

PARK VIEW
Villeurbanne, Rhône

RÉSULTATS ANNUELS 2020

Lundi 22 février 2021

CONCEVOIR, CONSTRUIRE, GÉRER ET INVESTIR

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

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être.



AVERTISSEMENT

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

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

SOMMAIRE

Introduction

1

Indicateurs clés & faits marquants 2020

2

Performances opérationnelles des métiers

3

Résultats financiers 2020

4

Perspectives

Annexes

QUAI 8.2
Bordeaux, Gironde

Introduction



2020 : ANNÉE ATYPIQUE

Une année inattendue et difficile, des **équipes agiles et réactives**

Un conseil en **confiance et en soutien** du management

Des résultats **2020 résilients**, les métiers et le bilan sont **solides**

Un **business mix et profil de risque adaptables** dans l'environnement actuel

Une **accélération** de la politique **bas-carbone**

Des **perspectives claires**, une **adaptation de la stratégie** sans rupture

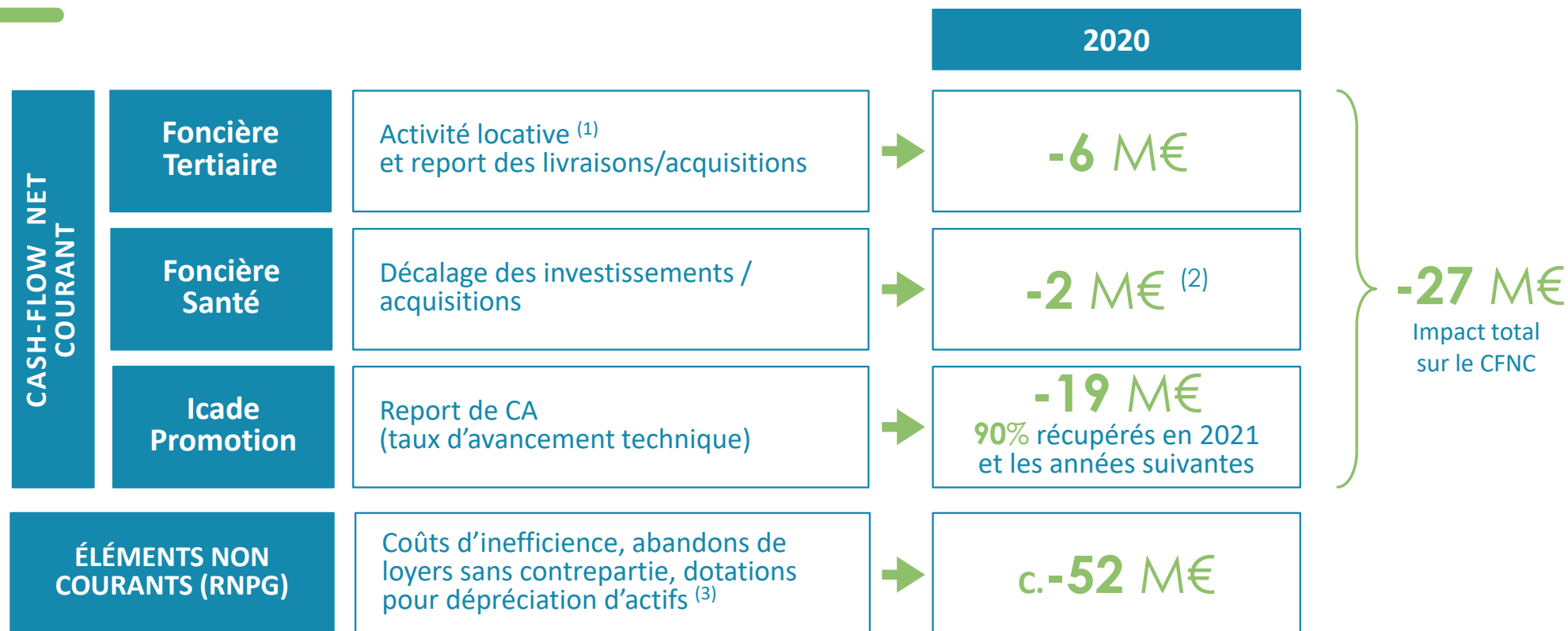
→ **Icade est prête à adresser les nouveaux enjeux post crise**

LE NAUTILUS
Bordeaux, Gironde

1. Indicateurs clés et faits marquants 2020



IMPACT DE LA CRISE COVID-19



- Résilience des Foncières : 2% d'impact sur le RNR consolidé
- Résultats sur la Promotion décalés en 2021 et années suivantes

⁽¹⁾ Impact des mesures d'accompagnement avec contrepartie commerciale, décalage de commercialisation et effet de l'indexation

⁽²⁾ Impact en quote-part

⁽³⁾ Pour mémoire, les états financiers sont préparés selon la convention du coût historique



CFNC À 4,84 €/ACTION, AU DESSUS DE LA GUIDANCE DONNÉE EN OCTOBRE

FONCIÈRES

+6,7%, +2,0% LFL

678,4 M€

vs. 635,9 M€ au 31/12/2019

REVENUS LOCATIFS FONCIÈRES

-2,1%

4,74 €/action

vs. 4,85 €/action au 31/12/2019

351,0 M€

RNR – FONCIÈRES (EPRA)

+2,2%, -2,0% LFL

11,8 Md€⁽¹⁾ (PdG)

vs. 11,5 Md€ au 31/12/2019

PATRIMOINE FONCIÈRES

+50 pbs LFL

92,5%

vs. 92,6% au 31/12/2019

TOF FONCIÈRE TERTIAIRE

PROMOTION

-14,7%

825,4 M€

vs. 967,8 M€ au 31/12/2019

CA PROMOTION⁽²⁾

N/A

2,5 M€

vs. 33,1 M€ au 31/12/2019

CFNC (PdG)

+14,4%

1,4 Md€

vs. 1,3 Md€ au 31/12/2019

BACKLOG PROMOTION

PASSIF

-6 pbs

1,48%

vs. 1,54% au 31/12/2019

COÛT MOYEN DE LA DETTE

-0,5 an

5,9 ans

vs. 6,4 ans au 31/12/2019

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

+210 pbs

40,1%

vs. 38,0% au 31/12/2019

LTV DI

DONNÉES GROUPE

-3,1%

93,2 €/action

vs. 96,1 €/action au 31/12/2019

6,9 Md€

ANR EPRA NTA⁽³⁾

-7,9%

4,84 €/action

vs. 5,26 €/action au 31/12/2019

358,3 M€

CFNC GROUPE



Des indicateurs clés résilients

(1) En quote-part Icade, hors droits. Valeur à 100% du patrimoine : 14,7 Md€ au 31/12/2020 vs. 14,3 Md€ au 31/12/2019
 (2) CA économique
 (3) ANR NTA : Net Tangible Assets – ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions / cessions d'actifs)

2020 : FAITS MARQUANTS

Croissance des loyers des Foncières	+6,7% (soit +42,5 M€ vs. 2019) Bureaux et Parcs d'affaires +4,8% , +2,5% LFL ; Santé +13,9%
Asset management soutenu	3 livraisons sur l'année, des renouvellements de baux accélérés c.160 000 m² signés ou renouvelés
Poursuite des investissements dans la santé	c.440 M€ ⁽¹⁾ d'investissements de la Foncière Santé en France, en Allemagne et en Italie
Icade Promotion	Dynamique commerciale, performances au-dessus du marché Ventes ⁽²⁾ : +15% , réservations ⁽²⁾ : +8% vs. N-1
Passif : émission d'un <i>Social Bond</i>	1^{re} émission du secteur : 600 M€, 10 ans, coupon 1,375%

→ **Activité soutenue malgré la crise**

(1) Donnée à 100% dont promesses
(2) En valeur

LAMARTINE
Villejuif, Val-de-Marne

2. Performance opérationnelles des métiers

PULSE
Aubervilliers, Seine-St-Denis

2.1. Foncière Tertiaire



ICADE
Immobilier de tous vos futurs

RÉSULTATS ANNUELS 2020
LUNDI 22 FÉVRIER 2021

DES LOCATAIRES DE QUALITÉ, UNE ACTIVITÉ LOCATIVE RÉSILIENTE

Un profil de locataires solide

88%

Revenus locatifs provenant de locataires solides ⁽¹⁾

c.12%

Part des revenus locatifs provenant des secteurs les plus impactés par la crise

Un asset management dynamique

c.98%

Taux de collecte des loyers 2020

c.160 000 m²

Surface ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une signature de bail depuis le 1^{er} janvier

Des revenus résilients

92,5%

Taux d'Occupation Financier au 31 décembre 2020

+2,5% ⁽²⁾

LFL des revenus locatifs au 31 décembre 2020

<2%

Taux de défaut au 31 décembre 2020

➔ **Revenus locatifs 2020 très résilients : +4,8% ⁽³⁾, soit +c.16 M€ vs. 2019**



⁽¹⁾ Part des revenus locatifs provenant de grands groupes et sociétés cotées, entreprises et agences publiques, et ETI

⁽²⁾ Bureaux et Parcs d'affaires

⁽³⁾ Croissance à périmètre courant des bureaux et parcs d'affaires à fin décembre 2020

ICADE EN ACCOMPAGNEMENT DE SES LOCATAIRES

Dispositifs sanitaires sur nos actifs

100%

des sites sécurisés

Taux d'occupation des locataires: [30-40]%

Mensualisations, reports & étalements

Solidité du bilan pour accompagner nos locataires

20%

loyers annuels, dont l'échéance a été décalée au pic de la crise

Abandons de loyers limités

Base locative faiblement exposée à la crise

2,3 M€

Loyers abandonnés sur 2020
<1% des loyers de la foncière

Sécurisation des baux

Accompagnement au cas par cas
WALB : +2,9⁽¹⁾ années

sur **54** baux renouvelés

- • **Solidité et fidélisation de notre base locative**
- **> 80% des breaks 2021 sécurisés ⁽²⁾ à date ou couverts par la prise d'effet de nouveaux baux**



PULSE
Saint-Denis, 93

(1) 24,4 M€ de loyers sécurisés / Loyer facial annualisé
(2) Renouvellement avancé ou probabilité élevée selon les estimations de l'asset management

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2019	31/12/2020
Valeur du patrimoine (100% hors droits)	9,1 Md€	9,0 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	8,5 Md€	8,5 Md€
Maturité des baux	4,5 ans	4,1 ans
Rendement du patrimoine ⁽¹⁾ (PdG droits inclus)	5,5%	5,7%
Taux d'occupation financier	92,6%	92,5%
Bureaux	96,4%	94,9%
Parcs d'affaires	83,6%	86,9%
Nombre de m² total (en millions)	1,83	1,83
Valeur moyenne au m² ⁽²⁾		
<i>Bureaux IDF</i>	7 500	7 300
<i>Bureaux Régions</i>	3 600	3 600
<i>Parcs d'affaires</i>	2 350	2 300

1 Valorisation en légère baisse
(-0,3% à périmètre courant, -3,1% LFL)

2 Maturité des baux à 5 ans
pour le top 10 des locataires

3 Un TOF stable sur un an, en hausse
sur les parcs d'affaires

→ Des indicateurs opérationnels solides

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 droits inclus des surfaces louables

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

CLINIQUE DE L'ATLANTIQUE
St-Herblain, Loire-Atlantique

2.2. Foncière Santé



DES REVENUS TRÈS RÉSISTANTS, DES LOCATAIRES SOLIDES

100%

TOF

c.85%

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

7,4 années

Maturité moyenne des baux



+13,9%

Hausse des revenus sur 1 an
à périmètre courant

(c. +37 M€)

>99%

Taux de collecte des loyers
2020



- Une base locative très solide et pérenne
- Une activité en croissance soutenue



DES AMBITIONS D'INVESTISSEMENTS MAINTENUES ET BIEN ENGAGÉES

Investissements ⁽¹⁾ réalisés en 2020 pour près de **440 M€** dont **70%** à l'international

Principales acquisitions :



Acquisition d'un portefeuille de **8** ⁽²⁾ maisons de retraite pour **143 M€** DI

- 1^{re} opération d'un partenariat de long-terme avec Orpea
- **3** actifs en co-investissement



Acquisition pour **c.140 M€**, dont :

- **6** établissements acquis auprès de Korian pour **40 M€**
- Polyclinique de Navarre à Pau ⁽⁴⁾ pour **36 M€** DI



Acquisition d'un portefeuille de **7** ⁽³⁾ maisons de retraite pour **131 M€** DI

- Opérateur Gheron, baux de **18** ans



EHPAD
LES JARDINS DE BEAUVALLON
Marseille, Bouches-du-Rhône



Renforcement des partenariats



Opérateurs de référence



Durée moyenne des nouveaux baux > 12 ans



Près de **60%** du plan d'investissement de **2,5 Md€** réalisé à fin 2020

⁽¹⁾ Données à 100%, dont acquisition pour 250 M€ et promesses pour 190 M€ - ⁽²⁾ Dont 1 sous promesse
⁽³⁾ Dont 6 sous promesse - ⁽⁴⁾ Acquisition auprès du Groupe Bordeaux Nord Aquitaine (GBNA)

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2019	31/12/2020
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	5,3 Md€	5,7 Md€
<i>Valeur du patrimoine (PdG hors droits)</i>	<i>3,0 Md€</i>	<i>3,3 Md€</i>
Taux de rendement (droits inclus) ⁽¹⁾	5,3%	5,3%
<i>Court et moyen séjour France</i>	<i>5,4%</i>	<i>5,4%</i>
<i>Long séjour France et International</i>	<i>4,8%</i>	<i>4,8%</i>
Taux d'occupation financier	100%	100%
Maturité des baux	8,0 ans	7,4 ans
Nombre d'établissements	156	175
dont court et moyen séjour (France)	107	110
dont long séjour (France et International)	49	65

→ **Un fort potentiel de création de valeur**

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



SKY-AND-GARDEN
Asnières/Seine, Hauts-de-Seine

2.3. Promotion



UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE, DES INDICATEURS POSITIFS POUR 2021

Un CA mécaniquement affecté par 2 mois ½ d'arrêt des chantiers

-14,7%

Variation du CA total
(825 M€ au 31/12/20 vs. 968 M€ en 2019)

+9%

Croissance du CA résidentiel
hors effet de l'arrêt des chantiers

Bonne dynamique commerciale

+8%

Réservations en valeur
+5% en volume
vs. -22% sur le marché ⁽¹⁾

+15%

Ventes notariées
vs. -5% sur le marché ⁽²⁾

+21%

Backlog résidentiel
Backlog total : **1,4 Md€ (+14%)**

→ Un CA 2021 sécurisé par des indicateurs avancés en hausse



⁽¹⁾ Source FPI : variation annuelle sur 12 mois glissants au T3 2020 des réservations de logements neufs
⁽²⁾ Source DGFIP : ensemble des ventes notariées au taux de droit commun à fin décembre 2020

PARC DU MILLÉNAIRE
Aubervilliers, Seine-St-Denis

3. Résultats Financiers 2020



QUAI RIVE NEUVE
Marseille, Bouches-du-Rhône

3. Résultats Financiers 2020

3.1. Compte de résultat

RNR DES FONCIÈRES : **4,74** €/ACTION, REPLI LIMITÉ

(en M€)	31/12/2020	vs. 31/12/2019 ^Δ
	TOTAL FONCIÈRES	
Loyers nets	655,2	+5,5%
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	96,6%	(113 pbs)
Ratio de coûts EPRA ⁽¹⁾	11,7%	20 pbs
RNR ⁽²⁾ – Foncières PdG	351,0	(2,2%)
RNR – Foncières / Action PdG	4,74	(2,1%)

- Croissance des loyers nets sur l'année 2020 : **+5,5%**
- Taux de marge solide : **96,6%**
- Ratio de coûts Epra maîtrisé, inférieur à **12%**
Adaptation des coûts de structure de **c.-7%**
- RNR, contribution de la Foncière Santé en hausse : **+6 pts** à **39%**

→ RNR à **+5%**, corrigé de l'impact de la crise Covid-19 et hors cessions 2019

(1) Hors coût de la vacance

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

CROISSANCE SUR LA SANTÉ, RÉSILIENCE SUR LES BUREAUX

Foncière Tertiaire (en M€)

	31/12/2020	vs. 31/12/2019 Δ
	FONCIÈRE TERTIAIRE	
Loyers nets (100%)	359,5	0,5%
Taux de marge	95,4%	(104 pbs)
RNR – PdG	214,3	(10,3%)
RNR – Foncière / Action PdG	2,90	(10,3%)

- Revenus locatifs : **+2,5%** ⁽¹⁾ LFL
- Loyers nets **+0,5%**, dans un contexte de cessions record en 2019
- Maîtrise des coûts de fonctionnement : **c.-12%**
- RNR 2020 impacté par des produits 2019 non reconduits : **-15 M€** ⁽²⁾
- Impact Covid-19 limité : **-6 M€**

➔ **RNR quasi stable ⁽³⁾ malgré 1,1 Md€ de cessions réalisées en 2019**

Foncière Santé (en M€)

	31/12/2020	vs. 31/12/2019 Δ
	FONCIÈRE SANTÉ	
Loyers nets (100%)	295,7	+12,2%
Taux de marge	98,1%	(143 pbs)
RNR – PdG	136,7	+14,0%
RNR – Foncière / Action PdG	1,85	+14,1%

- Revenus locatifs : **+1,7%** LFL
- Loyers nets : **+12,2%**
- Taux de marge élevé : **98,1%**
- Impact Covid-19 : **-2 M€**
- RNR à 100% : **237 M€**

➔ **Croissance dynamique du RNR à +14%, un secteur acyclique**

⁽¹⁾ Bureaux et Parcs d'affaires

⁽²⁾ Comptabilisation en 2019 d'un dividende de 15 M€ lié au débouclage de l'opération « Cœur de Ville »

⁽³⁾ Variation calculée hors produits 2019 non reconduits et impacts Covid-19 2020

ICADE PROMOTION : DES RÉSULTATS IMPACTÉS PAR L'ARRÊT DES CHANTIERS

(en M€)	31/12/2020			Δ sur 1 an		
	Résidentiel	Tertiaire	TOTAL ⁽²⁾	Total var.	Résidentiel	Tertiaire
Chiffre d'affaires économique (CA) ⁽¹⁾	690,6	119,8	825,4	(14,7%)	(11,0%)	(36,9%)
Taux de marge	4%	(2,5%)	3%	N/A		
ROEC	27,4	(3,0)	24,8	N/A		
Cash-flow net courant (PdG)	10,0	(6,9)	2,5	N/A		

- Repli limité du CA résidentiel à **-11%**
 - **+9%** hors arrêt des chantiers
- Taux de marge résidentiel à **4%**
- CFNC hors effet Covid-19 : **c.22 M€**
 - Effet décalage CA à l'avancement : **-19 M€**
 - **90%** reportés en 2021 et années suivantes



- Taux de marge : point bas, impacté par l'effet volume
- Amélioration dès 2021 (volume et marges)

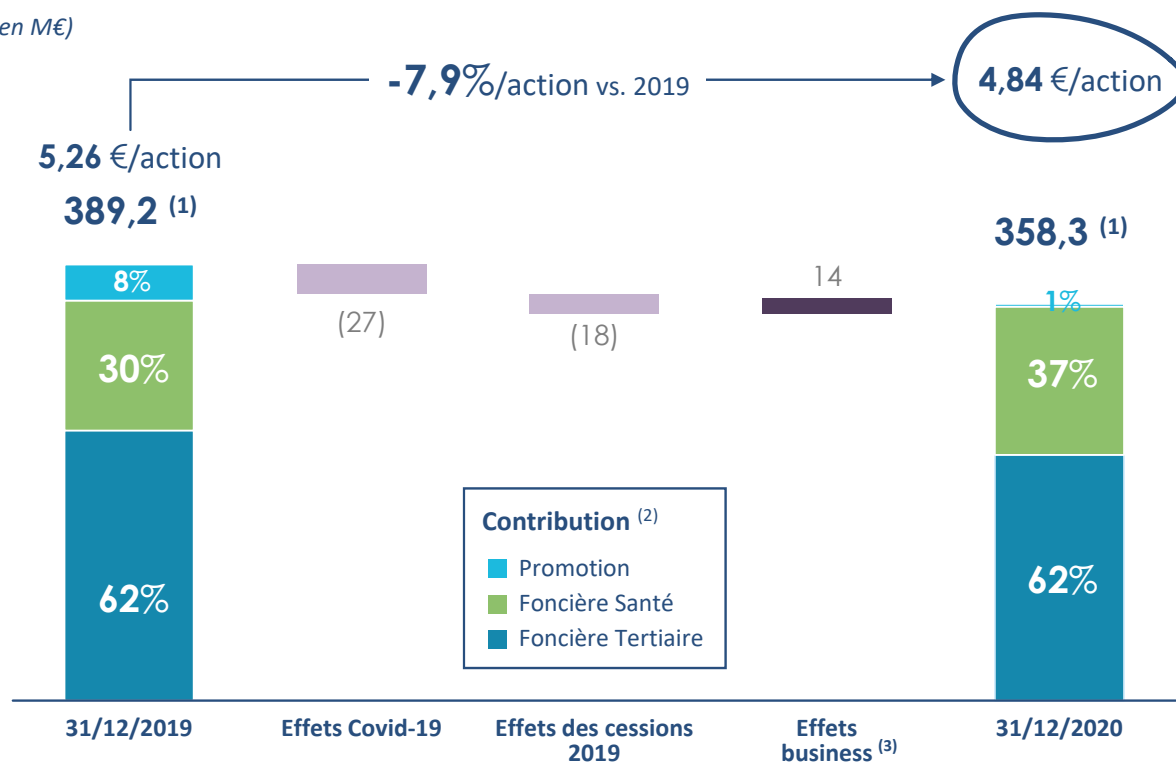
(1) CA économique : incluant les entités mises en équivalence

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

3.1. RÉSULTATS FINANCIERS 2020 – COMPTE DE RÉSULTAT

CFNC GROUPE À **4,84** €/ACTION (GUIDANCE FIN OCTOBRE : 4,80 €)

(en M€)



- **CFNC 2020 en repli limité de 7,9%** :
 - Impact de la crise sanitaire : -27 M€
 - Cessions 2019 sur les bureaux : 1,1 Md€ - effet CFNC -18 M€
 - CFNC en croissance de **+3,6%** hors effet des cessions et de la crise Covid-19
- **Contribution de la Foncière Santé en hausse (+7 pts à 37%)**

→ **Un profil de CFNC 2020 adapté à l'environnement actuel**

(1) Intègre le CFNC du secteur « autres »
 (2) Pourcentages du CFNC sur une base 100
 (3) Principalement effets de l'activité locative, des livraisons du pipeline et de l'augmentation de la contribution de la Santé

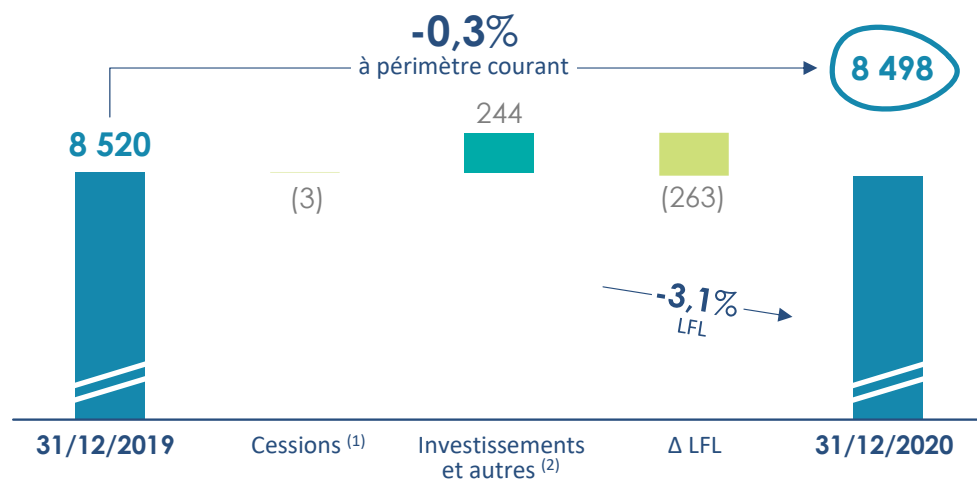
BÂTIMENT 007 – PARC DU PONT DE FLANDRE
Paris 19^e

3. Résultats Financiers 2020

3.2. Valorisation du patrimoine & ANR

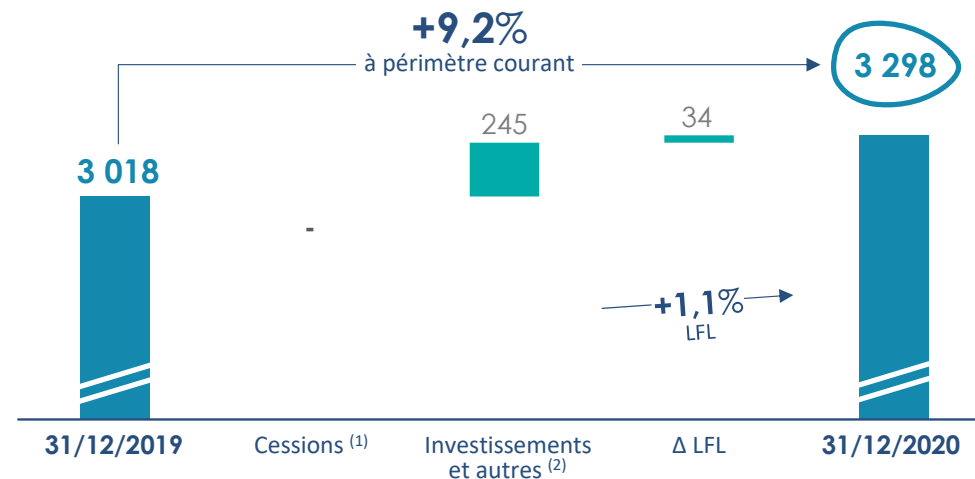
UN PATRIMOINE VALORISÉ À **11,8 Md€** EN PART DU GROUPE, **14,7 Md€** À 100%

● Foncière Tertiaire (en quote-part) (en M€)



- • Valeur au 31 décembre 2020 : 8,5 Md€ (9,0 Md€ à 100%), -0,3% à périmètre courant
- Baisse de -3,1% LFL

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



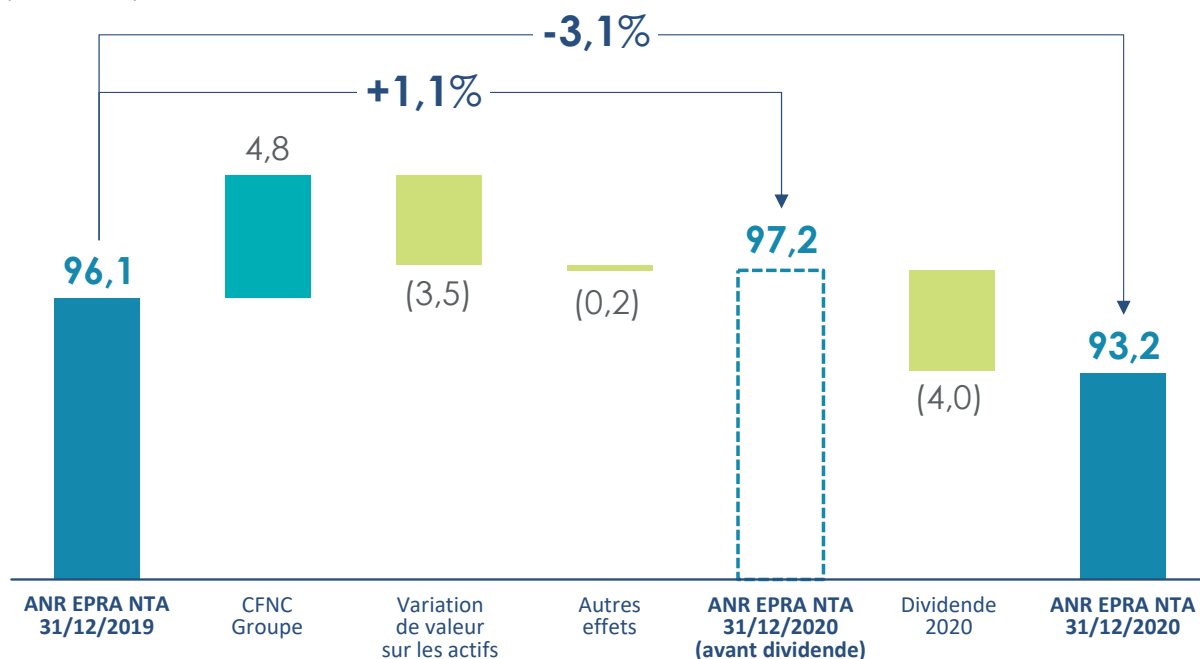
- • Valeur au 31 décembre 2020 : 3,3 Md€ (5,7 Md€ à 100%), +9,2% à périmètre courant
- Hausse de +1,1% LFL

(1) Juste valeur au 31/12/2019 des actifs cédés sur la période

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

ANR EPRA NTA : **93,2** €/ACTION, **+1,1%** AVANT DIVIDENDE

(en €/action)



- 1 Léger ajustement de la valorisation du patrimoine
 - ANR NTA : -1,8% sur 6 mois (6 900 M€ ; 93,2 €/action)
- 2 Repli de l'ANR limité vs. cours de bourse
 - Décote ⁽²⁾ au 04/02/2021 : -31%
 - Une décote implicite sur les bureaux non constatée dans les valorisations au 31/12/2020
- 3 QP de l'ANR Santé :
 - 32% au 31/12/2020 vs. 29% 31/12/2019
 - Fort potentiel de revalorisation et de création de valeur

ANR NDV : 6 376 M€ (86,1 €/action)

- -5,5% sur 12 mois
- Effet négatif de la juste valeur de la dette à taux fixe ⁽¹⁾ (-1,3 €/action sur la période)

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

→ Un ANR robuste qui reflète la solidité du *business model*

NATUR'LODGE
Reichstett, Bas-Rhin

3. Résultats Financiers 2020

3.3. Passif



STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE ET ATTRACTIVITÉ CONFORTÉE

Sécurisation du bilan en période de crise

- Renforcement des RCF : **>2,0 Md€**
- **Aucun tirage des lignes RCF** (même au pic de la crise)
- **Gestion proactive des NeuCP**
- **Alignement du covenant LTV à 60%**

Attractivité et signature de crédit renforcée

- **Signature BBB+ confortée par S&P**
- **Émissions obligataires :**
 - Icade Santé : 600 M€, 10 ans, 1,375%
 - Icade : 600 M€ (janvier 2021), 10 ans, plus bas coupon historique de 0,625%

Poursuite focus finance durable

- **Premier Social Bond de taille Benchmark – sur Icade Santé ⁽¹⁾**
- **RCF Green et Solidaire (450 M€)**
- **Premier fonds climat ⁽²⁾ ressources mobilisées dès 2021 : 2,5 M€**



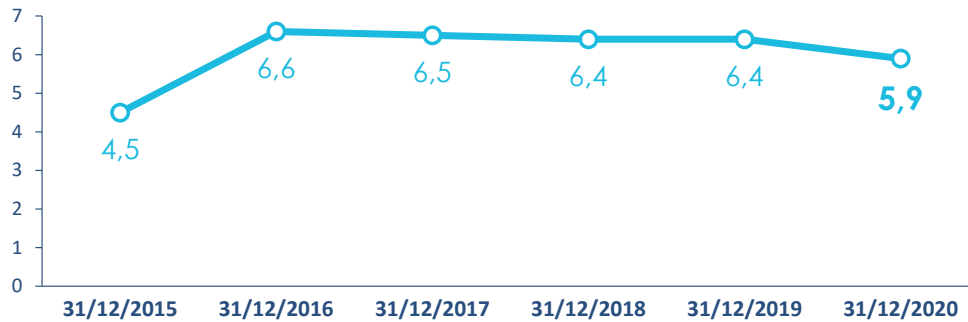
- **Une liquidité couvrant près de 5 années d'intérêts et de capital**
- **Prochaine tombée obligataire : souche 2023 pour 279 M€**

⁽¹⁾ Émis par un corporate au niveau mondial

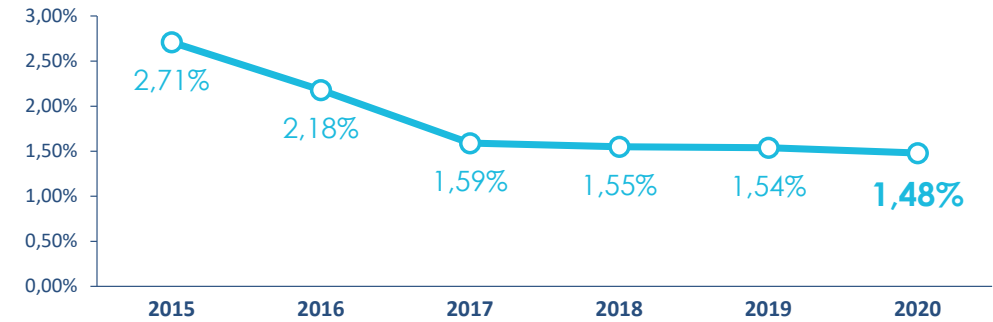
⁽²⁾ En complément des investissements d'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs : en moyenne 10/15 M€ par an depuis 2015

DES INDICATEURS DE PASSIF CONFORTABLES, FAIBLE IMPACT DE LA CRISE

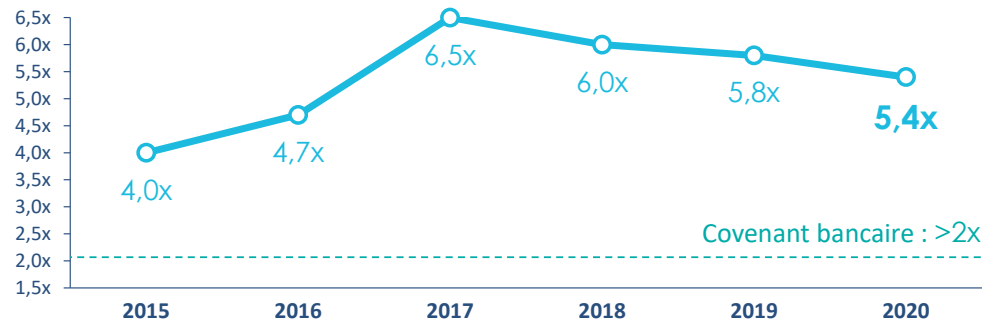
● Une maturité moyenne de la dette proche de 6 ans



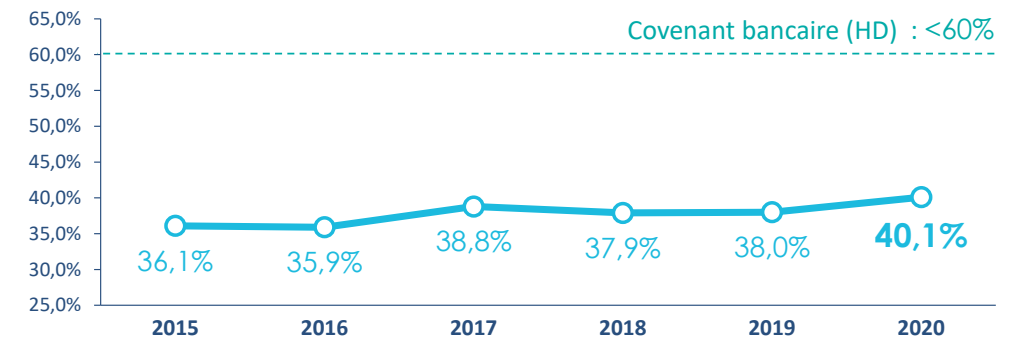
● Un coût moyen de la dette encore en baisse (6 pbs)



● ICR parmi les plus élevés du marché



● Ratio LTV DI : 40,1%



- Un coût de financement attractif ; Poursuite du focus sur la maturité
- Des ratios de dette – très – en dessous des covenants

(1) Covenant à 60% depuis le T4 2020

LAMARTINE
Villejuif, Val-de-Marne

3. Résultats Financiers 2020

3.4. Dividende

DIVIDENDE 2020 STABLE, OPTION DE PAIEMENT EN ACTIONS

Proposition du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale
du 23 avril 2021

Dividende 2020 stable vs. dividende 2019 à **4,01 €**/action

83%

Payout
dividende 2020

Acompte de **50%** début mars 2021, paiement **100%** en cash

6,4%

Yield
(base cours au 31/12/2020)

Solde du dividende :

- Numéraire et option de paiement en actions
- Modalités de distribution arrêtées lors du conseil du 12 mars 2021

→ **Maintien d'une politique de dividende attractive dans un contexte de crise**

LES PINS D'ISABELA
Marseille, Bouches-du-Rhône

4. Perspectives



4. PERSPECTIVES – FONCIÈRE TERTIAIRE

UNE FONCIÈRE TERTIAIRE AGILE... (1/2)

Un pipeline adapté au marché locatif

- Pipeline confirmé à **1,5 Md€**
- Projets à horizon 2021 pré-loués à **63%** (loyer 30 M€⁽¹⁾)
- Pipeline opportuniste : +/- **900 M€**



Capacité à traverser la crise, agilité, prêt au rebond

Recyclage du capital : reprise des cessions opportunistes dès 2021

- Intérêt confirmé des investisseurs
- Attractivité des rendements des actifs *Core*



> 320 M€ sous promesse en ligne avec l'ANR

Conversion diversifiée des réserves foncières

Valorisation de nos charges foncières, aussi en Résidentiel
 Opportunités Pars des Portes de Paris **130 000 m² SDP**,
 Réserves potentiellement réorientées vers le logement soit **1 700 logements**



Émergence de nouveaux quartiers de ville



Adaptation de notre stratégie à l'environnement actuel

(1) Loyer facial potentiel : 47 M€



4. PERSPECTIVES – FONCIÈRE TERTIAIRE

... DOTÉE DE SOLIDES ATOUTS FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX (2/2)

Marché locatif

Des priorités pour les locataires...

- Mix télétravail / présentiel
- Flexibilité
- Bien-être, sécurité et connectivité
- Optimisation des coûts

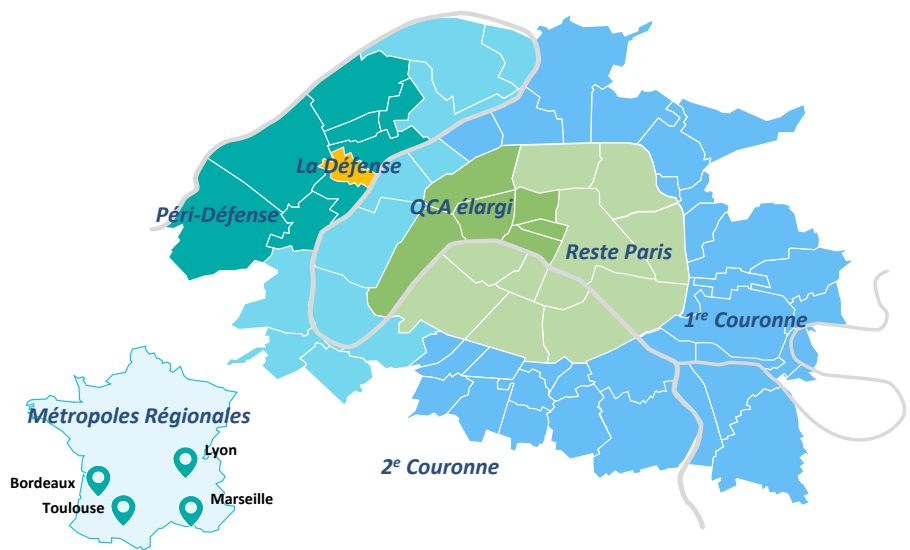
... adressées par Icade

- ➔ **Flex office, attractivité** des espaces (critères RSE, végétalisation)
- ➔ **Adaptabilité** des immeubles
- ➔ **Haut niveaux de technologie** (lumière, air, services...)
- ➔ **Loyers attractifs** vs. QCA



Le bureau de demain by Icade

Investissements



Près de **60%** d'actifs *Core* et *Core+* ⁽¹⁾

Bas-carbone : portefeuille déjà aligné sur la trajectoire **1,5°C**



Portefeuille attractif, critères RSE aux meilleurs standards

(1) WALB > 3 ans ; Taux d'occupation > 80%

DES PERSPECTIVES TRÈS PORTEUSES

Des fondamentaux positifs

- Vieillesse de la population
- Financement public à plus de **80%** en France
- Hausse continue des attentes

Perspectives de développement (en France et à l'international)

- Pipeline de développement : **451 M€** ⁽¹⁾
- Volume d'investissements à l'étude : **> 1 Md€**
- Signature d'une exclusivité en Espagne
- Critères sélectifs et discipline financière

Élargissement de la base locative

- Nouveau partenariat avec un des leaders du secteur en Europe
- Renforcement des partenariats existants (Korian, Kos..)



Événement de liquidité au plus tard fin 2022

(1) Donnée à 100%



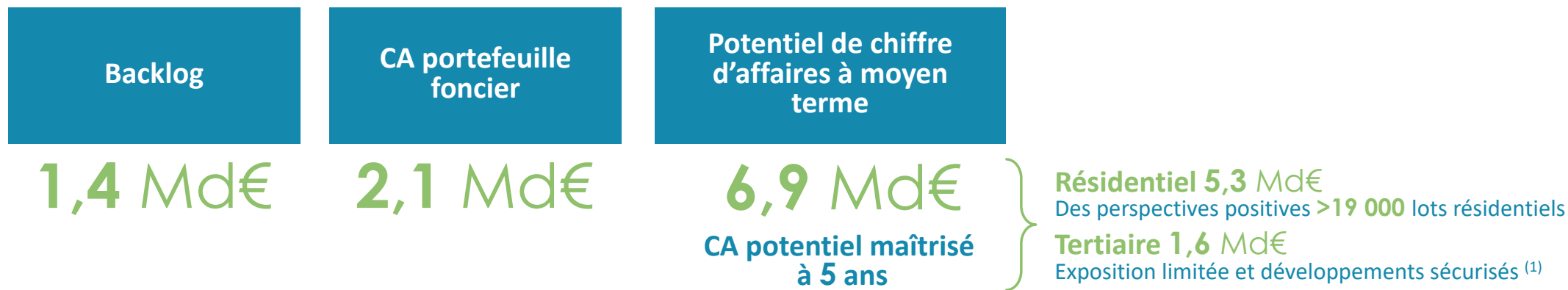
CLINIQUE DE L'UNION - Saint-Jean, Haute-Garonne



CLINIQUE DES CÈDRES - Brive-la-Gaillarde, Corrèze

4. PERSPECTIVES – PROMOTION

ICADE PROMOTION : UN POTENTIEL DE CROISSANCE INTACT



Accélération dans la construction bas-carbone

- Nouvelle offre « **Naturellement chez soi** »
- Lancement *d'Urbain des Bois* filiale dédiée à la construction de bois industrielle

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

⁽¹⁾ Développements en montages sécurisés pour le compte d'investisseurs

PRIORITÉS 2021

1

Foncière Tertiaire

Rotation du portefeuille et création de valeur sécurisée sur le pipeline

2

Foncière Santé

Poursuite de la croissance et de l'internationalisation, préparation de la liquidité

3

Promotion

Croissance du CA, amélioration des marges

4

RSE

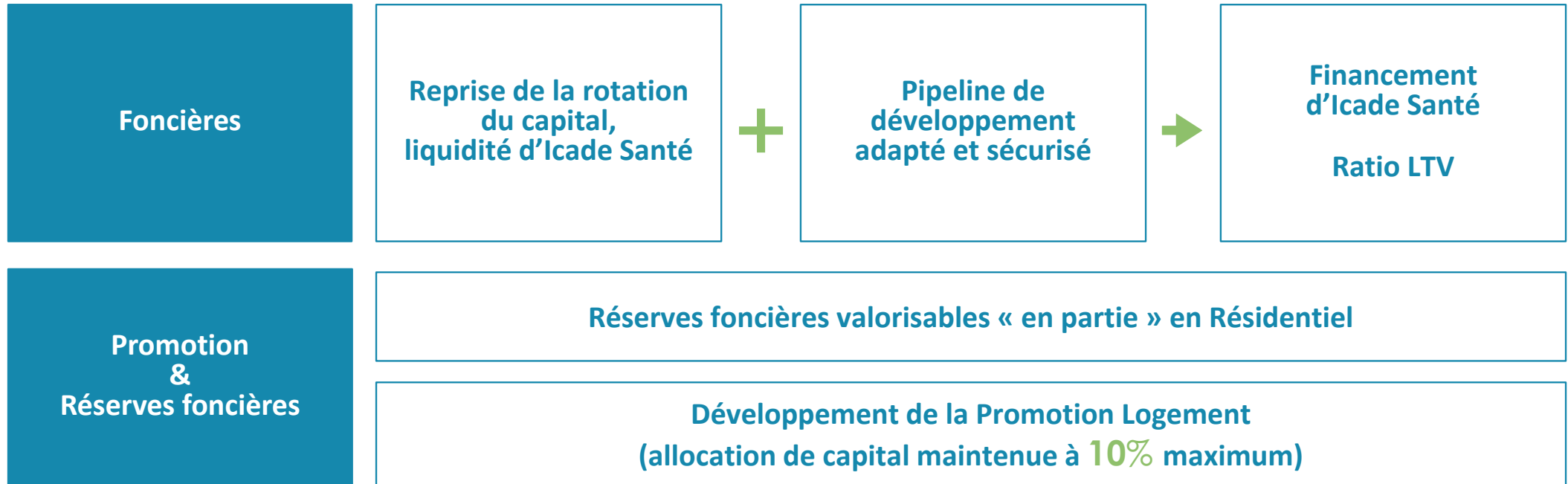
Accélération de la stratégie bas-carbone, lancement *d'Urbain des bois*

5

Déclinaison opérationnelle de la *Raison d'être*



PERSPECTIVES 2021 / 2023



→ Adapter stratégie, business mix et profil de risque au contexte actuel

GUIDANCE 2021

**CFNC Groupe
par action 2021**



En hausse de $\approx +3\%$, hors impact des cessions 2021
(sous réserve de non dégradation significative de la situation économique et sanitaire)

**Dividende
2021**



En hausse de $+3\%$
Payout ratio en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de plus-values de cessions



VILLAGE DES ATHLÈTES
Saint-Ouen, Seine-Saint-Denis



Assemblée générale : 23 avril 2021

PARC DU PONT DE FLANDRE
Paris 19^e

Questions / Réponses



BERGES DE FLACOURT
La Réunion

Annexes

ICADE
Immobilier de tous vos futurs

RÉSULTATS ANNUELS 2020
LUNDI 22 FÉVRIER 2021

L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE



QUAI 8.2 ÎLOT BC
Bordeaux, Gironde

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

- Portefeuille au 31/12/2020 : **9,0 Md€ (100%)**
- Pipeline de développement : **1,5 Md€** (sur près de **210 000 m²**)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m²** de réserves foncières



POLYCLINIQUE DU PARC (travaux d'extension)
Caen, Calvados

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

- Portefeuille situé en France et à l'international au 31/12/2020 : **5,7 Md€ (100%)**
- **139** établissements de santé en France : **110** court et moyen séjour et **29** EHPAD
- **36** établissements de santé long séjour en Europe (Italie et Allemagne)



CONEX - Lille, Nord

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

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

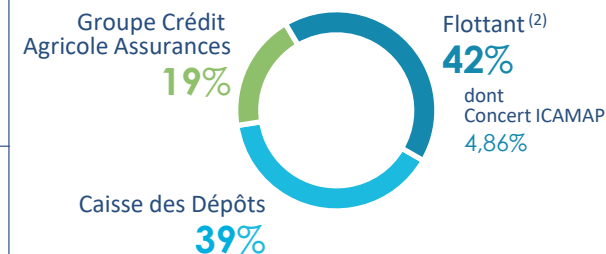
(1) Capitaux propres Promotion PdG (avant élimination des titres / capitaux propres consolidés PdG)
(2) Dont 0,72% d'auto-détention et 0,26% pour le fonds commun de placement d'Icade

Au 31/12/2020

14,7 Md€ de patrimoine
11,8 Md€ de patrimoine hors droits PdG



Actionnariat Icade



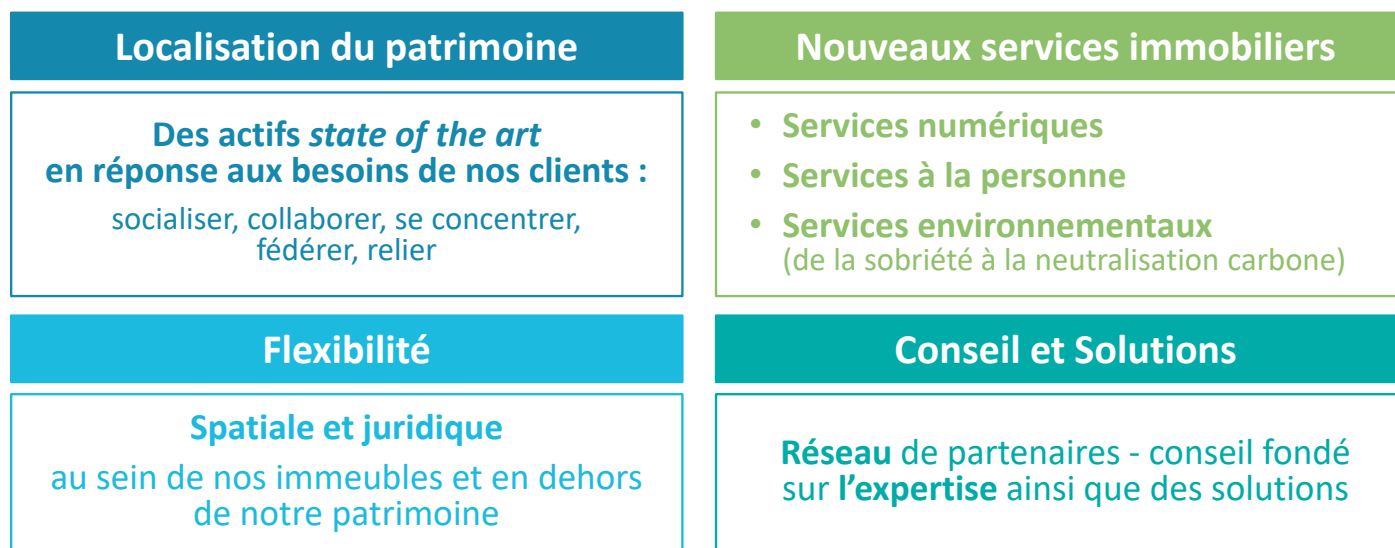
Rating **S&P** for Icade & Icade Santé
BBB+, Stable Outlook

BUREAU DE DEMAIN BY ICADE : NOUS SOMMES PRÊTS

Les enjeux clés de nos clients...



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



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

(1) Office as a Service

IMAGIN'OFFICE : FLEXIBILITÉ POUR NOS LOCATAIRES

« Une nouvelle génération de bureaux pour les entreprises en mouvement »

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



Deux premières réalisations



Imagin'Office *Neuilly-sur-Seine*

62 postes en bureaux privatifs
5 salles de réunion



Imagin'Office *Lyon*

85 postes en bureaux privatifs
9 salles de réunion



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

ICADE BIEN POSITIONNÉE FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX DE MARCHÉ

Une année de rupture

Une demande déstabilisée

- Récession de **-8,3%** en 2020
- **1,3 M m²** placés en 2020 (**-45%**)
- Recherche de flexibilité à court-terme
- Transformation ralentie par les restrictions sanitaires

Une offre qui s'étoffe en IDF

- Vacance en hausse à **6,8% (+1,8 pt)**
- VLM stables

L'investissement reste soutenu

28 Md€ en 2020
 Une demande centrée sur les bureaux *core* avec un rééchelonnement des primes de risque

Une offre ICADE adaptée

- Offre **SMART & SAFE** (connectée, flexible, verte et saine)
- **Savoir-faire** dans l'accompagnement des locataires (expérience du flex-office, Imagin'office, CRM)
- Capacité à développer des immeubles neufs adaptés à la nouvelle demande (**réserves foncières**)

- **Dialogue** avec les locataires et focus sur la satisfaction
- Des **loyers attractifs**
- Des **emplacements de qualité** (Nanterre, Portes de Paris, grandes métropoles régionales - QCA)

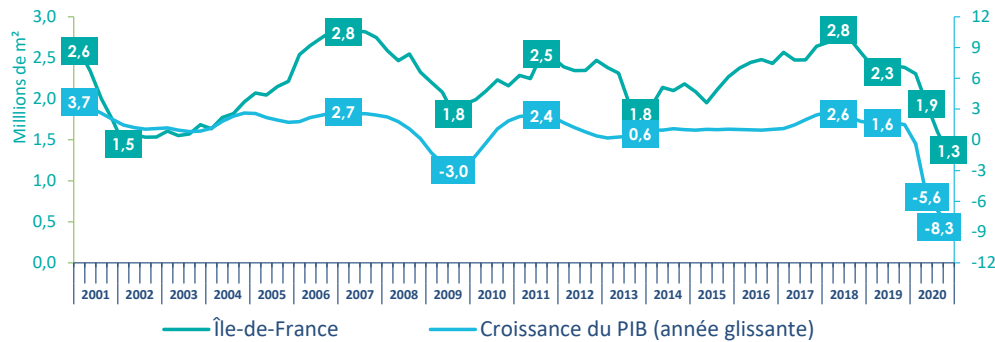
- **Potentiel** de cession d'actifs matures
- Capacité à cibler des **opportunités d'acquisition attractives**



- **Des enjeux marché bien identifiés**
- **Icade bien positionnée pour répondre aux nouveaux besoins immobiliers**

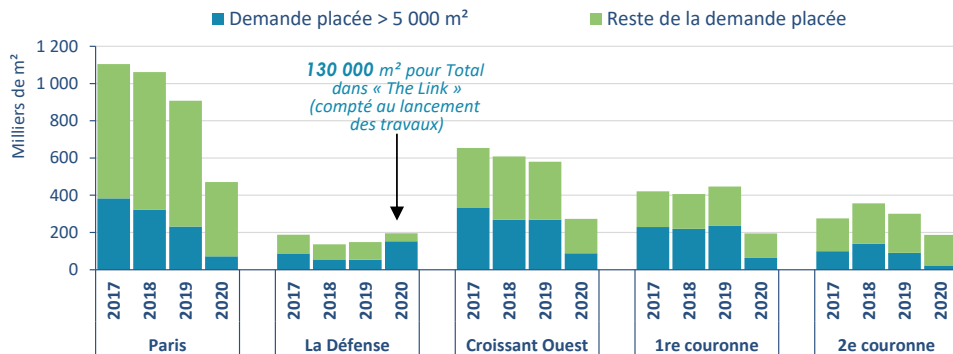
UN MARCHÉ LOCATIF MIS EN SUSPENS

→ Une récession historique de l'économie qui pèse nécessairement sur la demande placée à venir



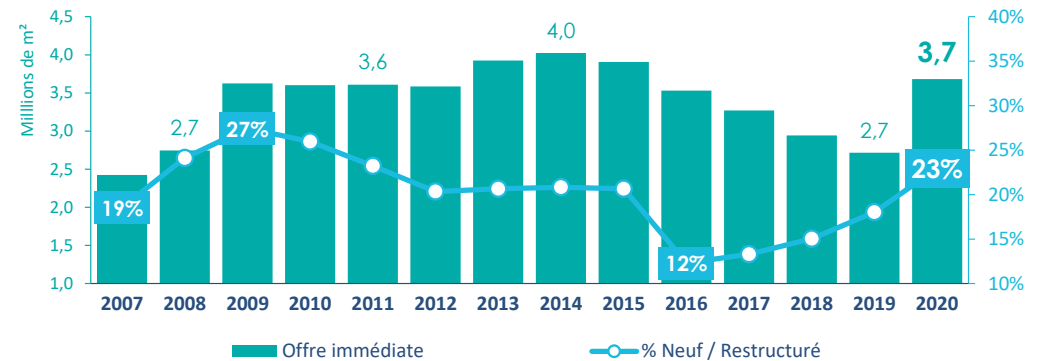
→ Un recul de l'activité sur l'ensemble des marchés particulièrement marqué pour les > 5 000 m²

Évolution de la demande placée par taille depuis 2017



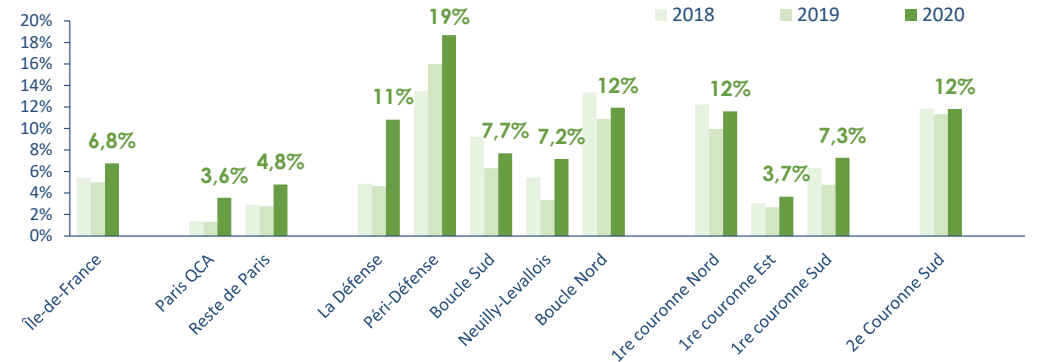
→ Privée d'un rythme d'absorption normale, l'offre immédiate remonte pour la première fois depuis 2014

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



→ Une remontée de la vacance tirée par les libérations dans Paris et des livraisons de chantier en périphérie

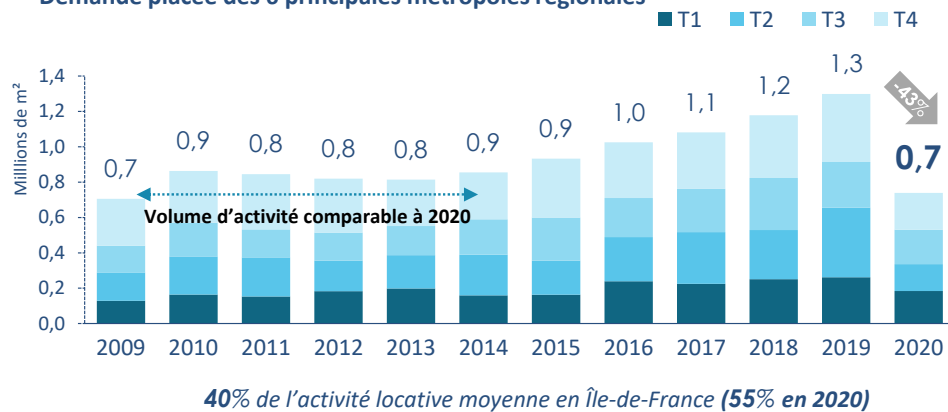
Taux de vacance à fin de période



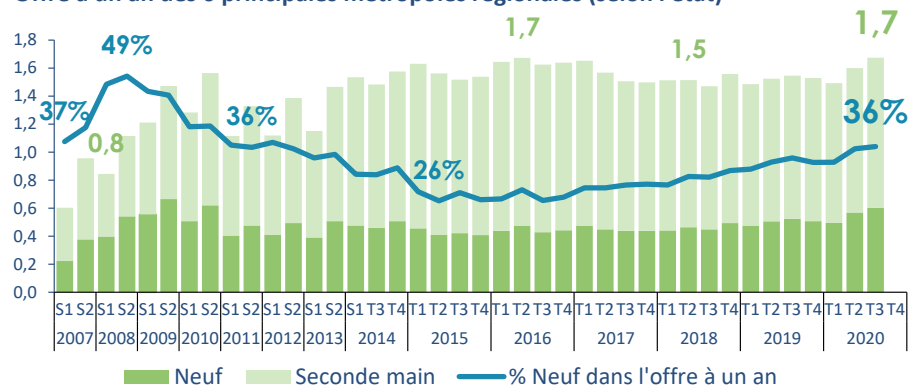
→ Une reprise progressive du marché locatif qui passe par une transformation de la demande

UNE DEMANDE DYNAMIQUE EN RÉGIONS INTERROMPUE PAR LE CONFINEMENT

➔ Un recul des marchés régionaux qui ramène au début des années 2010
Demande placée des 6 principales métropoles régionales

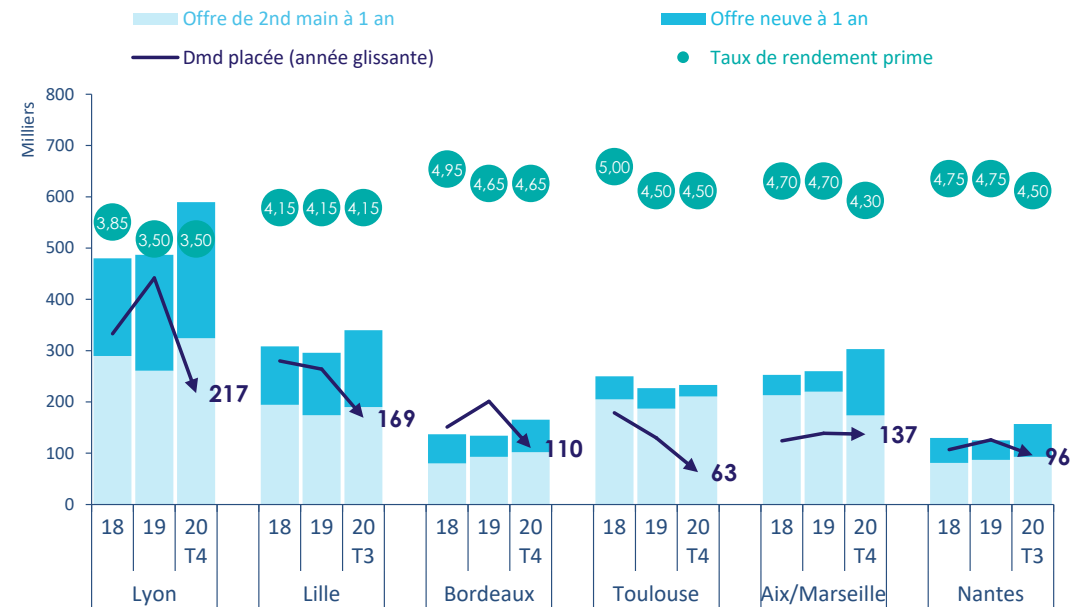


➔ La progression de l'offre reste maîtrisée malgré la crise sanitaire
Offre à un an des 6 principales métropoles régionales (selon l'état)



Source : BNP Paribas Real Estate

Évolution de l'offre et de la demande par métropole

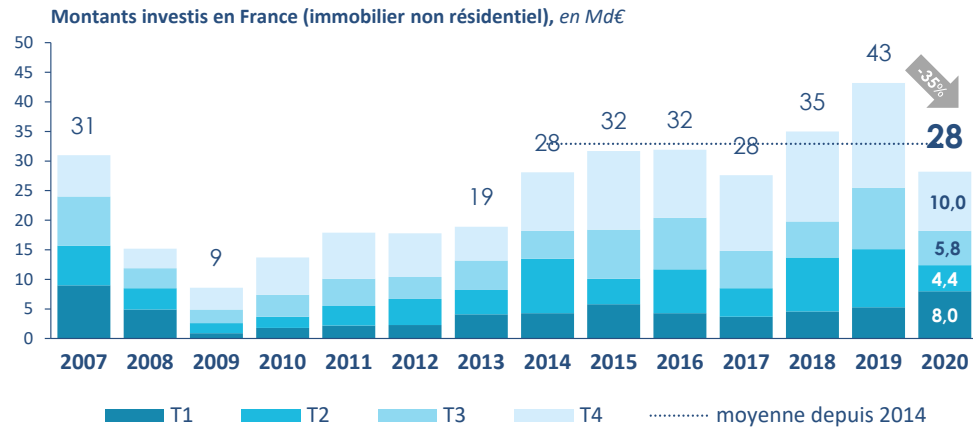


➔ Des marchés locatifs plus résilients grâce à :

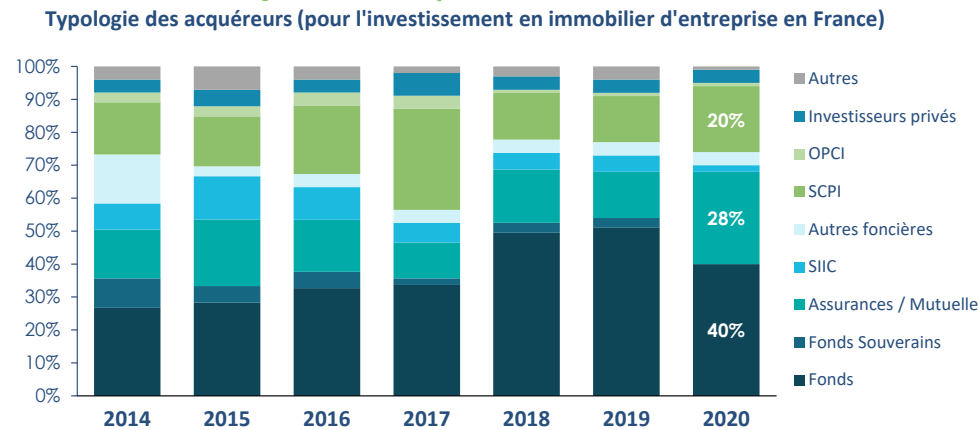
- Des fondamentaux porteurs (métropolisation)
- Une offre immédiate et future maîtrisée

UN MARCHÉ INVESTISSEMENT RÉSILIENT

→ Un volume d'investissement en ligne avec les volumes depuis 2014



→ Un marché français soutenu par la diversité de ses acteurs



Sources : BNP Paribas Real Estate, Banque de France (OAT 10 ans)

→ Les bureaux gardent la préférence des investisseurs en France

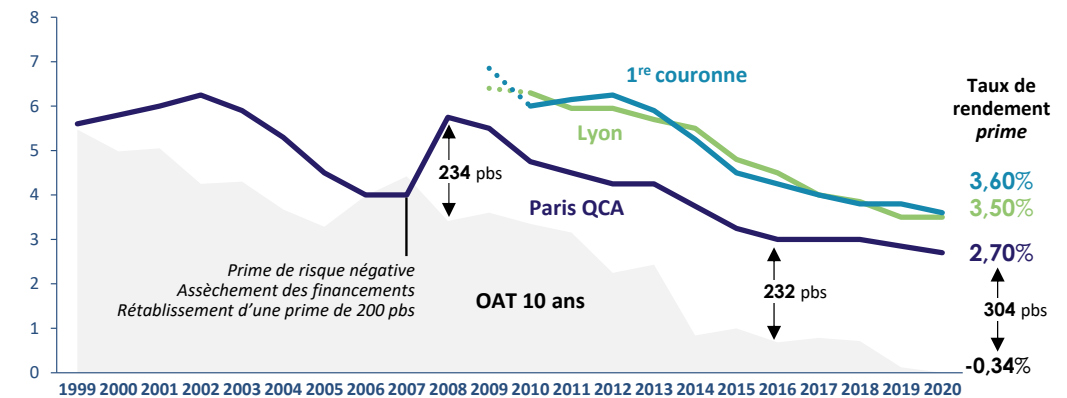
Montants investis en France en 2020 par classe d'actif (évolution par rapport à 2019)



Bureaux IDF	16,1 Md€	-28%
Bureaux Régions	2,5 Md€	-35%
Commerces	4,4 Md€	-37%
Logistique	3,1 Md€	-37%
Locaux d'activités	1,1 Md€	-23%
Services	1,1 Md€	-72%

→ La forte demande d'actifs core prolonge la compression des taux

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

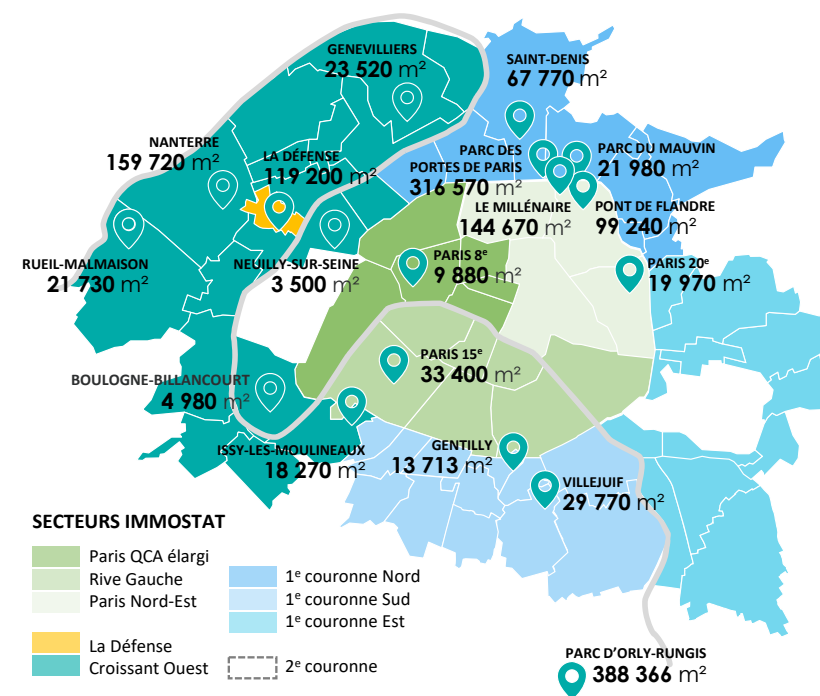


→ Une demande des investisseurs soutenue mais plus sélective (polarisation du marché, rééchelonnement des primes de risques)

DES OPPORTUNITÉS EN DEHORS DE PARIS POUR LA DEMANDE LOCATIVE

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
Taux de vacance physique (en 2020 et évol. sur 1 an)	3,6% ▲	10,8% ▲	12,2% ▲	7,9% ▲	5,4% ▲
Demande placée (2020 vs 2019)	229 000 m ² (-43%)	196 000 m ² (+32%)	273 000 m ² (-53%)	195 000 m ² (-56%)	187 000 m ² (-38%)
Transactions > 5 000 m² (% 2020)	21%	78%	32%	33%	12%
Loyer le plus élevé (€/m ² /an HT HC 2020 vs 2019)	940 €/m ² ≈	550 €/m ² ≈	580 €/m ² ≈	430 €/m ² ≈	320 €/m ² ▲
Loyer moyen neuf (€/m ² /an HT HC 2020 vs 2019)	798 €/m ² ▲	470 €/m ² ≈	383 €/m ² ▼	328 €/m ² ≈	215 €/m ² ≈
Prix (€ DI / m ² au 2020 vs 2019)	19 178 €/m ² ▲	6 434 €/m ² ▼	7 200 €/m ² ▲	5 725 €/m ² ▲	3 210 €/m ² ▼
Disponibilités à 3 ans en chantier (en m ² à fin 2020 vs à fin 2019)	145 289 m ² ▲	288 897 m ² ▲	455 525 m ² ▲	585 284 m ² ▲	36 873 m ² ≈
Taux de rendement prime (2020 vs 2019)	2,70% ▼	4,0% ≈	3,20% ≈	3,60% ▼	4,85% ≈
Investissements Bureaux (2020 vs 2019)	3 603 M€ (-10%)	136 M€ (-96%)	4 947 M€ (- 8%)	2 956 M€ (-15%)	369 M€ (-78%)

- Patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire en Île-de-France à fin 2020



Avec la crise, les enjeux de coût et de qualité des bureaux sortent renforcés

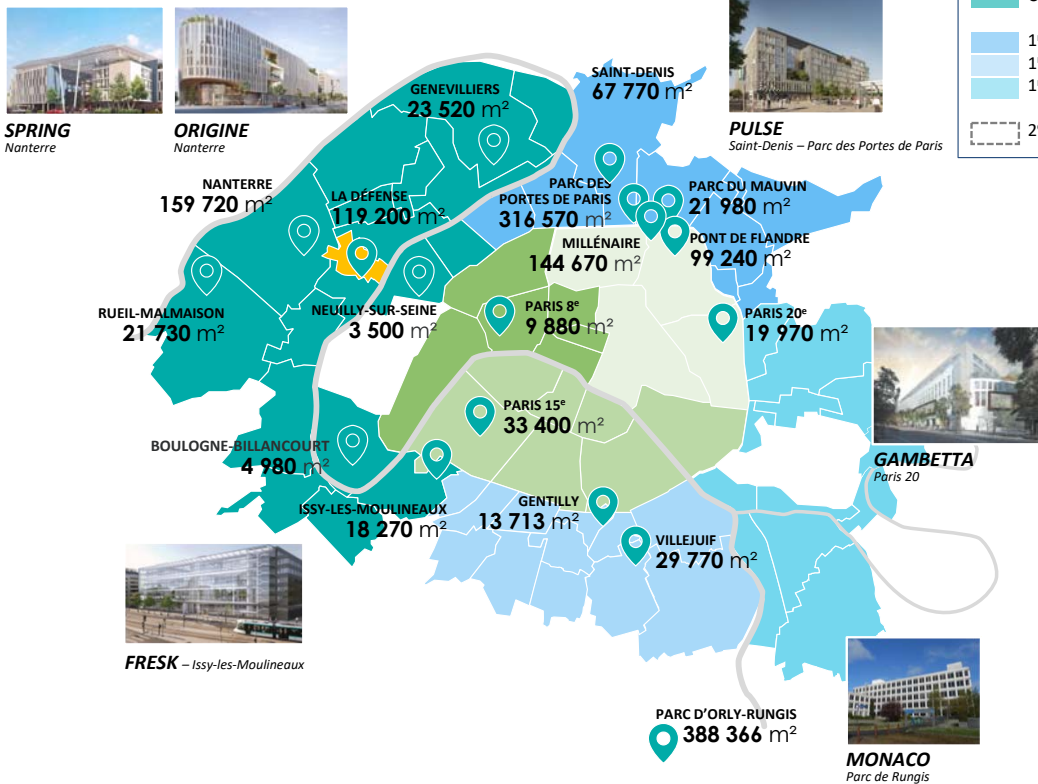
➔ Face à une offre neuve dans Paris QCA limitée et à c. 800 €/m², la demande devrait privilégier des opportunités d'implantation dans les meilleurs emplacements de périphérie

ANNEXES – PRÉSENTATION DU PORTEFEUILLE – FONCIÈRE TERTIAIRE

LARGE PRÉDOMINANCE DU GRAND PARIS : 90%

Patrimoine en Île-de-France

1 572 200 m² – 7,5 Md€ (1)



(1) Valorisations au 31 décembre 2020 en part du groupe (hors logements)
 (2) Solde net des démolitions et constructions

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

SECTEURS IMMOSTAT

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

- ACTIFS
- RÉSERVE FONCIÈRE
- LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS
 - 14
 - 15
 - 16,17
 - 18
 - 18 Au-delà de 2030
- GARES TGV
 - Gare TGV existante
 - TGV Gare TGV en projet

PARCS DES PORTES DE PARIS

261 000 m²

PORTE DE GENTILLY

6 000 m²

PARC D'ORLY-RUNGIS

610 000 m²

Patrimoine en régions

278 900 m² – 0,8 Md € (1)



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 31/12/2020

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Chantier en cours	Typologie	Date de livraison prévue	Surface (m ²)	Loyers (M€)	YoC ⁽¹⁾	Prix de revient ⁽²⁾ (M€)	Reste à engager > T4 2020 (M€)	Pré-commercialisation
LATÉCOÈRE	Toulouse	Construction	✓	Bureau	T1 2021	12 717			43	1	100%
ORIGINE	Nanterre	Redéveloppement	✓	Bureau	T2 2021	65 000			450	51	79%
FONTANOT	Nanterre	Restructuration	✓	Bureau	T2 2021	16 350			110	8	100%
FRESK	Boucle Sud	Restructuration	✓	Bureau	T3 2021	20 542			223	24	0%
B034	Flandre	Restructuration	✓	Hôtel	T2 2022	4 826			33	15	100%
JUMP	Porte de Paris	Construction		Bureau/Hôtel	T1 2023	18 784			94	75	19%
TOTAL PIPELINE LANCÉ						138 219	54,5	5,7%	952	173	59%
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ						72 014	29,1	5,6%	520	318	0%
TOTAL PIPELINE						210 233	83,6	5,7%	1 472	491	39%

63%

Projets à horizon 2023 / 2025



- Un pipeline de développement avec un YoC attractif de 5,7%
- 4 projets à livrer en 2021 (114 609 m²) avec un taux de pré-commercialisation de 63%

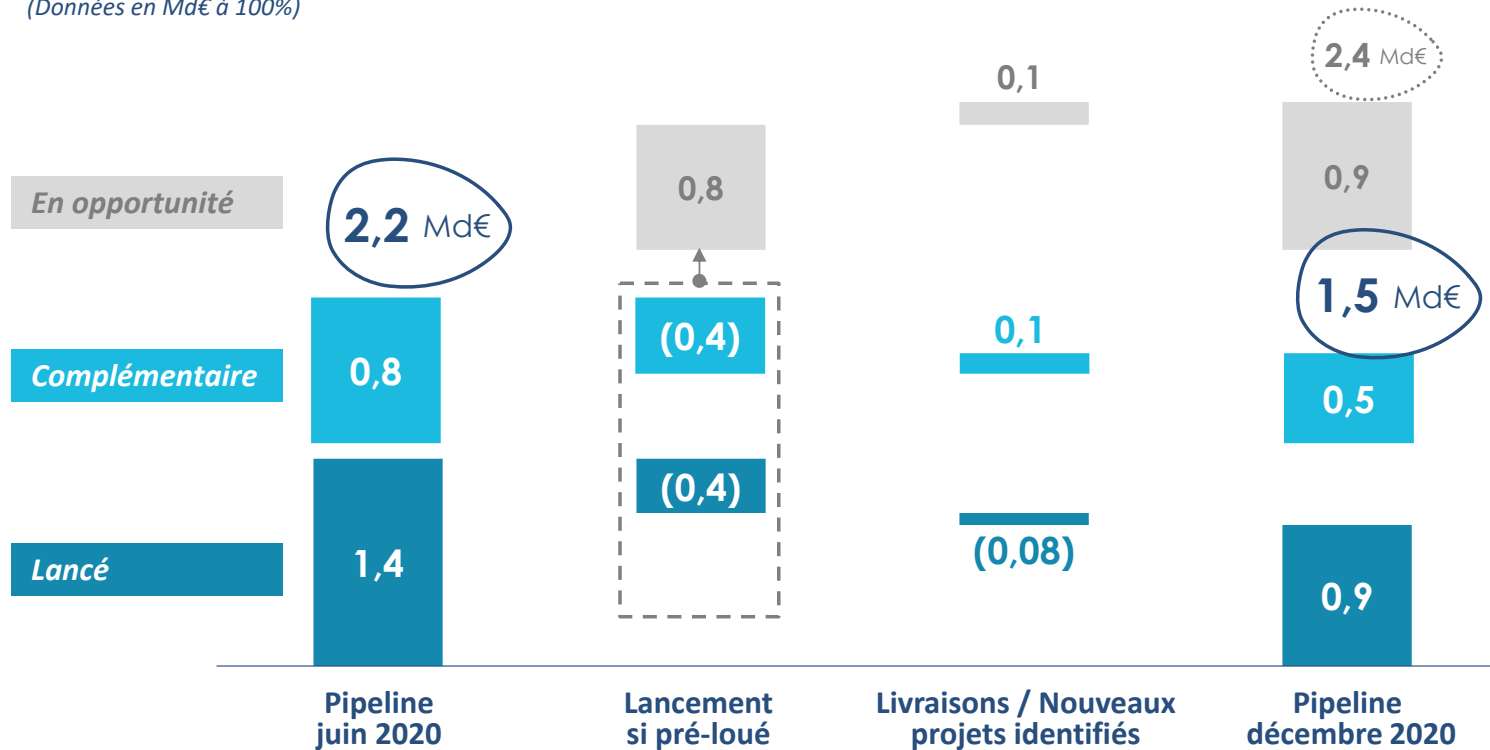
Données à 100%

(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

UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AU MARCHÉ LOCATIF

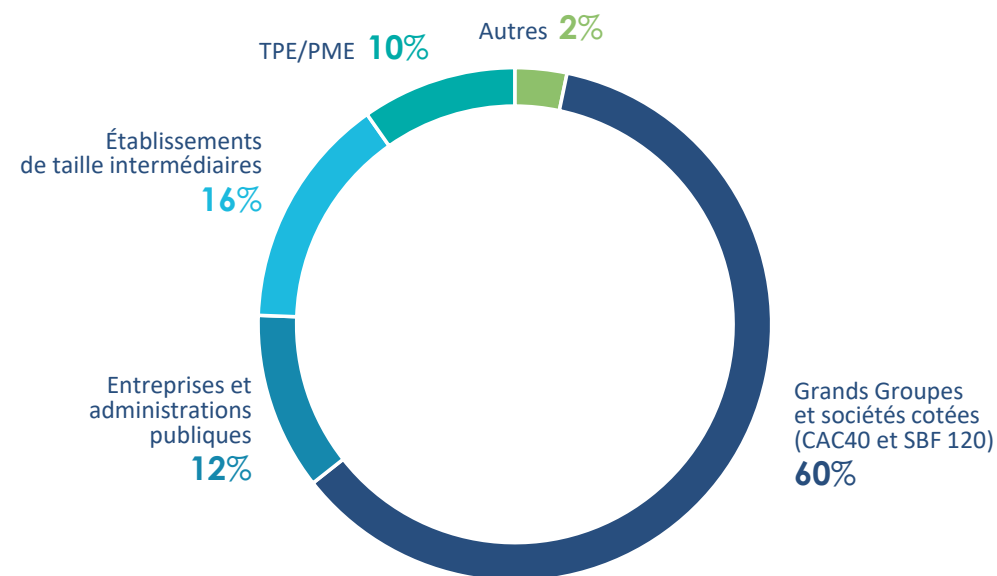
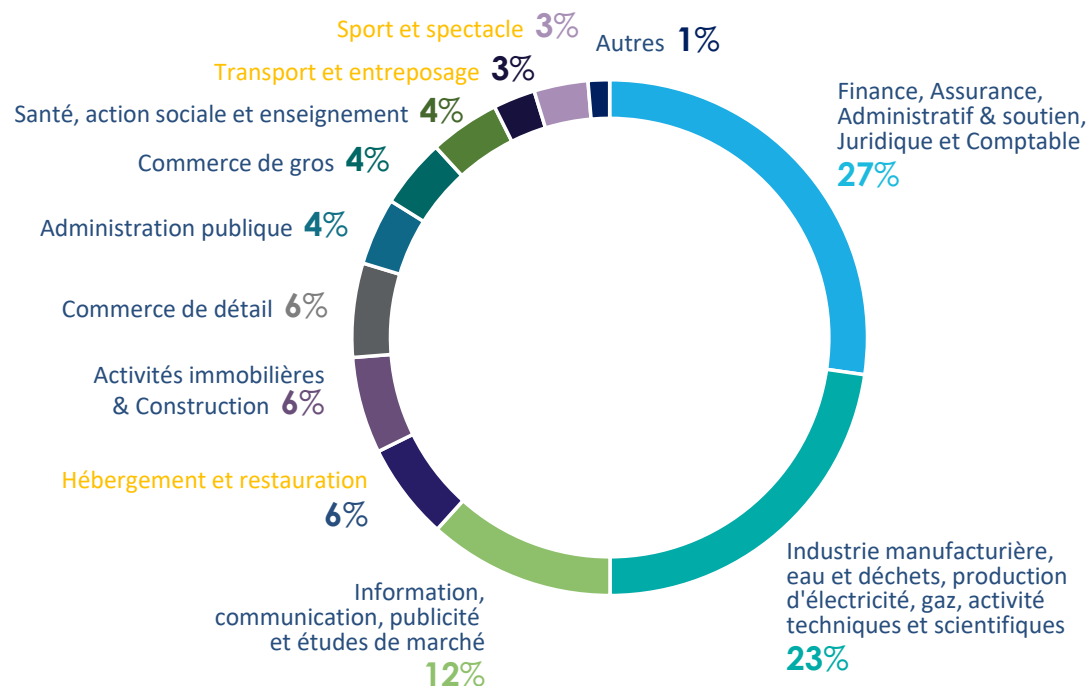
(Données en Md€ à 100%)



- • Limiter les lancements « en blanc »
- Être prêt pour la reprise
- Reconversion partielle en logements

UNE BASE LOCATIVE SOLIDE ET DIVERSIFIÉE

● % du loyer IFRS annualisé au 31/12/20, à 100% (MEE en PdG)



Secteurs les plus impactés par la crise → c.12% des revenus locatifs

FONCIÈRE SANTÉ : DES IMPACTS DE LA CRISE TRÈS LIMITÉS

Un secteur de santé privé soutenu

Des opérateurs privés court et moyen séjours fortement mobilisés

(c.87% du portefeuille)

- Soutien financier du gouvernement si nécessaire jusqu'au 30 juin 2021

Des opérateurs long séjour exposés et réactifs

(c.13% du portefeuille)

- Impact limité sur les taux d'occupation

Au cœur des priorités nationales


Augmentation des enveloppes dédiées aux opérateurs de Santé :
+9,2% en 2020,
pérennisé en 2021 ⁽¹⁾


Des mesures venant renforcer le secteur, dont :

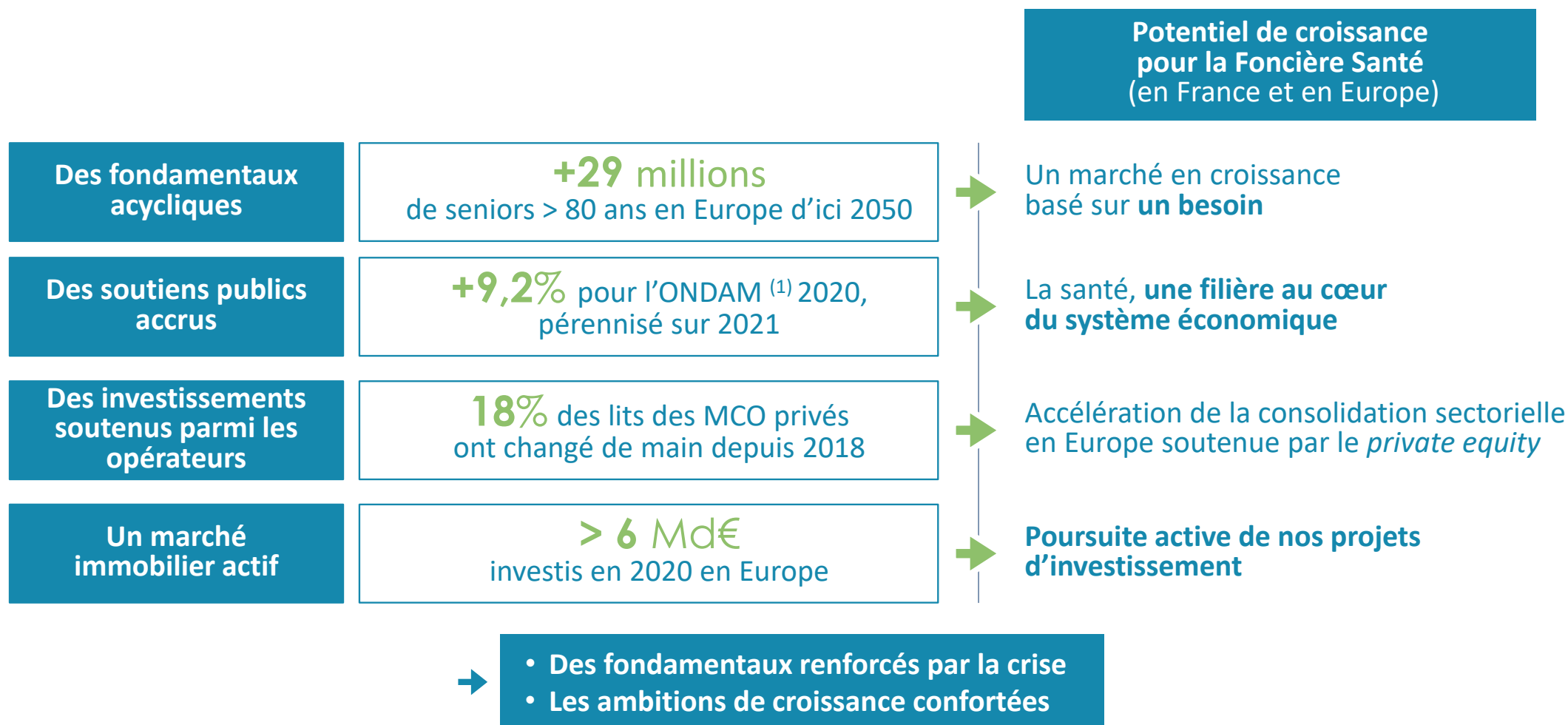
- **Création d'une branche autonomie**
- **Réforme en cours sur la diminution du reste à charge**



- **Des partenaires opérateurs qui sortent confortés de la crise**
- **Un impact sur les revenus locatifs limité : c.-2 M€ (décalage)**

(1) ONDAM : Objectif National des Dépenses d'Assurance Maladie

SANTÉ : DES PERSPECTIVES DE MARCHÉ PORTEUSES

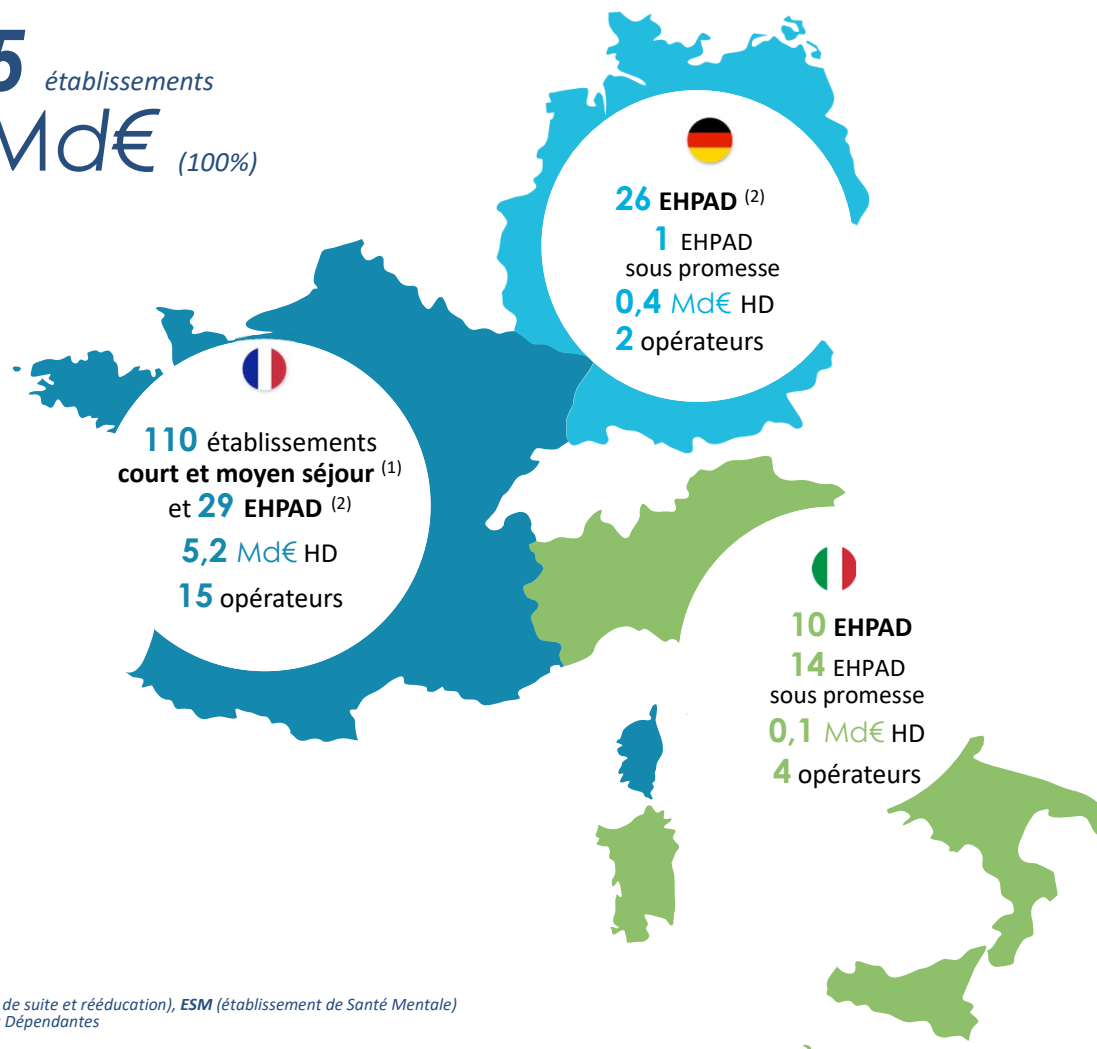


(1) ONDAM : Objectif National des Dépenses d'Assurance Maladie

CARTE IMPLANTATION SANTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020



175 établissements
5,7 Md€ (100%)



Polyclinique de Navarre, Pau



EHPAD Les Jardin de Beauvallon, Marseille



EHPAD Nuthetal, Allemagne



EHPAD Schleswig, Allemagne



EHPAD Nichelino, Italie

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

DES ÉTABLISSEMENTS AUX CONDITIONS LOCATIVES ATTRACTIVES

SECTEUR SANITAIRE

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

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

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









Sources : Icade Santé / C&W

(1) MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique

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

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

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

		Patrimoine détenu en France	Patrimoine détenu en Europe (hors France)	Type principal d'établissement	Autres types d'établissement détenus	
INVESTISSEURS	 (1)	5,2 Md€	0,45 Md€ Allemagne, Italie	MCO (80%)	EHPAD (14%) et SSR ESM	
	 (2)	2,5 Md€	5,5 Md€ Allemagne, Italie, Irlande, Espagne, Autriche	EHPAD (69%)	MCO SSR ESM (25%) et autres (6%)	
	 (3)	0,65 Md€	0,2 Md€ (fonds levés) Allemagne	MCO SSR ESM (c.66%)	EHPAD (c.33%)	
	 (4)	0,4 Md€	2,3 Md€ Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Finlande, Irlande	EHPAD (82%)	MCO SSR ESM (12%) et autres (6%)	
	 (4)	0,4 Md€	0,6 Md€ Allemagne, Irlande, Portugal, Royaume-Uni	EHPAD (56%)	MCO SSR ESM (34%) et autres (10%)	
	 (5)	0,3 Md€	0,1 Md€ Allemagne, Italie, Espagne	EHPAD (60%)	SSR ESM	
		Valeur des murs détenus	Taux de détention	Implantation	Typologie	Stratégie
OPÉRATEURS	 (6)	5,2 Md€	23%	France, Allemagne, Belgique, Italie, Espagne et Pays-Bas	SSR/ESM EHPAD	Stratégie Buy & Build Stratégie immobilière « Smart Asset »
	 (6)	2,5 Md€	49%	13 pays européens, Brésil, Chine	SSR/ESM EHPAD	Top builder en Allemagne en 2020

(1) Au T4 2020
 (2) Chiffres-clés du patrimoine au 31/12/2019
 (3) Communiqué de juillet 2020 et rapport RSE 2019

(4) Au T3 2020
 (5) À fin 2018 plus acquisitions recensées
 (6) Au S1 2020

DES OPÉRATEURS EXPLOITANTS D'ENVERGURE

- Principaux opérateurs de cliniques MCO en France

sur la base des revenus 2019 (source : HBI)

Rang		Chiffre d'affaires estimé	Part de marché	Part de marché cumulée
1	Elsan + C2S ⁽¹⁾	2 312	22%	22%
2	Ramsay Santé	2 180	21%	43%
3	Vivalto Santé (incluant la Clinique du Confluent)	908	9%	52%
4	Sisio (dont Groupe Courlancy)	650	6%	58%
5	Almaviva Santé	500	5%	63%
6	Groupe Clinavenir	248	2%	65%
7	DocteGestio	216	2%	67%
8	GBNA Polycliniques	196	2%	69%
9	Groupe de Santé Clinifutur	179	2%	71%
10	Clinique Pasteur	113	1%	72%



Un secteur privé lucratif très consolidé qui représente **23%** des lits MCO en France et **40%** des places pour hospitalisation partielle

(1) Prise de contrôle annoncée en décembre 2020 restant soumise au feu vert de l'Autorité de la Concurrence

- Principaux exploitants d'EHPAD en France, Allemagne, Italie et Espagne

en nombre de lits (sources : investlmpn.fr, Cushman & Wakefield, Pflegemarkt)

FRANCE		ALLEMAGNE	
Korian	25 232	Korian	26 884
Orpea	19 716	Alloheim	22 000
Domus Vi	17 144	Victor's Group	14 800
Colisée	7 490	Orpea	12 866
Domidep	6 645	Kursana	9 484
LNA Santé	4 558	Azurit-Hansa-Gruppe	8 580
Emera	4 245	Johanniter Seniorenhäuser	8 033
		Evangelische Heimstiftung	7 341
		ABWW e.V.	6 782
		DOREA (Maison de Famille)	6 625
		DOMICIL SRH SE	6 310
		Schönes Leben Gruppe	6 198
		Emvia Living	6 160
		ITALIE	
		Korian	5 600
		Gruppo KOS	5 500
		LaVilla-Maisons de famille	2 000

opérateurs français

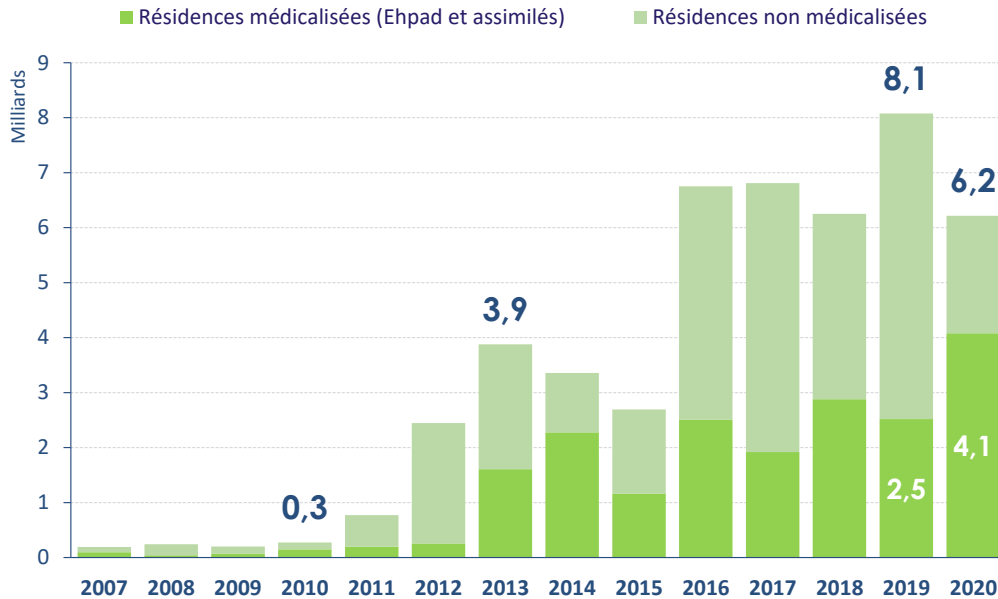
opérateurs d'autres nationalités



Un marché français très structuré avec des exploitants fortement internationalisés

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ CONFIRME SA RÉSILIENCE

Investissement « résidences pour seniors » en Europe en Md€ (source : RCA)



→ **Un investissement 2020 dans la moyenne**
 • L'immobilier de santé confirme son attractivité et sa résilience depuis son émergence en 2016

Profil de l'investissement long séjour par pays (source : RCA et veille interne)

	Volume moy. 2017-2019	Volume en 2020	Principales transactions en 2020 (acquisitions en portefeuilles sauf mention contraire)
	1,4 Md€	1,7 Md€	Hemsö : 10 Ehpad Icade Santé : 9 ⁽¹⁾ Ehpad (Orpéa) AviaRent (fond ESI) : 12 Ehpad
	310 M€ <small>(332 M€ en court et moyen séjour)</small>	255 M€ <small>(287 M€ en court et moyen séjour)</small>	Cardif/EDF Invest : 49% d'un véhicule Korian Icade Santé : 4 Ehpad (Korian)
	250 M€	290 M€	Primonial : 6 RSA à construire (Gheron) Icade Santé : 3 RSA + 4 à construire (Gheron)
	350 M€	220 M€	Healthcare Activos : 5 Ehpad (DomusVi) Care Property Invest : 3 Ehpad unitaires (Emera) Cofinimmo : 4 Ehpad unitaires

→ **Allemagne** : marché tiré par plusieurs portefeuilles d'envergure
France : des transactions surtout finalisées en fin d'année
Italie : principalement des portefeuilles de développement
Espagne : un marché alimenté par de nouveaux entrants

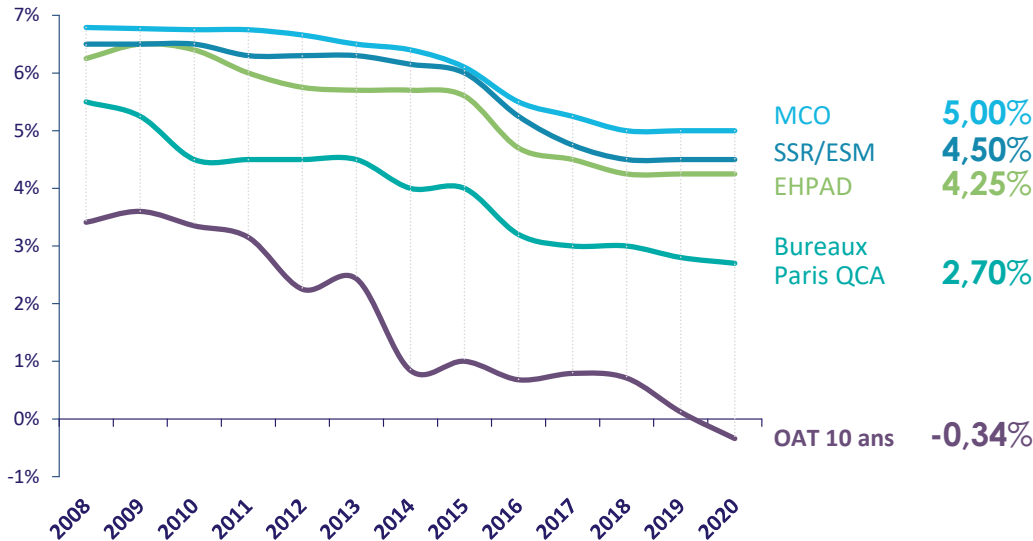
NB : résidences pour senior = maisons de retraite médicalisées + résidentiel pour seniors type RSS
 (1) 8 EHPAD en Allemagne et 1 en France

DES TAUX DE RENDEMENT CONFORTÉS

Un renouvellement de la demande des investisseurs

- Nouveaux entrants (Lifento, Cofinimmo, Cardif/EDF Invest)
- Stabilité des taux *prime* en 2020 avec perspectives de compression
- Rendement parmi les plus attractifs en immobilier

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

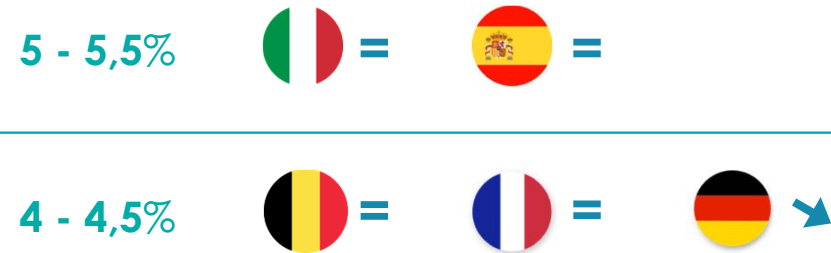


Un marché allemand qui gagne en attractivité

- Un impact de la 1^{re} vague plus limité en Allemagne (taux de décès plus faible, Ehpads moins touchés, confinement partiel)
- Une baisse des taux *prime* particulièrement marquée en 2020

Des taux prime qui restent stables dans les autres pays

Taux de rendement prime des EHPAD (à fin d'année)



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE SANTÉ

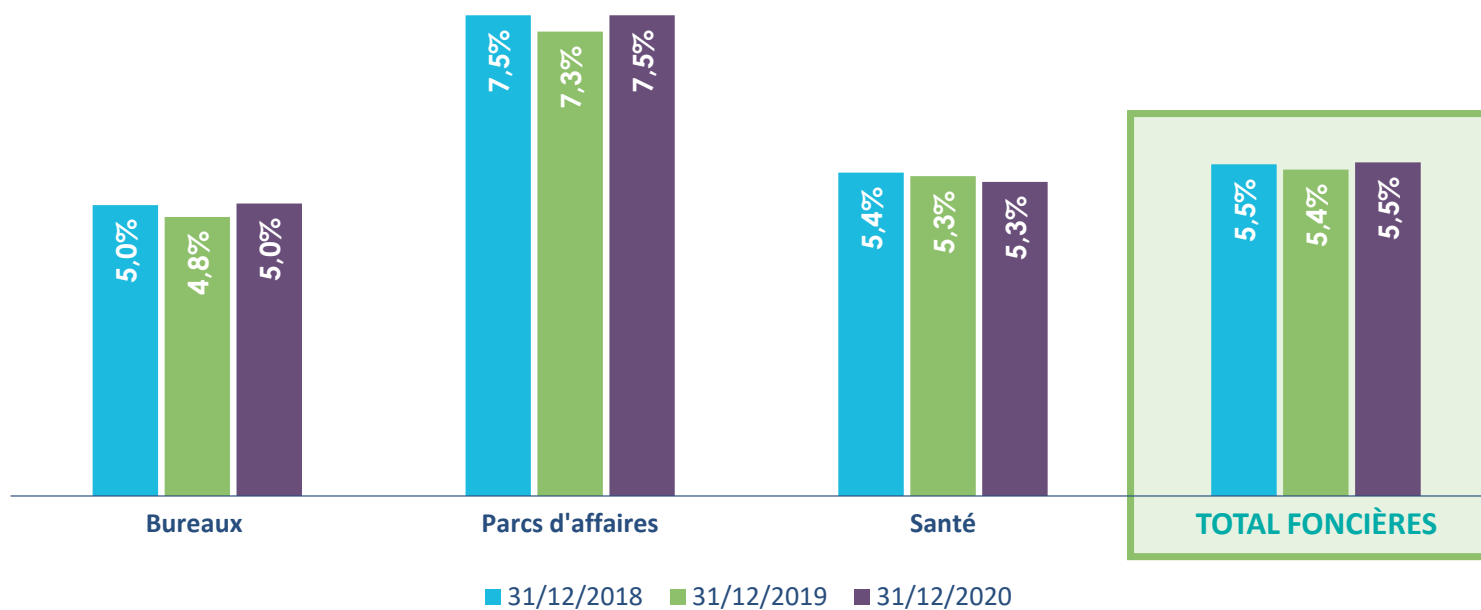
Nature	Exploitant	Ville	Nombre de lits et places	Investissement total ⁽¹⁾ (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Taux de rendement ⁽²⁾ (YoC)	Livraison	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ			4 202	450,9	351,7	5,5%		100%
Dont France			2 036	186,4	94,9			100%
Hôpital privé du Grand Narbonne	Développement	Elsan	Montredon-des-Corbières	283	47,8	4,4	2021	100%
Pôle Santé Lunellois	Développement	Clinipôle	Lunel	79	11,6	3,2	2021	100%
Clinique Mornay	Développement	Korian	Saintes	82	10,2	3,0	2021	100%
Polyclinique Saint-Roch	Extension	Elsan	Cabestany	332	10,1	7,1	2022	100%
Clinique Saint-Pierre	Extension	Elsan	Perpignan	249	8,8	4,9	2022	100%
EHPAD Blagnac	Développement	Korian	Blagnac	80	14,9	11,4	2022	100%
Clinique Joncs Marins	Développement	Korian	Le Perreux-sur-Marne	136	21,9	15,6	2022	100%
Polyclinique du Parc	Extension	Elsan	Caen	288	21,2	9,2	2022	100%
Clinique Saint-Charles	Extension / Rénovation	Sisio	La Roche-sur-Yon	210	14,3	10,4	2022	100%
Clinique Saint-Augustin	Extension	Elsan	Bordeaux	297	25,7	25,6	2023	100%
Dont International			2 166	264,4	256,9			100%
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Développement	Gheron	Italie (Piémont, Vénétie, Lombardie)	840	79,2	79,2	2021-2024	100%
Villalba	Développement	KOS	Italie	80	12,8	12,8	2021	100%
Grosseto	Développement	KOS	Italie	120	11,4	11,4	2021	100%
Italie (Portefeuille ALBA)	Développement	Gheron	Italie (Cesano, Senago, Arese, Vigonza, Planiga, Mestre)	936	116,8	116,8	2022-2024	100%
Berlin Weissensee	Redéveloppement	ORPEA	Allemagne	124	36,5	36,5	2021	100%
Tangerhütte	Restructuration	EMVIA Living	Allemagne	66	7,6	0,1	2021	100%

→ **Un pipeline de développement renforcé en France et à l'international**

(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)

TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES ⁽¹⁾ DES ACTIFS EN EXPLOITATION

(en quote-part)



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

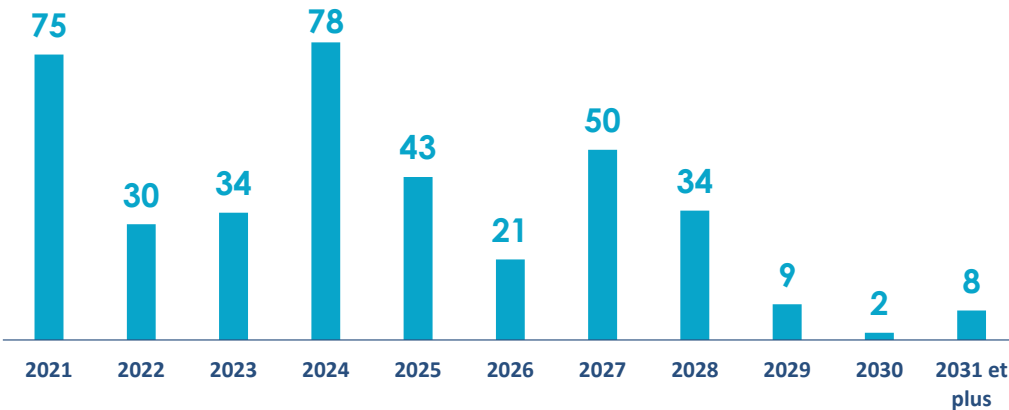
ÉCHÉANCIER ⁽¹⁾ DES BAUX DES FONCIÈRES (LOYERS IFRS)

Foncière Tertiaire

Une activité locative qui s'est maintenue en 2020

- **Renouveler** : 54 baux renouvelés en 2020, soit 97 825 m² ou 24,4 M€ de loyer facial annualisé prolongés sur +2,9 ans
- **Attirer** : 106 nouveaux baux signés en 2020 portant sur 60 543 m², pour un loyer facial annualisé de 13,0 M€

• Loyers IFRS annualisés en M€

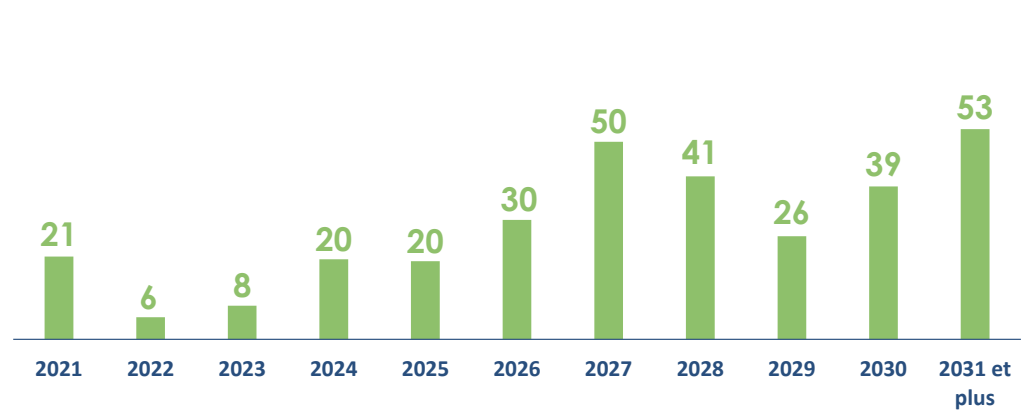


Foncière Santé

Un état locatif très sécurisé

- Une **durée moyenne des baux sécurisée** de 6,7 ans en France et de 15,9 ans à l'international
- 8 baux renouvelés ou prorogés portant sur 25,8 M€ de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 8,5 années

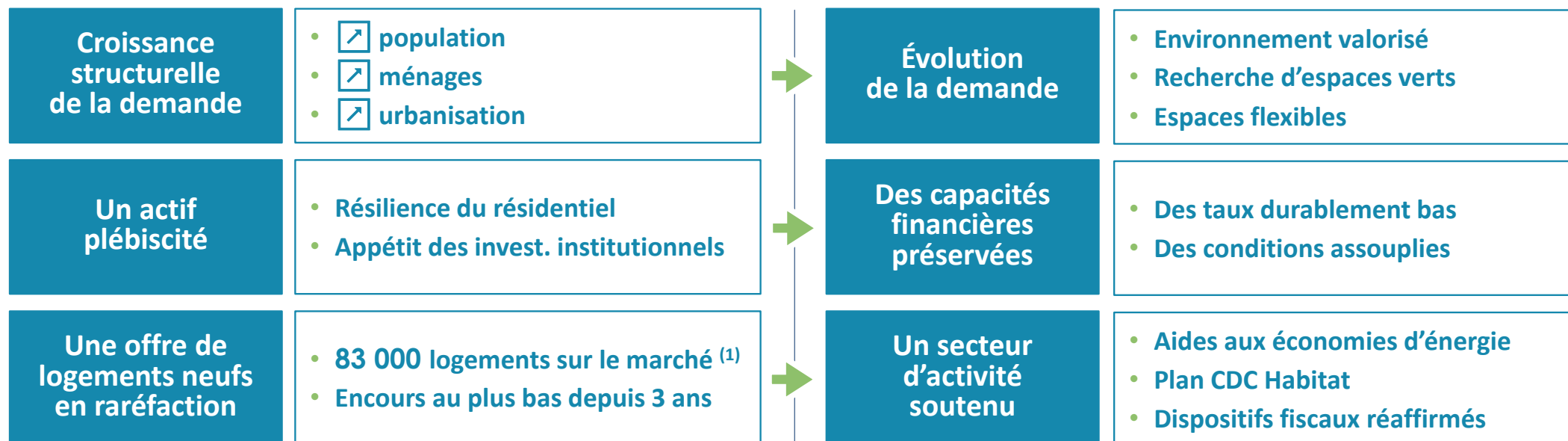
• Loyers IFRS annualisés en M€



- 75% des loyers des Foncières sont à échéance post 2023
- >80% des breaks 2021 sécurisés ⁽²⁾ à date ou couverts par la prise d'effet de nouveaux baux

(1) Échéancier qui correspond à la 1^{re} date de sortie possible des locataires – en loyer IFRS annualisé – M€
 (2) Renouvellement avancé ou probabilité de maintien élevée selon les estimations de l'asset management

PROMOTION : UNE DEMANDE QUI MAINTIENT LE MARCHÉ EN TENSION



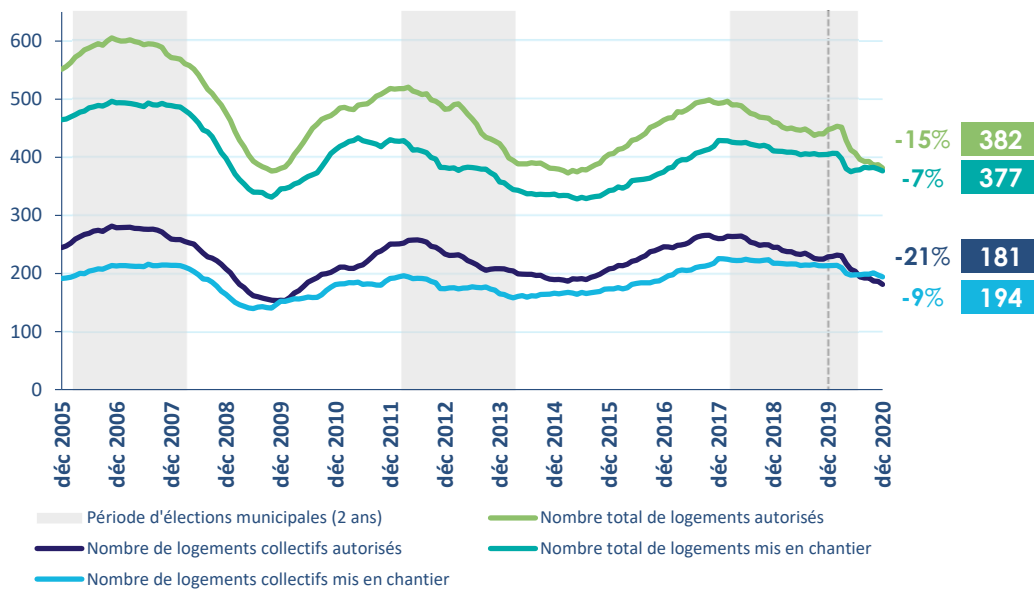
-
- Un marché sécurisé : des prix stables pour les logements neufs du fait d'une offre limitée
 - Un regain d'intérêt des institutionnels dans un contexte de taux bas
 - Évolution de la demande → Prime à la construction responsable

(1) Stock de logements neufs recensé à fin septembre 2020 (Source : FPI)

PROMOTION : UNE ACTIVITÉ LIMITÉE PAR LES CONTRAINTES D'OFFRE

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

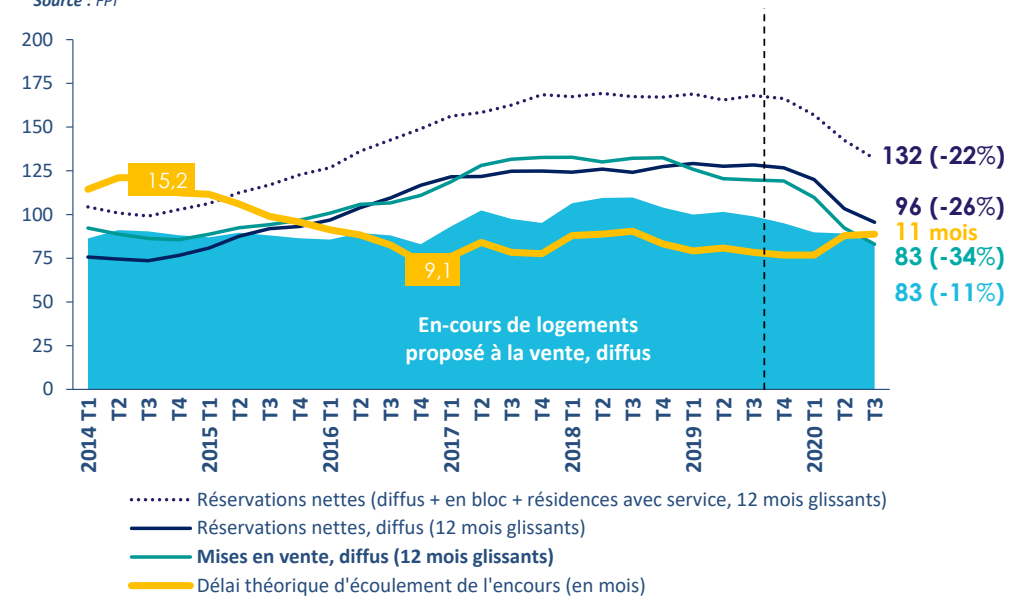
En milliers de logements à rythme annuel
Source : CGDD/SOeS



➔ Une baisse des autorisations et des mises en chantier initiée fin 2018 avec l'approche des élections municipales et amplifiée par la crise sanitaire

Offre commerciale, mises en vente et réservations

En milliers de logements à rythme annuel
Source : FPI



➔ Une forte baisse des mises à l'offre ; un en-cours de logements qui recule de plus en plus

➔ Une période de confinement qui pèse fortement sur la production de logements

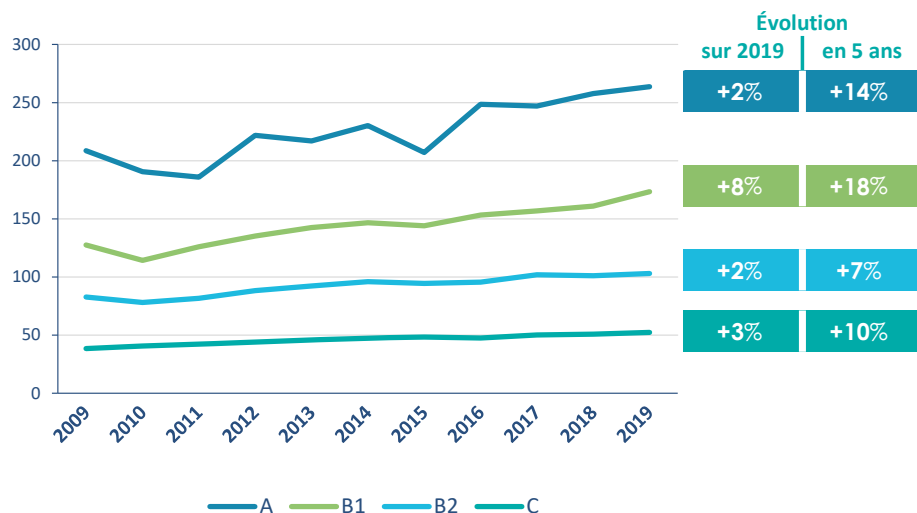
(1) Les résultats du SOeS couvrent la France entière et recensent toutes les autorisations (dont PC pour travaux sur des logements existants)

DES PRIX PORTÉS PAR LA RARETÉ DE L'OFFRE ET LE COÛT DES FONCIERS

● Prix moyen des terrains selon le zonage administratif A/B/C

En €/m²

Source : SDES - Enquête sur le prix des terrains à bâtir (données 2019 arrêtées en novembre 2020) ⁽¹⁾

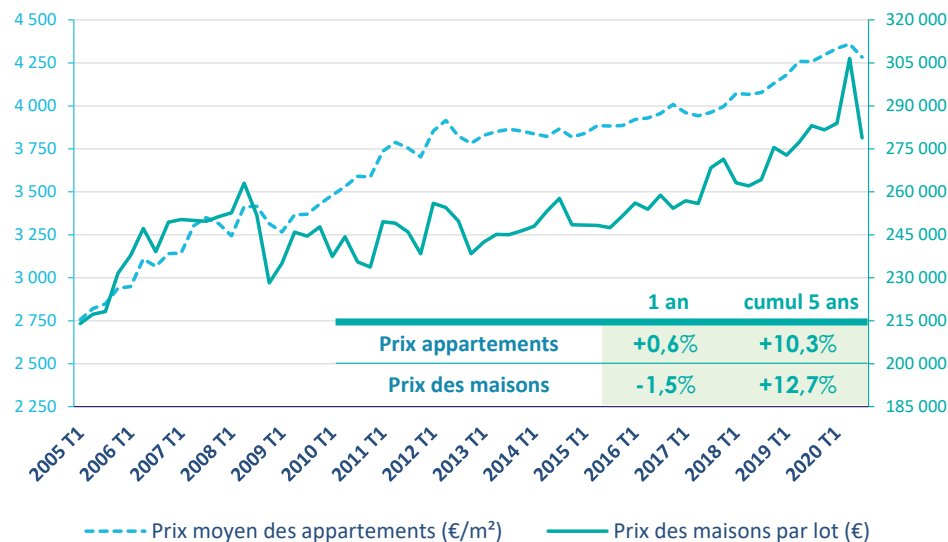


Une hausse du prix des terrains particulièrement soutenue dans les zones A et B1 de forte densité avec un poids du foncier à plus de 40%

● Prix de vente des logements neufs

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

Source : ECLN



Une progression continue du prix des appartements qui traduit la pénurie du marché, même dans les périodes de crise

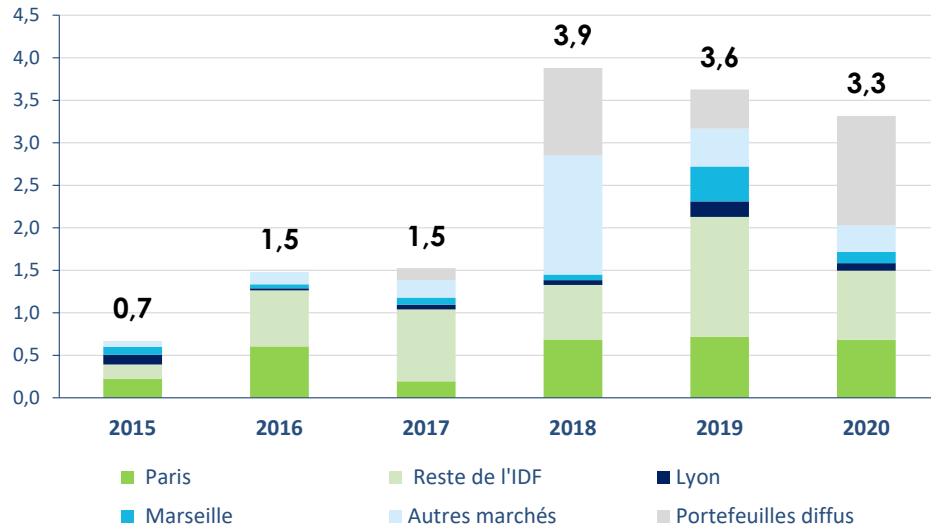
(1) Enquête portant sur les terrains achetés par des particuliers en année N en vue de la construction d'une maison individuelle

PROMOTION : MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL

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

● Acquisitions résidentielles par des investisseurs institutionnels

En milliards d'euros
Source : RCA

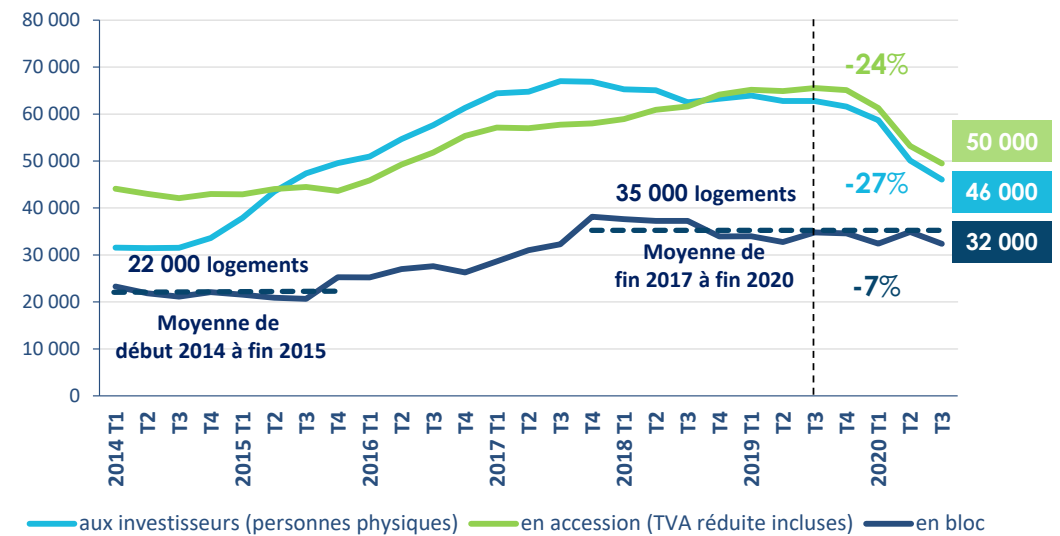


➔ Malgré la crise, un investissement résidentiel très soutenu en 2020 tiré par les ventes en portefeuilles

➔ Un rôle croissant des ventes en bloc pour les promoteurs

● Réservations par typologie d'acquéreur

En nombre de logements
Source : FPI



➔ Maintien des ventes en bloc grâce aux acquisitions d'investisseurs institutionnels tels que CDC Habitat (plan 40 000 logements)

ICADE PROMOTION : AGILE ET RÉACTIVE

Adaptation rapide des équipes et des process

Redémarrage rapide des chantiers

Impact limité à
2 mois ½

Accélération de la digitalisation

>30

Lancements full digital depuis mai 2020

Un potentiel de croissance du marché résidentiel accéléré

Une demande soutenue :
démographie et nouveaux besoins

Retour des investisseurs institutionnels
Publics & Privés

59%

du CA 2020
(+20 pts)

Une force : le maillage territorial



21
implantations



- Des fondamentaux de marché positifs
- Des équipes prêtes à saisir le rebond du marché

DES PERSPECTIVES POSITIVES À MOYEN TERME

Des indicateurs solides

	31/12/2019	31/12/2020	Δ 31/12/2020 vs. 31/12/2019
Backlog ⁽¹⁾	1,3 Md€	1,4 Md€	+14,4%
CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel ⁽²⁾	2,0 Md€	2,1 Md€	+3,9%
Potentiel total de CA ⁽³⁾	7,1 Md€	6,9 Md€	-3,2%
<i>Résidentiel</i>	5,2 Md€	5,3 Md€	+2,2%
<i>Tertiaire</i>	1,9 Md€	1,6 Md€	-17,4%

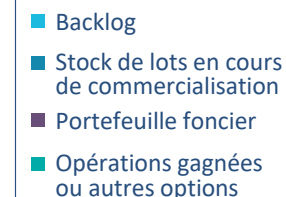
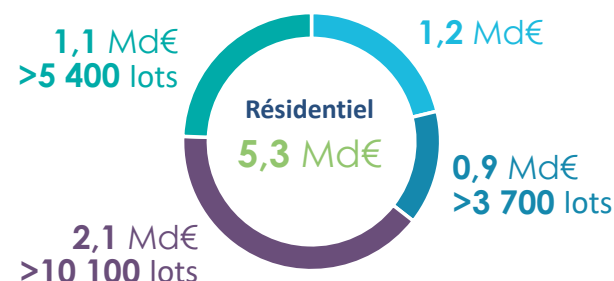
(1) Backlog et MOD

(2) CA résidentiel en quote-part hors taxes

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

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

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



1,6 Md€ pour le **tertiaire**
et **>336 300 m²** (hors backlog)



POLITIQUE RSE D'ICADE : DES RÉSULTATS 2020 BIEN ORIENTÉS



Des résultats récompensés



PALMARÈS 2020 BBKA
Icade
dans le top 3
des promoteurs bas carbone en France



Icade conforte sa position de leader dans les classements des agences extra-financières :

- **GRESB** : **Sector Leader**, dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe
- **Sustainalytics** : **3^e** parmi les 420 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées

➔

- Tous les métiers mobilisés sur l'exécution des ambitions RSE
- Focus bas-carbone

STRATÉGIE BAS-CARBONE : ICADE ACCÉLÈRE

Une politique de compensation volontariste
16 000 tonnes de CO₂ compensées dès 2020

Renforcer les objectifs de baisse des émissions de CO₂

PROMOTION

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

FONCIÈRE TERTIAIRE

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

FONCIÈRE SANTÉ

100% des constructions neuves dont la surface est supérieure à 4 000 m² certifiées HQE ©

CORPORATE

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



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

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

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

FOCUS URBAN ODYSSEY : LE START-UP STUDIO D'ICADE POURSUIT SA CROISSANCE !

URBAN ODYSSEY

Start-up Studio by ICADE

3 nouvelles créations de start-up sur 2020 et 1^{ers} résultats business

3 nouveaux projets



Détection automatisée de fonciers



HIGH SIX

Nouvel acteur de la conception-réalisation d'immobilier bas-carbone



Opérateur de coliving senior en cœur de ville

Focus sur les avancées business et synergies avec Icade



La plateforme de compensation carbone locale sur-mesure

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



Solutions urbaines de revalorisation des eaux pluviales par le végétal

- 4 contrats signés
- +40 consultations avec IP
- Installation du projet Forêt Urbaine sur le Parc des Portes de Paris

Urban Odyssey contribue au lancement d'Urbain des Bois, la nouvelle filiale « bois et personnalisation » d'Icade Promotion

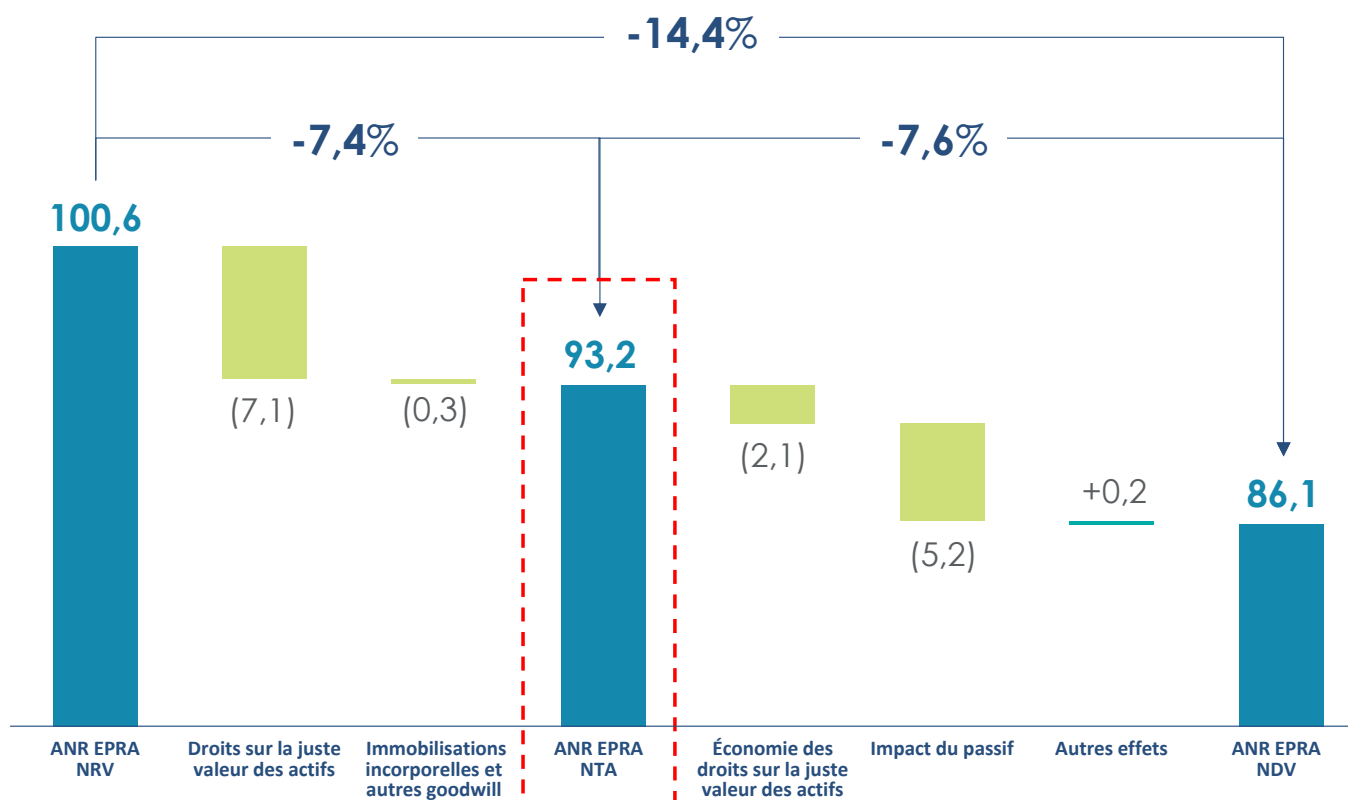
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en M€)	31/12/2020			Δ 2019	31/12/2019		
	Courant	Non Courant	TOTAL		Courant	Non Courant	TOTAL
Chiffre d'affaires	1 440,2		1 440,2	(5,4%)	1 522,9		1 522,9
Excédent brut opérationnel	593,2	(19,5)	573,7	(2,1%)	588,5	(2,4)	586,1
dont charges d'amortissement		(358,7)	(358,7)			(336,6)	(336,6)
dont charges et reprises liées aux pertes de valeur		(32,0)	(32,0)			9,9	9,9
dont résultat sur cessions	9,6	3,6	13,2			207,3	207,3
Résultat opérationnel	608,6	(424,6)	184,0	(59,2%)	591,1	(140,3)	450,9
Coût de l'endettement net	(104,7)		(104,7)		(98,5)		(98,5)
Autres produits et charges financiers	(11,6)	(2,3)	(13,9)		8,7	(17,2)	(8,5)
Résultat financier	(116,3)	(2,3)	(118,6)	10,8%	(89,8)	(17,2)	(107,0)
Charge d'impôt	(12,1)	6,9	(5,2)		(11,5)	3,4	(8,1)
Résultat des activités abandonnées		3,2	3,2			2,5	2,5
Résultat net	480,2	(416,8)	63,4	(81,2%)	489,8	(151,7)	338,2
Résultat net part du Groupe	358,3	(334,0)	24,2	(91,9%)	389,2	(89,0)	300,2

4. ANNEXES – VALORISATION DU PATRIMOINE

ANR EPRA NRV, NTA & NDV

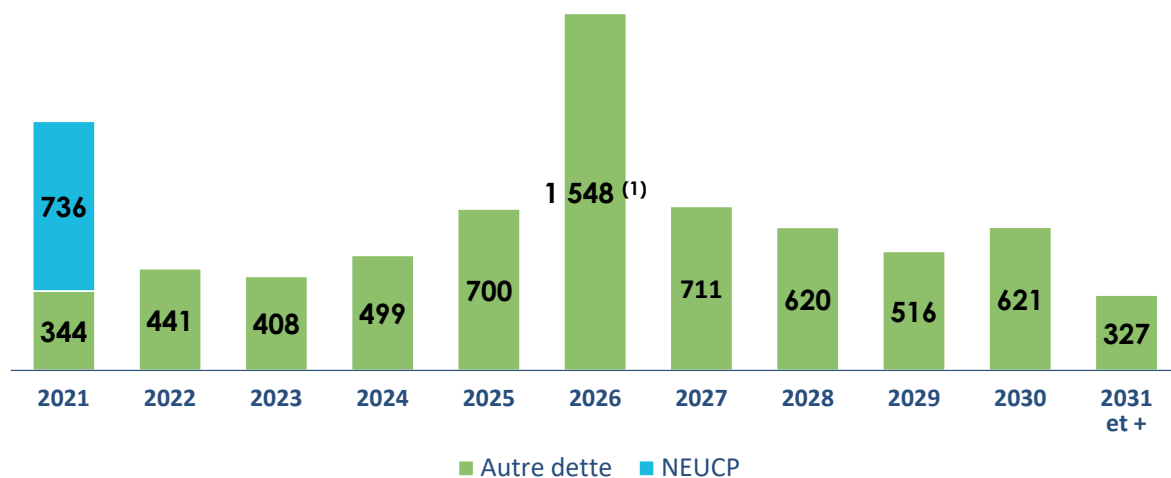
(en €/action)



	En M€	En €/act.	Δ vs. 2019
ANR EPRA NRV	7 448	100,6	-3,0%
ANR EPRA NTA	6 900	93,2	-3,1%
ANR EPRA NDV	6 376	86,1	-5,5%

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DIVERSIFIÉE

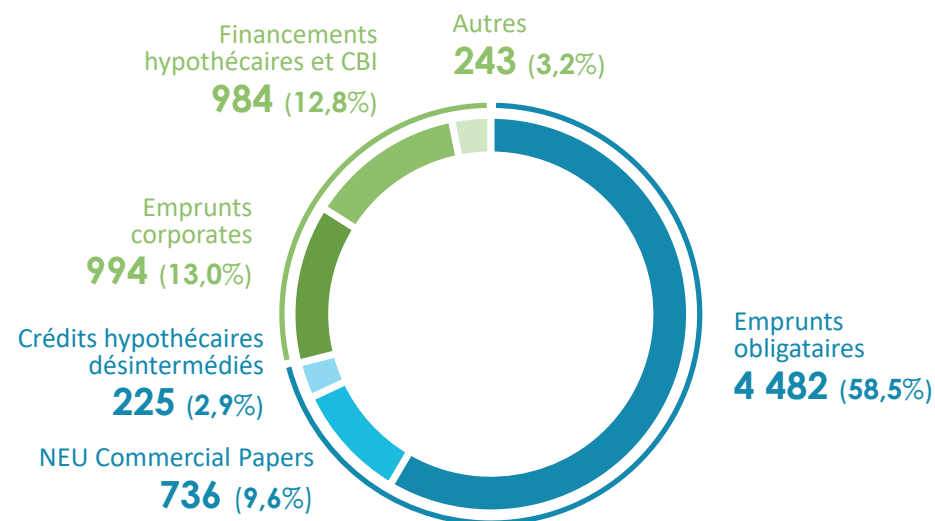
Échéancier de la dette (en M€)



- Dette nette de **6 417 M€**
- Dette brute de **7 664 M€**
- Taux de couverture à **98%**

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

Diversification des sources de financement (en M€)

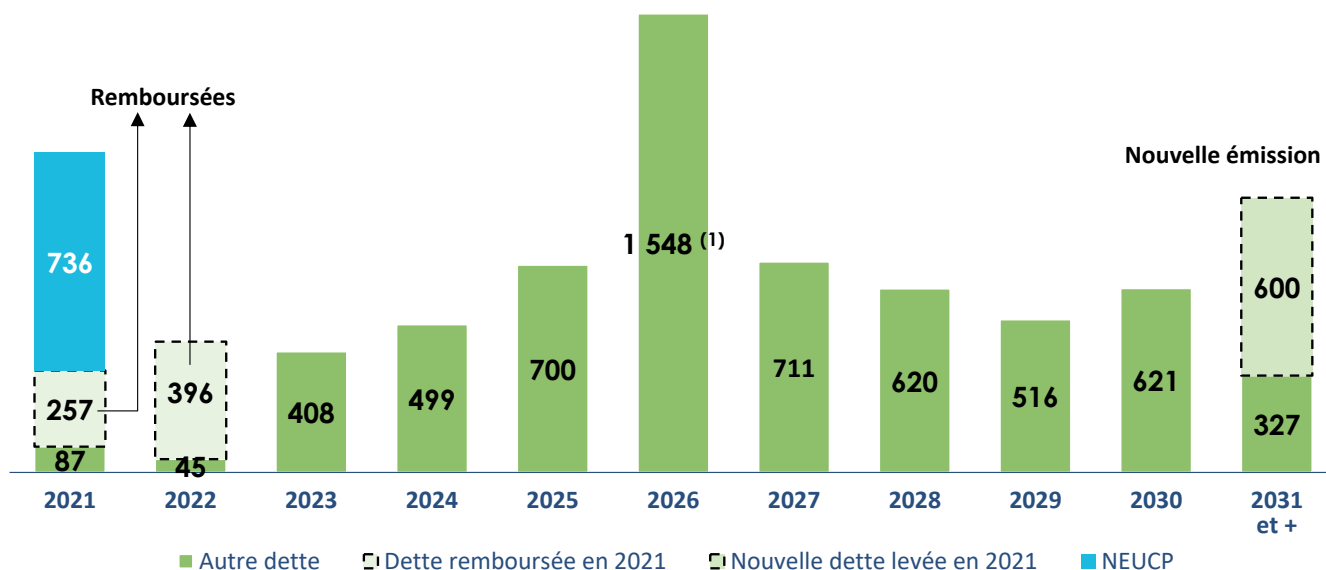


71% de dettes désintermédiées
29% de dettes intermédiées

→ Dette intermédiée **<30%**

IMPACT DES OPÉRATIONS DE DÉBUT 2021 SUR L'ÉCHÉANCIER DE LA DETTE

- **Échéancier de la dette avec les opérations réalisées en janvier 2021**
(en M€)



Opérations réalisées

Émission Icade **600 M€ 0,625%**

Remboursements anticipés
des souches 2021 (**2,25%**)
et 2022 (**1,875%**)

Un échéancier sécurisé à court terme :

- • Plus de remboursements de dette significatifs sur 2021 et 2022
- Prochaine tombée obligataire 2023

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