

PARK VIEW
Villeurbanne, Rhône



RÉUNION INVESTISSEURS

Lundi 23 novembre 2020

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

Nos métiers sont solides

2

Notre bilan est robuste

3

Nous sommes résilients & réactifs

4

Nos perspectives sont attractives

Introduction



INTRODUCTION

Une Réunion Investisseurs maintenue malgré les circonstances sanitaires

Réaffirmer la solidité de nos fondamentaux

Comment allons-nous manœuvrer à court terme ?

Quelles sont nos perspectives de moyen terme ?

1.

Nos métiers sont solides

1.1.

Nos métiers sont solides Foncière Tertiaire

DES LOCATAIRES DE QUALITÉ, UNE ACTIVITÉ LOCATIVE MAINTENUE

88%

Revenus locatifs provenant de locataires solides ⁽¹⁾

92,1%

Taux d'Occupation Financier au 30 septembre 2020

<10%

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



>130 000 m²

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

+2,1%

LFL des revenus locatifs à fin septembre

93%

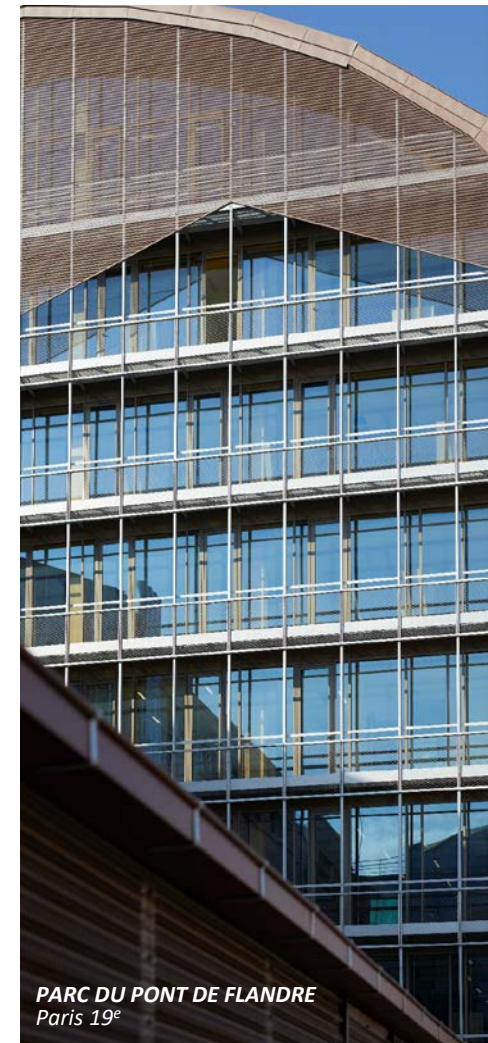
Taux de collecte des loyers T3 à mi-novembre proche des taux normatifs

(taux de collecte des loyers du T2 : 98%)

<2%

Taux de défaut au 30 octobre

► Revenus locatifs 2020 très résilients : +4,5% ⁽²⁾, soit +c.12 M€ vs. 2019



PARC DU PONT DE FLANDRE
Paris 19^e

(1) Part des revenus locatifs provenant de grands groupes et sociétés cotées, entreprises et agences publiques, et ETI
(2) Croissance à périmètre courant à fin septembre

IMPACTS DE LA CRISE LIMITÉS

Crise Covid-19

Phase 1

Phase 2

Mesures d'accompagnement

- Mensualisations, reports, étalements
- Abandons de loyers sur le T2 des TPE dont l'activité a été arrêtée par décret
- Accompagnement avec contrepartie commerciale visant à consolider la base locative (11 baux renouvelés dans le cadre de la crise sanitaire)

Mise en place des mesures sanitaires sur tous nos actifs dès mai

Accompagnement au cas par cas :

- Étalement des paiements
- Abandons de loyers sur novembre ⁽¹⁾

Impacts

- ▶ Effet trésorerie principalement
- ▶ Coûts sur S1 : **-2,2 M€** (non courant)
- ▶ **+2,6** années de durée ferme du bail sur les renouvellements

90% de nos locataires revenus sur site à fin septembre

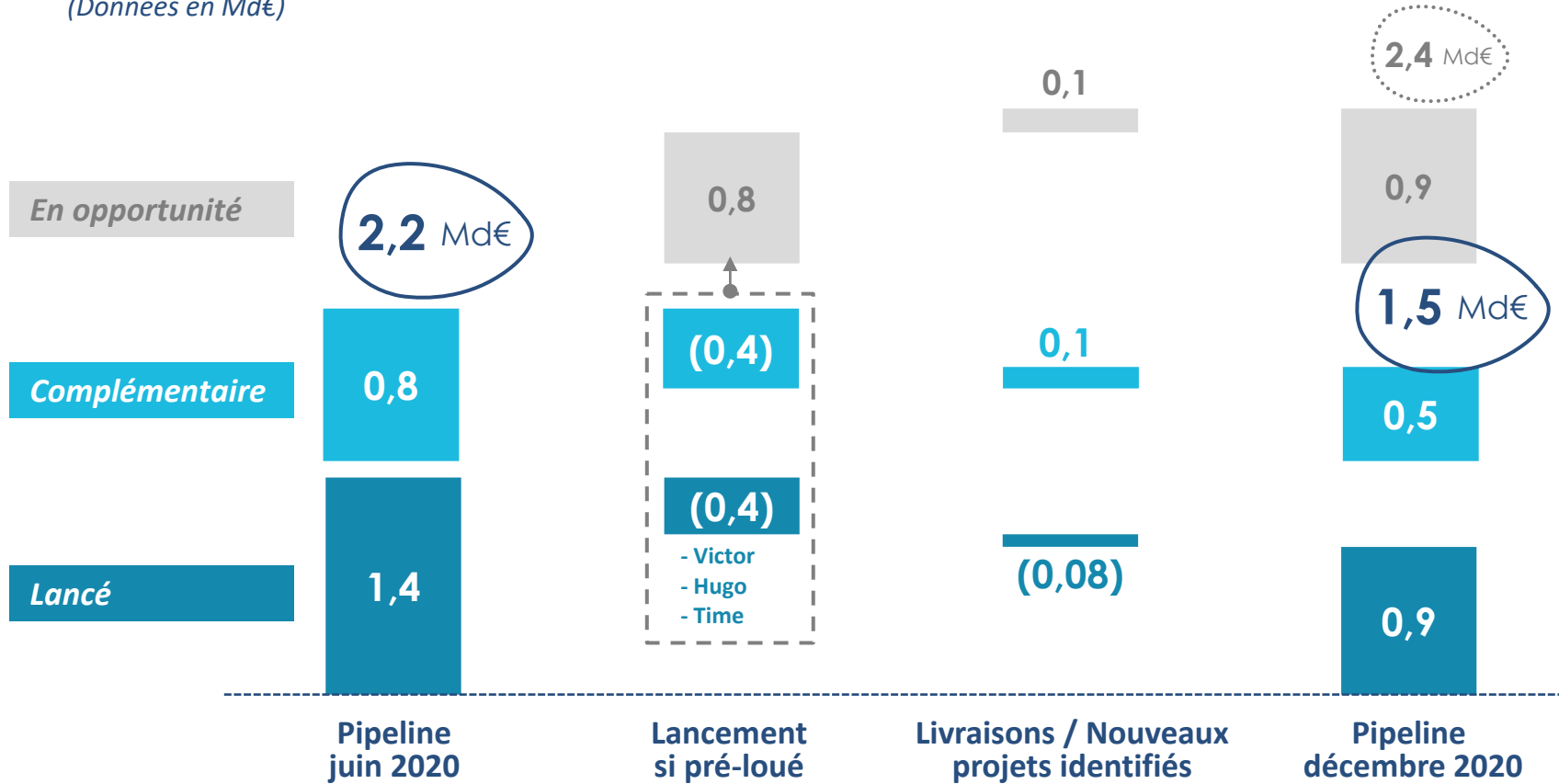
- ▶ Effet trésorerie principalement
- ▶ Estimation à date : **~2,0 M€** ⁽²⁾ (non courant)

- ▶ Des impacts sur le CFNC 2020 limités : c.-6 M€
- ▶ État locatif renforcé : 60% des breaks 2021 sécurisés à date

(1) En application des recommandations du ministre de l'Économie
 (2) Après crédits d'impôt

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT : S'ADAPTER AU MARCHÉ LOCATIF

(Données en Md€)



- Pipeline confirmé : **1,5 Md€**
- Projets à horizon 2021 pré-loués à **64%** (**49 M€**)
- Gestion en opportunité sur nos fonciers : **+/-0,9 Md€** (pré-loués, clés en main,...)



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

AGILITÉ SUR NOS CHARGES FONCIÈRES

Valorisation de charges foncières de nos parcs en résidentiel

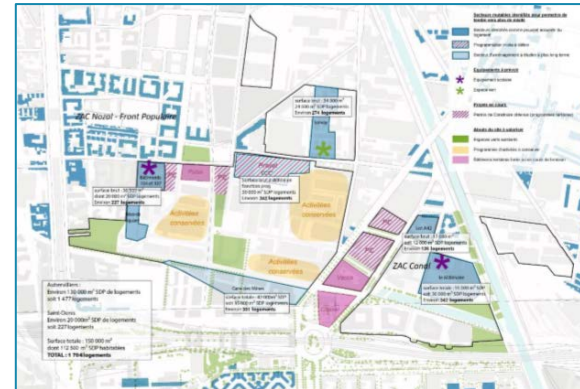


Projet en cours sur le parc Orly-Rungis

Projet « Expansion »

180 logements

Livraison T2 2021



Opportunités Parcs des Portes de Paris

40/50% des charges foncières potentiellement réorientés vers le logement

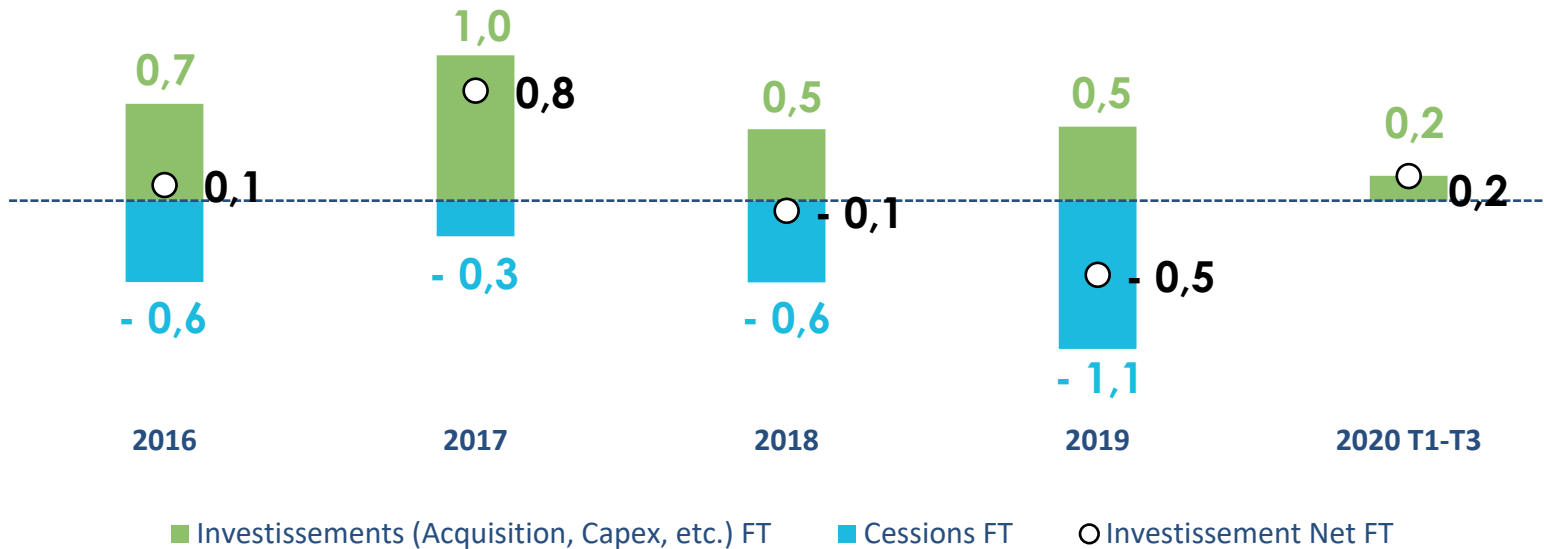
130 000 m² SDP,
soit **1 700** logements

- Réserves foncières : **877 000 m² SDP**
- Valorisation au 30 juin 2020 dans l'ANR **105,3 M€**
- Synergies avec Icade Promotion

ROTATION DU PORTEFEUILLE : RECYCLER LE CAPITAL

Reprise des cessions opportunistes en 2021

(Données en Md€)



- Volume de cessions record en 2019 à 1,1 Md€
- Volume de cession de 0,6 Md€ en moyenne par an depuis 2016

- Du terrain à l'immeuble *Core* : notre ADN
- Extérioriser les plus-values et recycler le capital : notre *business model*

1.2.

Nos métiers sont solides Foncière Santé

DES REVENUS TRÈS RÉSISTANTS, DES LOCATAIRES DE 1^{ER} PLAN

90%

Part des revenus locatifs provenant d'établissements de court et moyen séjour en France

~85%

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

7,3 années

Maturité moyenne des baux

100%

TOF

>97%

Taux de collecte loyers T3 proche des taux normatifs

+14,8%

Variation des revenus au 30 septembre 2020 (~+29 M€)

- Une base locative très solide et pérenne
- La santé représente 40% du CFNC Groupe 2020



LA SANTÉ AU CŒUR DES PRIORITÉS : PERSPECTIVES DE CROISSANCE





COURT SÉJOUR

Soutien sans faille du gouvernement français

- Mesures de compensations financières et de soutien adoptées par décret et effectives jusqu'au 31 décembre 2020
- Augmentation des enveloppes dédiées aux opérateurs de santé : **+3,5%** pour l'ONDAM ⁽¹⁾ 2021

LONG SÉJOUR

La crise sanitaire renforce le secteur

-  **Projet de création d'une branche Autonomie : augmentation des fonds publics alloués au « grand âge »**
-  **Réforme en cours sur la diminution du reste à charge pour les patients en long séjour**
-  **Perspective de régulation plus marquée des établissements au bénéfice du développement d'établissements neufs**
-  **Évolution attendue des financements dans le long séjour recentrés sur le patient avec pour objectif de dynamiser l'offre**

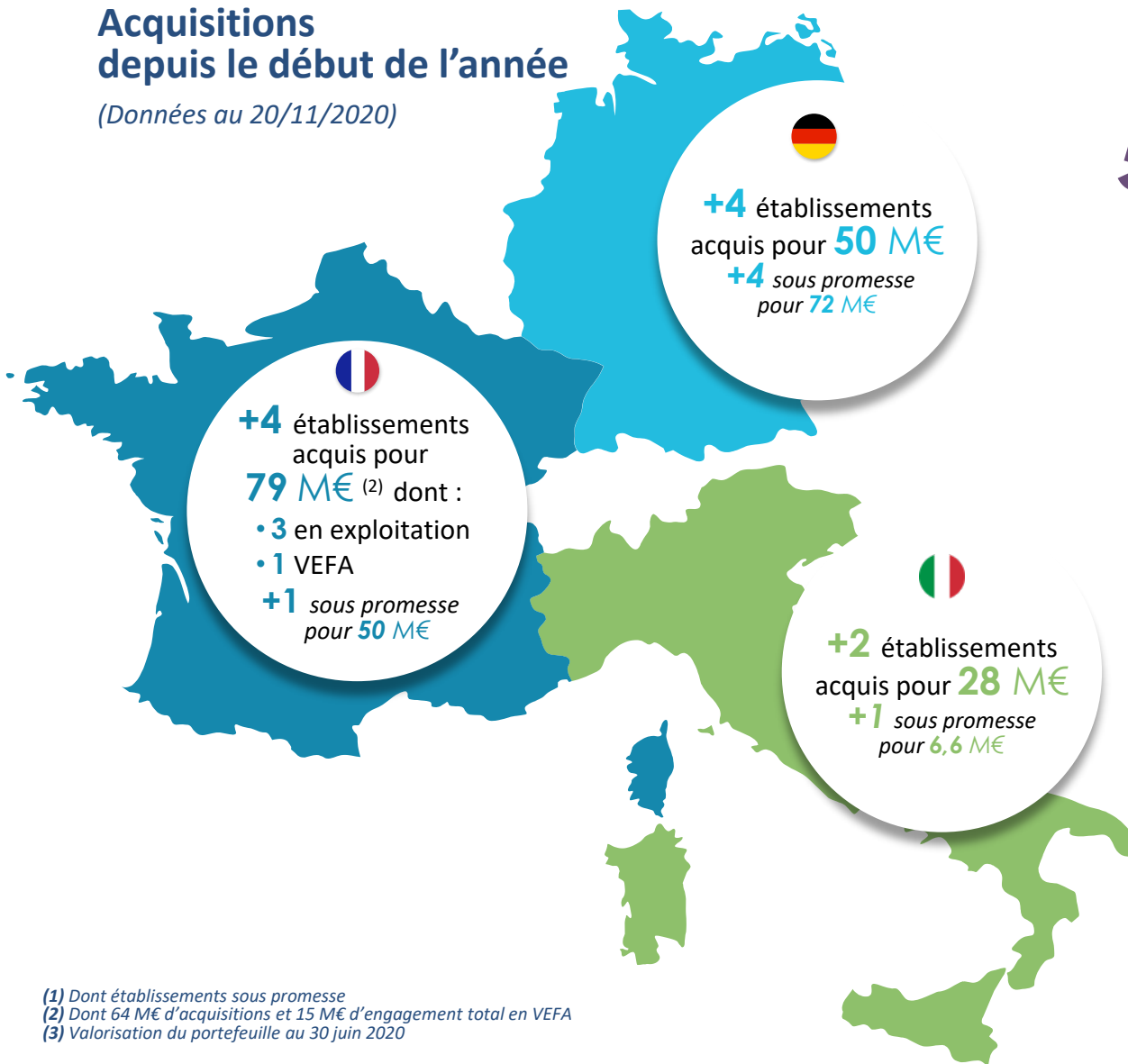
- ▶ • Nos partenaires opérateurs sortiront confortés de la crise
- L'attractivité de la classe d'actifs est renforcée

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

DES OBJECTIFS DE CROISSANCE EN EUROPE CONFIRMÉS

Acquisitions depuis le début de l'année

(Données au 20/11/2020)



166 établissements⁽³⁾
5,3 Md€ (100%)

>280 M€

Investissements⁽¹⁾
depuis le début de l'année

55%

investis à l'étranger

>15 M€

Loyers annuels
complémentaires



RADENSLEBEN
Allemagne

Croissance poursuivie en 2020 malgré le contexte de crise sanitaire

(1) Dont établissements sous promesse

(2) Dont 64 M€ d'acquisitions et 15 M€ d'engagement total en VEFA

(3) Valorisation du portefeuille au 30 juin 2020

1.3.

Nos métiers sont solides Promotion

UN ARRÊT DES CHANTIERS DE 2,5 MOIS (IMPACT COMPTABLE) MAIS UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE DYNAMIQUE

Crise Covid-19

Phase 1

100% des chantiers et des bureaux de vente fermés **2,5** mois

CA ⁽¹⁾ à fin septembre **-15%**
(effet arrêt des chantiers sur la méthode à l'avancement)
+21% hors effet arrêt des chantiers

Phase 2

Poursuite des chantiers ⁽²⁾

Avancement technique non impacté à date

- Études notariales ouvertes
- Bureaux de ventes fermés

Impact limité potentiellement aux forces de vente, utilisation à plein des canaux digitaux



BLACK SWANN
Strasbourg, Bas-Rhin

- Un retour à la normale rapide post confinement
- Des chantiers qui fonctionnent normalement lors du 2^e confinement
- Des ventes 2020 vraisemblablement supérieures à celles de 2019

(1) CA économique
(2) À date

DES PERSPECTIVES POSITIVES À MOYEN TERME

Marché résidentiel
structurellement
porteur

Intérêt soutenu
des investisseurs
institutionnels

Opportunité :
savoir-faire Icade
bas-carbone

renforcent le potentiel de croissance d'Icade Promotion

1,3 Md€ **7 Md€**

Backlog,

dont Résidentiel **+5%**

CA potentiel maîtrisé à 5 ans

> 20 000 lots résidentiels

- Dispositifs Pinel & PTZ maintenus jusqu'en 2022
- Une feuille de route ambitieuse maintenue (CA économique cible de 1,4 Md€)
- Décalage d'un an dû à la crise



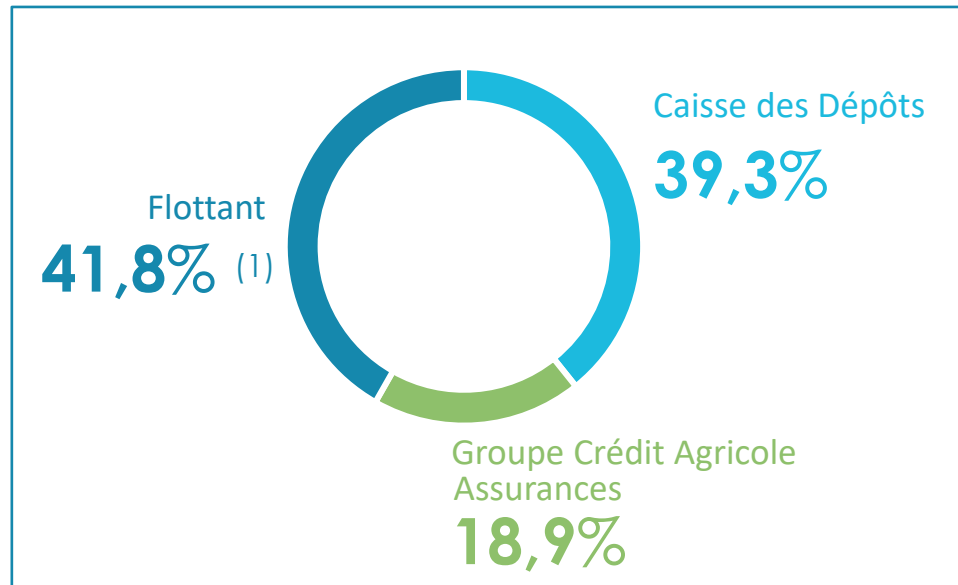
2.

Notre bilan est robuste

UN ACTIONNARIAT DE PREMIER PLAN, UNE GOUVERNANCE IMPLIQUÉE

Un actionnariat solide et pérenne

Actionnariat au 30 juin 2020



Une gouvernance conforme au code Afep-Medef

Conseil d'administration

15
membres

40%
femmes

1/3
membres
indépendants

4
comités spécialisés, 3 présidés
par des indépendants

1
vice-présidente indépendante

- Deux actionnaires significatifs de long terme
- Une gouvernance aux meilleurs standards

(1) Dont Icamap et autres entités agissant de concert (4,93%)

STRUCTURE DE BILAN : TRÈS ROBUSTE

Des ratios de dette solides

- **LTV DI : 39,3%**
Covenants : 60% ⁽¹⁾
- **ICR : 5,2x**
Loin des covenants x2
- **Dette nette/Ebitda : 11,5x**

Une liquidité renforcée

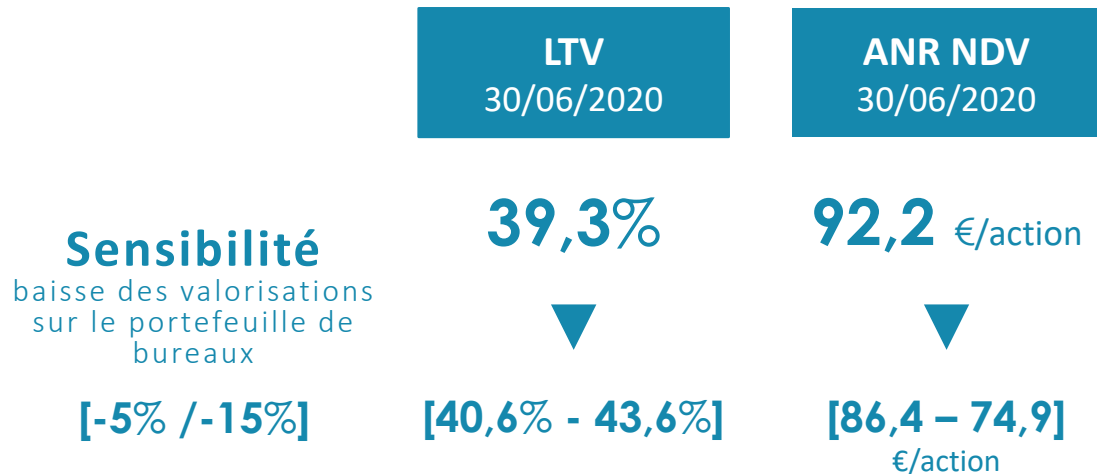
- **2,1 Md€** de lignes RCF
- **>900 M€** de trésorerie à fin octobre
- **Aucun tirage des lignes RCF (même au pic de la crise)**

- Une liquidité très confortable et renforcée
- Des ratios de dettes - *très* - en-dessous des covenants
- Des disponibilités couvrant près de 5 années d'intérêts et de capital

(1) Passage de 52% à 60% depuis juin

VALORISATION DES BUREAUX : DES INDICATEURS RÉSILIENTS

Résistance du ratio LTV et de l'ANR



Un cours de bourse en décote sur ANR à -30% (1)

64,5 €

Cours de bourse
au 19/11/20



Décote implicite (2) sur les Bureaux
-41%

- Capacité à absorber d'éventuelles évolutions de marché
- Un ratio LTV résilient vs. covenants
- Une décote implicite sur les bureaux excessive ?

(1) Cours au 19/11/20 rapporté à l'ANR au 30 juin
(2) Santé à la valeur de l'ANR au 30 juin

UNE SIGNATURE DE CRÉDIT CONFIRMÉE

Agence
de notation

Renouvellement par S&P des notations BBB+, perspective stable
d'Icade et de sa filiale Icade Santé en juillet 2020

Partenaires
bancaires

Renforcement des lignes RCF sur le S1

750 M€ de nouvelles lignes (encours net : **+350 M€**) ; maturités longues (**6 ans**)

Priorité
sur la finance
durable

**Vif succès de l'émission
du Social Bond ⁽²⁾**

600 M€, -10 ans
coupon de **1,375%**

Sursouscrit **c.10x**

RCF Solidaire de 150 M€, 5 ans

300 K€ reversés à l'Institut Pasteur au profit de la recherche
sur les vaccins contre le Covid-19

RCF Green de 300 M€, 7 ans

En cas de non atteinte de l'objectif ⁽¹⁾, le surcoût sera reversé
à une association à impact positif sur l'environnement

- Une qualité de signature reconnue et recherchée
- Spread de crédit reflétant la qualité de signature

(1) Objectif de réduction de 45% de l'intensité carbone
de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025

(2) Sur le périmètre de la Santé

3.

Nous sommes résilients & réactifs

RÉSULTATS 2020 : RÉSILIENCE

Indicateurs clés à fin septembre

- **Croissance des loyers des Foncières +6,9%**
+4,5% sur les Bureaux, +14,8% sur la Santé
- **Un CA de la Promotion en repli de 15%**
2,5 mois d'activité non comptabilisés
(comptabilité à l'avancement)
- **Impact CFNC de la crise sanitaire**
-30 M€ sur le CFNC
2/3 seront récupérés en 2021 et années suivantes
(revenus de la Promotion)

Perspectives 2020

CFNC attendu à 4,8 € par action

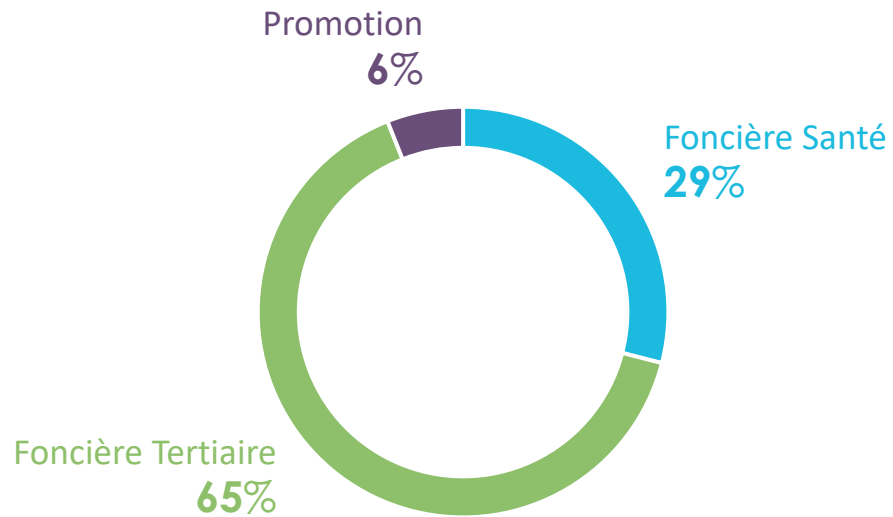
- Conforme à la guidance donnée en février 2020, hors effet Covid
- **+5%** vs. 2019 hors effet des cessions et hors effet Covid

► **• Résilience des résultats face à la crise**

BUSINESS MODEL DIVERSIFIÉ : UN ATOUT DANS LE CONTEXTE ACTUEL

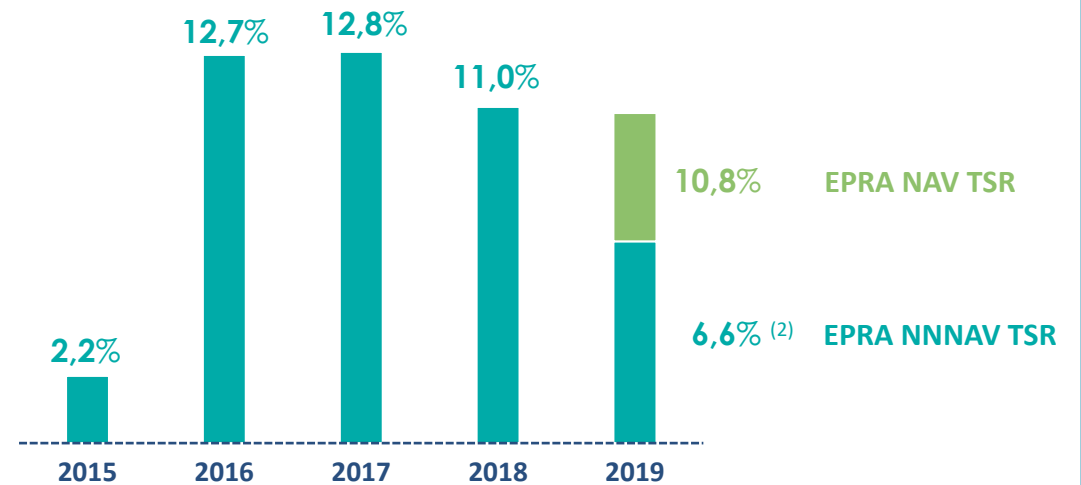
Un business model alliant sécurité des cash-flows et création de valeur...

Allocation de capital au 31/12/19 ⁽¹⁾



... permettant de délivrer un TSR attractif

2019 EPRA NAV TSR : +10,8%
2019 EPRA NNAV TSR : +6,6% ⁽²⁾



- Un business mix adaptable en fonction des cycles
- Un profil de risque également ajustable (pré-location, développement, résidentiel...)

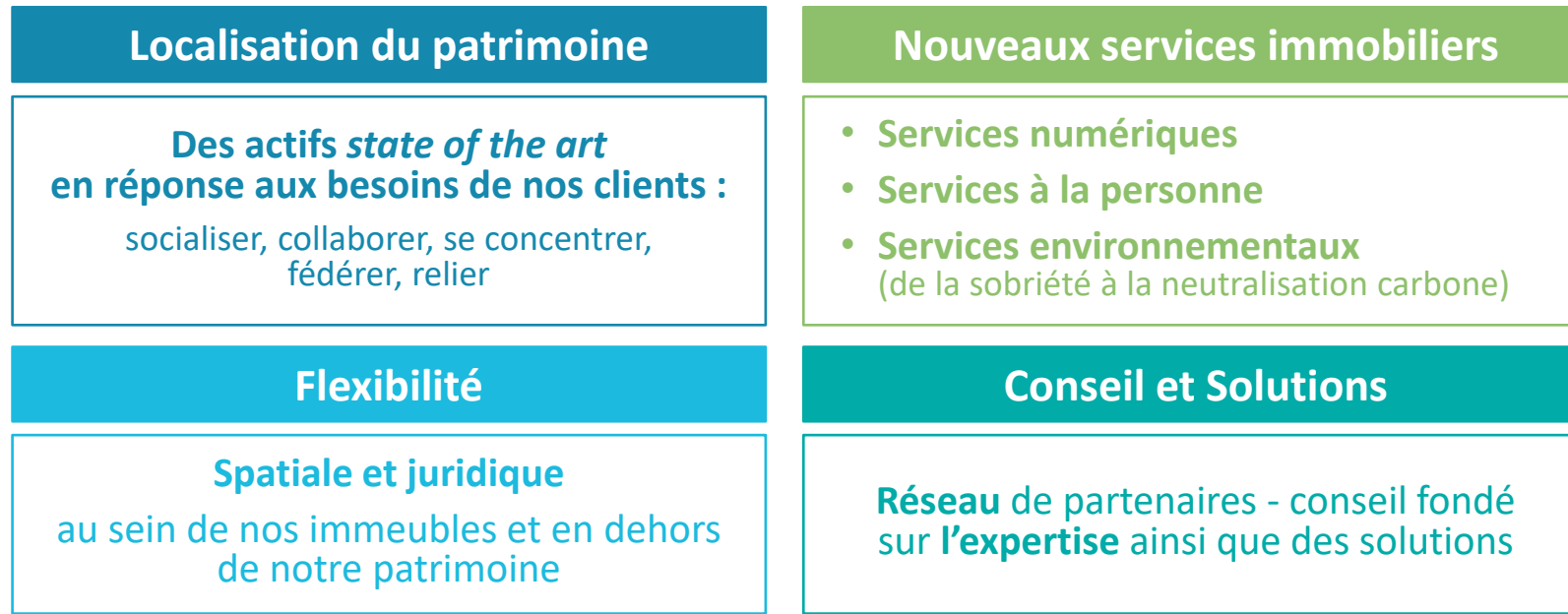
⁽¹⁾ Base fonds propres réévalués
⁽²⁾ Impact de la JV de la dette

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

imagin'
DES ESPACES
FLEXIBLES À
VOTRE IMAGE **office**



« 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

SANTÉ : CROISSANCE & DISCIPLINE FINANCIÈRE

Des partenariats solides

- 1^{re} opération d'un partenariat de long terme avec Orpea pour **145 M€** ⁽¹⁾
- Des opérations dans le court séjour en France avec **2 opérateurs régionaux**, nouveaux exploitants pour Icade Santé (**85 M€** ⁽³⁾)
- Poursuite des investissements avec **Korian**, en développement et externalisation (**22 M€**)
- **Modernisation** des actifs exploités par **Elsan** (**34 M€**)

Des perspectives de croissance

- **c.426 M€** d'investissements engagés ou sous promesse au 20/11/2020 ⁽²⁾
- **23 M€** de loyers annuels additionnels à terme

Des critères d'investissement rigoureux

- **Profondeur de marché** et qualité du système de Santé et de Sécurité Sociale
- **Adéquation de l'actif** avec le besoin d'équipement local
- **Baux** avec des opérateurs de premier rang
- **Opportunités de partenariats** de long terme

- **Plan d'investissement 2019-2022 de 2,5 Md€ (50% réalisés) confirmé**
- **Montée en puissance de la plateforme européenne**
- **Liquidité au plus tard à fin 2022**

⁽¹⁾ Dont 5 établissements déjà acquis au 20 novembre pour 73 M€ et 4 établissements restant à acquérir pour 72 M€ en a/p

⁽²⁾ Travaux engagés ou actifs sous promesse dont 347 M€ d'investissements restant à réaliser

⁽³⁾ Dont 50 M€ sous promesse

BAS-CARBONE : DE LA RSE AUX OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE

Être
à la hauteur
de l'urgence
climatique

1,5°C

Trajectoire Accord de Paris

Assumer notre
responsabilité
d'acteur
immobilier

25%

Émissions de CO₂ en France
attribuables au secteur
Immobilier

Anticiper la
réglementation ⁽¹⁾

-49%

Objectif national de
réduction des émissions
d'ici 2030 pour le secteur
immobilier

Répondre à une
attente de plus
en plus forte de
la société

- Des enjeux environnementaux déjà intégrés à notre stratégie
- En ligne avec notre Raison d'être
- Faire de nos responsabilités un levier business

(1) Réglementation environnementale 2020 ; Décret Tertiaire ; Taxonomie UE

BAS-CARBONE : NOS 3 MÉTIERS FORTEMENT MOBILISÉS

Des objectifs clairs et ambitieux

Des leviers de succès identifiés et activés

Des résultats concrets

FONCIÈRE TERTIAIRE	FONCIÈRE SANTÉ	PROMOTION
--------------------	----------------	-----------

-45%
Intensité carbone des bâtiments (en kg CO₂ / m² / an) entre 2015 et 2025

Accompagner les exploitants dans la mise en œuvre du décret tertiaire aligné sur une trajectoire 1,5°C ⁽¹⁾

50% des logements et **100%** des bureaux ⁽²⁾ lancés en 2021 labellisés E2C1

- Rénovations
- Équipements performants, énergie renouvelable
- Critères de performance carbone des nouveaux projets

- Travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments
- Certification HQE des projets neufs ⁽³⁾
- Label E+C- des projets pilotes

- Amélioration de l'enveloppe des bâtiments, architecture bioclimatique
- Matériaux bio-sourcés et réemploi
- Énergies renouvelables et équipements peu consommateurs d'énergie (chauffage, traitement d'air...)
- Nouvelle BU : Construction Bois

-27%
Réduction des émissions de CO₂ entre 2015 et 2019

100%
des travaux de rénovation de l'enveloppe ont contribué à améliorer la performance énergétique en 2019

> 320 000 m²
de constructions bois livrées ou en développement

- **Savoir-faire de construction bas-carbone déjà intégrés / maîtrisés chez Icade**
- **Un réel avantage compétitif**

⁽¹⁾ Décret tertiaire aligné sur une trajectoire 1,5° : réduction de 60% de la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires d'ici à 2050

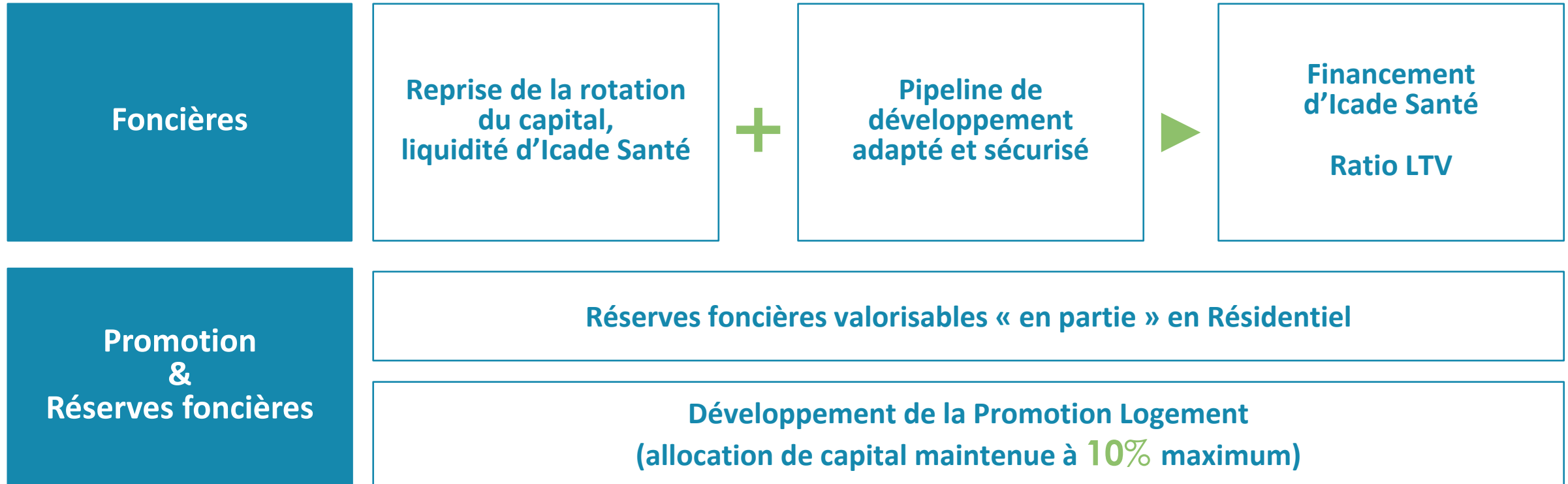
⁽²⁾ Supérieurs à 5 000 m²

⁽³⁾ 100% des projets neufs dont la surface est supérieure à 7 500 m²

4.

Nos perspectives sont attractives

PERSPECTIVES 2021 / 2023 : LE COURT TERME



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

POLITIQUE FINANCIÈRE : TOUJOURS DISCIPLINÉS

LTV cible à **36%/37%** à fin 2023

Dividende 2020 stable vs. dividende 2019 à 4,0 €/action

(sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale)

Option de paiement d'une partie du dividende en actions

~83%

Payout dividende 2020

6,1%

Yield
(base cours au 18/11/2020)

- Prise en compte de l'environnement économique actuel
- Maintien d'un rendement attractif

CONCLUSION

Icade confiante

**Adaptation de notre stratégie, pas d'inflexion majeure :
nos métiers et notre bilan sont solides**

Un Business mix et profil de risque adaptés à l'environnement actuel

Nos objectifs stratégiques 2021 / 2023 :

- **Leader européen de l'immobilier de santé**
- **Leader du Bureau de demain sur le Grand Paris**
- **Acteur majeur de la promotion immobilière résidentielle**
- **Best-in-class sur la construction bas-carbone**

- ▶ **• Ambitions fortes et affirmées malgré les incertitudes**
- Être prêts à saisir les opportunités issues de la crise**



« La vie, ce n'est pas d'attendre que les orages passent,
c'est d'apprendre à danser sous la pluie. »

Sénéque

