RÉSULTATS ANNUELS 2019

17 février 2020



PULSE
(Saint-Denis – Seine-Saint-Denis)

AVERTISSEMENT

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

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. **INDICATEURS CLÉS ET FAITS MARQUANTS 2019**
2. **PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS**
3. **RÉSULTATS FINANCIERS 2019**
4. **RAISON D'ÊTRE D'ICADE**
5. **PERSPECTIVES**

ANNEXES



VILLAGE DES ATHLÈTES – JO 2024
Saint-Ouen, Seine-Saint-Denis



INTRODUCTION

2019 : UNE ANNÉE BIEN ORIENTÉE

Première année du plan stratégique : une **exécution bien engagée**

Une **gouvernance renforcée** ; un conseil d'administration en soutien du management

Poursuite de la **dynamique sur la Foncière Tertiaire** et **accélération** de la croissance sur la **Foncière Santé**

Un TSR ANR de plus de **10%** (1) ; un plan et des résultats appréciés par le marché

Définition de la **Raison d'être**



(1) *TSR ANR Simple net : 10,8% au 31 décembre 2019*



1

INDICATEURS CLÉS & FAITS MARQUANTS 2019

CFNC À **+2,1**%, AU DESSUS DE LA GUIDANCE ; ANR EPRA À **+5,7**%

FONCIÈRES

+1,0%

621,3 M€
vs. **614,8** M€ au 31/12/2018

LOYERS NETS FONCIÈRES

+6,0%

4,85 €/action
vs. **4,57** €/action au 31/12/2018
358,7 M€

RNR – FONCIÈRES (EPRA)

+2,6% à périmètre constant

11,5 Md€ (1) (PdG)
vs. **11,3** Md€ au 31/12/2018

PATRIMOINE FONCIÈRES

+30 pbs à périmètre constant

92,6%
vs. **93,4** % au 31/12/2018

TOF FONCIÈRE TERTIAIRE

PROMOTION

-22,6%

967,8 M€
vs. **1 250,9** M€ au 31/12/2018

CA PROMOTION

-25,5%

33,1 M€
vs. **44,4** M€ au 31/12/2018

CFNC (PdG)

N.C. (2)

16,9%

ROE PROMOTION

+8,1%

1,3 Md€
vs. **1,2** Md€ au 31/12/2018

BACKLOG PROMOTION

PASSIF

-1 pb

1,54%
vs. **1,55**% au 31/12/2018

COÛT MOYEN DE LA DETTE

Stable

6,4 ans
vs. **6,4** ans au 31/12/2018

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

+16 pbs

38,0%
vs. **37,9**% au 31/12/2018

LTV DI

DONNÉES GROUPE

+2,1%

5,26 €/action
vs. **5,15** €/action au 31/12/2018
389,2 M€

CFNC GROUPE

+5,7%

94,9 €/action
vs. **89,8** €/action au 31/12/2018
7,0 Md€

ANR EPRA SIMPLE NET

+93,7%

300,2 M€
vs. **154,9** M€ au 31/12/2018

RÉSULTAT NET PDG

▶ Des indicateurs 2019 en ligne avec le plan

(1) En quote-part Icade, hors droits. Valeur à 100% du patrimoine : 14,3 Md€ au 31/12/2019 vs. 13,4 Md€ au 31/12/2018
(2) ROE activités courantes : hors réserves foncières et opérations d'aménagement / Non comparable à N-1

2019 : FAITS MARQUANTS

2019
1re année du plan

2020 | **2021** | **2022**

Cessions d'actifs matures	**1,1** Md€ de cessions Crystal Park et **49**% de la Tour Eqho	**12,6%** Au dessus des expertises au 31/12/2018
Focus pipeline de développement Foncière Tertiaire	**8 livraisons** (**155** M€ de création de valeur)	**534** M€ Investissement total
Accélération des investissements en santé	**750** M€ d'investissements	
Financements optimisés	**Primo émission Icade Santé - 10 ans, 500** M€, **coupon 0,875%**	

PRIORITÉS 2019 RESPECTÉES

1	**Pipeline de développement Bureaux et Cessions « opportunistes » de bureaux Core**	• Pipeline au 31 décembre 2019 : **2,2** Md€ ; **création de valeur** potentielle de **0,7** Md€ • Accélération des cessions sur 2019 (**x2** vs. 2018)
2	**Croissance de la Foncière Santé à l'international**	**350** M€ : poursuite des investissements en Italie et ouverture de l'Allemagne
3	**Icade Promotion : lancement des grandes opérations gagnées en 2018**	**19** concours gagnés ; **chiffre d'affaires potentiel : 1** Md€
4	**Priorité RSE 2019 : le bas carbone**	**Intensité CO_2** Foncière Tertiaire : **-27**% entre 2015 et 2019 (1) Supérieur au TCAM cible 2015 – 2025
5	**Poursuite de l'optimisation du passif (LTV, maturité)**	**Maintien** de la **maturité**, du **coût moyen de la dette** et de la **LTV**

(1) En kg/CO_2/m²/an

ORIGINE
Nanterre,
Hauts-de-Seine



2

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.1. Foncière Tertiaire

FAITS MARQUANTS (1/2)

UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

Signatures et renouvellements

- **179** baux - **210 000** m² - **51,2** M€ de loyers faciaux

Prises d'effet de nouveaux baux

- **168 000** m² - **47** M€ de loyers faciaux
- **9** baux au loyer supérieur à **1** M€/an



Pulse (Parc des Portes de Paris)

- Livraison 2019
- Signature avec le COJO (2) : **28 860** m² (100%)
- Prise à bail courant 2020



Gambetta (Paris 20e)

- Livraison 2019
- TOF : **100%** - Entrée de Publicis
- **9** ans
- **16 100** m²

Revenus locatifs : +1,6% à périmètre constant (**+3,1**% sur les parcs d'affaires)

TOF : 92,6% (2018 : **93,4**%) - **94,7**% yc. Pulse (1)

Bureaux : 96,4% (2018 : **95,1**%)

UNE ROTATION D'ACTIFS DYNAMIQUE

2 cessions majeures : 1,1 Md€ (Crystal Park et **49**% de la Tour Eqho)

- Plus-values: c. **270** M€ - **+12,6%** (vs. expertises)

1 acquisition : Pointe Métro 1 (Gennevilliers)

- **123** M€ - TOF **100%** - Bail ferme de **5** ans



Crystal Park

Neuilly sur seine, Hauts-de-Seine



Pointe Métro 1

Gennevilliers, Seine-Saint-Denis

Accélération de la rotation d'actifs sur 2019 conformément au plan stratégique

Données à 100%
***(1)** Prise à bail 100% courant 2020*
***(2)** Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympique de Paris 2024*

FAITS MARQUANTS (2/2)

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT 2019 TRÈS DYNAMIQUE

- Investissement total : **509** M€ (1)
- Création de valeur sur actifs livrés : **155** M€ (2) (soit **31**% de l'investissement)
- Loyer potentiel (3) : **33** M€ (c. 103 000 m²)
- **8** actifs livrés en 2019, commercialisés à **94**% (4)
- Débouclage de l'opération Issy Cœur de Ville : dividendes de **15** M€

8 livraisons créatrices de valeur

Livré au T1 2019



Le Castel
Marseille, Bouches du Rhône
- TOF : **100**%
- Surface : **5 961** m²

Livré au T2 2019



Factor E
Bordeaux, Gironde
- TOF : **79**%
- Surface : **10 922** m²

Livré au T4 2019



Monaco
Parc Orly-Rungis, Val-de-Marne
- TOF : **100**%
- Surface : **4 043** m²

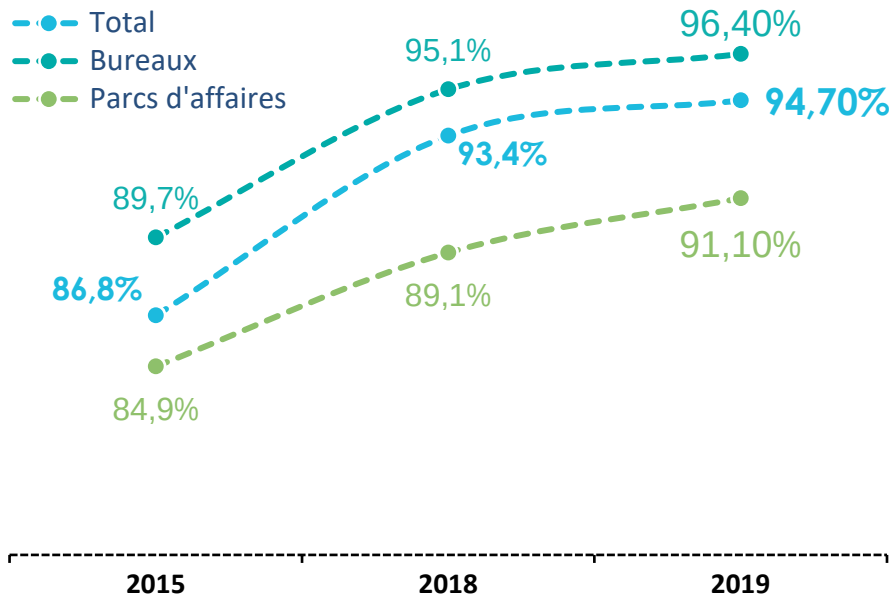
(1) *Valeur initiale + investissements comptabilisés / estimés entre le début de l'opération et sa livraison*
(2) *Calcul basé sur valorisations au 31 décembre 2019*
(3) *Loyer potentiel : facial + VLM vacant au 31/12/2019*
(4) *Inclut le bail signé avec le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 dont la prise d'effet est à venir en 2020*

CHIFFRES CLÉS

		31/12/2018	31/12/2019
VALEUR DU PATRIMOINE (100% hors droits)		8,9 Md€	9,1 Md€
VALEUR DU PATRIMOINE (PdG, hors droits)		*8,7 Md€*	*8,5 Md€*
MATURITÉ DES BAUX		4,7 ans	4,5 ans
RENDEMENT DU PATRIMOINE (1) (PdG hors droits)		5,9%	5,8%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER		93,4%	92,6% *(94,7% y.c. Pulse)*
	BUREAUX	95,1%	96,4%
	PARCS D'AFFAIRES	89,1%	83,6% *(91,1% y.c. Pulse)*
NOMBRE DE M² TOTAL *(en millions)*		1,76	1,83
VALEUR MOYENNE AU M² (2)	*Bureaux IDF*	*7 000* (3)	*7 500*
	Bureaux Régions	*3 150*	*3 600*
	Parcs d'Affaires	*2 100*	*2 350*

1 **Hausse de la valeur métrique** (€/m²): **marché + asset management**

2 **Poursuite de la hausse du TOF (yc. Pulse)**



Des chiffres clés bien orientés

Données à 100%

(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 hors droits des surfaces louables*

(2) *Pour les immeubles en exploitation*

(3) *Pro forma des cessions de Crystal Park et de 49% de la Tour Eqho*

PERSPECTIVES : UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE **2,2** Md€

Foncière Tertiaire Au 31/12/2019 (1)	Lancé (incl. VEFA)	Pipeline complémentaire	Pipeline Total
Nombre de projets	**11**	**6**	**17**
Montant d'investissement (2)	**1,3** Md€	**0,9** Md€	**2,2** Md€
Surface	**231 000** m²	**145 000** m²	**376 000** m²
Loyer attendu (annualisé)	**86** M€	**56** M€	**142** M€
Yield on Cost sur JV (3)	**6,4%**	**6,2%**	**6,3%**

Focus livraisons 2020-2021 :

- Loyers annualisés complémentaires : **58** M€
- Taux de pré-commercialisation : **62%** (4)



Fontanot - Nanterre



Park View - Lyon

Sur 1,3 Md€ de projets lancés, 800 M€ déjà investis

Prime de risque de développement : 170 pbs, c. 30% de marge

Une création de valeur estimée à 0,7 Md€ dont 0,5 Md€ restant à capter dans l'ANR



Origine - Nanterre

Données à 100%

(1) *Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps de 24 mois – y compris acquisitions en VEFA - données à 100%*

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

(3) *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 (yc. frais, honoraires et travaux preneurs) et le coût de portage financier*

(4) *Intègre une signature de bail intervenue post-clôture du 31/12/2019*

HÔPITAL PRIVÉ DU CONFLUENT
Nantes, Loire-Atlantique

2

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.2. Foncière Santé

2019 : **750** M€ D'INVESTISSEMENTS EN FRANCE ET EN EUROPE

France : 400 M€, 1 963 lits




Acquisition Hôpital Privé du Confluent, Nantes (Vivalto Santé) : 194 M€




Acquisition **2** EHPAD Korian : 15 M€

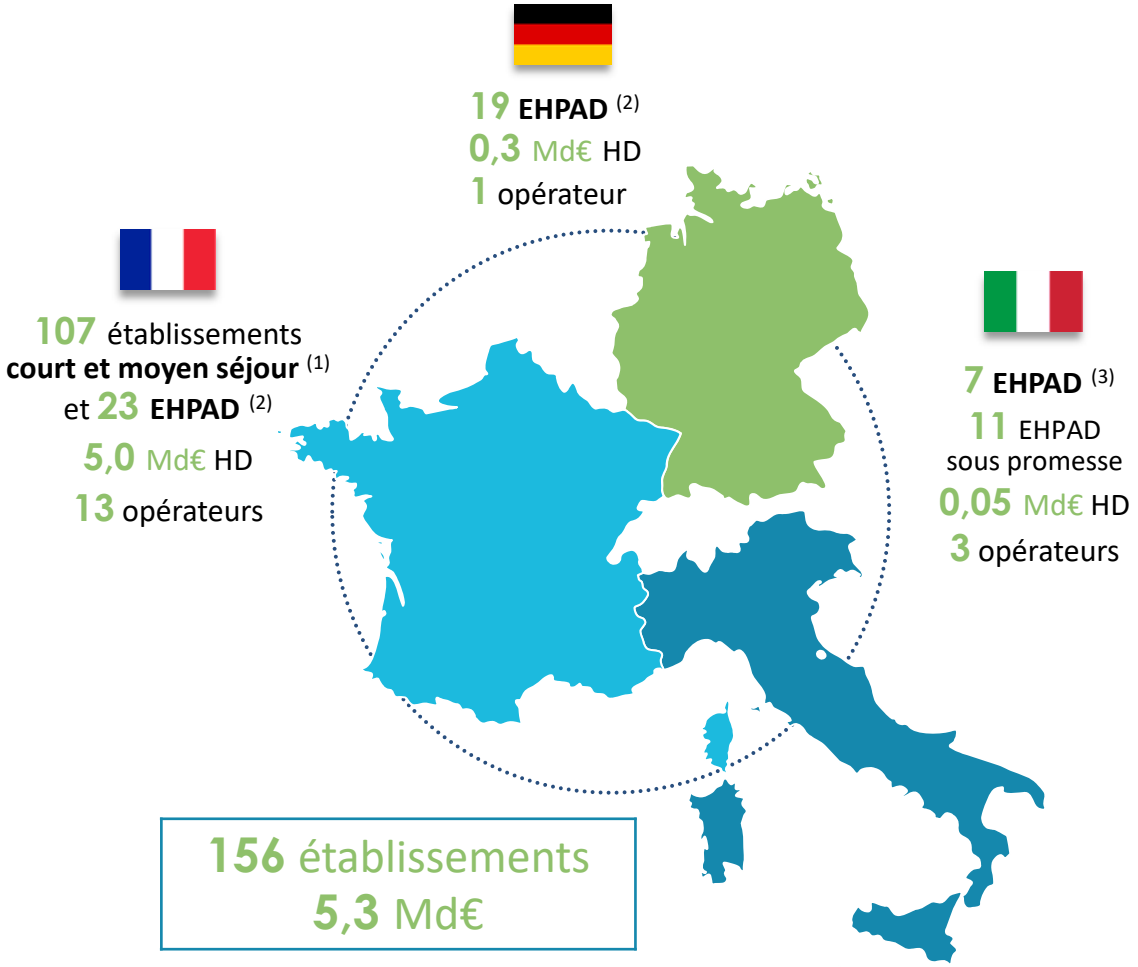
International : 350 M€, 3 292 lits






- Ouverture d'un nouveau pays : Allemagne pour 266 M€
- Poursuite des investissements en Italie pour 86 M€ (dont 38 M€ sous promesse)

Situation du portefeuille au 31/12/19



156 établissements
5,3 Md€

(1) MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), SSR (Soins de suite et rééducation) , établissements psychiatriques
(2) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
(3) RSA : Residenzie Sanitarie Assistenziali ou maisons de retraite médicalisées

UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE



Restructuration Polyclinique L'Atlantique à Saint-Herblain.
*Investissement **8,2** M€*



Extension-rénovation Centre SSR Le Floride, au Barcarès.
*Investissement **7,4** M€*

Une évolution dynamique des loyers

- Loyers nets à **263,4** M€ : **+ 11,7%** à périmètre courant
- **+2,6%** à périmètre constant

Une situation locative sécurisée

- WALB totale : **8** ans (**+0,6** an vs. 2018)
  - France : **19** baux renouvelés ou prorogés : **+0,9** an
  - Acquisitions France et International : **+0,6** an
  - International : WALB de **17,9** ans

Croissance embarquée suite aux acquisitions 2019 :
+28 M€ sur les loyers 2020

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2018	31/12/2019
VALEUR DU PATRIMOINE (100%, hors droits)	**4,5** Md€	**5,3** Md€
VALEUR DU PATRIMOINE (PdG hors droits)	*2,5 Md€*	***3,0** Md€*
TAUX DE RENDEMENT (hors droits) (1)	**5,8**%	**5,7**%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	100%	**100**%
MATURITÉ DES BAUX	7,4 ans	**8,0** ans
NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS	**115**	**156**
dont EHPAD France	**14** (1 306 lits)	**23** (2 055 lits)
dont à l'étranger	**-**	**26** (2 816 lits)

Forte croissance du portefeuille
Maintien de rendements solides et attractifs



Villa Saint-Do (Bois Guillaume, Seine Maritime)
Actif du portefeuille Epione acquis le 31/07/2019



Clinique La Croix du Sud (Quint-Fonsegrives, Haute Garonne)
Actif ayant fait l'objet d'une restructuration livrée le 12/07/2019



Clinique Mare Ô Dans (Les Damps, Eure)
Actif du portefeuille Epione acquis le 31/07/2019

***(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 hors droits des surfaces louables*

PERSPECTIVES : PIPELINE ET DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENTS

Poursuite des investissements en Europe
Focus : **Allemagne, Italie et Espagne**

- Ambition 2019-2022 : **2,5** Md€ (en France et à l'international)
- Reste à investir : **1,7** Md€

Des partenariats **solides** et **dans la durée**

- Pipeline d'investissement : **292** M€ au 31 déc. 2019 (**16,1** M€ de loyers potentiels additionnels)
- Poursuite des renouvellements des baux

Notation S&P et primo émission **réussies**

- Financement de la croissance **diversifié et attractif**

Liquidité : entre 2020 et 2022



2

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.3. Icade Promotion

FAITS MARQUANTS 2019

Nouveau management

Croissance des réservations et du backlog dans un marché contraint par l'offre

19 concours gagnés
Résidentiel et Tertiaire

Potentiel de CA
1,0 Md€ HT QP

Nouvelle feuille de route 2020-2024 axée sur la croissance

- **Réservations :** **5 067** lots, **1 121** M€ (**+7,6%**)
- **Backlog :** **+8,1%** vs. déc. 2018, porté par le Résidentiel (**+8,5%**)
- **Acquisition de réserves foncières de moyen/long terme pour** **100** M€
- **Dans un contexte préélectoral : tassement du chiffre d'affaires du Résidentiel et recul du Tertiaire** (**-22,6%** à **968** M€)

dont



INVENTER BRUNESEAU
25 000 m² bureaux, **50 000** m² logements et **20 000** m² commerces/activités



VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE À SAINT-OUEN
9 300 m² de bureaux, **652** logements pour tous (accession ; locatif ; étudiants et social)



RÉINVENTER PARIS 2 – GARE DES GOBELINS
14 800 m² de bureaux, **4 600** m² dédiés au sport, **70 000** m² d'entrepôts



CHU DE CAEN – LES GRANDS JARDINS DE CALIX
44 000 m² logements et bâtiments tertiaires



HALLE MAGENTA À PARIS 19e
10 800 m² de bureaux et d'hôtellerie, réhabilitation de la halle de marché

BONNES PERSPECTIVES DE CROISSANCE À MOYEN TERME

	31/12/2018	31/12/2019	Δ 31/12/2019 vs. 31/12/2018
RÉSERVATIONS	1 041 M€ 4 938 lots	**1 121** M€ **5 067** lots	+ 7,6% +2,6%
BACKLOG	1,2 Md€	**1,3** Md€	+8,1%
POTENTIEL TOTAL DE CA (1)	5,7 Md€	**7,1** Md€	+23,8%
RÉSIDENTIEL	4,5 Md€	**5,2** Md€	+13,5%
TERTIAIRE	1,2 Md€	**1,9** Md€	+62,9%



Le Havre - Îlot Flaubert (76)



Îlot D du village Olympique et Paralympique (93)

- **Forte relution sur le cash-flow**
- **2020 : à nouveau en transition**
- **Croissance du backlog portée par le logement**
- **Potentiel de chiffre d'affaires de 7,1** Md€ (+1,4 Md€ vs 2018)
- **Chiffre d'affaires annuel cible à horizon 2024** : de l'ordre de **1,4** Md€

(1) *CA hors taxes et en quote-part intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier (résidentiel et tertiaire)*



2

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SUR NOS MÉTIERS

2.4. RSE

RSE : OBJECTIFS AMBITIEUX ET RÉSULTATS 2019 BIEN ORIENTÉS

5 enjeux prioritaires pour répondre aux défis environnementaux et sociaux de la planète



Des résultats en avance sur les objectifs

-27% d'intensité CO_2 réalisée entre 2015 et 2019,
-7,5% par an (> TCAM cible)

100% des parcs d'affaires en biodiversité positive en 2019
En avance sur les objectifs

67% des projets > 5 000 m² ont intégré une démarche de réemploi en 2019
Objectif : 100% en 2020

Des notations extra-financières en amélioration

- GRESB **(84/100, +2 pts)**, Icade classée « Sector Leader »
- Vigeo Eiris **(65/100, +6 pts)**, Icade **3**e sur 81 sociétés real estate Europe

Tous les métiers mobilisés sur l'exécution des ambitions RSE

Priorité : le bas carbone



3

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

3.1. Compte de résultat

FONCIÈRES : CROISSANCE DYNAMIQUE DU RNR À **+6,0%**

(en M€)	31/12/2019 TOTAL FONCIÈRES	*Δ vs. 31/12/2018*
LOYERS NETS	**621,3**	*+1,0%*
TAUX DE MARGE (loyers nets/revenus locatifs)	**97,7%**	*+214 pbs*
RATIO DE COÛT EPRA (1)	***13,9%***	*(210 pbs)*
RNR – FONCIÈRES PdG	**358,7**	*+5,8%*
RNR – FONCIÈRES / ACTION PdG	**4,85**	***+6,0%***

- **Amélioration** sensible du **taux de marge** sur les deux foncières**:** **+214** pbs
- **Forte baisse** du **ratio de coût** EPRA : **-210** pbs

Baisse de la vacance et **réduction** des coûts

Des indicateurs de rentabilité **solides**

(1) *Y compris vacance*
(2) *Sur la base des résultats publiées 2018 et H1 2019*

DYNAMIQUE POSITIVE SUR LES 2 FONCIÈRES

FONCIÈRE TERTIAIRE
(en M€)

	31/12/2019 FONCIÈRE TERTIAIRE	Δ vs. 31/12/2018
LOYERS NETS (100%)	**357,9**	*(5,6%)*
TAUX DE MARGE	**96,4%**	*+226 pbs*
RNR – FONCIÈRE PdG	**238,9**	*+3,5%*
RNR – FONCIÈRE / ACTION PdG	**3,23**	***+3,7%***

- **Poursuite de la croissance dynamique des revenus locatifs :** **+1,6%** à périmètre constant
- **Un RNR solide malgré des cessions significatives**
  - Impact des cessions sur les loyers nets 2019 : **-32** M€ (1)
  - Activité locative et impact des acquisitions : **+8** M€
  - Diminution des frais financiers : **+21** M€ (2)
  - Diminution des coûts de gestion : **+8** M€
- **RNR à 100%** : c. **245** M€

FONCIÈRE SANTÉ
(en M€)

	31/12/2019 FONCIÈRE SANTÉ	Δ vs. 31/12/2018
LOYERS NETS (100%)	**263,4**	*+11,7%*
TAUX DE MARGE	**99,5%**	*+160 pbs*
RNR – FONCIÈRE PdG	**119,8**	*+10,7%*
RNR – FONCIÈRE / ACTION PdG	**1,62**	***+10,9%***

- **Croissance vigoureuse des loyers nets :** **+11,7%**, portés par la forte dynamique sur les livraisons et les acquisitions sur 2018 et 2019
- **Croissance des revenus locatifs :** **+2,6%** à périmètre constant
- **RNR à 100% :** c. **211** M€

(1) *Cessions 2018 et 2019*
(2) *Dont i) Dividende dégagé dans le cadre du débouclage de l'opération Cœur de Ville sur le T4 : 15 M€ ; ii) Effet positif du remboursement et tombée obligataires : +6 M€*

ICADE PROMOTION : ANNÉE DE TRANSITION

	31/12/2019			Évolution sur 1 an		
(en M€)	Résidentiel	Tertiaire	TOTAL (4)	*Total Var.*	*Résidentiel*	*Tertiaire*
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE (CA)(1)	775,6	189,7	967,8	*(22,6%)*	*(15,7%)*	*(42,7%)*
TAUX DE MARGE (ROEC/CA)	6,0%	5,6%	5,9%	*(113 pbs)*	*(123 pbs)*	*(97 pbs)*
CASH-FLOW NET COURANT – (PdG)	24,6	9,0	33,1	*(25,5%)*		
FONDS PROPRES ALLOUÉS ACTIVITÉS COURANTES (2)			165			
ROE ACTIVITÉS COURANTES (3)			16,9%			

- **Contexte préélectoral : CA économique** en diminution de 22,6%, reflétant un tassement de l'activité résidentielle et un recul du tertiaire
- **CFNC** de 33,1 M€, soit 8% du CFNC Groupe
- Préparation de **l'activité à moyen terme**
  - Acquisition de réserves foncières à moyen / long terme : 100 M€
  - ROE base fonds propres comptables : 12,7%

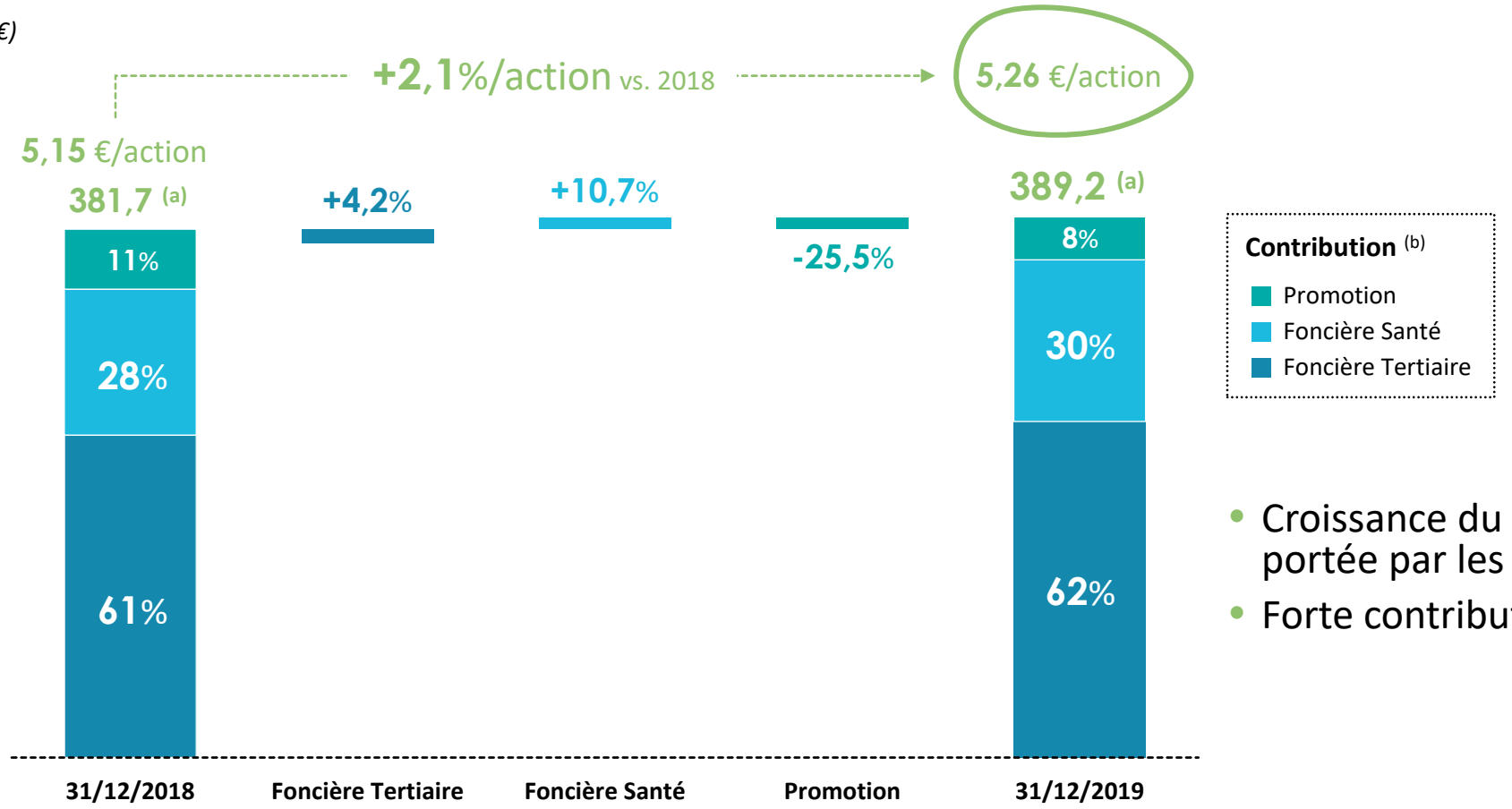
ROE à 16,9% sur les activités courantes

Préparer l'avenir avec les réserves foncières

(1) CA économique : incluant les entités mises en équivalence
(2) Hors réserves foncières et opérations d'aménagement
(3) Résultat net 27,9 M€ des activités courantes ramené aux fonds propres des activités courantes
(4) La différence entre le total et la somme des 2 activités provient des opérations d'aménagement et de portage de réserves foncières long terme

CROISSANCE DU CFNC – GROUPE : **+2,1%**

(en M€)



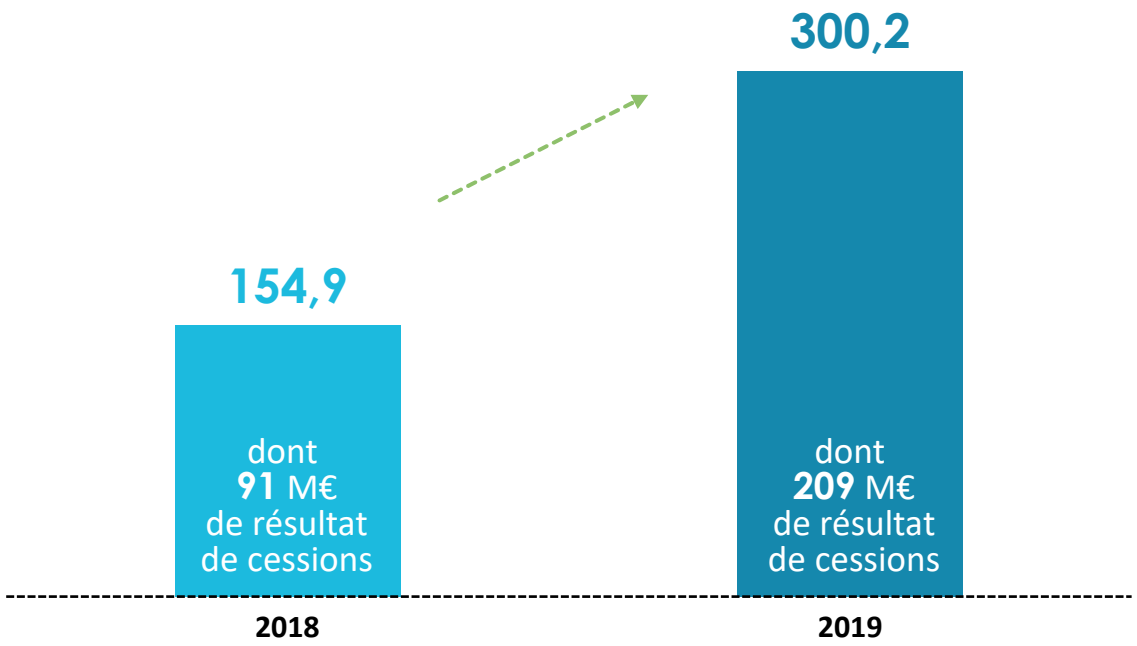
- Croissance du CFNC – Groupe (b) portée par les **2 Foncières**
- Forte contribution de la Foncière Santé : **30%**

CFNC/action au-delà de la guidance
En hausse malgré les cessions significatives

(a) *Intègre le CFNC du secteur « autres »*
(b) *Pourcentages du CFNC 2018 sur une base 100*

RNPG : TRÈS FORTE HAUSSE SOUS L'EFFET DES CESSIONS

Résultat net Part du Groupe
(en M€)



2 opérations de cession significatives : 1,1 Md€
(Crystal Park et **49**% de la Tour EQHO)

Plus-values réalisées : 270 M€, dont :

- 209 M€ **passant par le résultat net**
- 61 M€ directement en capitaux propres (plus-value de cession sur les **49**% de la Tour Eqho)

Impact ANR : +119 M€, +1,6 €/action
(12,6% au-dessus des valeurs d'expertise)

Des cessions en phase avec la stratégie de rotation du portefeuille

Renforcement de la capacité distributive



PARC ORLY-RUNGIS
Val-de-Marne

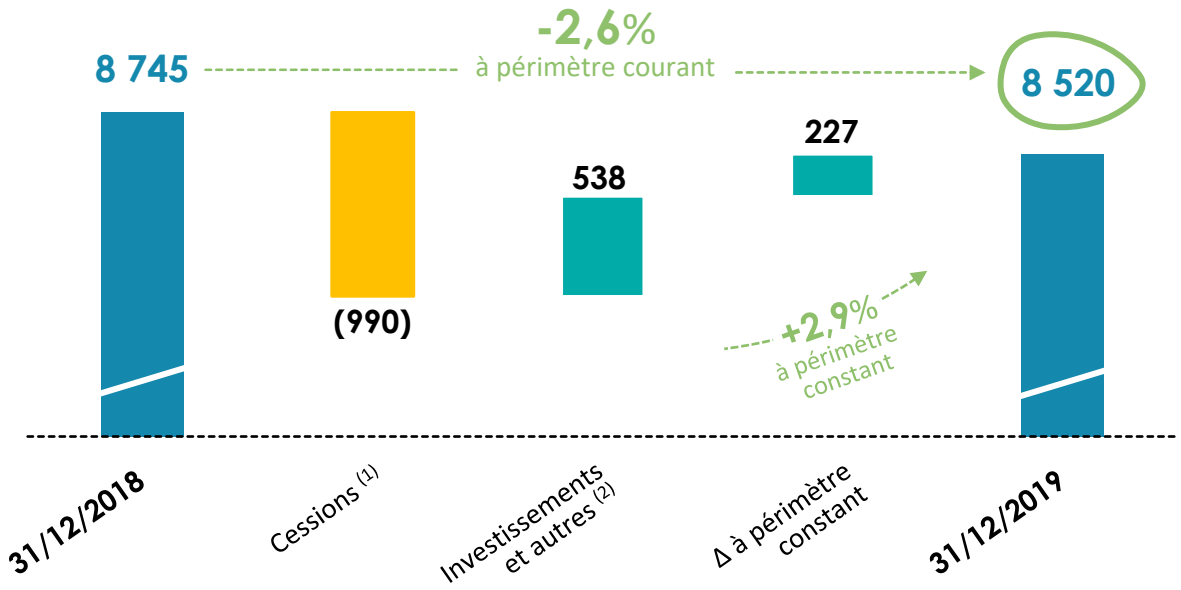
3

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

3.2. Valorisation du patrimoine

CROISSANCE CONTINUE DES VALEURS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

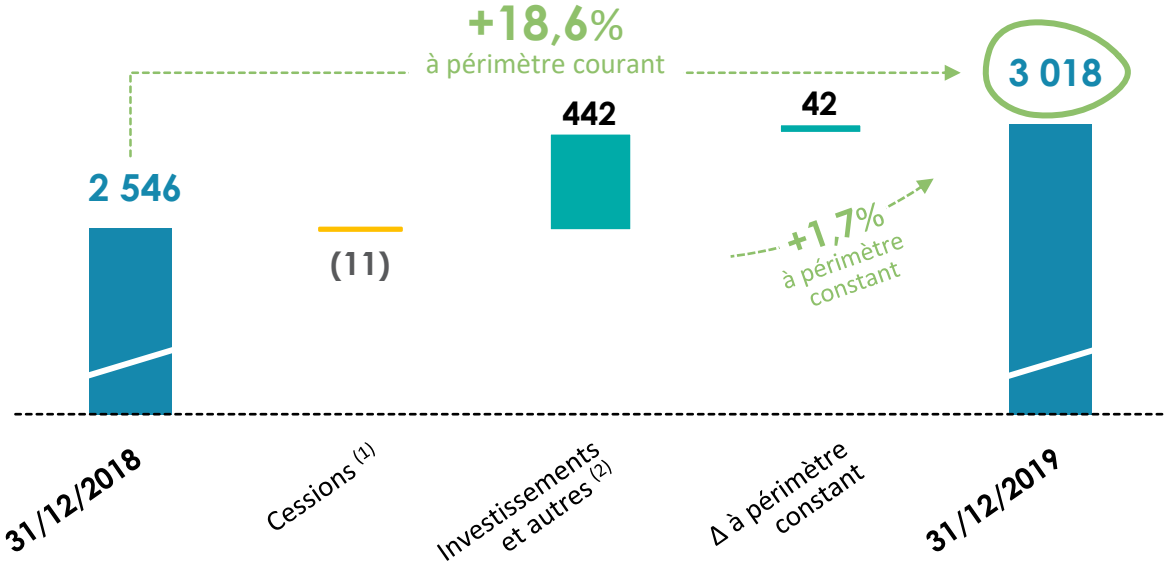
Foncière Tertiaire (y compris logements, en quote-part)
(en M€)



Valeur à fin 2019 à 8,5 Md€ : effet de l'accélération des cessions

Croissance à périmètre constant : +2,9%

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



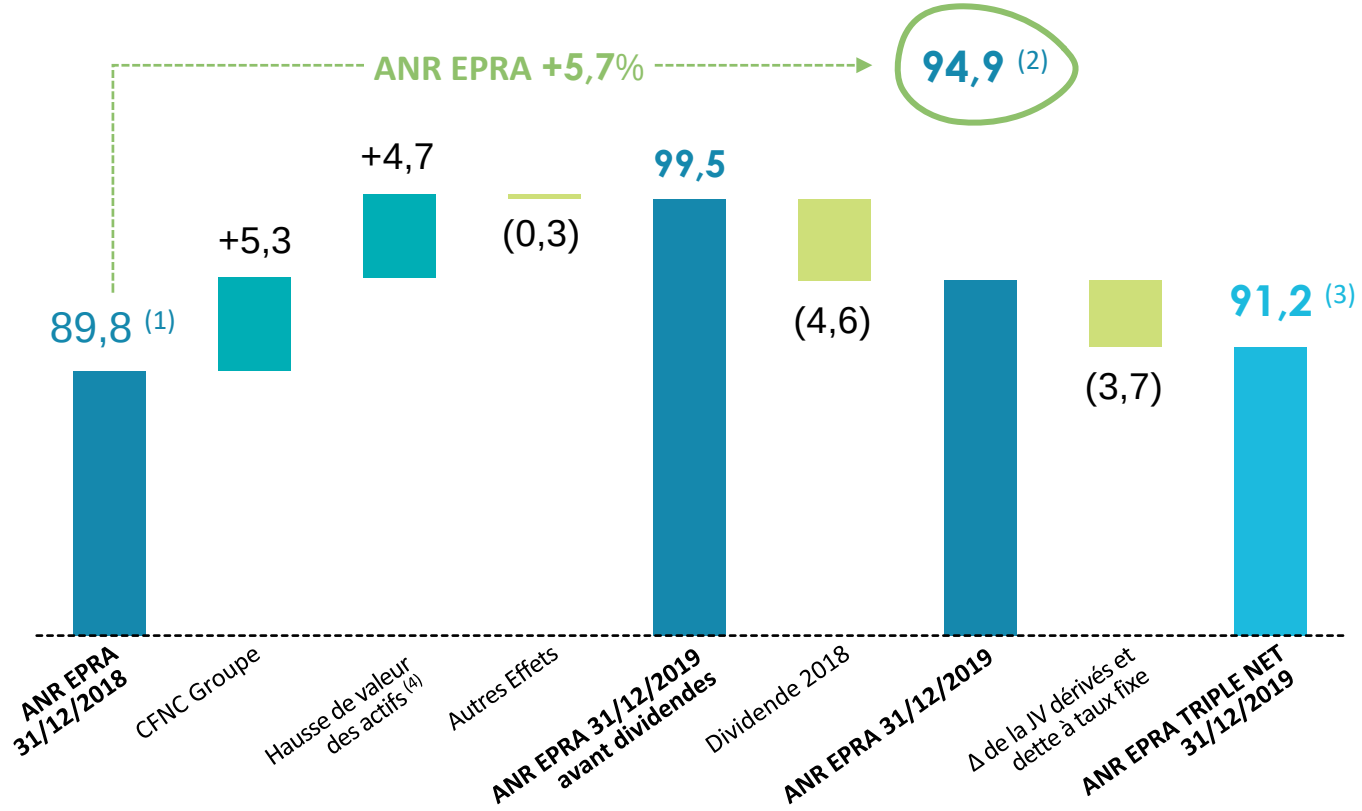
Année record en termes d'investissements : croissance de près de +20% à périmètre courant

Valeur du patrimoine Foncière Santé à 100% : 5,3 Md€ au 31/12/2019

(1) *Juste valeur au 31/12/2018 des actifs cédés sur la période (y compris la cession de 49% de la Tour Eqho)*
(2) *Comprend les CAPEX, les parts engagées en 2019 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'ICADE a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.*

ANR EPRA **+5,7%** ET TSR ANR EPRA **+10,8%**

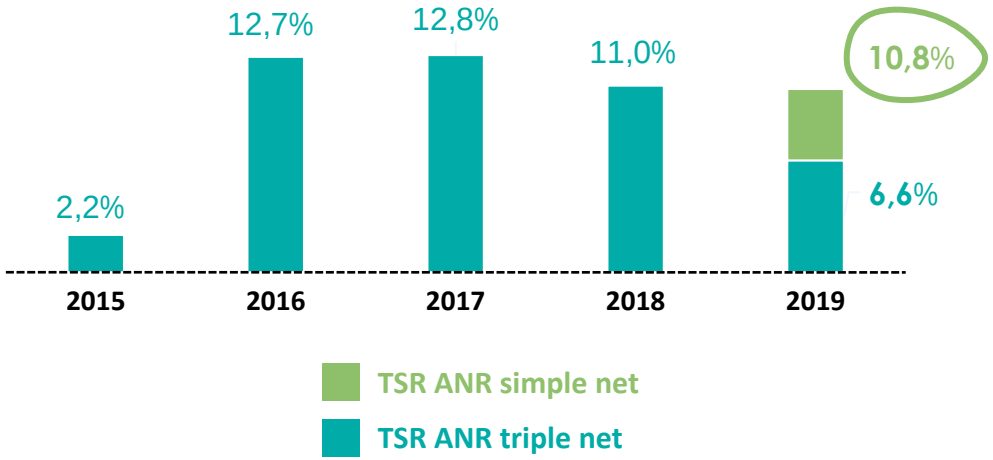
(en €/action)



ANR triple net : 91,2 €/action (+1,5%)

Incidence de la variation de JV des instruments dérivés et de la dette à taux fixe, induite par la baisse des taux : -3,7 €/action

TSR ANR EPRA : +10,8%
TSR ANR TRIPLE NET 2019 : +6,6%



Des indicateurs bien orientés reflétant la création de valeur

***(1)** ANR EPRA SIMPLE NET au 31/12/2018 : 6 658 M€*
***(2)** ANR EPRA SIMPLE NET au 31/12/2019 : 7 028 M€*
***(3)** ANR EPRA TRIPLE NET au 31/12/2019 : 6 750 M€*
***(4)** Actifs immobiliers dont sociétés de promotion*



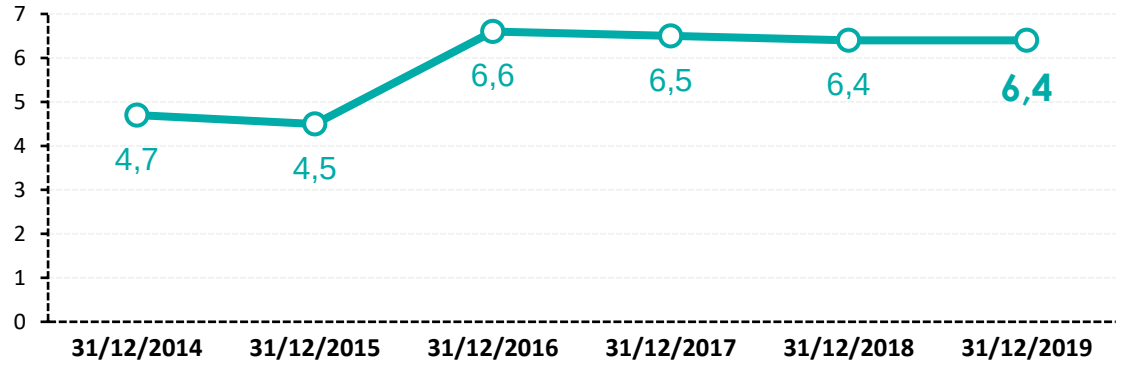
3

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

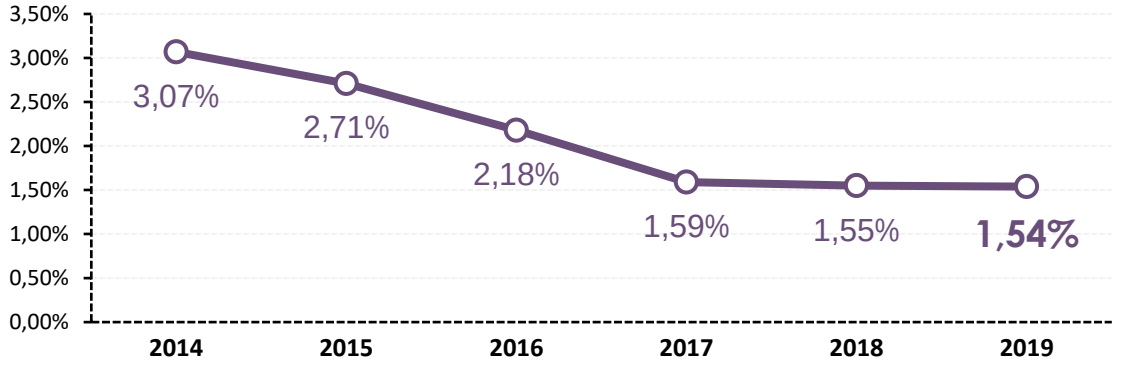
3.3. Passif

DES INDICATEURS DE PASSIF TOUS BIEN ORIENTÉS

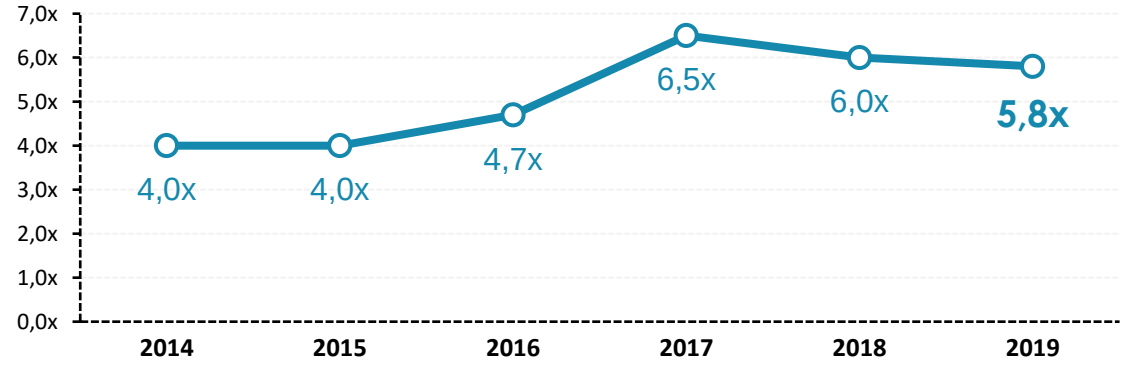
Une maturité moyenne de la dette supérieure à 6 ans



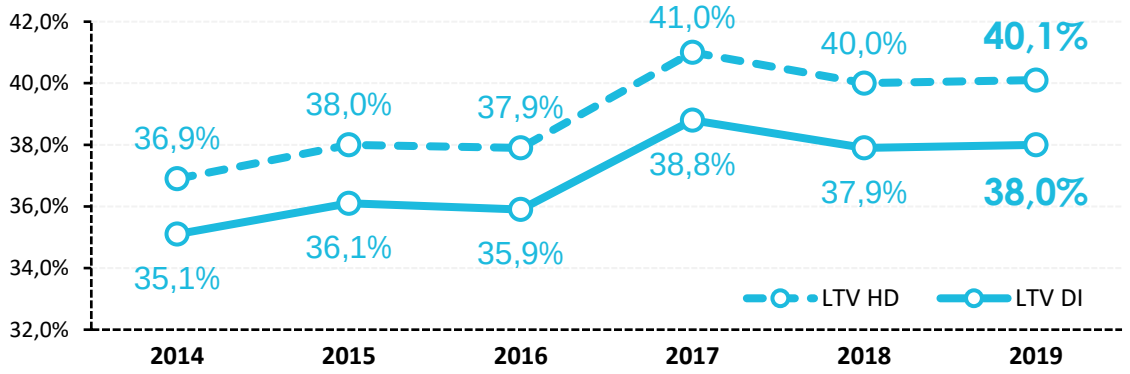
Un coût moyen de la dette en baisse de 1 pb



ICR parmi les plus élevés du marché



Un ratio LTV DI à 38,0%



Une structure de bilan solide,
un coût de financement attractif



QUAI 8.2, ÎLOT B
Bordeaux, Gironde

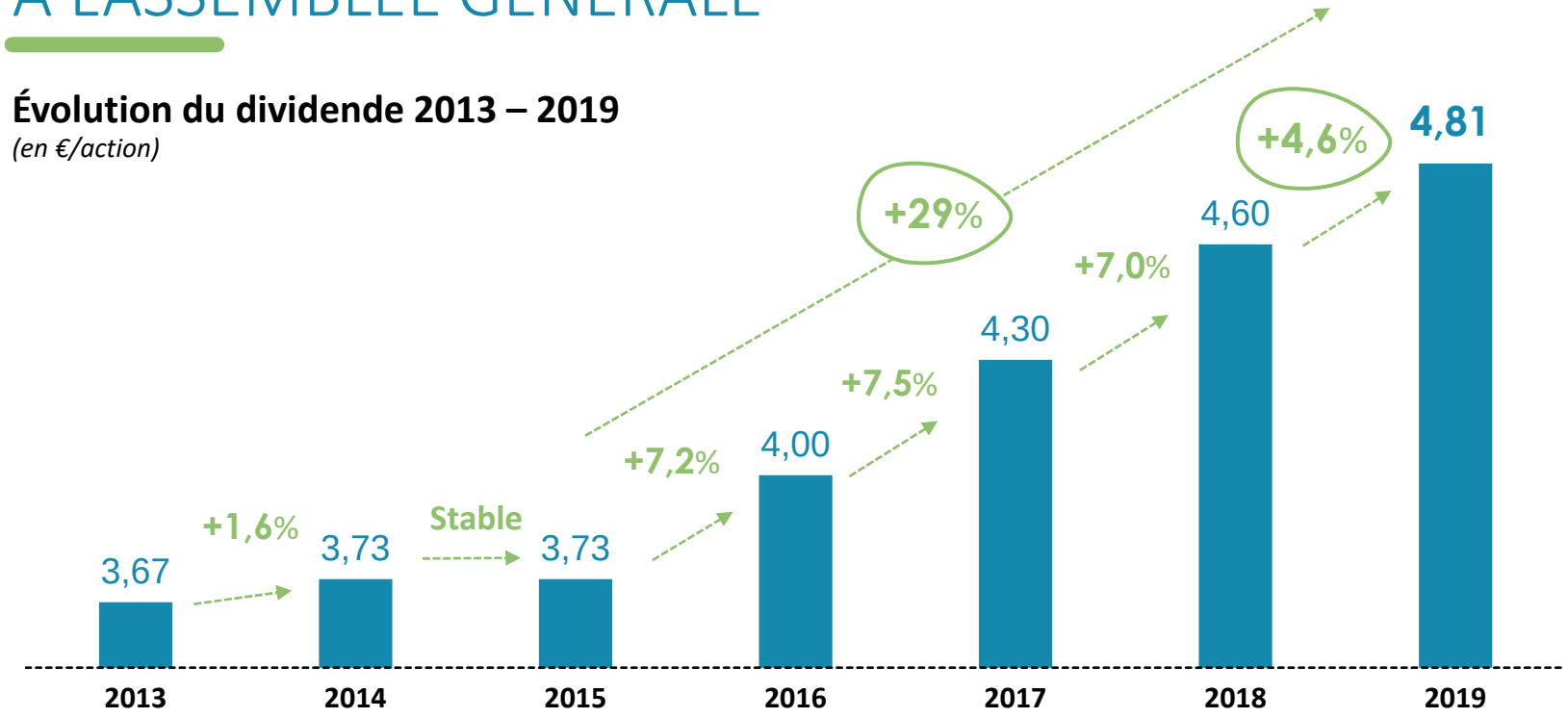
3

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

3.4. Dividende

DIVIDENDE : **4,81** €/ACTION - PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Évolution du dividende 2013 – 2019
(en €/action)



- **Dividendes : 90% du CFNC** + distribution de **c. 3%** des **plus-values de cessions**
- **Progression du dividende de +4,6%**
- **Versement du dividende** en 2 temps : **début mars** et **début juillet**
- **Cours de bourse** 31/12/2019 **: 97,05 €**

5,0%
Yield / cours du 31/12/2019

5,3%
Yield / ANR triple net au 31/12/2019

91,4%
Payout Div / CFNC 2019

54,7%
TSR boursier 2019



4

RAISON D'ÊTRE D'ICADE

LA RAISON D'ÊTRE D'ICADE : LE FRUIT D'UNE ANNÉE DE TRAVAIL COLLABORATIF

100% des collaborateurs mobilisés ; une Raison d'être validée par le conseil d'administration



« 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. »

L'inscription de la Raison d'être en préambule des statuts soumise à l'Assemblée générale du 24 avril 2020



QUARTIER D'AFFAIRES INTERNATIONAL
ARCHIPEL WACKEN
Strasbourg, Bas-Rhin

5
PERSPECTIVES

PRIORITÉS 2020

Poursuite de **l'exécution** du plan stratégique ▶ **2022**

Foncière Tertiaire : ralentissement du volume de cessions
et **accélération** des **investissements** dans le **pipeline**

Foncière Santé : **poursuite** de la **croissance et de l'internationalisation**

Promotion : déploiement de la **feuille de route 2020-2024**

RSE : poursuite de la **priorité bas carbone**



▶ **Déclinaison de la Raison d'être dans tous les métiers**

GUIDANCE 2020

CFNC Groupe
par action **2020**

Légèrement inférieur vs. 2019
En croissance de c. +5,0% hors effet des cessions 2019

Dividende 2020 :

En hausse : Payout de 90% du CFNC + distribution d'une partie des plus-values de cessions 2019



Village des Athlètes

Assemblée générale : 24 avril 2020

QUESTIONS / RÉPONSES

SISLEY
Saint-Denis, Seine-Saint-Denis

ANNEXES

L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE



Origine - Nanterre, Hauts-de-Seine

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

- Portefeuille au 31/12/2019 : **9,1** Md€ (**100%**)
- Pipeline de développement : **2,2** Md€ (**380 000** m²)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **880 000** m² de réserves foncières



Hôpital privé du Confluent - Nantes, Loire-Atlantique

FONCIÈRE SANTÉ : Icade, premier acteur en France

- Portefeuille au 31/12/2019: **5,3** Md€ (**100%**)
- **130** établissements de santé en France : **107** court et moyen séjour et **23** EHPAD
- **26** établissements de santé long séjour en Europe (Italie et Allemagne)



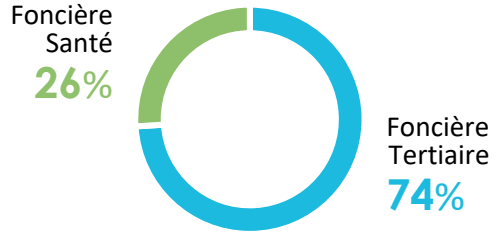
Île Seguin - Boulogne-Billancourt, Hauts-de-Seine

PROMOTION : 6e promoteur français

- Une exposition limitée et rentable (moins de **10%** des fonds propres du Groupe (1))
- Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21** implantations)

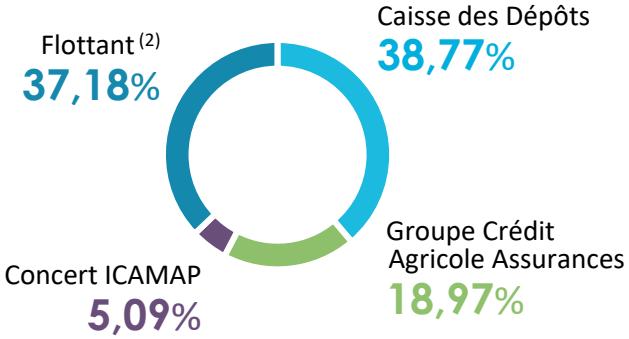
11,5 Md€ de patrimoine

(au 31/12/2019 hors droits PdG)



Actionnariat Icade

au 31/12/2019 (en %)



(1) *Capitaux propres Promotion PdG (avant élimination des titres / capitaux propres consolidés PdG)*
(2) *Dont 0,22% pour le fonds commun de placement d'Icade, 0,80% d'auto-détention*

UNE GOUVERNANCE RENFORCÉE EN 2019…
À l'issue de l'Assemblée générale mixte et du Conseil d'administration du 24 avril 2019

Renouvellement du mandat d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur Général

Nominations de Frédéric Thomas (1), en qualité de Président du Conseil d'Administration et d'un représentant supplémentaire du CAA (2)

Nomination de Florence Peronnau en tant que Vice-Présidente et Administratrice Référente Indépendante

Mise en œuvre du plan stratégique 2019-2022 présenté en juillet 2018

Meilleur équilibre et représentation au sein du conseil d'administration

***Best practices* d'une Gouvernance plus efficace**

Une Gouvernance en phase avec le code AFEP-MEDEF et les *Best practices* :
le conseil d'administration compte **15** administrateurs, **5** indépendants et **40**% de femmes
et s'appuie sur **4** comités spécialisés permanents

CAR : Comité d'**A**udit et des **R**isques	**CNR : C**omité des **N**ominations et des **R**émunérations
CIRSE : Comité **I**nnovation & **RSE** (3)	**CSI : C**omité **S**tratégie et **I**nvestissements

(1) *Frédéric Thomas, Directeur général de Crédit Agricole Assurances et Directeur général de Prédica*
(2) *Crédit Agricole Assurances*
(3) *Comité Innovation et RSE : nouvelle instance créée en 2018. Ce comité est composé de trois administrateurs dont deux sont indépendants*

PLAN 2019-2022 : UN PLAN CLAIR ET AMBITIEUX

1. Leader des bureaux du Grand Paris et des grandes métropoles régionales

- Cessions d'actifs matures
- Réinvestissement dans le développement
- Acquisitions opportunistes

2. Leader de l'immobilier de santé en Europe

- Diversification dans le long séjour
- Développement International
- Ambition d'investissement : **2,5** Md€

3. Acteur de référence de la promotion immobilière

- Dynamique sur les grands concours
- Renouvellement du pipeline tertiaire

4. *Best-in-class* RSE et innovation

- Priorité : le bas carbone
- Objectif : trajectoire proche de **1,5**°C

Indicateurs financiers clés 2019 – 2022

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

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

Un plan qui vise à délivrer **rendement courant & créateur de valeur**

MARCHÉ DE BUREAUX : DES CONDITIONS TOUJOURS FAVORABLES POUR ICADE

Île-de-France

Activité soutenue

2,3 millions de m² en 2019

1re couronne : +8%
(**+20**% vs moy. 10 ans)

Source : ImmoStat

Taux de vacance au plus bas

5,0% fin 2019
(**-0,4** pt en un an)

Source : JLL

Loyers neufs +5%

Croissant Ouest et 1re couronne :
+8% en 2019

Source : ImmoStat / loyer moyen des bureaux neufs

Une production neuve en hausse mais limitée

650 000 m² disponibles livrables en 2020

840 000 m² neufs placés /an en moyenne

Source : JLL /moyenne sur 5 ans

Dynamisme des métropoles régionales

1,3 million de m² placés en 2019
(**+11**% sur un an et **+42**% vs moy. 10 ans)

Record d'activité à Lyon : **442 000** m²

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

Nouveau record d'investissement

41,5 Md€ en 2019 (**+19**%)

L'IDF marché n°1 devant NYC et Los Angeles

Source : BNPP RE / JLL

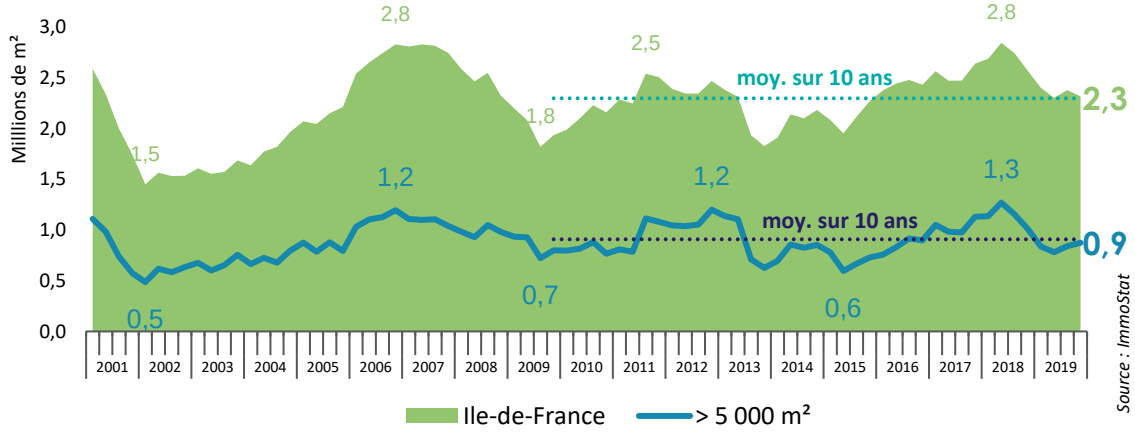


Des marchés locatifs profonds et dynamiques qui profitent aux projets de 1re couronne

UN MARCHÉ LOCATIF RÉSILIENT

Une demande placée en ligne avec sa moyenne décennale malgré une offre de m² au plus bas

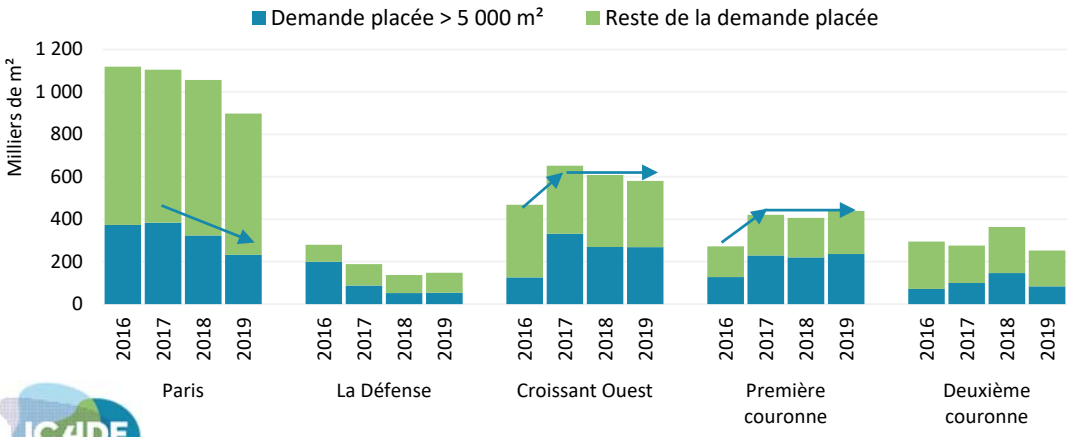
Demande placée Île-de-France (12 mois glissants)



Source : ImmoStat

Activité soutenue depuis 3 ans pour le Croissant Ouest et la 1re couronne alors que Paris ralentit par manque d'offre

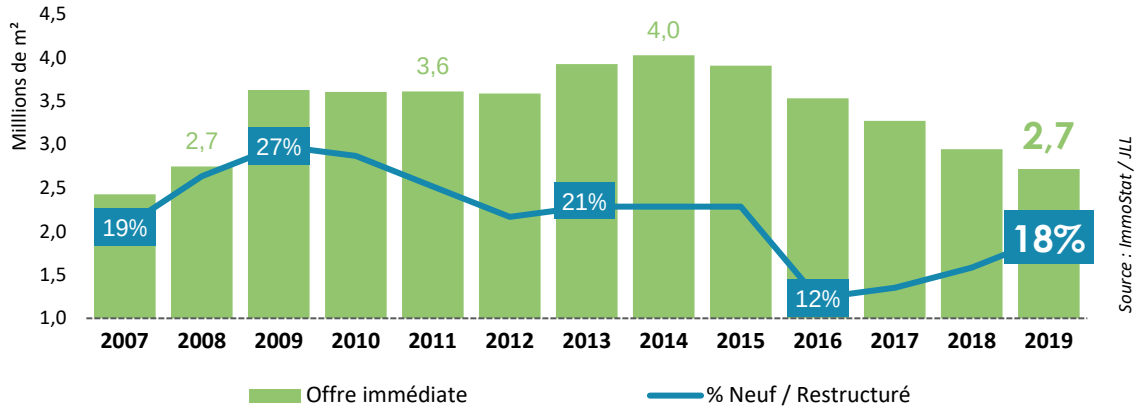
Évolution de la demande placée par taille depuis 2016



Source : ImmoStat

L'offre immédiate recule pour la 5e année consécutive
Redressement très progressif du % neuf malgré une forte activité de construction

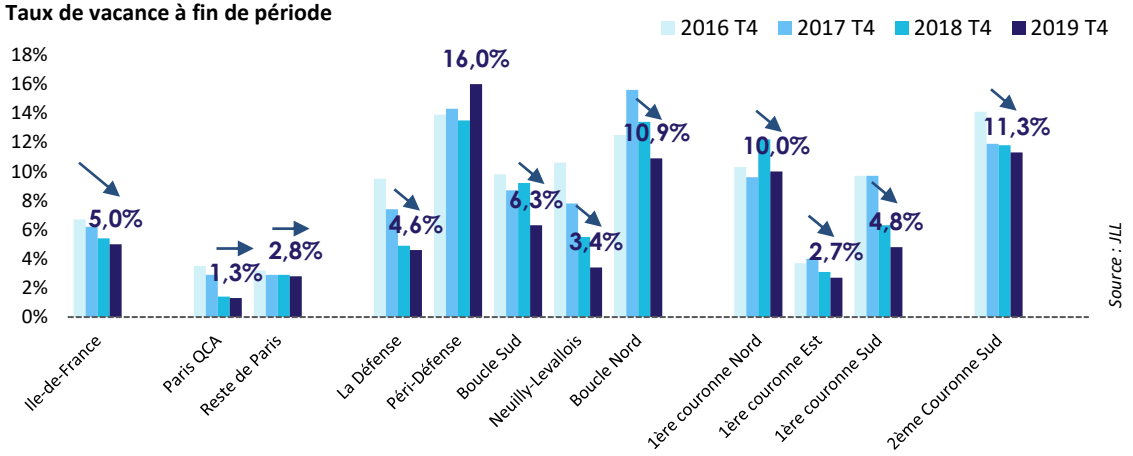
Offre immédiate (Île-de-France) et part de bureaux neufs ou restructurés



Source : ImmoStat / JLL

Baisse du taux de vacance en 2019 tirée par les marchés périphériques notamment en Boucle Sud, 1re Couronne Sud et Nord (Paris au plancher)

Taux de vacance à fin de période

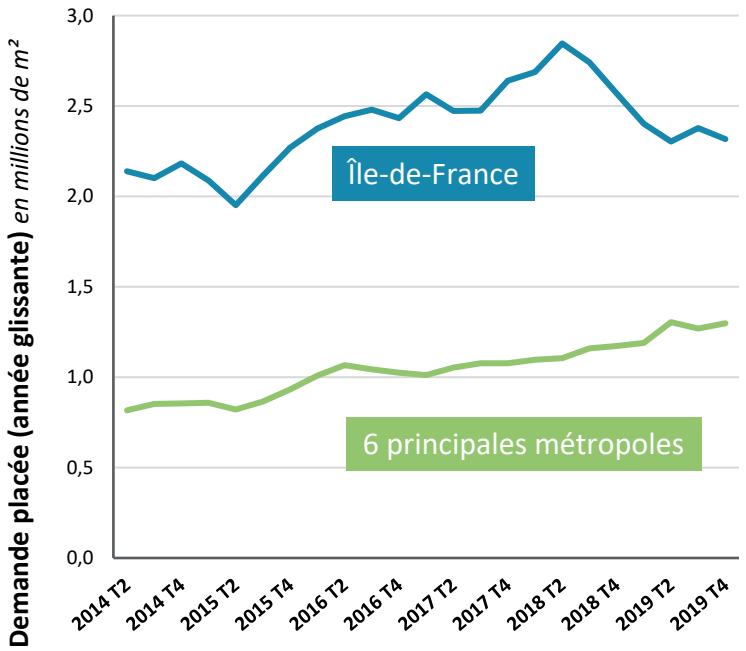


Source : JLL

Activité locative soutenue et offre limitée à Paris jouent en faveur des marchés périphériques

LA MÉTROPOLISATION, DYNAMIQUE VISIBLE EN RÉGIONS

L'activité locative en régions résiste au ralentissement



Les loyers *prime* sont dynamiques

	Loyer maximal à fin 2019	Variation depuis fin 2016
Paris QCA	920	**+16%**
1re couronne	430	**+16%**
Lyon	325	**+10%**
Marseille	295	**+11%**
Bordeaux	285	**+24%**
Toulouse	220	**+10%**
Lille	240	**+9%**

Des marchés plus profonds grâce à une offre qualitative

Activité locative en 2019	vs. moy. 5 ans	% de neuf dans l'offre à un an
407 000	-9%	42%
438 000	**+36%**	48%
442 000	**+57%**	46% (1)
138 000	+5%	19% (1)
200 000	**+59%**	37% (1)
128 000	-16%	16% (1)
264 000	**+25%**	39% (1)

Des loyers stimulés par le renforcement des quartiers d'affaires tels que la Part-Dieu ou Euro-Méditerranée

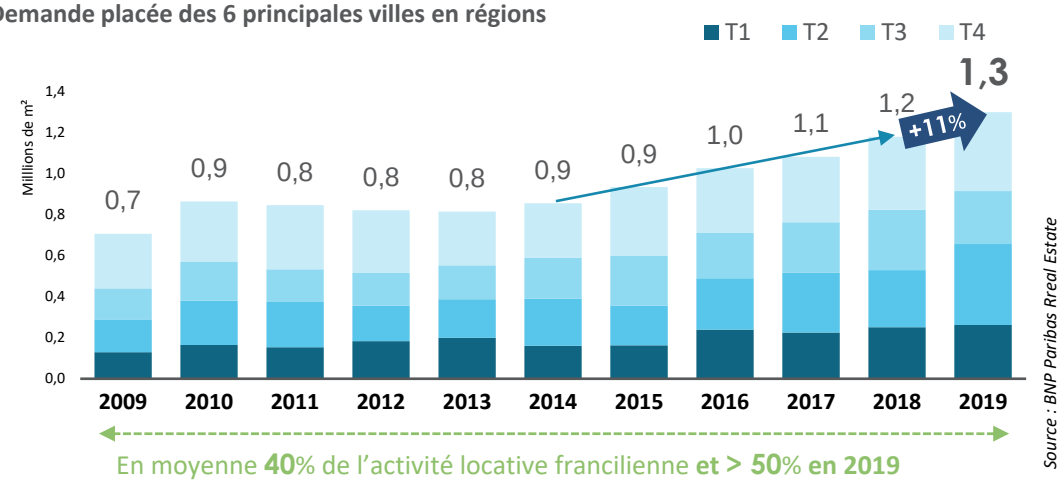
Diversification bénéfique pour l'activité de la Foncière Tertiaire

Source : *BNPPRE / JLL*
(1) *Au T3 2019*

LES MÉTROPOLES RÉGIONALES POURSUIVENT LEUR DYNAMIQUE

L'activité locative continue sa progression en régions depuis 2013

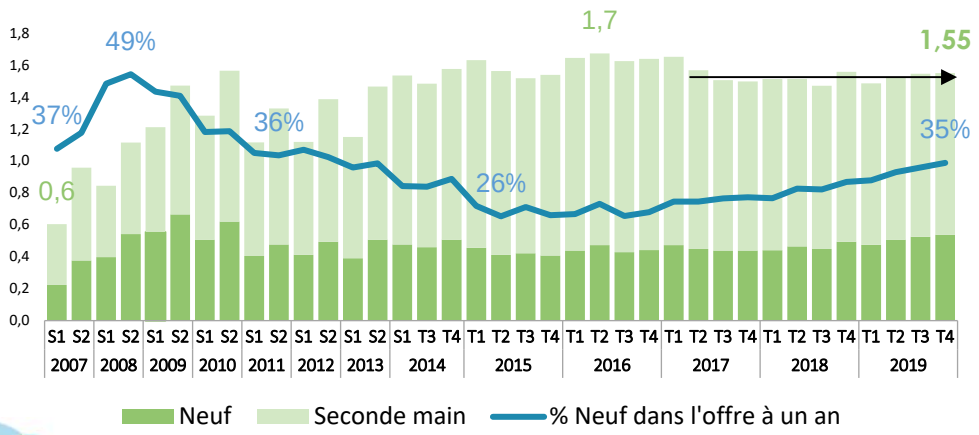
Demande placée des 6 principales villes en régions



Source : BNP Paribas Rreal Estate

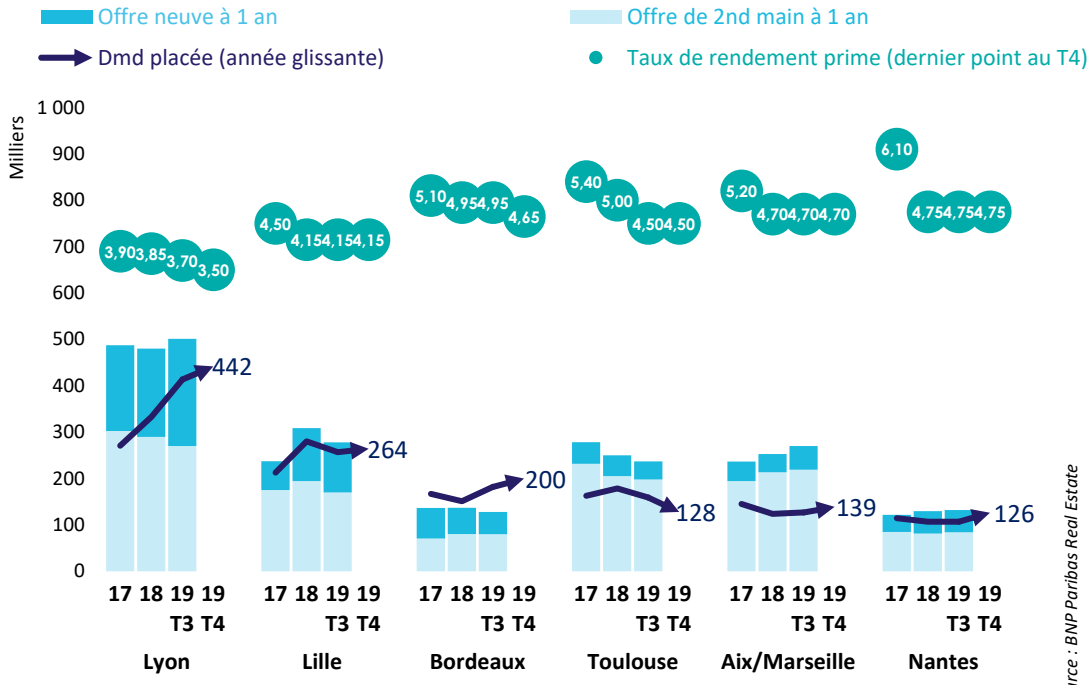
Une offre à un an stable qui gagne en qualité

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



Source : BNP Paribas Real Estate

Évolution de l'offre et de la demande par métropole



Source : BNP Paribas Real Estate

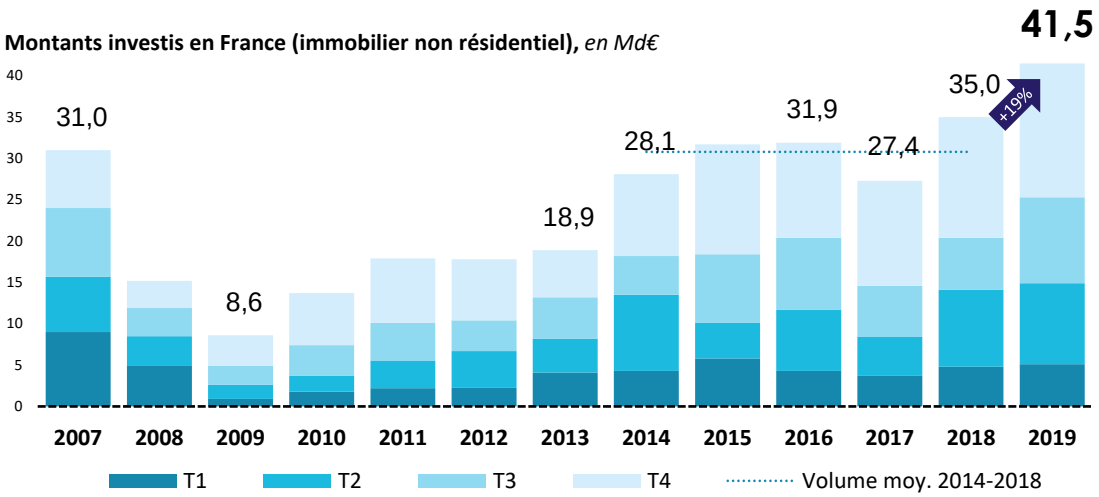
Essor des marchés locatifs soutenu par la métropolisation

Des centres-villes recherchés où les taux de rendement prime restent sous pression

NOUVEAU RECORD D'ACQUISITION EN 2019

L'investissement passe le cap symbolique de 40 M€

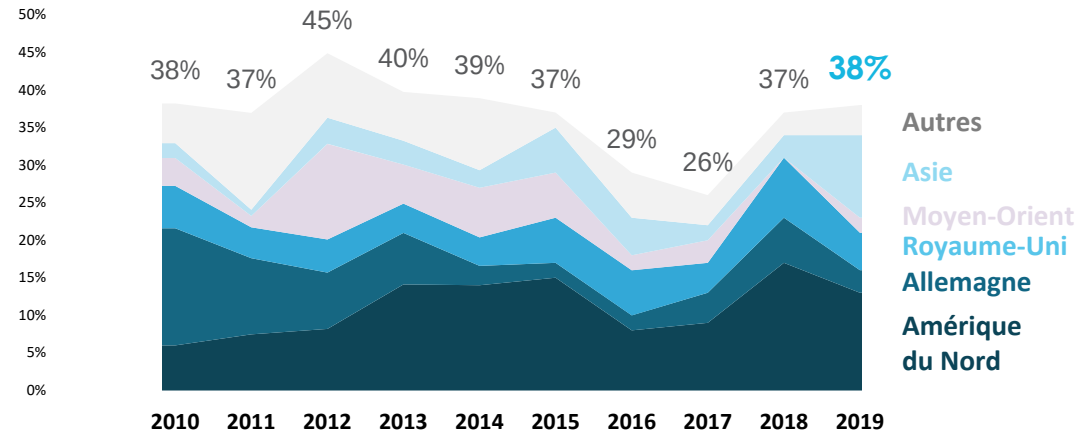
Montants investis en France (immobilier non résidentiel), *en Md€*



Source : BNP Paribas Real Estate

Forte présence des fonds étrangers, notamment sud-coréens en 2019

Poids et nationalité des acquéreurs étrangers (pour l'investissement en immobilier d'entreprise en France)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les bureaux restent le produit phare du marché français

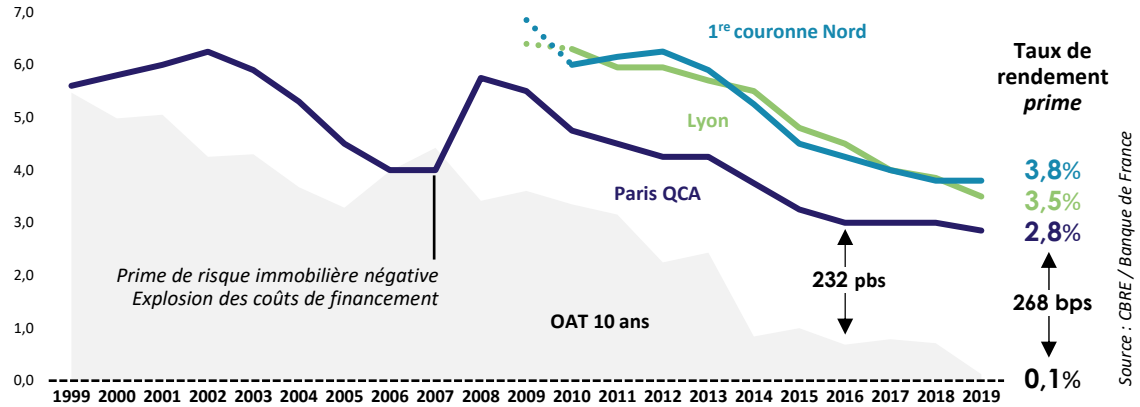
Montants investis en France en 2019 par classe d'actif (évolution par rapport à 2018)

Bureaux IDF	**21,9** Md€	+7%
Bureaux Régions	**3,4** Md€	=
Commerces	**6,1** Md€	+37%
Logistique	**5,0** Md€	+79%
Locaux d'activités	**1,3** Md€	+81%
Services	**1,8** Md€	+11%

Source : BNP Paribas Real Estate

Une prime de risque renforcée par la baisse de l'OAT 10 ans

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



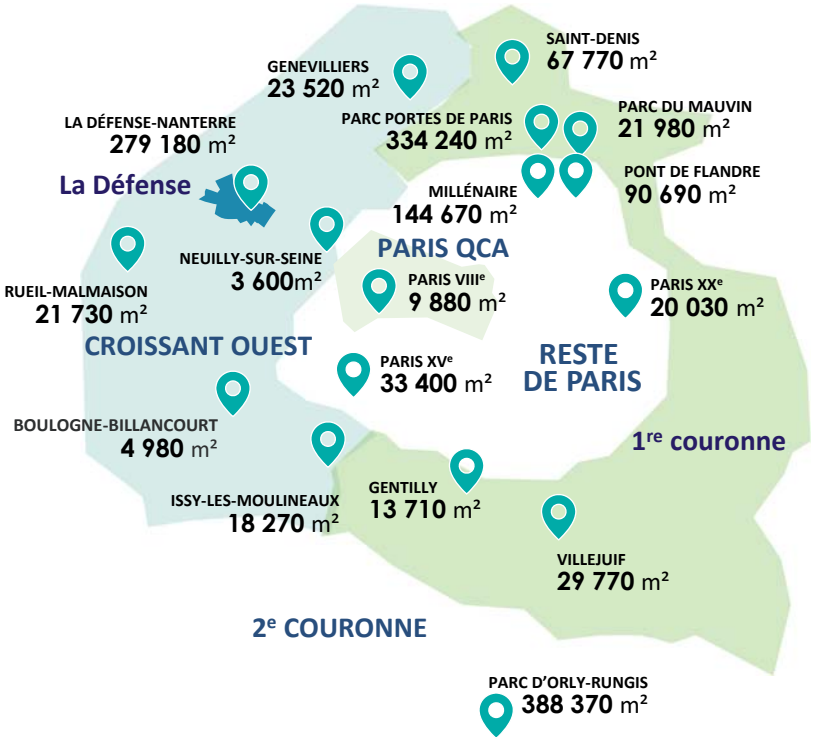
Source : CBRE / Banque de France

Dans un contexte de taux bas, l'attractivité du rendement immobilier et de l'économie française se traduisent par un investissement record en 2019

DES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ EN DEHORS DE PARIS QCA

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1re couronne	2e couronne
Taux de vacance physique (fin 2019 vs fin 2018)	1,3% ▼	4,6% ▼	9,8% ▼	6,2% ▼	5,1% ▼
Demande placée (2019 vs 2018)	407 000 m² (-13%)	148 000 m² (+8%)	580 000 m² (-5%)	439 000 m² (+8%)	252 000 m² (-31%)
Transactions >5 000 m² (% 2019)	25%	36%	46%	54%	33%
Loyer le plus élevé (€/m²/an HT HC au T4 2019 vs T4 2018)	926 €/m² ▲	550 €/m² ≈	580 €/m² ▼	430 €/m² ≈	300 €/m² ▲
Loyer moyen neuf (€/m²/an HT HC au T4 2019 vs T4 2018)	734 €/m² ▲	479 €/m² ≈	394 €/m² ▲	321 €/m² ▲	215 €/m² ▲
Prix (€ DI / m² au T4 2019 vs T4 2018)	18 093 €/m² ▲	8 429 €/m² ▲	6 465 €/m² ▲	4 813 €/m² ▲	3 209 €/m² ▲
Disponibilités à 3 ans en chantier (en m² à fin 2019 vs fin 2018)	133 644 m² ▲	453 018 m² ▲	336 544 m² ▼	369 180 m² ▲	81 198 m² ▼
Taux de rendement *prime* (fin 2019 vs fin 2018)	2,8% ▼	4,0% ≈	3,25% ≈	3,80% ≈	4,85% ▼
Investissements Bureaux (2019 et 2018)	3 962 M€ (-28%)	3 329M€ (+34%)	5 602 M€ (+42%)	3 381 M€ (+21%)	1 312 M€ (+48%)

Patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire en Île-de-France à fin 2019



Offre durablement limitée dans Paris

↳ **Report des grandes demandes** vers la périphérie proche (Croissant Ouest et 1re couronne)

↳ **Opportunités de création de valeur** pour les grands gabarits neufs ou restructurés

Sources : *ImmoStat, JLL*

LA FONCIÈRE TERTIAIRE AU CŒUR DU GRAND PARIS

Patrimoine en Île-de-France

1 568 207 m² (2) – 7 408 M€ (1)



Go Spring - Nanterre



Origine - Nanterre



Pulse – Saint-Denis



Fresh – Issy les Moulineaux

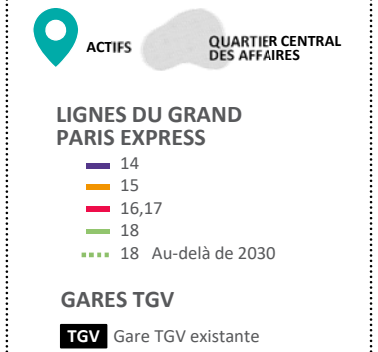


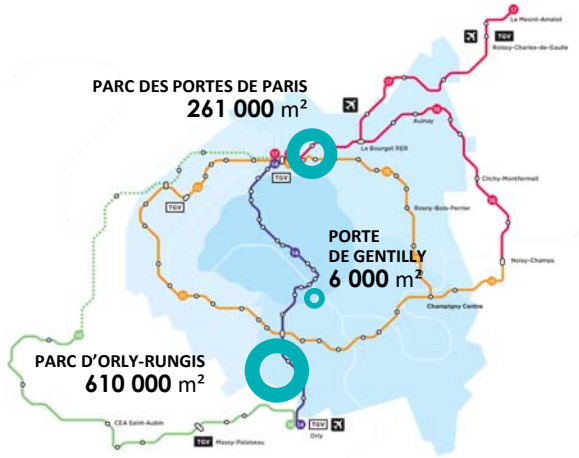
Gambetta – Paris



Monaco – Parc de Rungis

Réserve Foncière 880 000 m² (3)



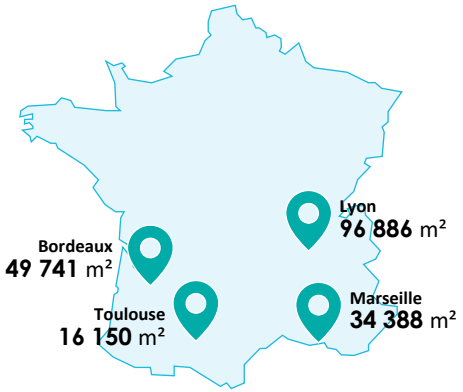


Patrimoine en région

197 164 m² (2) – 754 M€ (1)



Quai 8.2 – Bordeaux





Le Castel - Marseille

Un positionnement sélectif dans les principales villes françaises

(1) À fin septembre 2019 (hors logements) sur la base des expertises au 30 juin 2019
(2) Surfaces totales hors logements, hôtels et PPP
(3) Solde net des démolitions et constructions

8 LIVRAISONS SIGNIFICATIVES EN 2019



Spring A
Nanterre

- TOF : **100**%
- Surface : **18 540** m²



Le Castel
Marseille

- TOF : **100%**
- Surface : **5 960** m²



Eko Active
Marseille

- TOF: **39**%
- Surface: **7 845** m²



Pulse
Saint-Denis

- Surface : **28 869** m²
- Commercialisation à 100% (1)



Factor E
Bordeaux

- TOF : **79**%
- Surface : **10 922** m²



Monaco
Parc de Rungis

- TOF: **100**%
- Surface: **4 043** m²



Gambetta
Paris XX^e

- TOF : **98**%
- Surface : **20 033** m²



Lafayette B-C
Lyon

- TOF : **81**% (3)
- Surface **: 7 206** m²

- Création de valeur : **31**% de l'investissement total (**509** M€ (2))
- Loyer potentiel (4) de **32,9** M€

8 livraisons générant ~155 M€ **de création de valeur additionnelle**

(1) *Prise à bail en 2020*
(2) *Valeur initiale + investissements comptabilisés entre le début de l'opération et sa livraison*
(3) *Inclut des baux signés dont la prise d'effet est à venir*
(4) *Loyer potentiel : facial + VLM vacant*

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 31/12/2019

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévue	Surface *(m²)*	Loyers *(M€)*	YoC [1]	Prix de revient [2] *(M€)*	Reste à engager > T4 2019 *(M€)*	Pré-commercialisation
B007	Flandre	Construction	Bureau	T1 2020	8 540			39	2	100%
19 QUAI RIVE NEUVE	Marseille	Redéveloppement	Bureau	T1 2020	3 112			15	1	100%
LATÉCOÈRE	Toulouse	Construction	Bureau	T3 2020	12 717			41	14	100%
PARK VIEW	Lyon	Redéveloppement	Bureaux	T3 2020	22 980			81	29	12% [3]
FONTANOT	Nanterre	Restructuration	Bureau	T4 2020	16 350			108	25	100%
ORIGINE	Nanterre	Redéveloppement	Bureau	T1 2021	65 000			447	116	78%
B034	Flandre	Restructuration	Hôtel	T2 2021	4 519			30	17	100%
FRESK	Boucle Sud	Restructuration	Bureau	T2 2021	20 542			219	53	0%
TIME	Portes de Paris	Construction	Bureau/Hôtel	T4 2022	9 400			45	40	0%
HUGO	Millénaire	Construction	Bureau	T4 2023	27 695			130	101	0%
VICTOR	Millénaire	Construction	Bureau	T4 2023	40 582			190	150	0%
TOTAL PIPELINE LANCÉ					**231 437**	**85,8**	**6,4%**	**1 346**	**546**	**42%** [3]
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ					**144 929**	**55,7**	**6,2%**	**901**	**726**	
TOTAL PIPELINE					**376 366**	**141,5**	**6,3%**	**2 247**	**1 272**	**25%** [3]

▶ 62% [3]

Un pipeline de développement avec un YoC attractif de 6,3%

YoC des projets de développement sur nos réserves Foncières : 6,9%

Livraison en 2020 de 5 projets (63 700 m²) avec un taux de pré-commercialisation de 100% sur 4 d'entre eux

Données à 100%

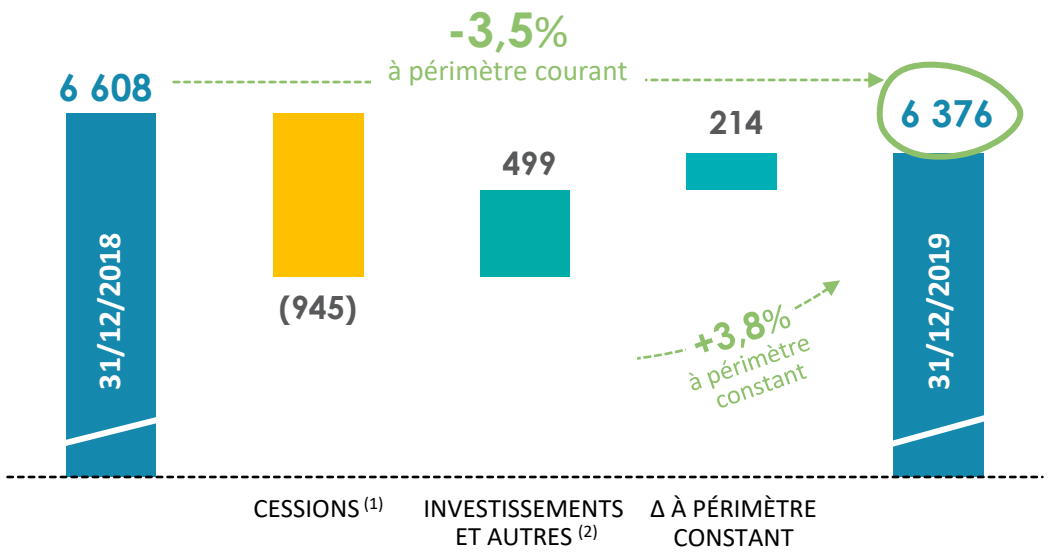
(1) *YoC sur JV = Loyers faciaux / Prix de revient du projet. Ce prix comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires et travaux preneurs) et le coût de portage financier)*

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

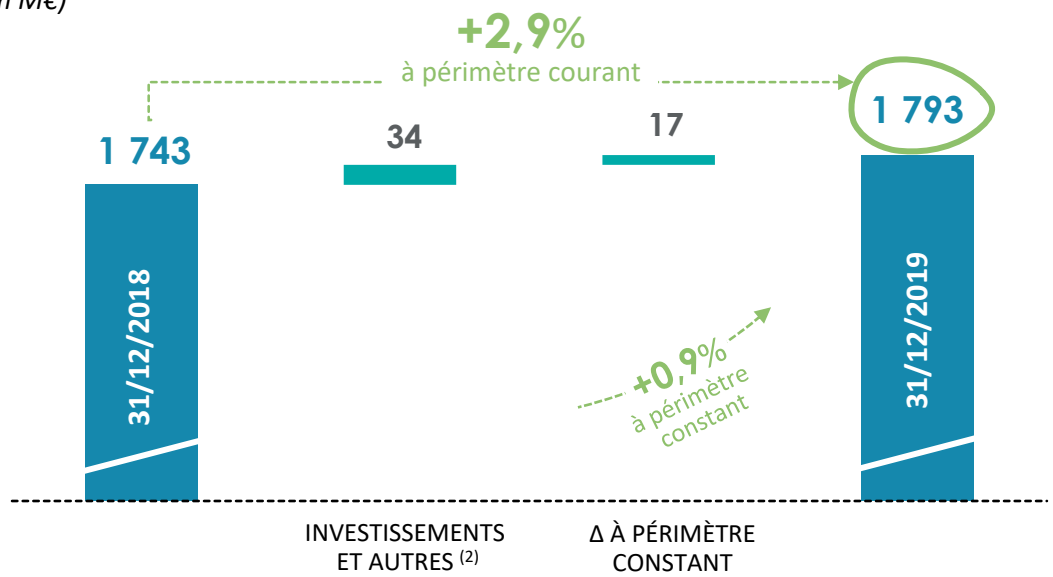
(3) *Intègre une signature de bail intervenue post-clôture du 31/12/2019*

FONCIÈRE TERTIAIRE : FORTE DYNAMIQUE SUR LES BUREAUX

Bureaux (valeur hors droits en quote-part)
(en M€)



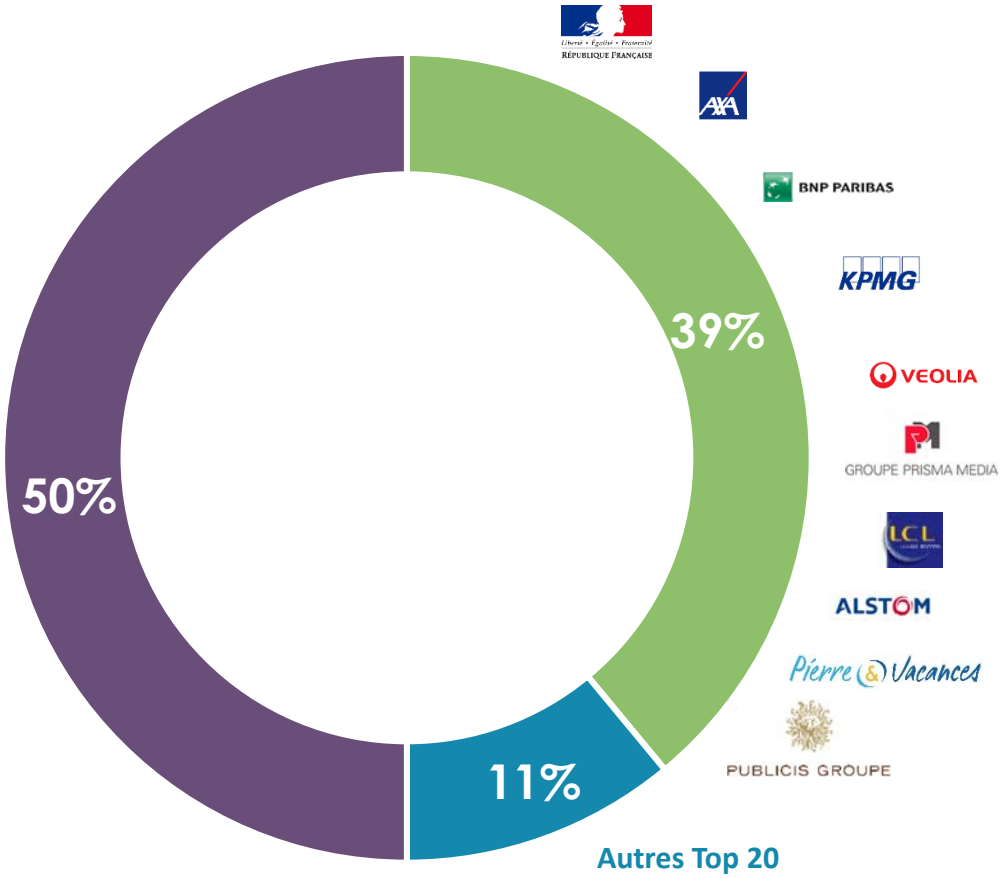
Parcs d'affaires (valeur hors droits en quote-part)
(en M€)



- Croissance des deux portefeuilles à périmètre constant :
  - **Bureaux :** **+214** M€ (**+3,8%**)
  - **Parcs d'affaires** : **+17** M€ (**+0,9%**)
- Le pipeline de développement et les livraisons 2019 contribuent fortement à la hausse de valeur à périmètre constant
- Relais de croissance sur le patrimoine en région (**20%** de l'évolution à périmètre constant de la Foncière Tertiaire) et sur les immeubles parisiens (**23%**)

(1) *Juste valeur au 31/12/18 des actifs cédés sur la période (y compris la cession de 49% de la Tour Eqho)*
(2) *Comprend les CAPEX, les parts engagées en 2019 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières*

UN PROFIL DE LOCATAIRES SOLIDE



TOP 10 des locataires en loyer IFRS annualisé

Locataires	WALB	Surface (en milliers de m²)
Public (1)		119
AXA		74
KPMG		47
Veolia		46
BNP		52
Prisma Media		24
LCL		30
Alstom		37
Pierre Et Vacances		20
Publicis		16
Total Top 10	**6,1**	**464**
Total	**4,5**	**1 589**

Top 10 des locataires = 39% du loyer IFRS annualisé ;
WALB de 6,1 ans

Données à 100%
(1) *Principalement : SNCF, DIRECCTE, CHI René Dubos, Sté du Grand Paris, URSSAF, Ville de Marseille, Banque de France, France Télévisions, Ministère de la Justice, CHU Nancy, Métropole Aix-Marseille-Provence.*

SANTÉ : DES CONDITIONS TOUJOURS PORTEUSES EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL

Des fondamentaux solides

DÉMOGRAPHIE

+29 millions

de seniors >80 ans en Europe d'ici 2050

DÉPENSES

+2% / an

en France d'ici 2030

TARIFS MCO

+0,5%

1re hausse en 2019 qui se pérennise

CONSOLIDATION EXPLOITANTS

c. **30 000 places**

En 2019, France, Italie, Allemagne et Espagne

Source : Eurostat, OCDE, DREES, veille interne

Investissements en France : un marché actif

580 M€ (1) en 2019

en ligne avec la moyenne 2017-2018

69% réalisé par Icade Santé

Source : C&W et veille interne

Profondeur du marché européen

>6,7 Md€ en 2019

La Foncière Santé parmi les acteurs les plus actifs

Source : RCA



Une classe d'actifs dynamique et acyclique de plus en plus recherchée par les investisseurs

(1) Acquisitions d'actifs de santé (résidence services exclues) par des investisseurs (exploitants exclus)

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

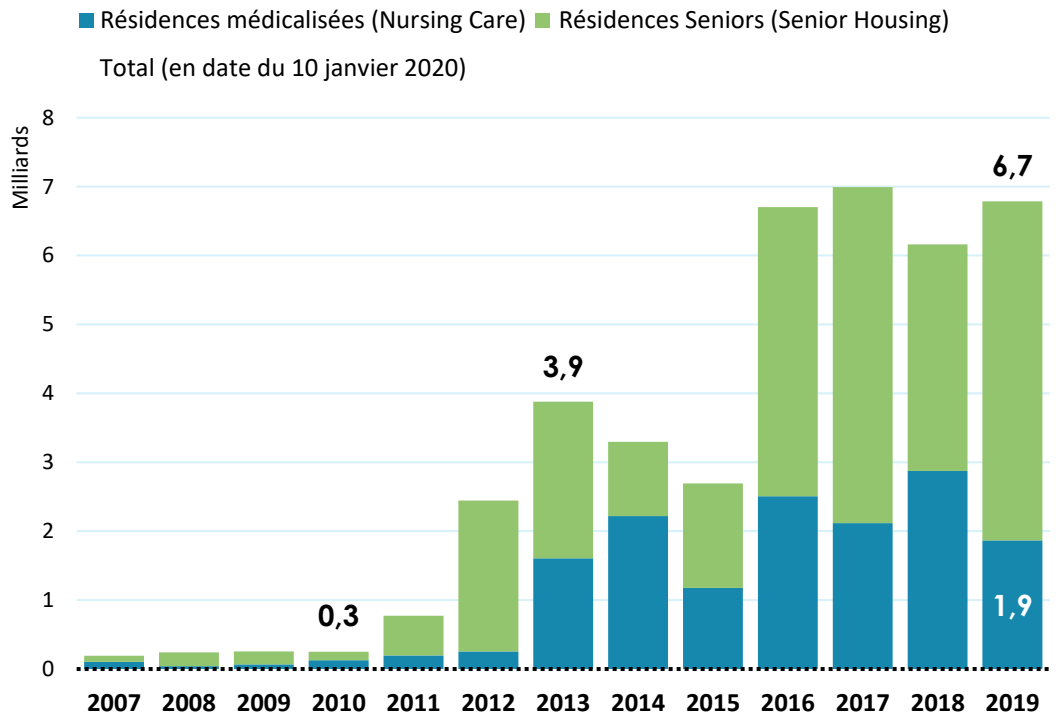
Investisseurs	Patrimoine estimé en France	Typologie	Part EHPAD en France	Patrimoine en Europe (hors France)	
ICADE SANTÉ (1)	**5,0** Md€	MCO SSR/PSY EHPAD	***6%***	**0,3** Md€	**Allemagne** **Italie**
PRIMONIAL (2)	**≈ 2,3** Md€	MCO SSR/PSY EHPAD	***50%***	**3,4** Md€	Allemagne Italie Irlande Espagne
BNP PARIBAS REAL ESTATE (3)	**≈ 0,6** Md€	MCO SSR/PSY EHPAD	***>50%***	-	
Cofinimmo (4)	**0,4** Md€	EHPAD	***68%***	**2,0** Md€	Belgique Allemagne Pays-bas **Espagne**
Foncière SISCARE (5)	**≈ 0,3** Md€	SSR/PSY EHPAD	***32%***	**0,04** Md€	Allemagne **Italie** **Espagne**

(1) *À fin 2019*
(2) *Communiqué de septembre 2018 pour l'ensemble du patrimoine du groupe, plus acquisitions recensées*
(3) *Estimation*
(4) *Communication financière à mi-2019*
(5) *À fin 2018 plus acquisitions recensées*

IMMOBILIER DE SANTÉ : UN MARCHÉ EUROPÉEN PROFOND

Investissement en hébergement senior (médicalisée ou non) en Europe

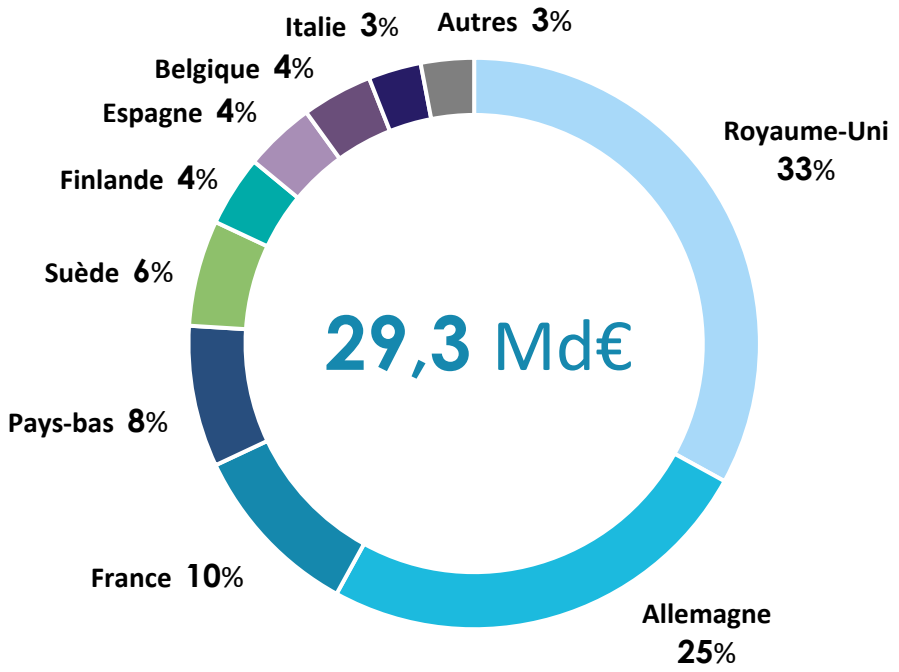
(Source : RCA)



Un marché qui a émergé à l'échelle européenne avec **plus de 6** Md€ / an depuis 2016

Répartition par pays des investissements en hébergement senior 2015-2019

(Source : Knight Frank / RCA)



L'Allemagne est le **marché le plus profond en zone Euro**

L'Italie et l'Espagne encore sous-représentés par rapport à leur poids démographique

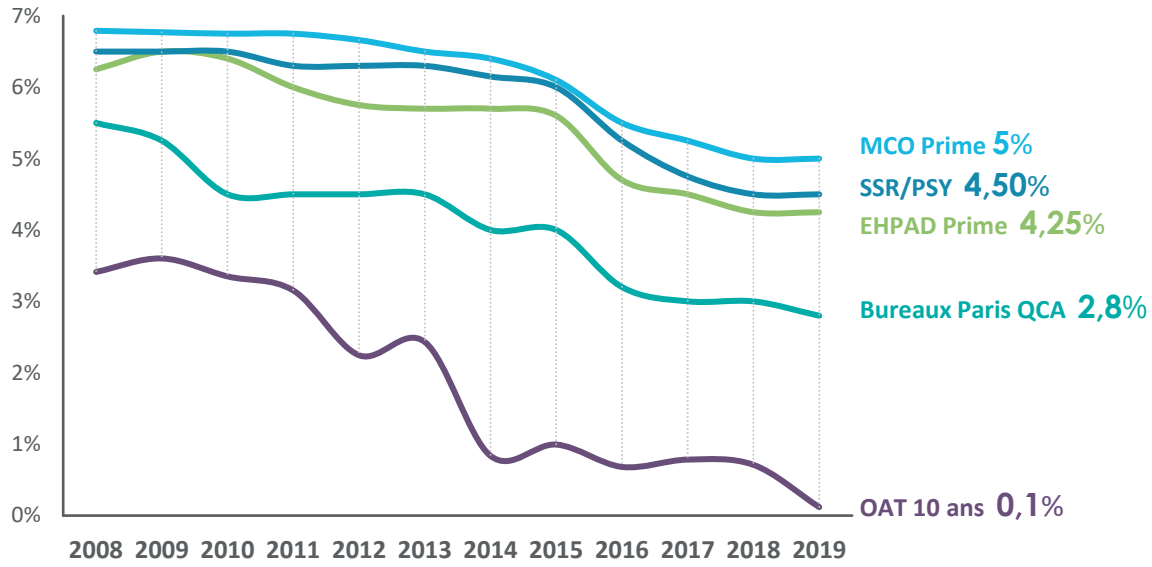
NB : *investissement en long-séjour comprenant les équivalents européens des EHPAD ou des maisons de repos (recensées en nb de lits) ainsi que des résidences services seniors (RSS) recensées en nombre de logements*

DES TAUX DE RENDEMENT ATTRACTIFS

Une prime de risque attractive en France

- **Stabilité des taux de rendement prime** santé en 2019
- **Rendement attractif avec une prime de risque > 125** pbs par rapport aux bureaux dans Paris QCA (en baisse)

Évolution des taux de rendement *prime* (à fin de période)



Une compression des taux *prime* accentuée en Allemagne

- **Compression d'environ 250** pbs **en 6 ans** avec un Bund 10 ans nettement inférieur à l'OAT 10 ans
- **Italie et Espagne** présentent encore des **taux *prime* >5%**

Évolution des taux de rendement *prime* des EHPAD (à fin d'année)

2012	Taux prime EHPAD	2019 (par rapport à fin 2018)
	7,5 - 8%	
	7 - 7,5%	
	6,5 - 7%	
	6 - 6,5%	
	5,5 - 6%	
	5 - 5,5%	= ↘
	4,5 - 5%	↘
	4 - 4,5%	= =

UN VÉHICULE SOLIDE POUR SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT

Notation Investment Grade

BBB+ Stable
Standard & Poor's

Primo-émission obligataire attractive

500 M€
10 ans
0,875%

Nouveaux financements bancaires

300 M€
>7 ans
Marge **1,08%**

Effet de levier disponible

LTV Icade Santé
33,9%

Poursuite de la diversification du financement de la Foncière Santé

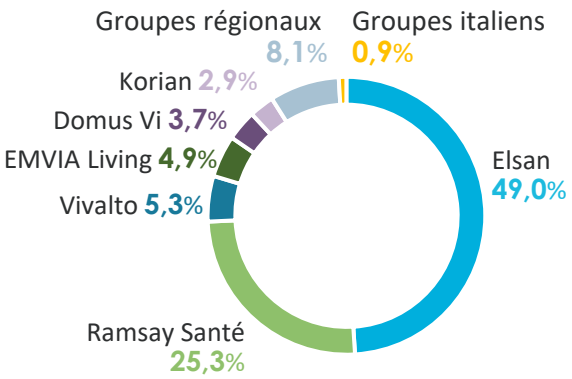
Une signature de crédit d'Icade Santé **pleinement valorisée...**
... facilitant le financement de son plan de croissance

UN PATRIMOINE SIGNIFICATIF DE **5,3** Md€ À **100%**



Répartition par exploitant au 31 décembre 2019

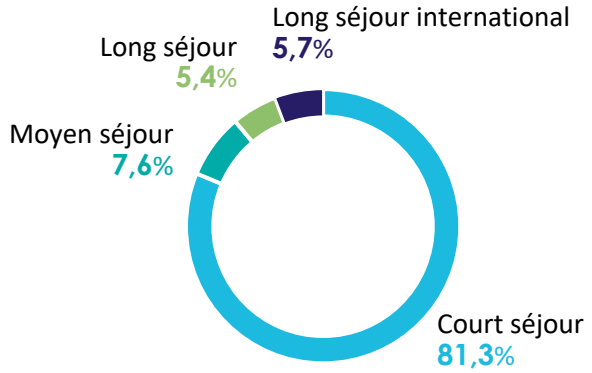
(en % de la valeur du portefeuille)



France : 130 établissements pour une valeur de **5,0** Md€

Répartition par typologie d'actif au 31 décembre 2019

(en % de la valeur du portefeuille)



International : 26 établissements pour une valeur de **0,3** Md€

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

UNE ACCÉLÉRATION DE L'INVESTISSEMENT HORS DE FRANCE EN 2019

Octobre 2018

7 projets VEFA (EHPAD)

Investissement :
112 M€ HT à terme

Exploitant : **Gheron**



Février 2019

1 EHPAD à Jesolo

Investissement :
12 M€ DI

Exploitant : **Universiis**



Octobre 2019

5 EHPAD + 2 sous promesse

Investissement :
25 M€ DI + **14** M€ DI à terme

Exploitant : **Sereni Orizzonti**



Décembre 2019

1 EHPAD + 2 sous promesse

Investissement :
11 M€ **DI** + **24** M€ DI à terme

Exploitant : **Kos**



Décembre 2019

19 EHPAD

Investissement :
266 M€ DI

Exploitant : **Emvia Living**



Objectif horizon 2022 : 1,5 Md€

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE SANTÉ

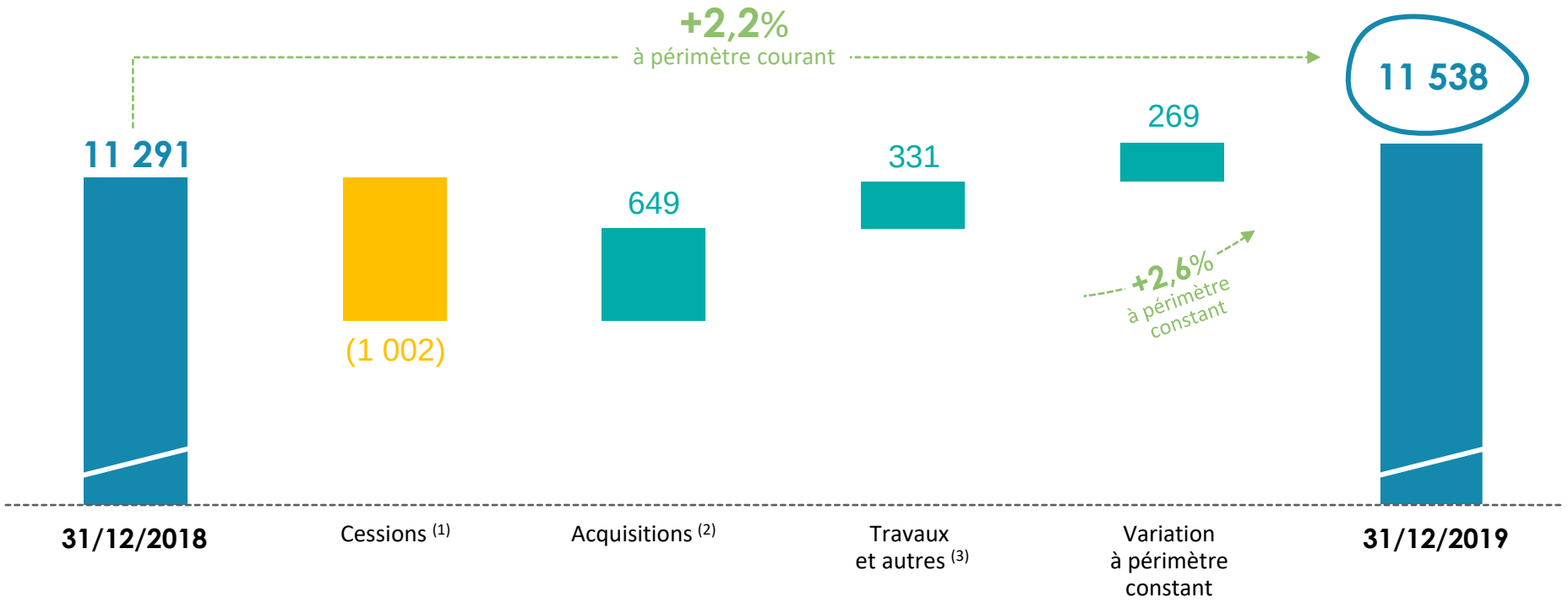
	Nature	Exploitant	Ville	Nombre de lits et places	Investissement total [1] (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Taux de rendement [2] *(yield on cost)*	Livraison	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ				**2 464**	**291,7**	***222,9***	***5,7%***		***100%***
Dont France				***1 178***	***146,8***	***85,6***			***100%***
Hôpital privé du Grand Narbonne	Développement	Elsan	Montredon-des-Corbières	283	47,8	*18,5*		2020	100%
SSR Joncs Marins	Développement	Korian	Le Perreux-sur-Marne	136	21,9	*21,9*		2021	100%
Polyclinique de l'Atlantique	Extension	Ramsay Santé (ex-Capio)	Puilboreau	100	20,0	*0,4*		2020	100%
Polyclinique du Parc	Extension	Elsan	Caen	288	21,2	*17,0*		2021	100%
Clinique Saint-Charles	Extension / Rénovation	Sisio	La Roche-sur-Yon	210	14,1	*12,9*		2022	100%
Pôle Santé Lunellois	Développement	Clinipôle	Lunel	79	11,6	*9,4*		2021	100%
SSR Mornay	Développement	Korian	Saintes	82	10,2	*5,6*		2021	100%
Dont International				***1 286***	***144,9***	***137,3***			***100%***
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Développement	Gheron	Italie (Piémont, Vénétie, Lombardie)	1 020	113,0	*113,0*		2020-2021	100%
Villalba	Développement	KOS	Italie	80	12,8	*12,8*		2021	100%
Grosseto	Développement	KOS	Italie	120	11,4	*11,4*		2021	100%
Tangerhütte	Restructuration	EMVIA Living	Allemagne	66	7,6	*0,1*		2020	100%

Un pipeline de développement renforcé par la diversification internationale

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

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

(en M€)



À périmètre constant, hausse de la valeur du patrimoine : +2,6%

À 100%, la valeur du patrimoine s'élève à 14 340 M€ (4) au 31/12/2019 (vs. 13 397 M€ au 31/12/2018)

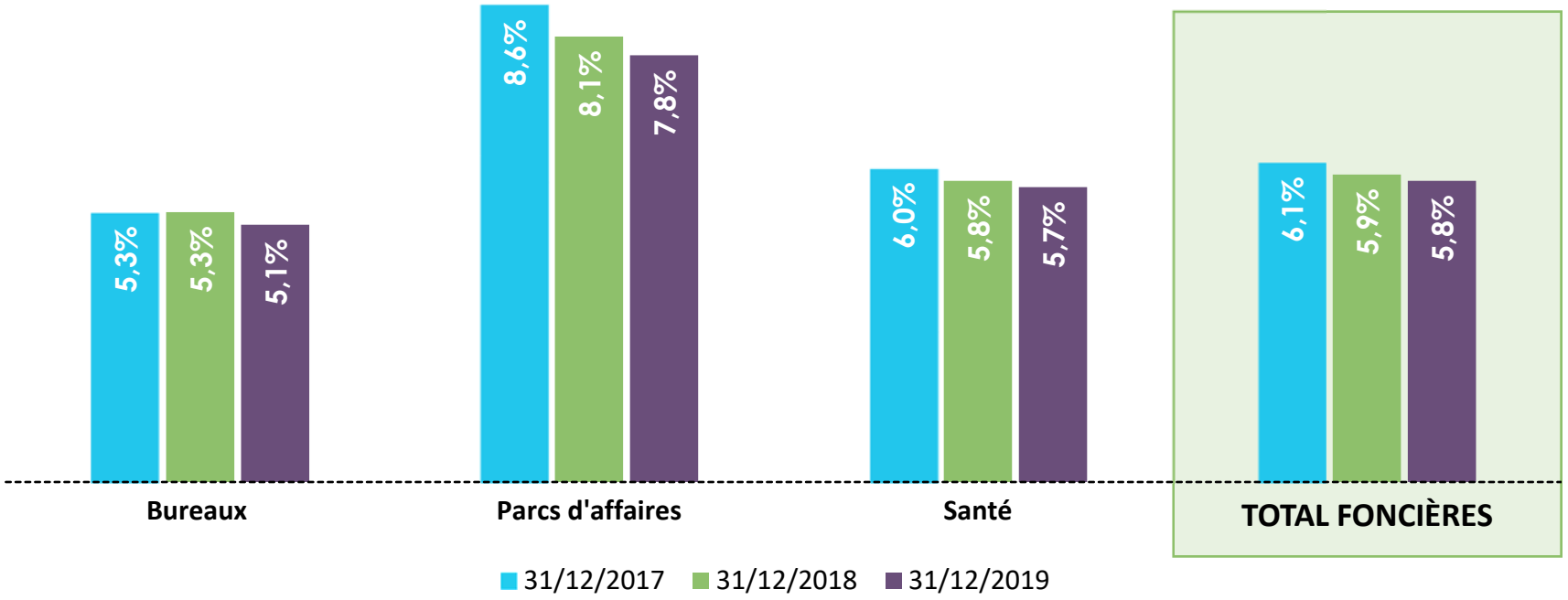
(1) *Juste valeur au 31/12/18 des actifs cédés sur la période (y compris la cession de 49% de la Tour Eqho)*

(2) *Comprend les parts engagées en 2019 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'ICADE a augmenté sur l'année)*

(3) *Comprend les CAPEX, également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières*

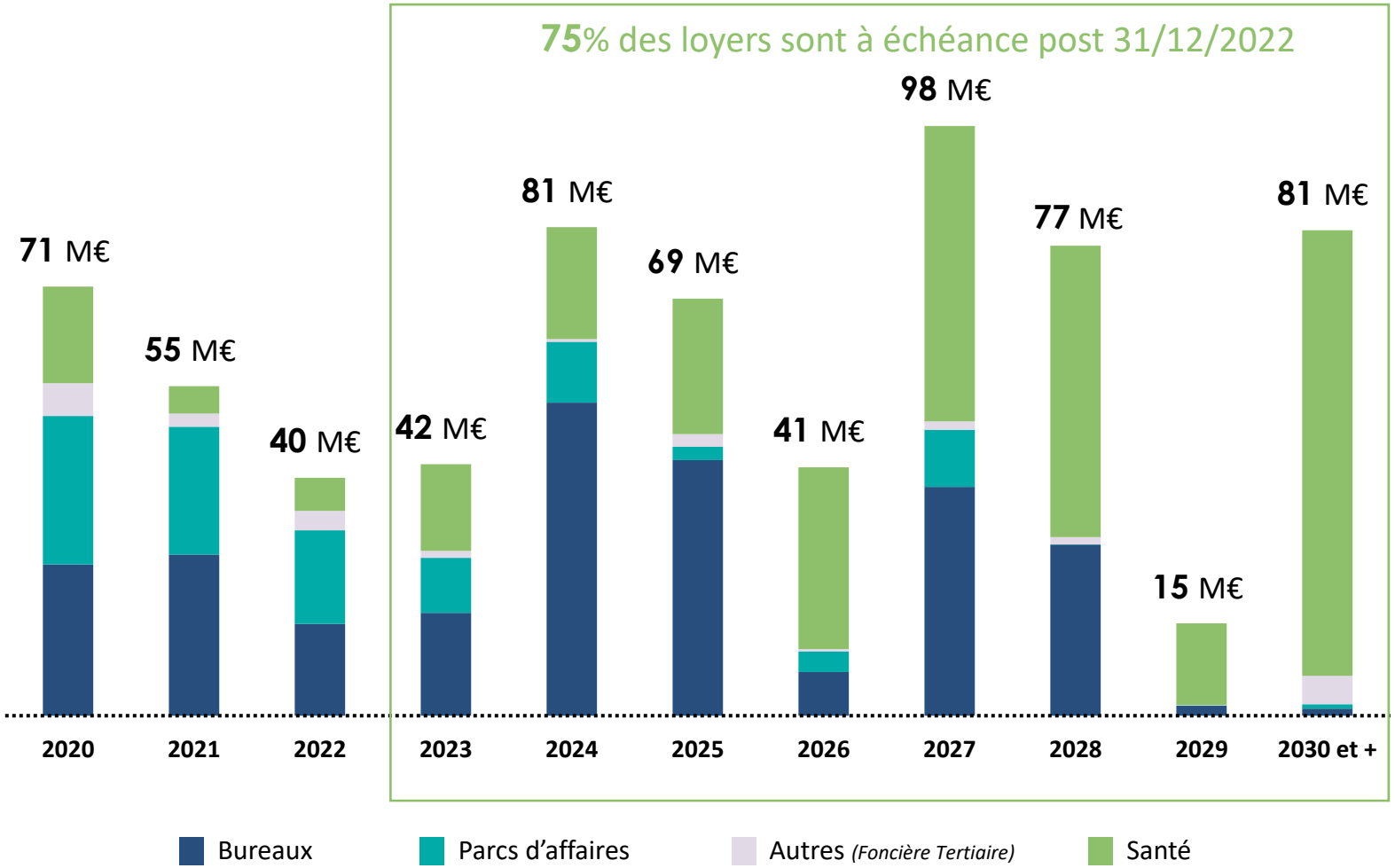
(4) *Dont actifs mis en équivalence maintenus en QP*

TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES (1) DES ACTIFS EN EXPLOITATION



(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 hors droits des surfaces louables.*

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



Activité locative soutenue en 2019 :

- **Renouveler :**
  - **Foncière Tertiaire : 54** baux renouvelés en 2019, soit **82 000** m² ou **18,2** M€ de loyer facial annualisé prolongés sur **6,9** ans
  - **Foncière Santé : 19** baux renouvelés ou prorogés, impact de **+0,9** an sur la WALB
- **Attirer : 125** nouveaux baux signés en 2019 portant sur **128 000** m², pour un loyer facial annualisé de **33** M€

(1) Échéancier qui correspond à la 1re date de sortie possible des locataires – en loyer IFRS annualisé – M€

PROMOTION : UNE OFFRE SOUS CONTRAINTE, UNE DEMANDE SOUTENUE

Un environnement plus *challenging*

Forte hausse des coûts de travaux : **>3% / 4%** / an depuis 3 ans

Hausse des coûts fonciers : **+4%** en 2018 en zone A

Contexte préélectoral : **-7%** de permis en logement collectif en 2019 et **-15%** de mises en vente (1)

Source : *SDES / Icade / FPI*

La demande des particuliers reste élevée

> 120 000

réservations nettes / an depuis 3 ans

grâce à la baisse des taux d'emprunt

Source : *FPI*

Nouvelles attentes des collectivités :

Projets urbains mixtes

(attractivité, qualité de vie, mixité, commerces)

Un marché dynamique de la VEFA de bureaux

5,2 Md€

en France en 2019 (**+18%**)

Des taux de capitalisation toujours orientés à la baisse

Source : *BNPP RE*

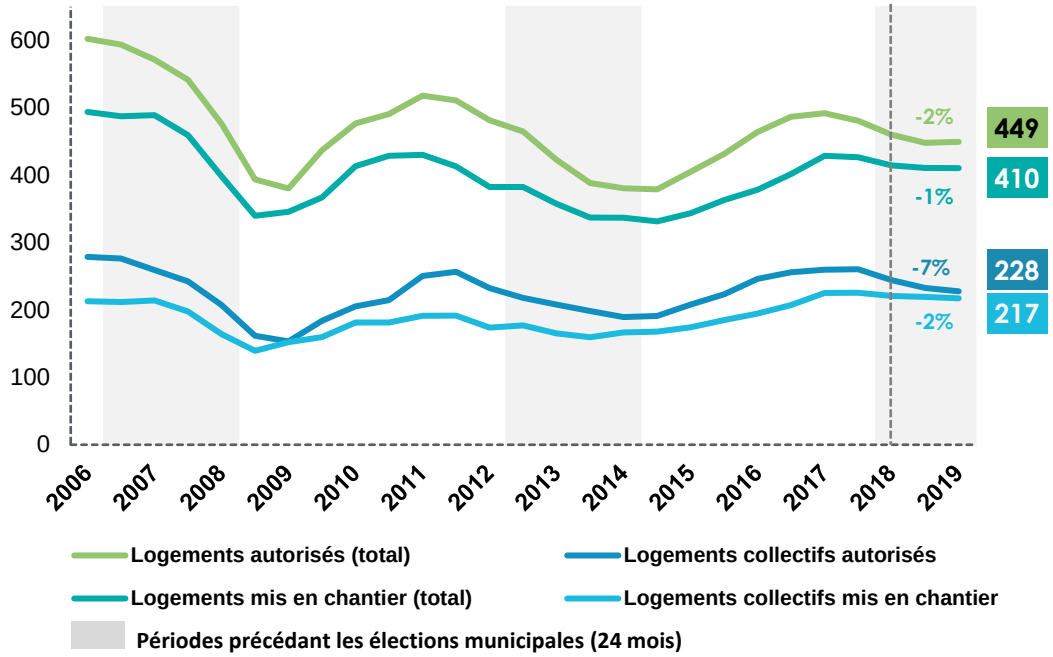


(1) *Variation annuelle au T3 2019*

PROMOTION : UNE ACTIVITÉ LIMITÉE PAR LES CONTRAINTES D'OFFRE

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

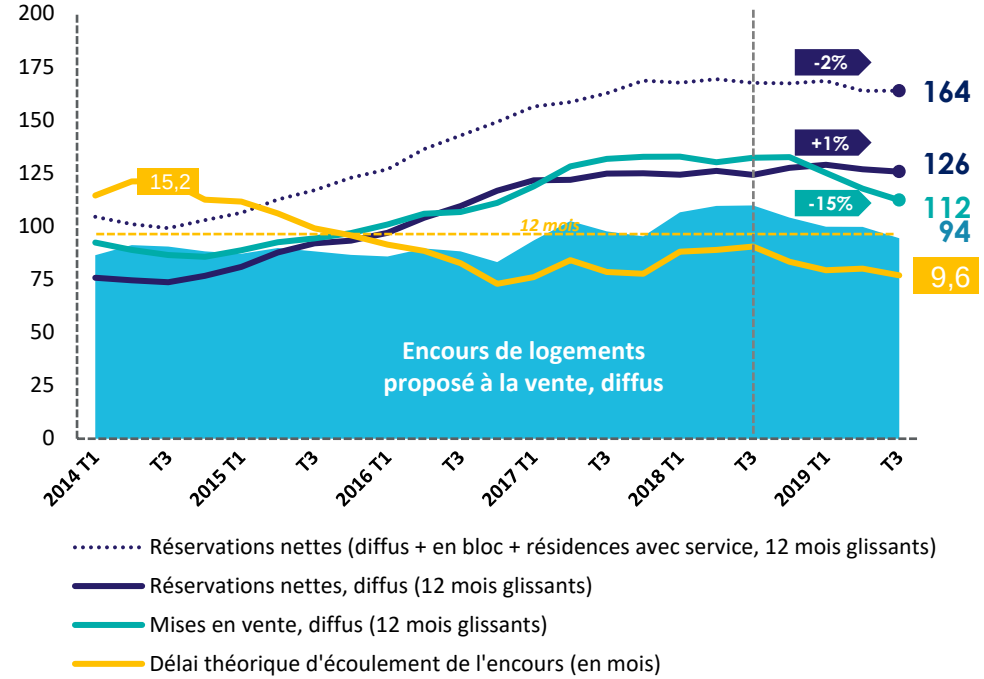
(en milliers de logements à rythme annuel)
Source : *CGDD/SOeS*



Des échéances électorales qui jouent à la baisse sur les permis de construire

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

(en milliers de logements)
Source : *FPI*



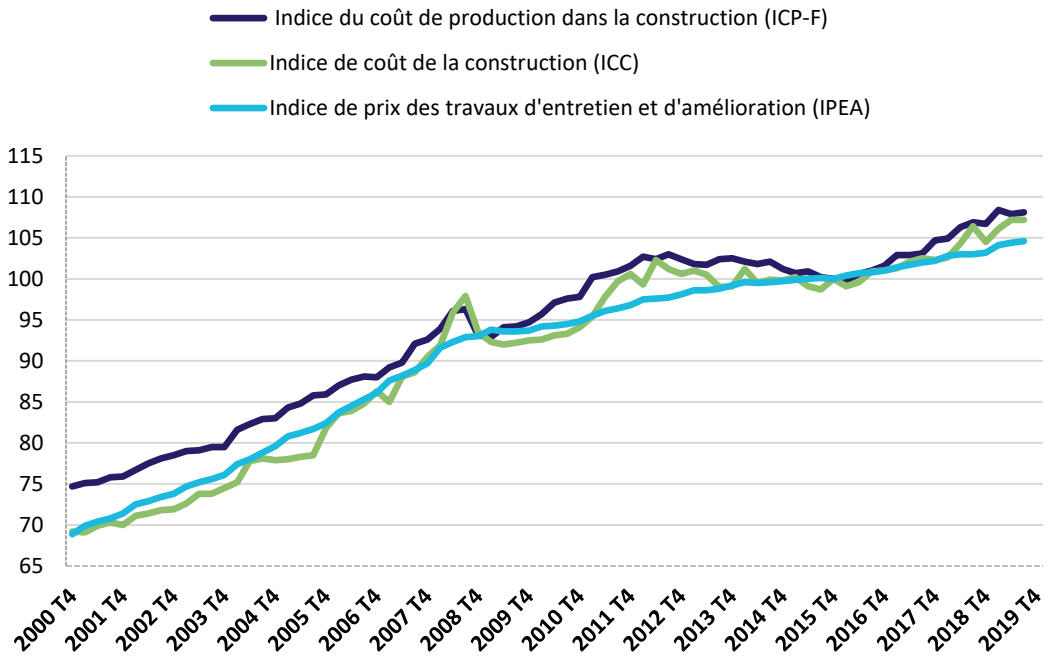
Une demande de logements qui reste soutenue à plus de 120 000 réservations depuis 3 ans

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

PRIX DE VENTE ET COÛTS DE CONSTRUCTION : FORTE INTERACTION

Indices de coûts et de prix dans la construction en 2019

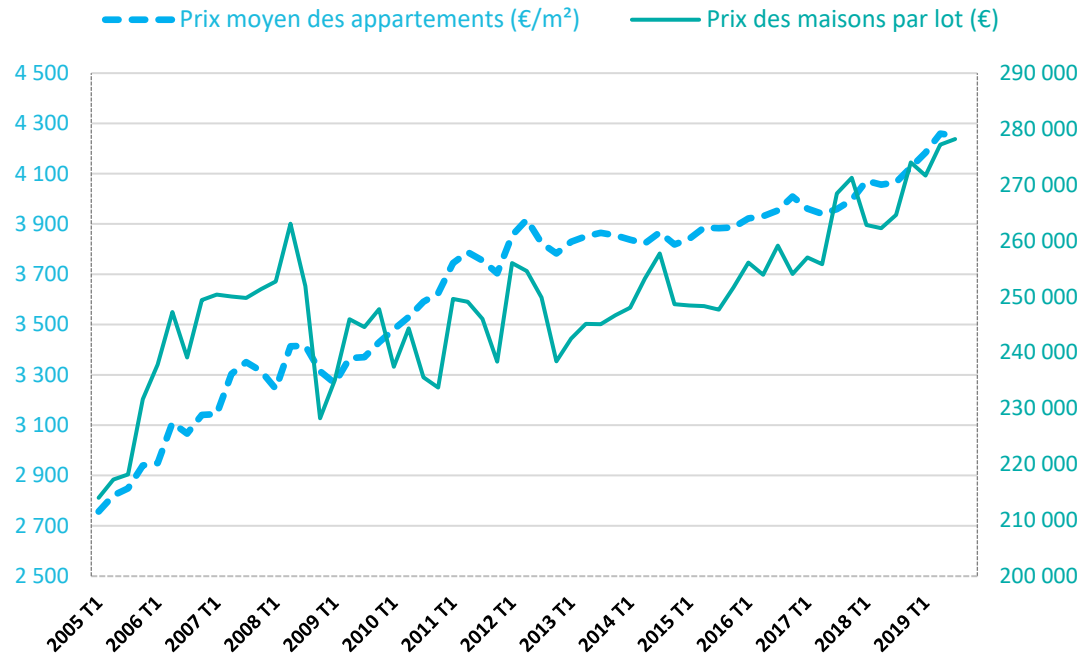
Indice base 100 en 2015
Source : *INSEE*



Les pics de volumes de 2017 et 2018 ont engendré une hausse des coûts de construction sensible depuis 3 ans : +8%

Prix de vente des appartements

Prix TTC en €/m² hors frais de notaire et divers
Source : *ECLN*

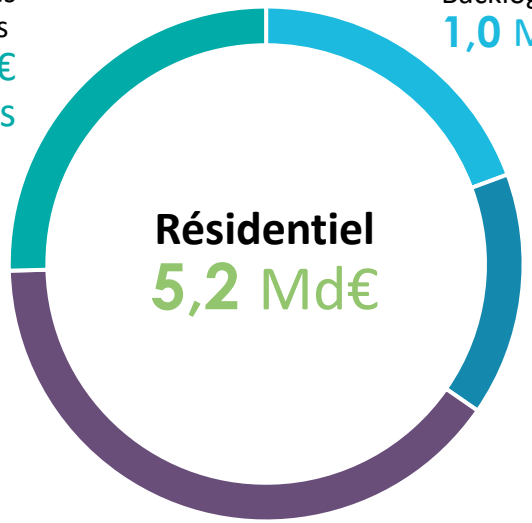


Une forte hausse des prix en 3 ans (1) (+7,5% pour le collectif et +7,4% pour les maisons individuelles)

(1) Variation du T3 2016 au T3 2019

UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE **7,1** Md€ À MOYEN TERME

5,2 Md€ pour le **résidentiel** :
20 600 logements (hors backlog)



Opérations gagnées ou autres options
1,3 Md€
>6 600 lots

Backlog
1,0 Md€

Stock de lots en cours de commercialisation
0,8 Md€
>3 500 lots

Portefeuille foncier
2,0 Md€
>10 500 lots

1,9 Md€ pour le **tertiaire**
et **454 800** m² (hors backlog)



Backlog
0,2 Md€

Portefeuille foncier
0,6 Md€
213 400 m² en QP

Opérations gagnées ou autres options
1,1 Md€
241 300 m²

Données HT et en quote part

PROMOTION TERTIAIRE : BACKLOG (1)

T1 2020

Villejuif
LEBON LAMARTINE
18 196 m²



T2 2020

Toulouse
TERRE D'ENVOL
« CONCORDE »
7 034 m²



Chambéry
ST-BENOÎT
5 286 m²

Miramont
de Guyenne
EHPAD
5 900 m²



Lyon
KAESER BIS
7 440 m²



T3 2020

Toulouse
LATECOERE
12 737 m²



Nîmes
PÔLE SPAP
5 729 m²



T4 2020

Canohes
EPHAD
5 803 m²



T1 2021

Saintes
CLINIQUE SSR
4 702 m²



T2 2021

Livry Gargan
CLINIQUE SSR
8 582 m²



T3 2021

Strasbourg
Archipel Osmose
WACKEN LOT E TR1
15 195 m²



2022 -2023

Toulouse
TERRE D'ENVOL
« LANDING »
11 092 m²



Lille
MAC DONALD
8 877 m²



(1) *Opérations actées ou actuellement sous promesse*

PRIORITÉ 2019 : LE BAS CARBONE

De nouveaux engagements bas carbone

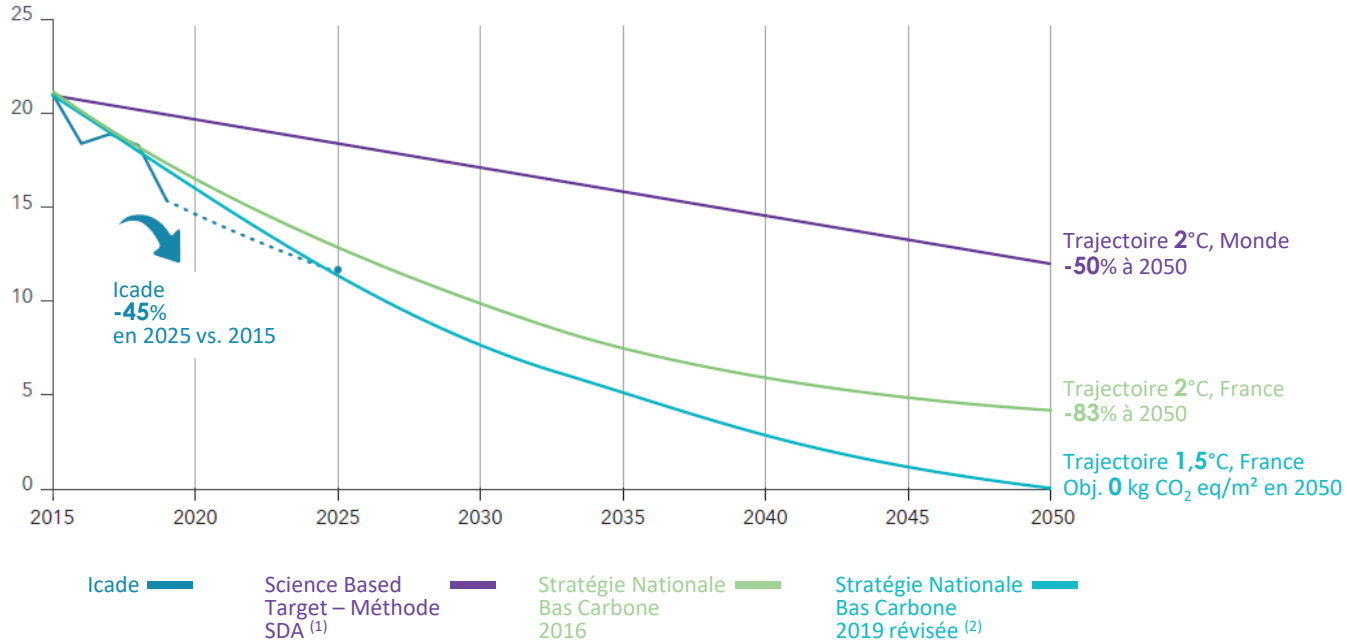
- **Foncière Tertiaire : -45%** d'intensité CO_2 entre 2015 et 2025
- **Promotion : 100%** des nouveaux bureaux > 5 000 m² et **33%** des nouveaux logements labellisés E+C- en 2022
- **Foncière Santé :** accompagnement dès 2019 d'au moins **75%** des exploitants de cliniques dans l'optimisation de leur performance énergétique

Plan d'actions

- Identifications de leviers d'actions par métier (ex. Switch énergétique, réemploi, matériaux bas carbone, « *Led-isation* »)
- Outils de modélisation pour les opérationnels
- Généralisation des comités « verts »

Foncière Tertiaire : alignée sur une trajectoire proche de 1,5°C

(en kg de CO_2 / m² / an)



Icade engagée dans les réflexions réglementaires

- Rénovation énergétique tertiaire 2030
- Label bas carbone
- Taxononomie UE

(1) *Science-Based Target, méthode SDA - Sectoral Decarbonisation Approach*
(2) *Stratégie nationale bas carbone de 2019 - révision neutralité carbone 2050*

NOUVEAUX ENGAGEMENTS RSE 2019-2022

Transition énergétique et préservation des ressources

Impact sur le changement climatique

- **- 45%** d'intensité CO_2 entre 2015 et 2025 pour le patrimoine tertiaire
- **100%** des nouveaux bureaux > 5 000 m² et **33%** des nouveaux logements labellisés E+C- en 2022

Préservation de la biodiversité

- **50%** du patrimoine tertiaire et **25%** des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2022
- **1** m² de biodiversité restaurée pour **1** m² aménagé par les Foncières dès 2019

Raréfaction des ressources et économie circulaire

- Démarche de réemploi pour **100%** des démolitions > 5 000 m² et rénovations significatives > 3 000 m² en 2020 et 2021 resp.

Nouveaux usages et intégration territoriale

Cohésion des territoires et inclusion

- Augmenter le nombre de partenariats locaux
- Systématiser le recours à l'insertion pour les chantiers > **20** M€
- Actions associatives proposées à **100%** des collaborateurs dès 2019

Développement des compétences, bien-être au travail et diversité

Engagement, agilité et collaboration des salariés

- Former au moins **90%** des managers au parcours Manager à énergie positive (MEPOS) à horizon 2020
- Pourvoir **25%** de postes en interne chaque année

RECONNAISSANCE DES AGENCES EXTRA-FINANCIERES

CDP
DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES

Notée **A-**
Parmi les 22% de sociétés leaders au niveau mondial

GRESB
Sector Leader 2019

« Sector Leader »dans sa catégorie « actifs diversifiés, sociétés cotées, Europe de l'Ouest »
Note de **84/100**

EPRA BPR GOLD
EPRA sBPR GOLD

2 Gold Awards pour la qualité de son reporting financier et extra-financier

ISS ESG

Parmi les **5**% des sociétés les mieux notées.
Statut "Prime"

MSCI ESG RATINGS AA
CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA

Note de **AA**
(sur une échelle de CCC à AAA)

SUSTAINALYTICS

Parmi les **5%** les mieux notées des sociétés d'investissement immobilier cotées (monde)

vigeo eiris

3e sur 81 entreprises européennes du secteur Financial Services – Real Estate

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DU TRAVAIL

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Premier ministre
SECRÉTARIAT D'ÉTAT CHARGÉ DE L'ÉGALITÉ ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES ET DE LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

Note de **99/100** à l'index de l'égalité femmes/hommes

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DES FAMILLES, DE L'ENFANCE ET DES DROITS DES FEMMES
ETHICS BOARDS

3e place du SBF 120 du Prix de la féminisation des instances dirigeantes

NIVEAU PLATINE
ParisActionClimat

Charte Paris Action Climat au niveau le plus élevé, le niveau Platine

Climate Bonds INITIATIVE

Note de **25/25**
En tête du top 10 mondial pour la qualité du reporting Green Bond

ISS ESG

Note de **b** pour le Green Bond

ICADE

L'INNOVATION AU SERVICE DE LA RSE

Déploiement business de nouvelles offres et solutions - *Accélérateur de transitions*

Économie circulaire Carbone

cycle up
DES RESSOURCES À L'INFINI

Plateforme de ré-emploi des matériaux de construction, créée en 2018

https://www.cycle-up.fr

Start-up créée

Qualité de l'air

AIRLAB SOLUTIONS POUR NOTRE AIR

VEOLIA ENVIRONNEMENT

Surveillance en temps réel de la qualité de l'air d'un bâtiment : expérimentation in situ de capteurs

http://www.airlab.solutions

Open Innovation

Gestion de l'eau Résilience urbaine



Concept breveté de récupération des eaux de ruissellement

http://bocage-urbain.com/home

Incubation

Amélioration de la qualité de vie des occupants

imagin'home
Rêvez, concevez, habitez.

Solution en ligne de conception sur mesure des biens immobiliers résidentiels

www.imaginhome.icade.fr

Nouvelle offre

AMBU'STAGE by ICADE

Application de géolocalisation indoor facilitant le suivi du parcours ambulatoire du patient en milieu hospitalier

Incubation

Incubateur Station F / HEC

URBAN ODYSSEY
Start-up Studio by ICADE

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

	31/12/2019				31/12/2018		
(en M€)	Courant	Non Courant	TOTAL	*Δ 2018*	Courant	Non Courant	TOTAL
CHIFFRE D'AFFAIRES	**1 522,9**		**1 522,9**	*(14,0%)*	**1 771,5**		**1 771,5**
EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL	**588,5**	**(2,4)**	**586,1**	*(0,7%)*	**594,8**	**(4,7)**	**590,1**
dont charges d'amortissement		(336,6)	(336,6)			(380,4)	(380,4)
dont charges et reprises liées aux pertes de valeur		9,9	9,9			40,1	40,1
dont résultat sur cessions		207,3	207,3			90,9	90,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**591,1**	**(140,3)**	**450,9**	*32,1%*	**611,4**	**(270,0)**	**341,4**
Coût de l'endettement net	(98,5)		(98,5)		(98,5)		(98,5)
Autres produits et charges financiers	8,7	(17,2)	(8,5)		(8,8)	(16,2)	(25,0)
RÉSULTAT FINANCIER	**(89,8)**	**(17,2)**	**(107,0)**	*(13,3%)*	**(107,3)**	**(16,2)**	**(123,5)**
Charge d'impôt	(11,5)	3,4	(8,1)		(32,9)	1,8	(31,1)
Résultat des activités abandonnées		2,5	2,5			(1,4)	(1,4)
RÉSULTAT NET	**489,8**	**(151,7)**	**338,2**		**471,2**	**(285,8)**	**185,4**
RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE	**389,2**	**(89,0)**	**300,2**	*93,7%*	**381,7**	**(226,7)**	**154,9**

PASSIF 2019 :
UNE GESTION DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

Structure du passif

- Dette financière nette : **6,0** Md€ (**+436** M€)
- LTV Droits inclus équilibré : **38,0**%

Notations Crédit

- Icade Santé : notation inaugurale S&P
  BBB+ *outlook stable*
- Icade : confirmation de la notation S&P
  BBB+ *outlook stable*

Politique de financement opportuniste

- **Icade Santé** : émission obligataire **inaugurale : 500** M€, **10 ans, 0,875**% (sursouscrite plus de 6x)
- **Icade : rachat de souches obligataires** de maturités courtes **156,5** M€ en février 2019

Gestion conservatrice du risque de taux

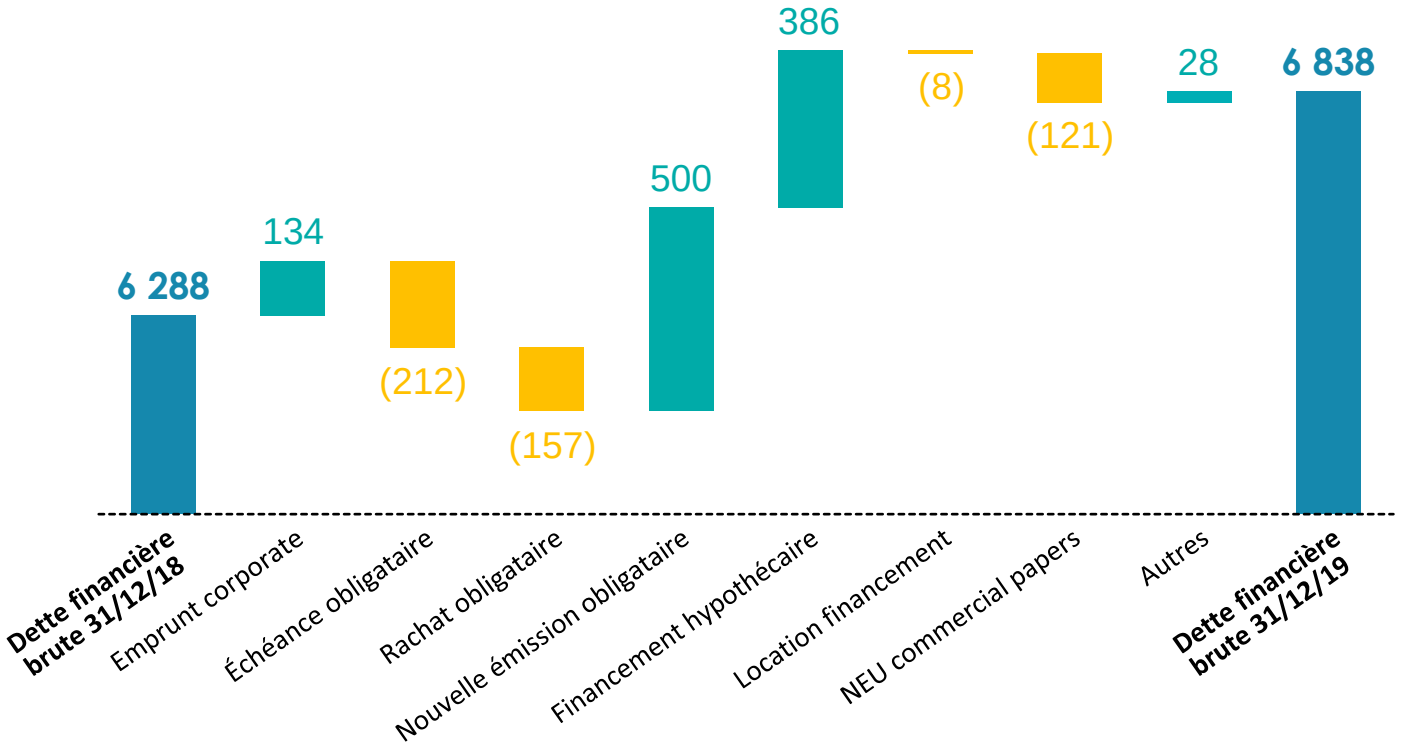
- Taux de couverture de la dette : **97**% à fin 2019
  - Part de la dette à taux fixe : **78**%
- Couverture **> à 81**% sur les 2 prochaines années

Financement de l'activité toujours plus attractif

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DIVERSIFIÉE

Évolution de la dette brute

(en M€)

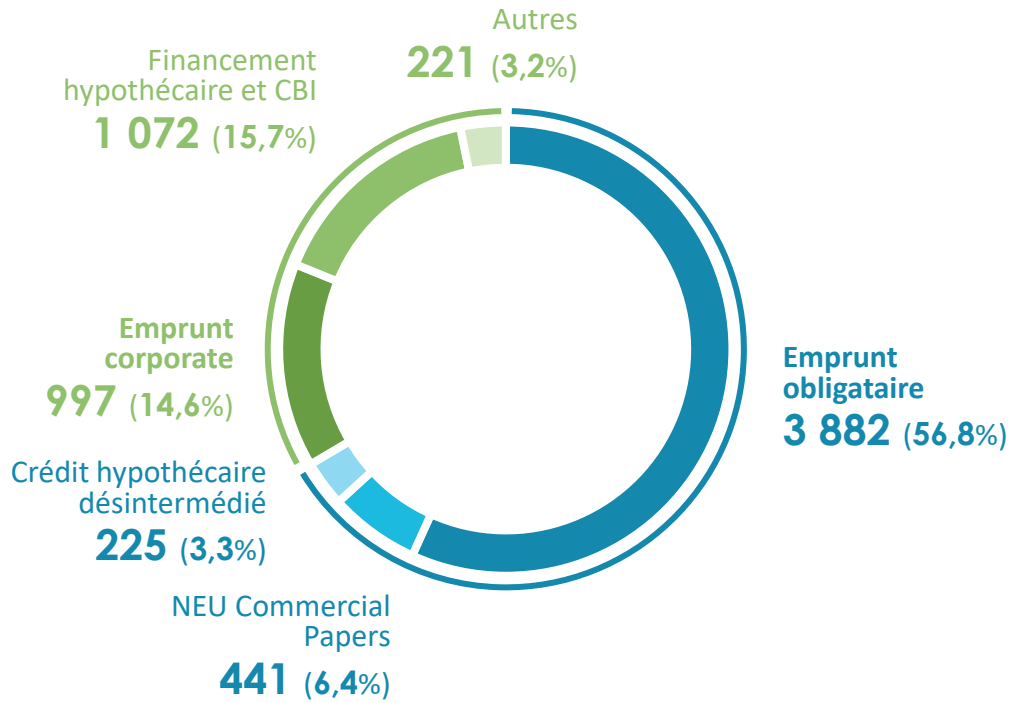


Dette brute au 31/12/2019 de 6 838 M€

Taux de couverture à 97%

Diversification des sources de financements

(en M€)



67% de dettes désintermédiées

33% de dettes intermédiées