeuble de bureaux obsolète pour proposer de nouveaux services sur le parc de Rungis



 Hôtel 3*

 Hôtel 4*

- Un immeuble de bureaux multi-locataires transformé en un hôtel 3* et en une résidence hôtelière 4*
- Dans la continuité du succès de l'opération Monaco (hôtel 4* livré en 2019)

10 600 m²

100%
Pré-loué

41 M€
Capex

4,1%
YoC

Livraison en **2025**

Décret Éco Énergie Tertiaire 2030
en cours⁽¹⁾



(1) En cours : immeubles pour lesquels Icade a mis en place un plan d'amélioration de la performance énergétique visant l'objectif 2030 fixé par la SBTi / Décret Éco Énergie Tertiaire à horizon 2030 – inclus dans le plan de capex RSE

Étoile Park : développement de nouveaux projets attractifs à Nanterre



- Repositionnement d'un actif de bureaux en école au départ du locataire prévu en 2024
- Une localisation idéale pour un établissement d'enseignement supérieur
- Proximité des transports en commun

5 600 m²

24 M€

Capex

6,2%

YoC

Livraison en **2027**

Décret Éco Énergie Tertiaire 2030

en cours⁽¹⁾

HQE
BÂTIMENT
DURABLE

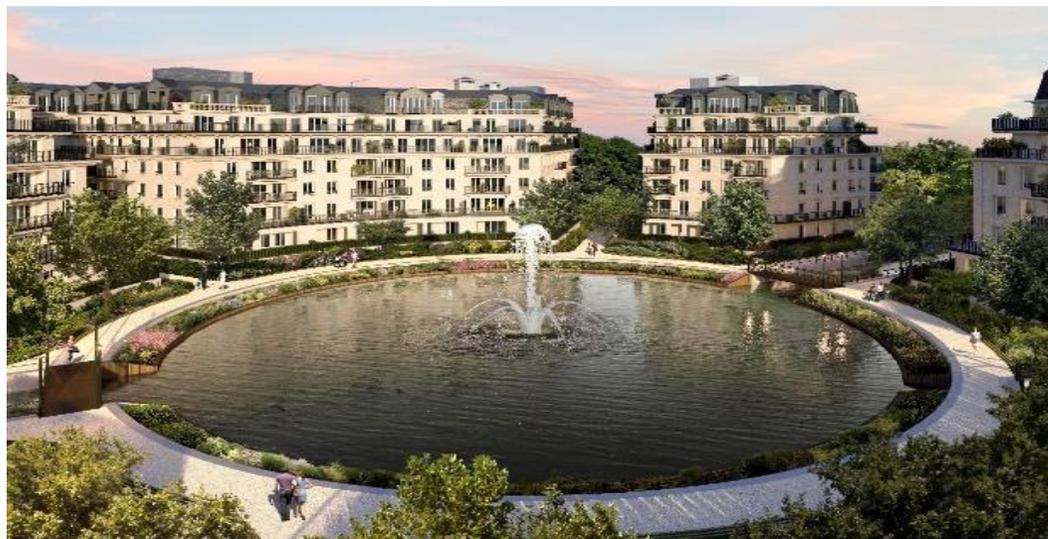
Très bon



Very Good



Arcade (Le Plessis-Robinson) : transformation d'immeubles de bureaux en un programme résidentiel d'envergure



Reconversion de bureaux en logements
par le pôle Promotion à partir de 2024

23 900 m² transformés
en

649 logements

TRI cible **6,8%**

4 735 m² de surfaces désimperméabilisées
et création d'un îlot de fraîcheur

Livraison à partir de **2026**



2.

ACCÉLÉRER LA DIVERSIFICATION



Démonstration de l'expertise d'Icade sur 3 segments en croissance

3 segments prioritaires en forte croissance



Locaux d'activité



Logement étudiant



Data Centers



ÉCOLE DES ARTS CULINAIRES LENÔTRE
(Parc Paris Orly-Rungis)



CITY PARK (Levallois-Perret)



EQUINIX (Parc des Portes de Paris)

2.1

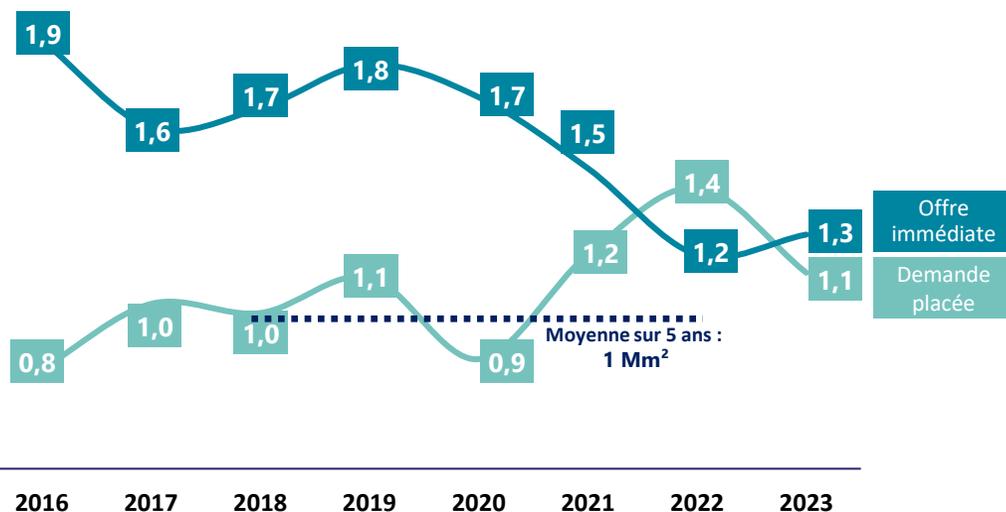
LOCAUX D'ACTIVITÉ



Les locaux d'activité, une classe d'actifs à l'abri de la surproduction

Une demande structurellement forte pour les locaux d'activité...

Millions de m²



La demande placée des locaux d'activité se maintient à un niveau élevé et au-dessus de sa moyenne long terme (1 Mm²)

... et une rareté de l'offre qui entraînent une hausse continue des loyers



Une offre immédiate en baisse depuis 2019 par rapport à d'autres classes d'actifs (bureau, commerce, logement)



Dynamisme de la demande pour les locaux neufs ou récemment rénovés, particulièrement autour de l'A86



Location prédominante sur les 3 dernières années (vs. ventes à des propriétaires-occupants)



En moyenne, forte progression des loyers en IdF (+7% TCAM 2016-23 du loyer moyen à l'intérieur de l'A86 et +5% en IdF)



Taux prime des locaux d'activité à 5,75%⁽¹⁾

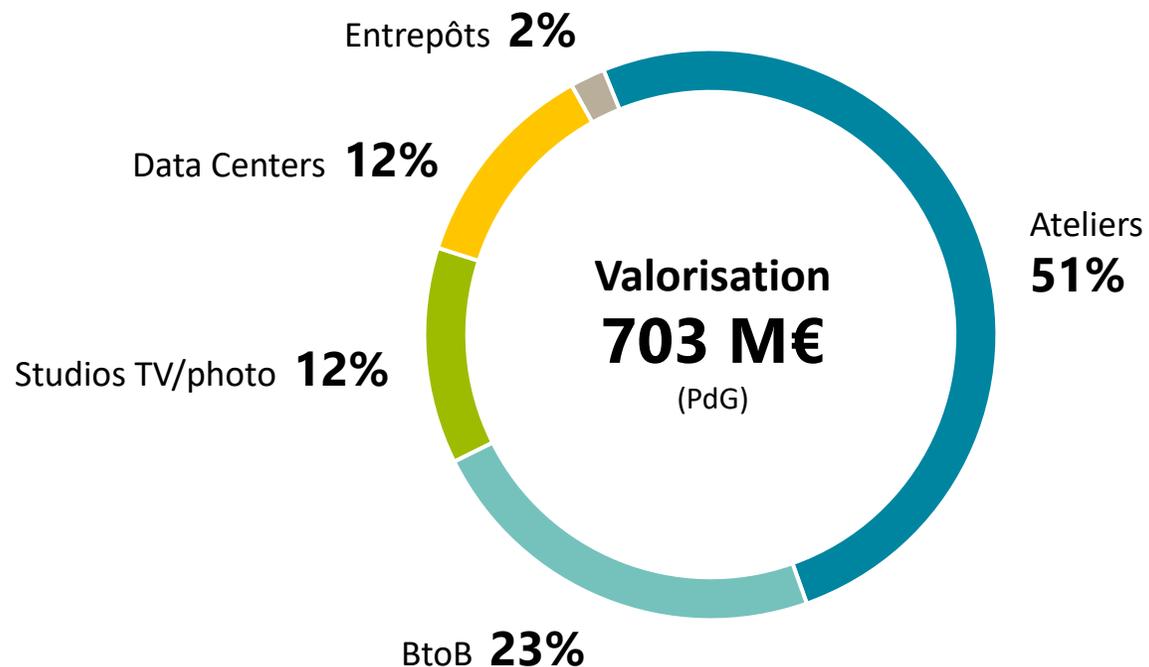


Décalage entre la demande et l'offre existante : une source d'opportunités pour Icade

Un portefeuille diversifié de locaux d'activité au sein de parcs d'affaires...

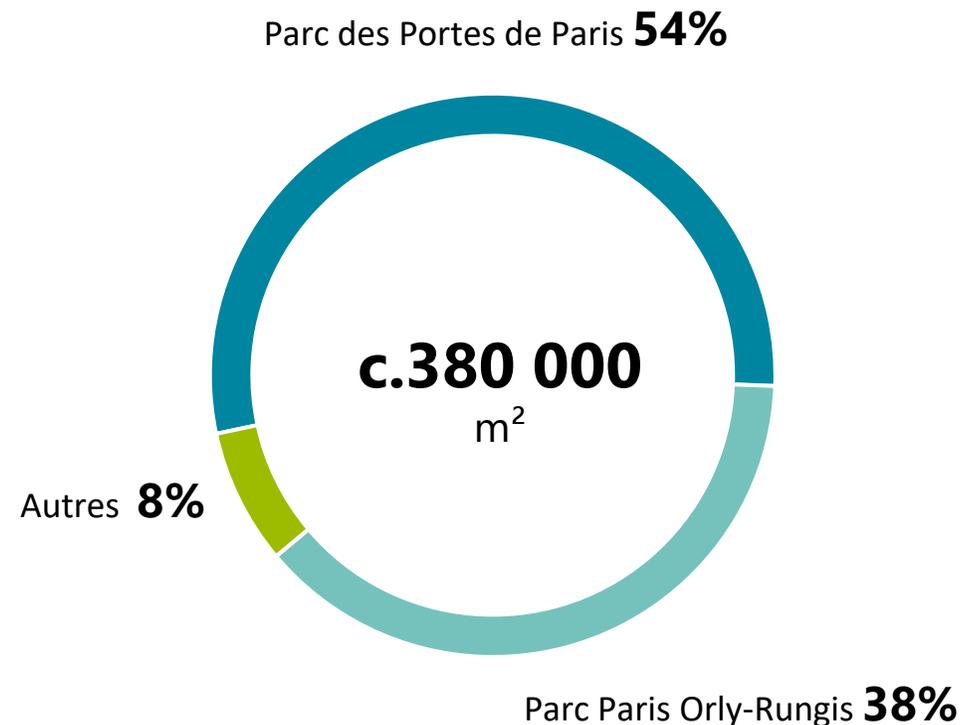
Un patrimoine diversifié depuis de nombreuses années

(au 31 décembre 2023)



Sur deux parcs⁽¹⁾ très proches de Paris

(au 31 décembre 2023)



(1) Le Parc Paris Orly-Rungis se trouve à moins de 15 km de Paris et celui des Portes de Paris jouxte le Boulevard périphérique. La catégorie « Autres » comprend le Parc du Mauvin ainsi qu'un entrepôt situé à l'extérieur d'un Parc Icade

... reconnus pour leur durabilité et leur offre de services *best-in-class*...

Une offre de services dont
bénéficient **30 000 usagers**



Nouvelles mobilités (bus électriques, Bycle),
fitness, restauration, hôtels, business centers,
coaching, street art



Nouveaux modes de vie : proximité et bien-être

130 événements organisés pour
les usagers⁽¹⁾ dont **40% incluant**
une **composante RSE**



Community Management, programmes de science
participative pour la protection de la biodiversité
et des écosystèmes, actions solidaires



Concert au Parc de Rungis

Réduction carbone de **-38%**⁽²⁾
Protection de la biodiversité



Énergies renouvelables, gestion des déchets
(recyclage à 100%), protection de la biodiversité,
préservation des ressources en eau



**Innovation : panneaux solaires et toitures
végétalisées pour préserver la biodiversité**

(1) En 2023 sur les deux parcs d'affaires

(2) Sur la période 2019-2023

... qui attirent des acteurs internationaux de divers secteurs d'activité

Restauration	Luxe	Studios TV/photo	Ateliers
			



ÉCOLE DES ARTS CULINAIRES LENÔTRE
Parc Paris Orly-Rungis



AMP VISUAL TV
Parc des Portes de Paris



STUDIO ROUCHON
Parc des Portes de Paris

Croissance continue depuis 2020 et performance confirmée en 2023

Taux d'occupation financier historique > 90%



31/12/2020

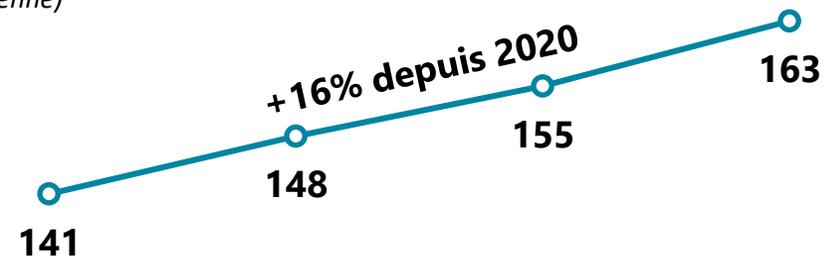
31/12/2021

31/12/2022

31/12/2023

Forte croissance de la VLM

VLM en €/m²
(en moyenne)



31/12/2020

31/12/2021

31/12/2022

31/12/2023

À décembre 2023



88%

Options de sortie
non exercées en 2023

+4.3%

Potentiel de réversion⁽¹⁾

€49m

Loyers IFRS annualisés

7,9%

Taux de rendement⁽²⁾

(1) Loyer de marché vs. loyer actuel à décembre 2023

(2) 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 (en PdG)

Exploiter le potentiel du Parc Paris Orly-Rungis sur le segment des locaux d'activité

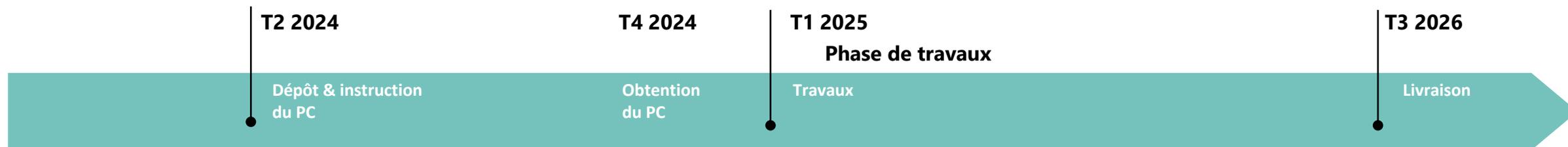
Nombre de projets	Investissements à réaliser	Loyers estimés	Yield-on-Cost
5 ⁽¹⁾	150 M€	14 M€	c.7%



Parc Paris Orly-Rungis

(1) Le projet Estérel qui apparaît en bleu transparent comprend des logements et des locaux d'activité

Ottawa : un futur immeuble d'activités en R+3



17 100 m²

c.50 M€
Capex estimés

c.3,4 M€
Loyer attendu

c.6,5%
YoC cible



2.2

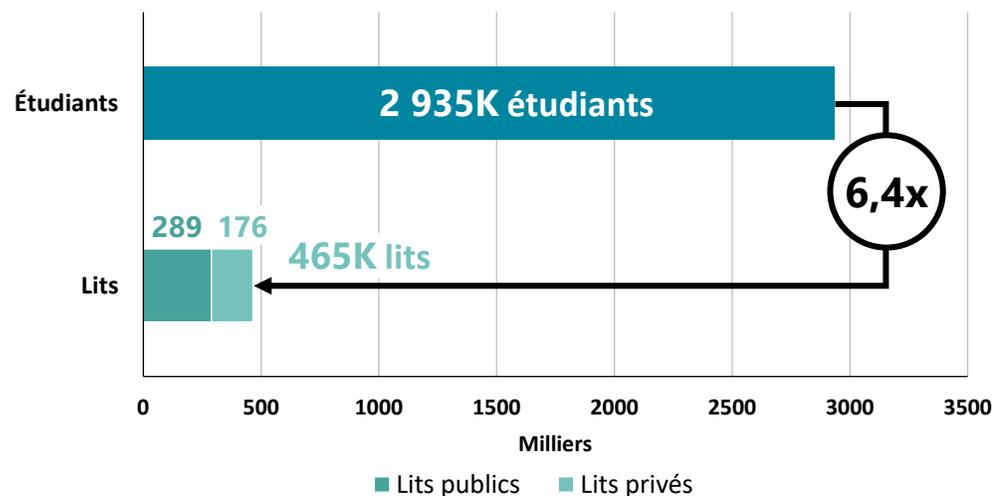
LOGEMENT ÉTUDIANT



Une demande soutenue pour des logements étudiants de qualité

Un marché structurellement sous-offreur...

État actuel de l'offre et de la demande



Les logements étudiants de nouvelle génération ne représentent que 2%⁽¹⁾ de l'offre totale en France

... qui représente une réelle opportunité pour Icade



La production actuelle ne parvient pas à combler le déficit d'offre



Une proposition de valeur intéressante pour toutes les parties prenantes (loyers attractifs pour les étudiants et pour les bailleurs)



Des taux d'occupation très élevés (> 95%)



Un marché fragmenté entre de nombreux acteurs (opérateurs « asset-light », propriétaires-exploitants, etc.)



Icade possède l'expertise nécessaire et se tient prêt à accélérer sur ce marché

Source : ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, MESRI-SIES via JLL, 2023

Le ratio lits-étudiants correspond au nombre total d'étudiants rapportés au nombre de lits existants

(1) Selon la segmentation de Xerfi

Icade Promotion, un track record bien établi

	Total	Projets livrés (depuis 2015)	Projets à livrer (jusqu'en 2028)
Nombre de résidences étudiantes	25	16	9
Nombre de logements	6 362	4 057	2 305
Chiffre d'affaires TTC (en M€)	823	517	306



URBAN IVRY – 769 logements
2022



SÉBASTOPOL, TOULOUSE – 485 logements
2022



Campus ECLA (Villejuif) : le logement étudiant de nouvelle génération



Une opération en partenariat
avec UXCO Group

23 500 m²

Logements étudiants et coliving
1 011 lits - 19 500 m²

Commerces
400 m²

Écoles et bureaux
2 600 m²

84 places de stationnement

Livraison en **décembre 2022**

Vallée Pétra (Créteil) : un projet moderne en cours de développement



Une opération de logements étudiants en partenariat
avec le client The Boost Society (ex KLEY)

14 148 m²

Logements étudiants et coliving
571 lits - 13 500 m²

Écoles et bureaux
665 m²

99 places de stationnement

Livraison en **décembre 2025**

City Park (Levallois-Perret) : reconversion d'un ensemble immobilier en une grande résidence étudiante



Transformation d'un immeuble tertiaire obsolète en un programme mixte et durable de nouvelle génération centré sur la vie étudiante

20 300 m²

Logements étudiants et coliving

322 lits - 8 800 m²

Commerces

1 500 m²

Écoles et bureaux

10 000 m²

213 places de stationnement

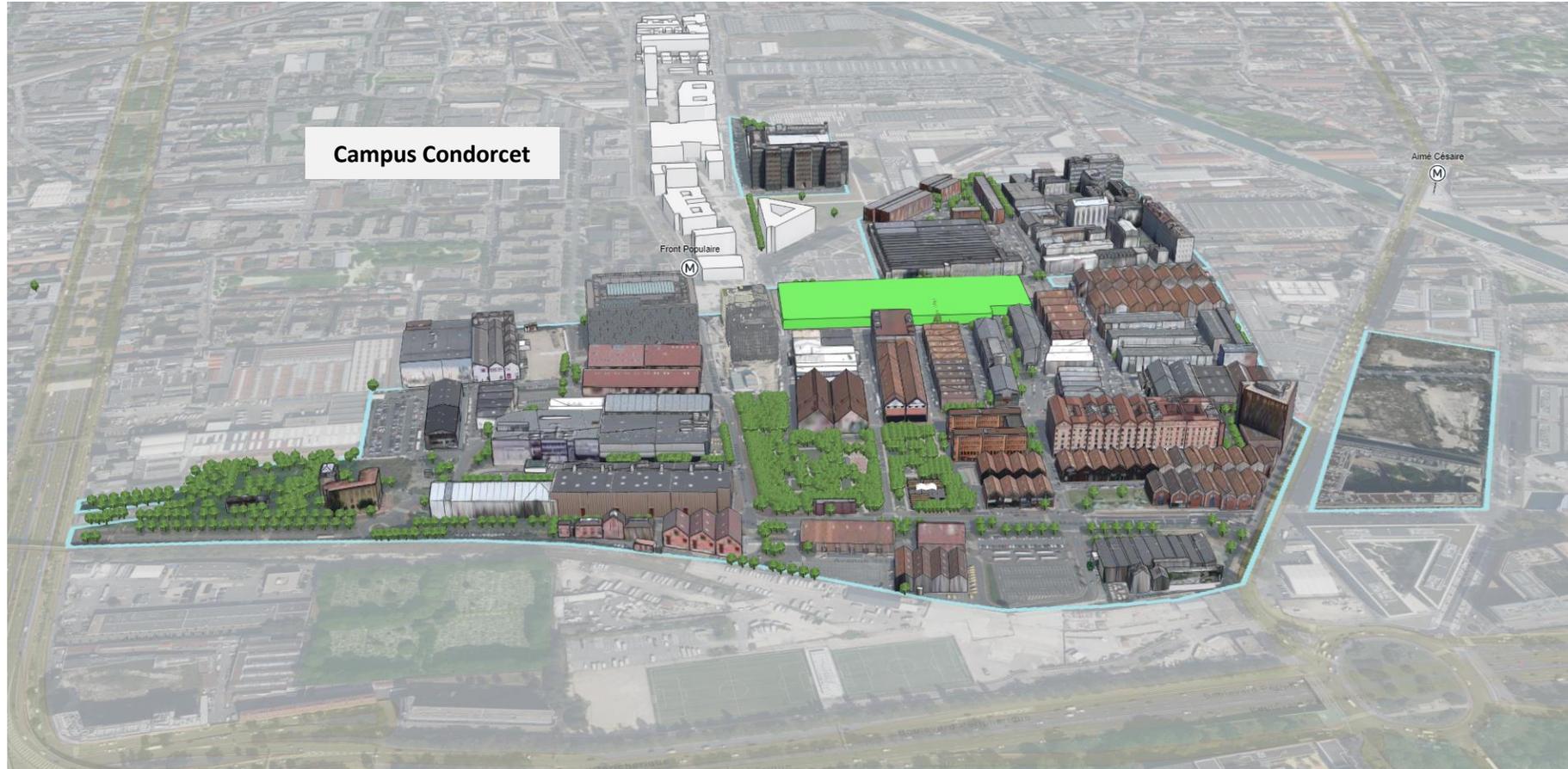
NF Habitat HQE

BBC Effinergie Rénovation

Livraison en **2026**

Un projet de logements étudiants identifié au Nord de Paris

Nombre de projets 1	Investissements à réaliser c.75 M€	Loyers estimés 4,3 M€	Yield-on-Cost >5%
-------------------------------	----------------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------



Parc des Portes de Paris

2.3

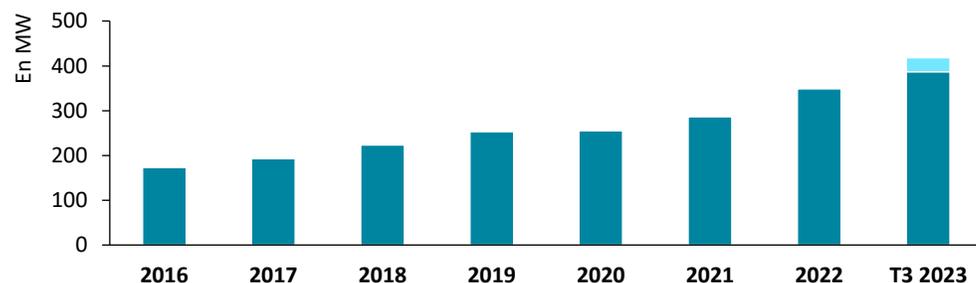
DATA CENTERS



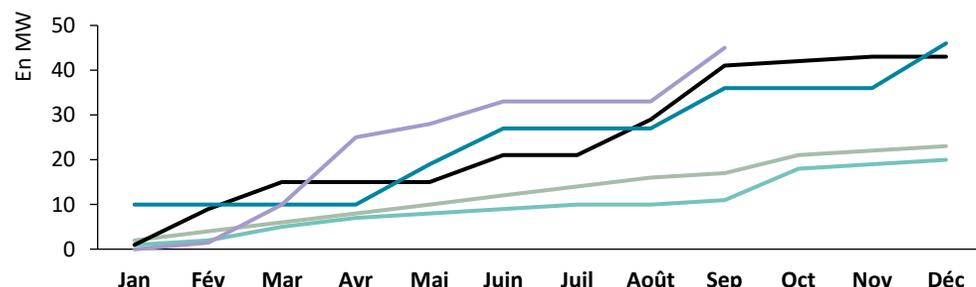
Un besoin croissant d'infrastructures numériques

Une offre en constante augmentation en Île-de-France...

Taille du marché et demande placée des Data Centers à Paris



■ Taille du marché (capacité en MW) ■ Estimation T4 2023



— 2019 — 2020 — 2021 — 2022 — 2023



Un réseau de Data Centers en plein essor à Paris, en lien avec une augmentation constante de la demande placée

... absorbée par une demande structurellement forte



Des infrastructures neuves rapidement absorbées par le marché en IdF (en 2022, offre neuve à 63 MW pour une demande placée de 46 MW)



Taux de vacance en baisse en lien avec une demande élevée



Une pénurie mondiale de capacité disponible qui limite la croissance du marché au niveau international



Un marché réglementé soumis à l'obtention d'autorisations d'ENEDIS ou RTE pour les transformateurs de grande puissance



Concentration des Data Centers sur quelques secteurs d'implantation de premier plan



Rareté des sites disponibles remplissant l'ensemble des critères requis (taille, optimisation de la latence, réseau électrique, etc.)



L'expertise d'un acteur local et historique est un atout incontournable pour contribuer à cette croissance

Un avantage compétitif sur le secteur des Data Centers



Collaboration étroite avec les collectivités locales



Savoir-faire technique dans le développement de Data Centers et relations de longue date avec les principaux opérateurs du secteur

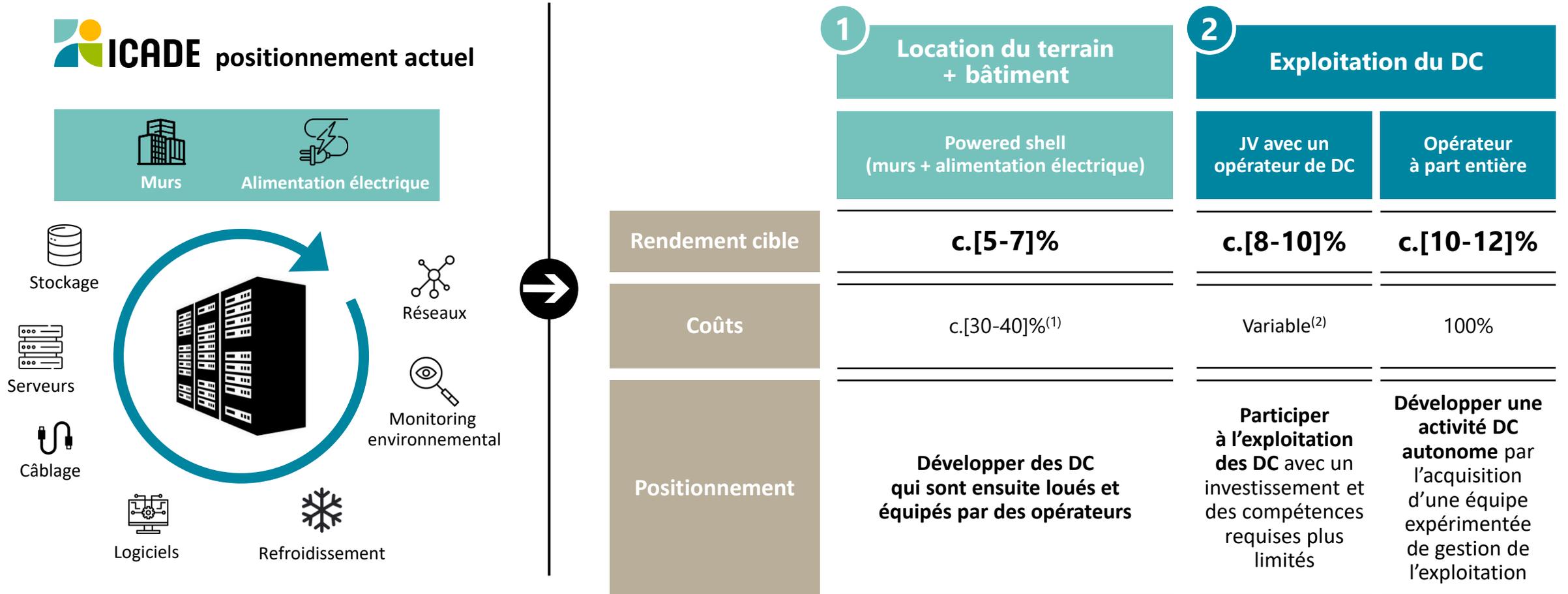


Capacité éprouvée à intégrer un Data Center dans un projet d'aménagement



Réserves foncières sur deux territoires adaptés à des opérations d'envergure

Différentes options de positionnement offrant des rendements attractifs



Sources : Deutsche Bank, BNP Paribas, Centurion

(1) [60-70]% pour l'exploitant du Data Center

(2) Selon les conditions du partenariat

Une classe d'actifs déjà présente sur l'emplacement stratégique du Parc des Portes de Paris

Données au 31 décembre 2023, à 100 %

	5 Data Centers en exploitation	1 Projet dans le pipeline engagé
WALB	3,9 ans	9 ans
Surface totale	27 478 m²	7 490 m²
Loyers faciaux/an	4,5 M€	Confidentiel
Capacité	18 MW	10 MW



 EQUINIX ⚡ 2 MW



 DIGITAL REALTY ⚡ 2 MW



 EQUINIX ⚡ 7,4 MW



 DIGITAL REALTY ⚡ 6 MW



 edvance ⚡ ~1 MW
GRUPE EDF



 EQUINIX ⚡ 10 MW



⚡ Capacité estimée

De fortes ambitions environnementales pour les nouveaux Data Centers d'Icade

**Illustration avec un Data Center d'une capacité de 10 MW
opéré par Equinix à Aubervilliers**



Niveau cible Excellent,
une performance
unique en France
pour un Data Center

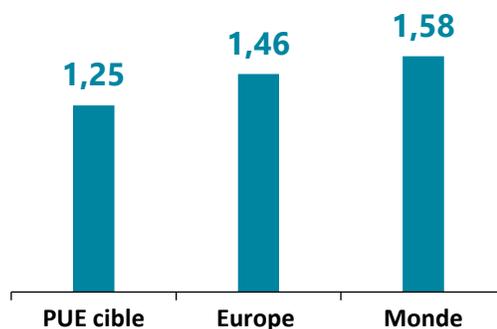


LEED Silver
Études en cours pour
atteindre le niveau Gold



Niveau 2025

Un PUE⁽¹⁾ cible de 1,25,
en-dessous de la moyenne
européenne et mondiale⁽²⁾



(1) L'indicateur d'efficacité énergétique (PUE ou Power Usage Effectiveness) est utilisé pour qualifier l'efficacité énergétique d'un Data Center. Il indique le ratio entre l'énergie totale consommée par le Data Center et la partie qui est effectivement consommée par les systèmes informatiques. L'efficacité énergétique globale s'améliore au fur et à mesure que le ratio diminue vers 1,0.

(2) Source : Uptime Institute

Attractivité de nos réserves foncières pour de nouveaux Data Centers

Nombre de projets ⁽¹⁾	Investissements à réaliser	Loyers estimés	Yield-on-Cost
2	76 M€	5,2 M€	> 6%



Parc des Portes de Paris

Nombre de projets	Investissements à réaliser	Loyers estimés	Yield-on-Cost
1	c.280 M€	c.20 M€	> 6,5%



Parc Paris Orly-Rungis

(1) 1 projet (Equinix) du pipeline qui représente 32 M€ d'investissements restant à réaliser

Nouveau projet de Data Center hyperscale à Rungis



130 MW
Capacité prévue dans la proposition technique et financière

65 000 m²

c.280 M€
Capex estimés

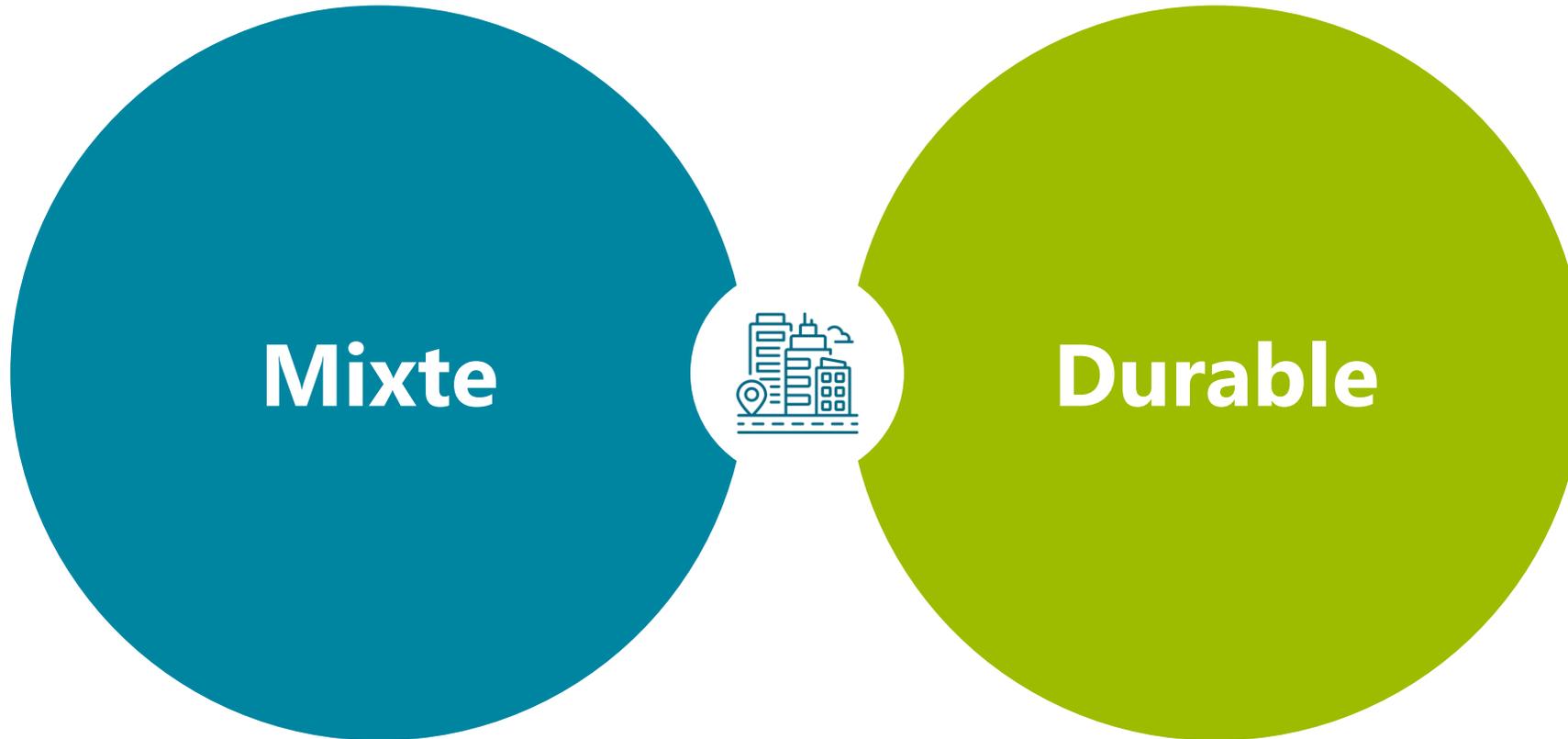
> 6,5%
YoC cible

3.

DÉVELOPPER
ET INVESTIR DANS
LA VILLE DE 2050



Notre conviction



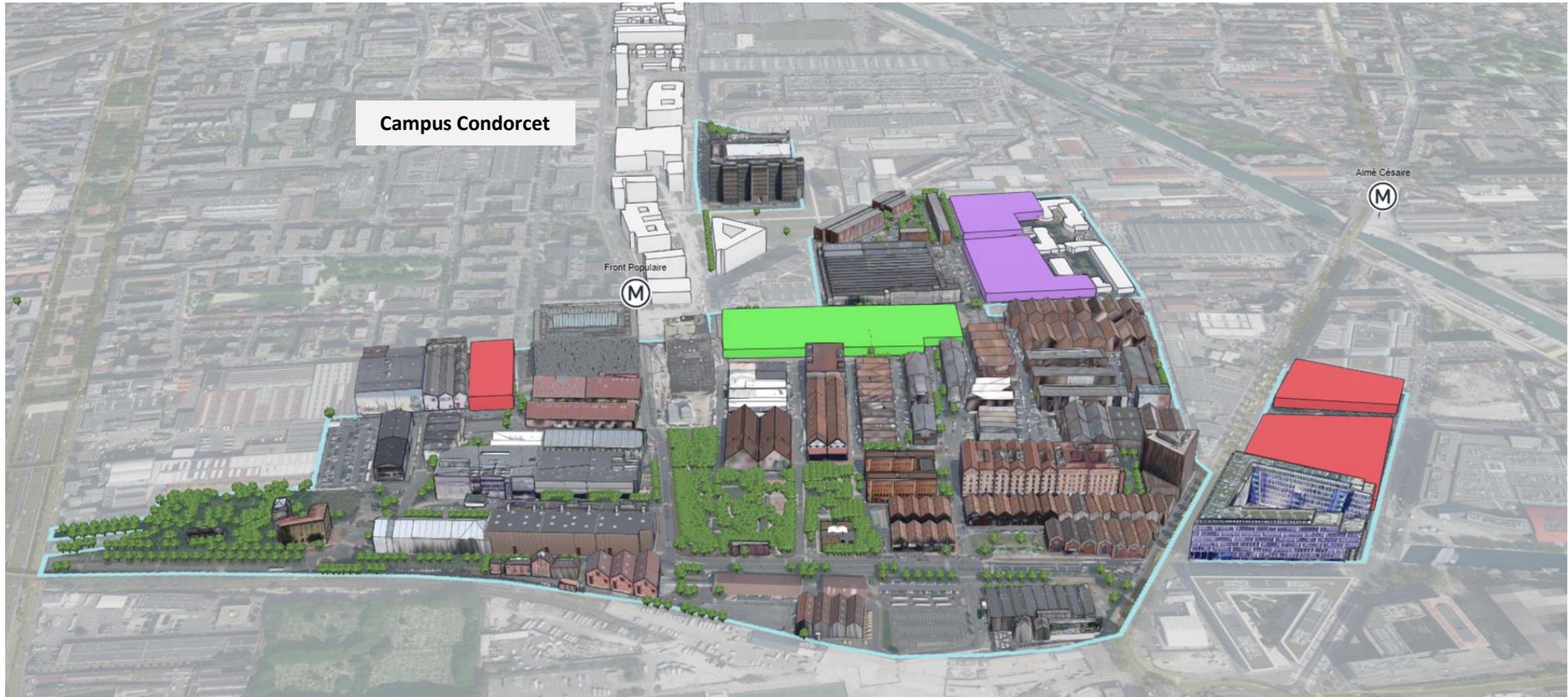


3.1

LA VILLE MIXTE



Secteur Portes de Paris : un quartier mixte emblématique, démonstrateur des savoir-faire d'Icade



■ Data Centers ■ Usage mixte (logements familiaux et étudiants) ■ Logements

TIME : un projet mixte sur une réserve foncière historique



Projet de promotion immobilière dans la continuité de notre relation de longue date avec la collectivité en tant que foncière

9 200 m²

Résidentiel **104** appartements⁽¹⁾
Bureaux / Commerces / Maison de santé / Rooftop

1 120 m² d'espaces végétalisés

RE2025
Label Bâtiment Biosourcé niveau 2
NF Habitat HQE

Dépôt du PC en **février 2024**

(1) Dont 32 logements sociaux

Secteur Rungis : une zone tertiaire et d'activités à deux pas d'un quartier résidentiel



■ Data Center ■ Locaux d'activité ■ Hôtel⁽¹⁾ ■ Logements⁽²⁾ ■ Bureaux⁽¹⁾

(1) Projets du pipeline lancés (Helsinki/léna et Cologne)
(2) Certains lots résidentiels ont été livrés en juin et juillet 2021

Estérel Nord : un projet résidentiel et d'activités mené en tant que promoteur et foncière



Transformation de 4 immeubles monovalents de **20 947 m²**
en un quartier mixte de **38 400 m²**

Sans démolition

Les espaces verts passent de **9 700 m² (23%)**
à **13 500 m² (31%)⁽¹⁾**

11 000 m²
de locaux d'activité

Capex **11 M€**

Loyers annualisés **c.2 M€**

YoC **>7%**

~ **600** logements
(dont senior, coliving, etc.)

CA **100 M€⁽²⁾**

Marge **8 M€⁽²⁾**

TRI > 11%

(1) Par rapport à la surface totale

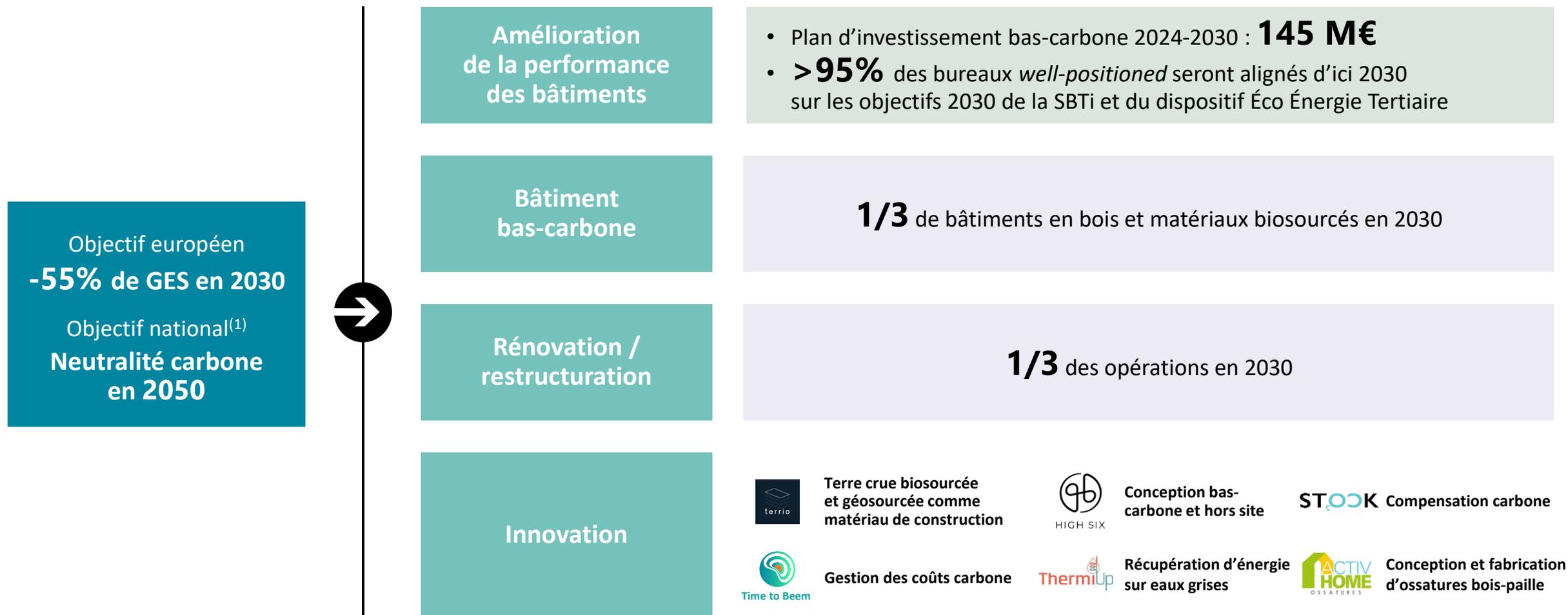
(2) Est. PdG

3.2

LA VILLE DURABLE



Construire une ville bas-carbone



(1) Pour les villes

La collaboration avec des start-ups, un facteur différenciant pour les appels d'offres

Tour Guillot-Bourdeix (ex. Tour du CIRC) – Lyon

Un immeuble de **8 000 m²** développé en co-promotion avec Redman intégrant les solutions bas-carbone Terrio et Activ Home



Objectif RE2031
nouvelles constructions



Immeuble tertiaire Bellecombe – Lyon

Un immeuble de bureaux de **5 000 m²** intégrant la solution bas-carbone Terrio



Objectif RE2025



Quartier mixte Inspir'Avignon – Avignon

Un projet mixte de **43 000 m²** remporté par Icade et PrimoSud en 2023 mettant en œuvre la solution High Six afin d'atteindre les objectifs carbone et de viser les meilleurs labels et standards réglementaires

Objectifs
RE2025/28

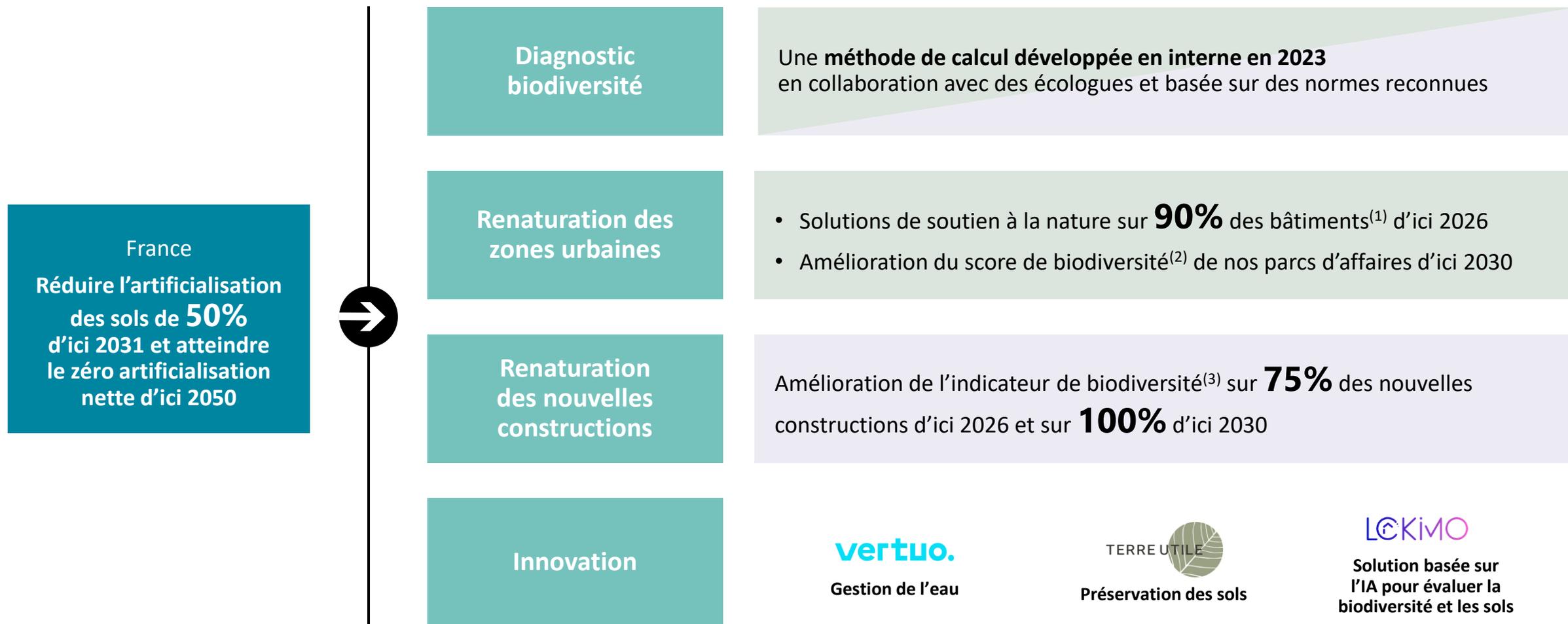


Arcade – Le Plessis-Robinson

Un vaste projet de reconversion intégrant la solution ThermiUp (récupération de l'énergie fatale sur eaux grises) et une démarche de réemploi de matériaux issus d'immeubles de bureaux



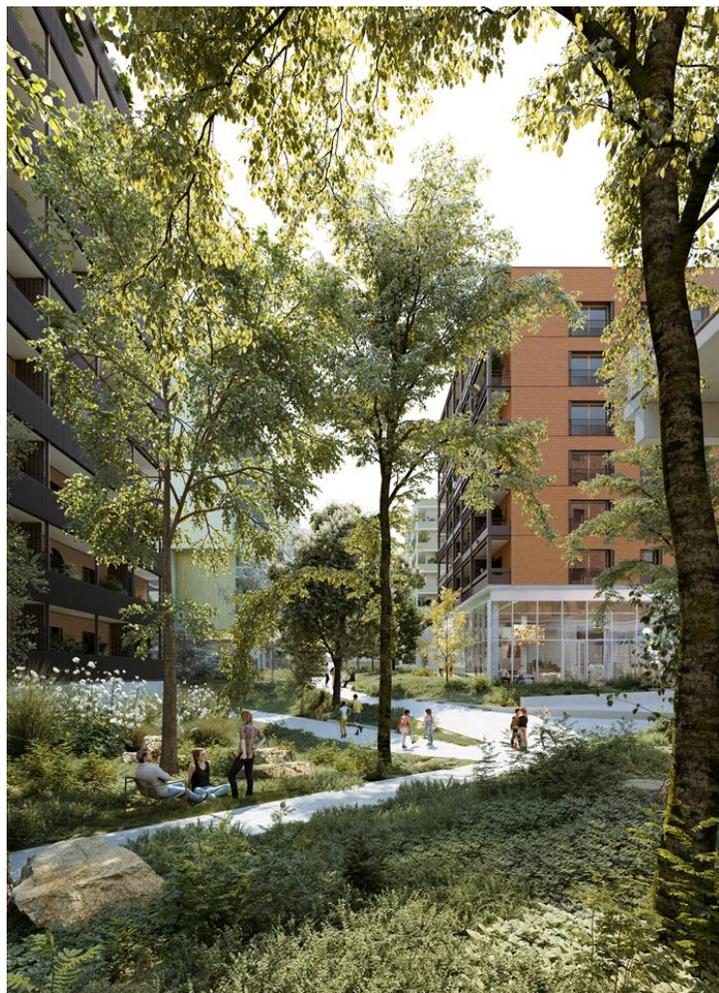
Construire une ville qui valorise la nature et la biodiversité



(1) Hors parcs d'affaires
 (2) Sur la base d'une méthodologie définie en interne en 2023
 (3) Coefficient de biotope par surface

FONCIÈRE TERTIAIRE PROMOTION

Village des Athlètes : démonstration à grande échelle de notre expertise et de nos innovations bas-carbone



Construction bas-carbone objectif de réduction de l’empreinte carbone de 740 kg CO₂/m² (niveau RE2031), structure mixte bois/béton, 100% de façades à ossature bois avec isolation en laine de bois



Un quartier mixte

52 logements sociaux, **43** logements en démembrement, **60** logements en résidence sociale, **148** chambres étudiantes, **241** logements en accession libre, **100** logements intermédiaires, **1** immeuble de bureaux d’une surface utile de **9 000 m²**, **3 000 m²** de locaux d’activité et de commerces en pied d’immeuble



3 000 m² de forêt urbaine : Label BiodiverCity ; mise en place d’une ORE⁽¹⁾



Matériaux de réemploi : 10% actuellement, 75% après les JO 2024



Adaptation au changement climatique à horizon 2050 :

conception bioclimatique des bâtiments, optimisation du chauffage et du rafraîchissement des logements

Labels RSE



(1) Les obligations réelles environnementales (ORE) sont des engagements contractuels portant sur la gestion environnementale des espaces verts et le suivi d’indicateurs de biodiversité sur une période minimale de 30 ans

Blagnac : une opération qui valorise la nature, l'aménagement urbain et l'architecture



Urbain des Bois, Synergies Urbaines, Icade Promotion et CDC Habitat sélectionnés par Klépierre en décembre 2023 pour développer **un quartier de 38 000 m² sur 3,2 ha**



Attendant à un centre commercial détenu par Klépierre/Cardif à **→ 350 m de la station de tramway**



Proposer un **quartier mixte, vivant et dynamique** c.450 logements, services de proximité et commerces, c.2 500 m² d'espaces de co-working pour TPE et un parking en silo



Créer un **nouveau quartier bas-carbone**



Promouvoir les **mobilités douces** en améliorant l'accessibilité du site



Viser les objectifs **RE2025/RE2028**

La Jallère : une opération majeure de transformation urbaine



Recyclage foncier d'une zone commerciale de 35 ha
par Urbain des Bois à Bordeaux-Lac



Une grande mixité d'usages



Promouvoir les mobilités douces :
tramway, parking en silo, usage accru du vélo, services accessibles



Un programme **bas-carbone** grâce à des matériaux biosourcés



**Un travail important de désimperméabilisation
des sols** (50% à 75%)

Labels RSE
visés



4.

POURSUIVRE UNE
POLITIQUE FINANCIÈRE
RIGOUREUSE



Conserver un bilan solide...

Ratios d'endettement

- LTV droits inclus **[30-35%]**
- ICR confortable **> c.4x**
- Ratio dette nette / EBITDA relativement faible **< c.9x**

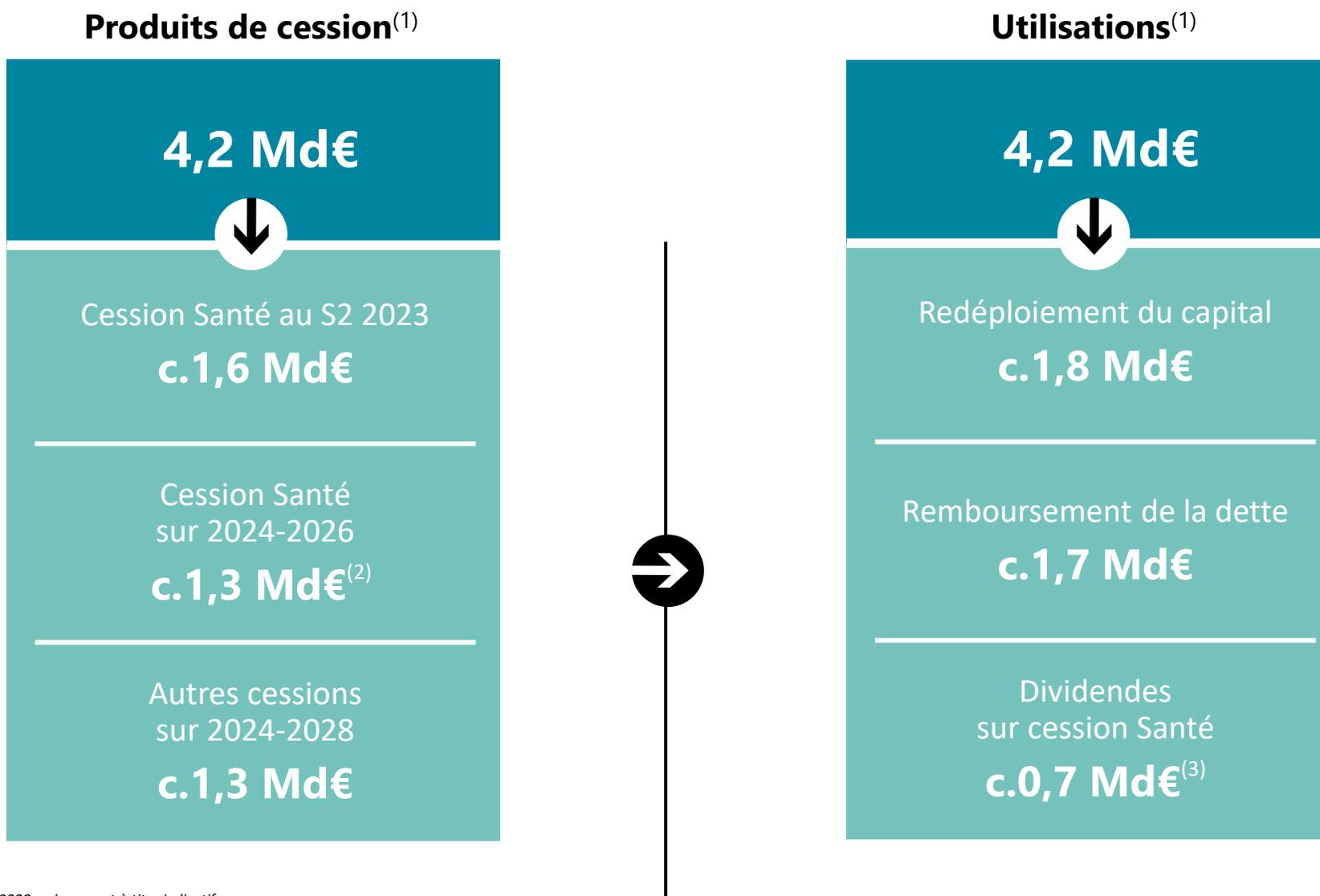
Liquidités

- Volume important de lignes non tirées
- Gestion proactive des échéances de dette
- Structure financière diversifiée

Politique de couverture

- **Dette intégralement couverte** jusqu'en 2026
- **> 85%** jusqu'à la fin du plan

... par une répartition équilibrée entre investissements et remboursement de la dette



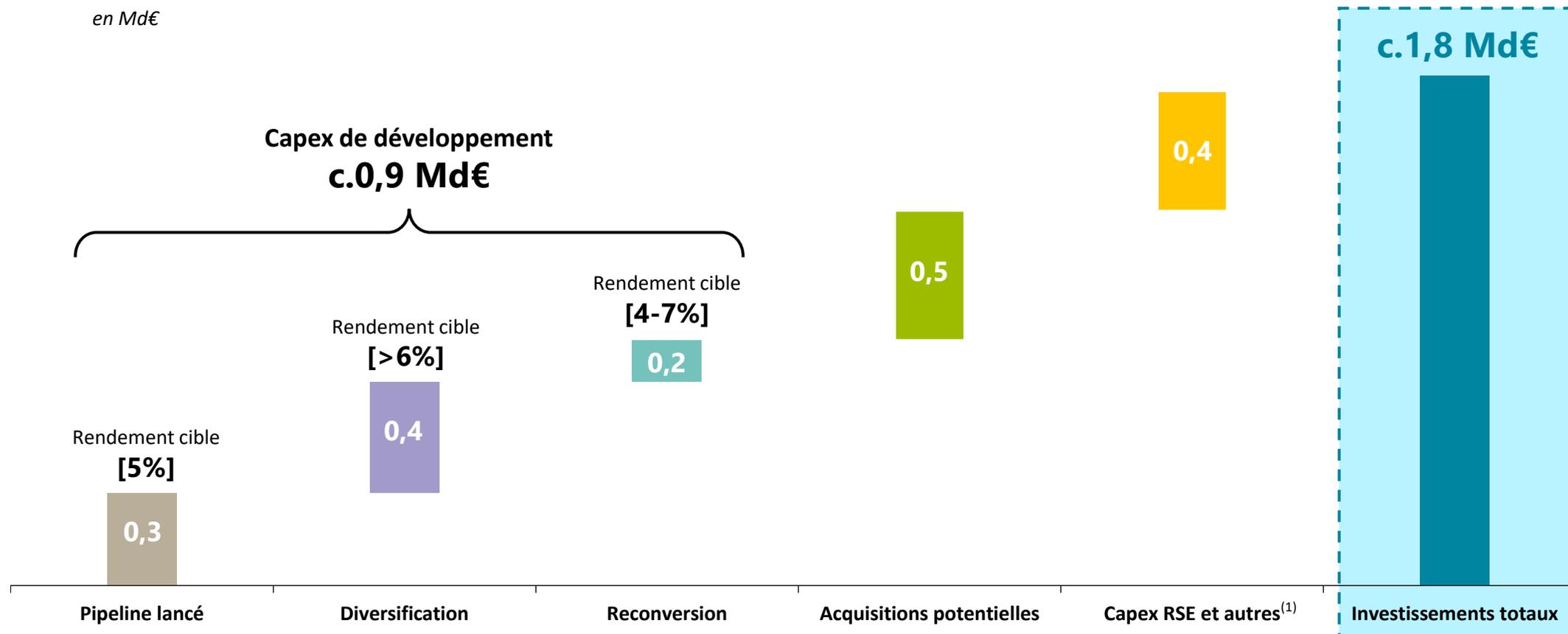
Ratios financiers moyens sur la période 2024-2028, uniquement à titre indicatif

(1) Hors cash flows annuels et dividendes récurrents

(2) Montant estimé au 31 décembre 2023, considérant la finalisation des étapes 2 et 3 de la cession de la Santé

(3) Dont 0,4 Md€ suite à la finalisation de la 1^{re} étape de la cession de la Santé au S2 2023

Redéploiement de 1,8 Md€ sur 2024-2028 visant 120 M€ de loyers



(1) Dont 130 M€ de capex RSE. Les autres capex sont liés aux (i) dépenses de gros entretiens et réparations et (ii) de remises en état de locaux



CONCLUSION



ReShapE : Capitaliser sur nos fondamentaux solides et accélérer notre diversification...

... pour transformer les villes et répondre aux grands enjeux de mixité d'usage et de RSE

1 **Passer de deux pôles d'activité à une approche globale**

2 **Poursuivre la diversification du portefeuille en construisant la ville mixte de demain**

3 **Mettre à profit notre expertise best-in-class RSE pour saisir de nouvelles opportunités**

4 **Conserver un bilan solide**

Q&A

