



## ICADE – JOURNÉE INVESTISSEURS 2021

### Icade en ligne avec sa feuille de route 2022 et au-delà Guidance cash-flow net courant 2021 revue à la hausse

A l'occasion de sa Journée Investisseurs, Icade fait le point sur l'exécution de son plan stratégique et sur les perspectives.  
La guidance du cash-flow net courant 2021 est revue à la hausse pour la deuxième fois cette année.

#### Tertiaire : Création de valeur dans l'environnement post-Covid

- **Activité locative : une année très dynamique**
    - Solide performance des équipes d'asset management avec **des signatures et renouvellements de baux représentant plus de 140 000 m<sup>2</sup>** en 2021, pour un montant de loyers faciaux annualisés de plus de 35 M€.
    - **Une année record avec la signature de nouveaux baux portant sur 217 000 m<sup>2</sup>** (hors renouvellements), avec notamment :
      - Des acquisitions *value add* qui dopent les revenus locatifs (rendement moyen de 7%)
      - 4 livraisons significatives d'actifs issues du pipeline de développement : loyers supplémentaires : 47 M€<sup>1</sup> ; création de valeur : 232 M€<sup>1</sup>
  - **Poursuite de la rotation dynamique du portefeuille, attractivité des actifs core**
    - Succès du plan de cessions 2021 : 4 actifs *core* cédés à date pour **507 M€, taux de capitalisation moyen de 4,7%** et **prime moyenne sur la valeur du patrimoine<sup>2</sup> de près de ~11%**
    - Poursuite des investissements dans le pipeline et acquisitions opportunistes *value add* (243 M€) : des perspectives de création de valeur importantes sur les années à venir
  - **Un pipeline de développement adapté et attractif de ~2 Md€, un potentiel significatif de création de valeur**
    - Un pipeline sécurisé : 1,1 Md€ confirmé, 0,8 Md€ engagé : 61 M€ de loyers potentiels, un YOC attractif de 5,3%, ~300 M€ de création de valeur sur les années à venir
    - Gestion en opportunité (projets pré-loués, clés en main) : 0,8 Md€
- ⇒ **Maintien d'un rendement attractif pour la Foncière Tertiaire**

#### Santé : Un pipeline d'investissements en croissance & liquidité

- **Poursuite de notre ambitieuse stratégie de croissance**
  - Poursuite du plan d'investissement avec près de 510 M€ investis en Europe depuis le début de l'année (dont acquisitions / sale and leasebacks pour 362 M€ et VEFA pour 97 M€ ; 45% à l'international)
  - Un pipeline d'investissement significatif et sécurisé : 27 projets, 100% pré-loués. Investissement total de 430 M€ et 23 M€ de loyers annuels
  - Un backlog solide qui conforte notre ambition de croissance à moyen terme (~1 Md€)
  - Une organisation renforcée au service de la croissance : équipes locales sur chacun de nos marchés

<sup>1</sup> Après commercialisation complète

<sup>2</sup> Au 31 décembre 2020

- Un volume d'investissements attendu à 600 M€ en 2021 (dont 500 M€ décaissés sur l'année), un chiffre supérieur à la guidance annoncée au mois de juillet : 450-500 M€
- Un objectif d'investissement confirmé de 3 Md€ à horizon 2025, 4 marchés cibles : France, Italie, Allemagne et Espagne
- Événement de liquidité toujours sur la feuille de route
  - ⇒ Icade Santé est bien engagée pour atteindre son objectif : devenir le leader européen de l'immobilier de santé

### Promotion : Une feuille de route axée sur la croissance

- Une demande soutenue ; une évolution de la demande bien anticipée par Icade Promotion
  - Une nouvelle offre adaptée à l'évolution de la demande : *Naturellement chez soi, Urbain des Bois*
  - Une organisation permettant de répondre aux nouveaux enjeux de marchés, notamment la ville de demain : au niveau de l'immeuble (*After Work*) et au niveau du quartier (*Synergies Urbaines*)
- Icade Promotion affiche une forte performance commerciale et surperforme le marché
  - CA économique à fin septembre 2021 : en hausse de +55% vs. T3 2020 et +31% vs. T3 2019
  - Réservations de logements en augmentation de +17% vs. S1 2019 ; le marché est en baisse de -12% sur la même période
  - Hausse des ventes en bloc avec un mix investisseurs particuliers et institutionnels équilibré : 50%/50%
  - PC obtenus sur 1 an à fin septembre 2021 en hausse de +35% (marché à +1,8%)
- Trajectoire de croissance confirmée à horizon 2025 : CA économique cible de 1,4 Md€, marge de 7%

### Stratégie bas carbone d'Icade : Comment accélérer ?

- Accélération de notre stratégie bas carbone en février 2021 : une politique RSE dynamique et ambitieuse pour tous nos métiers
- Réduction de l'empreinte carbone de 18% (2020 vs. 2019), notamment grâce à une année 2020 atypique, mais aussi sous l'effet du déploiement de notre stratégie bas carbone
  - Foncière Tertiaire : -40%<sup>3</sup>, Foncière Santé : -27%<sup>3</sup>, Promotion : -14%<sup>3</sup>
  - Icade en bonne voie pour s'aligner sur la trajectoire 1,5°C
- Des notations extra-financières aux meilleurs niveaux qui reflètent cette discipline
- Le plan d'investissement bas carbone pour 2022-2025 permettra à Icade de rester leader du bas carbone dans son secteur

### Feuille de route financière d'Icade :

- Un modèle économique solide et diversifié nous permettant d'effacer les effets de la crise dès 2021
  - CFNC : retour proche du niveau d'avant-crise en seulement un an
  - Impact limité sur le LTV, grâce à des valorisations qui résistent bien, qui augmentent même sur la santé
- Un modèle économique résolument tourné vers la croissance et la création de valeur, des dividendes attendus en hausse régulière à l'horizon du plan

<sup>3</sup> Réduction de l'intensité carbone (en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) entre 2015 en 2020

- **Financements et LTV : un ratio LTV par ligne d'activité cohérent avec le profil de risque de chaque métier**
    - Répartition par métier<sup>4</sup> : LTV à 42/43% pour la Foncière Santé et LTV inférieur à 35% sur les autres métiers (notamment la Foncière de bureaux) ;
    - **Même si nous prévoyons de réduire la LTV au niveau Groupe**, nos ratios actuels de LTV sont déjà bien adaptés à chaque métier.
  - **Une solidité financière responsable au service de nos ambitions de croissance**
    - **Des indicateurs de passif robustes**, notamment un coût moyen attractif (1,35%) et une politique de couverture sécurisée (>80% sur les 3 prochaines années)
    - Un profil *investment grade* solide : Icade et Icade Santé **notées BBB+ par S&P** (perspective stable)
    - **Actualisation du Green Financial Framework, des critères plus ambitieux** ([lien vers la Politique](#))
      - 2,5 Md€ d'actifs éligibles à un financement par des instruments verts :
      - Transformation de l'émission 2021 en Green Bond : demande d'accord auprès des porteurs obligataires : en cours ([lien vers les documents relatifs à la demande d'accord](#))
      - Un potentiel d'émission verte pour nos prochaines émissions.
- ⇒ **Notre taux de croissance par action du CFNC à moyen terme est en ligne avec l'ambition d'avant crise : TCAM du CFNC 2020-2025 : +4,5%**<sup>5</sup>

## Guidance 2021 à nouveau rehaussée

- **2<sup>ème</sup> révision de la guidance 2021 du CFNC groupe par action:**
  - **≈+8%, hors effet des cessions 2021, (vs +5% précédemment)**
  - **≈+5% y compris l'effet des cessions 2021 (vs +3% précédemment)**
- **Le CFNC 2021 de la Foncière Santé** sera légèrement supérieur à **251 M€**
- Confirmation de la politique de **dividende 2021 en hausse de 3%**<sup>6</sup>

Une présentation assurée par Frédéric Thomas (Président du Conseil d'Administration), Olivier Wigniolle (Directeur général), Victoire Aubry (Directrice financière), Emmanuelle Baboulin (Directrice du pôle Foncière Tertiaire), Xavier Cheval (Directeur général d'Icade Santé), Emmanuel Desmaizères (Directeur général d'Icade Promotion) et Flore Jachimowicz (Directrice RSE et Innovation) sera retransmise en direct ce jour à partir de 10h (heure de Paris). Elle sera suivie d'une séance de questions-réponses.

**L'accès au webcast ainsi que l'ensemble des supports seront disponibles à partir de 10h sur la page de notre site corporate dédiée à la journée investisseurs 2021.**

Lien: <https://icade.fr/finance/financial-results/investor-meeting>

Accès direct au webcast :

In English: [https://channel.royalcast.com/landingpage/icadeen/20211129\\_1/](https://channel.royalcast.com/landingpage/icadeen/20211129_1/)

Accès à la version audio :

France	+33 (0) 1 70 37 71 66
UK (Standard International Access)	+44(0)33 0551 0200
USA	+1212 999 6659

**Mot de passe : ICADE FR / password: ICADE ENG**

<sup>4</sup> À juin 2021

<sup>5</sup> Sous réserve des conditions sanitaires

<sup>6</sup> Proposition définitive du Conseil d'Administration à l'AG d'avril 2022

## **Agenda financier :**

Résultats annuels 2021 : 21 février 2022 avant Bourse

### **A PROPOS D'ICADE**

#### **DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE**

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2021 de 14,8 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2020 de 825 M€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont 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 et travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icable.fr](http://www.icable.fr)

### **CONTACTS**

**Anne-Sophie Lanaute,**  
Dir. Communication Financière et Relations Investisseurs  
+33 (0)1 41 57 70 29  
[anne-sophie.lanaute@icable.fr](mailto:anne-sophie.lanaute@icable.fr)

**Charlotte Pajaud-Blanchard,**  
Responsable Relations Presse  
+33 (0)1 41 57 71 19  
[charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr)