

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023



FRESK (Paris 15^e & Issy-les-Moulineaux, Hauts-de-Seine)

Lundi 24 juillet 2023



NEXT (Lyon, Rhône)

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 Cession d'Icade Santé : finalisation de la 1^{re} étape

2 Performances des métiers S1 2023

3 Résultats financiers S1 2023

4 Premier état des lieux

5 Perspectives & Conclusion

Annexes

INTRODUCTION

ORIGINE (Nanterre, Hauts-de-Seine)



Icade bien positionnée pour répondre aux enjeux de marché actuels

1

Cession d'Icade Santé

Étape 1 finalisée en juillet
(1,4 Md€, matérialisation en cash)

Étapes 2 & 3 confirmées
(1,6 Md€, matérialisation en cash)

2

Bilan et profil de crédit renforcés

3

Analyse en cours de nos activités et de nos actifs afin de s'adapter aux conditions de marché actuelles...

4

... et de préparer le nouveau plan stratégique

5

La RSE au cœur de nos métiers

Résolution Say on Climate & Biodiversity approuvée à **>98%**
(pour la 2^e année consécutive)

FINANCIAL TIMES

Classement 2023 des leaders européens en matière de climat

Icade classée **2^e parmi 27** entreprises immobilières⁽¹⁾

6

S1 2023 : indicateurs financiers résilients

CFNC pro forma
111 M€, +0,4%

ANR NTA : **79,3 €/action**
23% matérialisés en cash post-cession Santé

LTV au 5 juillet
c.29%



(1) Classement des entreprises européennes les plus performantes en termes de réduction de leur intensité carbone entre 2016 et 2021 (émissions de gaz à effet de serre de scope 1 et 2 rapportées au chiffre d'affaires) et qui ont renforcé leur engagement climat (ex : partenariats avec le CDP et la SBTi (Science Based Targets initiative) et transparence des émissions de scope 3)

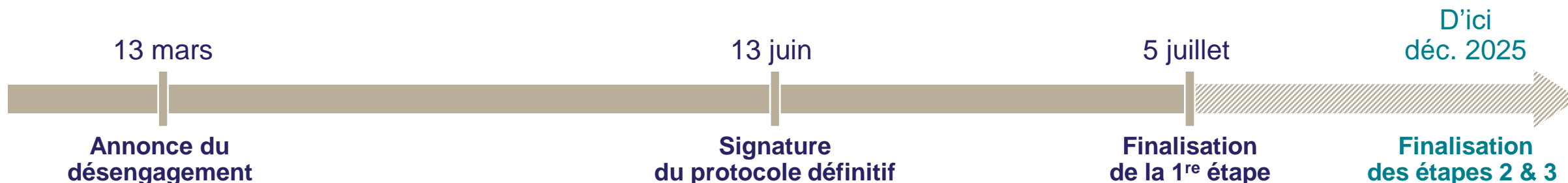
1

CESSION D'ICADE SANTÉ : FINALISATION DE LA 1^{RE} ÉTAPE

POLYCLINIQUE REIMS-BEZANNES (Marne)



Un bilan renforcé post-cession Santé (étape 1)...



Produits de cession
& dividendes

Matérialisation en cash :
1,45 Md€⁽¹⁾

Div. exceptionnel : **0,4 Md€**
5,08 €/action à distribuer sur 2 ans

Structure de bilan
renforcée

Dette nette : **2,9 Md€**

LTV : **c.29%**

Taux de couverture : **>95%**
jusqu'en 2026⁽²⁾

Simplification
du modèle économique



Foncière Tertiaire



Promotion

(1) Icade a également perçu au mois d'avril un dividende de 137 M€ d'Icade Santé
(2) En moyenne

... et de nouveaux impacts positifs attendus lors des étapes 2 & 3

Étape 2 [juin 2023-décembre 2025]

Icade Santé : cession du solde de la participation d'Icade sur la base de :

- La collecte annuelle de fonds gérés par Primonial REIM
- L'entrée de nouveaux investisseurs

Étape 3 [septembre 2023-décembre 2024]

IHE : cession des actifs gérés par Primonial



Cessions réalisées sur la base du dernier ANR publié
Valorisation à juin 2023 en légère hausse vs. déc. 2022

Matérialisation en cash : **c.0,9 Md€⁽¹⁾**

Matérialisation en cash : **c.0,65 Md€⁽¹⁾**
dont remboursement du prêt d'actionnaire : **350 M€**



- **+0,3 Md€⁽²⁾** de dividendes exceptionnels à distribuer d'ici 2027
- Plus grande marge de manœuvre
- Dividendes à percevoir de la Foncière Santé jusqu'à la cession totale du portefeuille (c.0,8 €/action en 2024 sur la base de la détention au 5 juillet⁽³⁾)

(1) Produit de cession estimé sur la base du portefeuille Santé à juin 2023

(2) Dividendes exceptionnels pour un total de 0,7 Md€ incluant la 1^{re} étape

(3) Au 5 juillet 2023, Icade détenait 22,5% d'Icade Santé et 59,4% du portefeuille international IHE



PARC ORLY-RUNGIS (Val-de-Marne)

2

PERFORMANCES DES MÉTIERS S1 2023



2.1

**FONCIÈRE
TERTIAIRE**



PULSE (Saint-Denis, Seine-Saint-Denis)



Des marchés locatifs et de l'investissement relativement atones

Marché locatif

Demande placée en IDF au S1 2023 :

0,8 Mm² (-22%⁽¹⁾)

Demande placée attendue en 2023 : **1,9 Mm²**

70% de la demande placée en dehors de Paris QCA

Un marché saturé dans le QCA
qui profite aux secteurs prime hors QCA



Une demande qui devrait naturellement se reporter sur les bureaux prime hors QCA

Marché de l'investissement

Volume d'investissement en France au S1 2023 :

7,8 Md€ (-42%⁽¹⁾)

73% du volume en IDF réalisé hors QCA

Les investisseurs français représentent **78%**
du volume d'investissement : **prudents mais toujours actifs**

Les taux prime s'adaptent au nouvel environnement financier

Transactions en cours de négociation
dans le QCA : **[c.3,5% - 4%]**
et dans les marchés IDF : **[c.5,5% - 6%]**



Des investisseurs plus sélectifs
La décompression des taux rétablit
l'attractivité du secteur à moyen terme

Une activité solide au S1 portée par un business model diversifié et l'indexation des loyers

Activité locative soutenue au S1 2023

c.100 000 m²
Signatures et renouvellements au S1 2023

Sécurisant
27 M€
de loyers annuels

6,4 ans
WALB des baux signés et renouvelés depuis le 1^{er} janvier



EDF Renewables, Immeuble Origine
à Nanterre

Signature : **14 200 m² / 9 ans**
→ **66 000 m² / loués à 100%**



Systeme U,
Parc Paris Orly-Rungis

Renouvellement : **21 000 m² / 9 ans**



Equinix (data center),
Parc des Portes de Paris

c.7 500 m² / 9 ans
→ **>20 000 m² loués à Equinix**

Effets positifs de l'indexation

100%
Baux indexés

+4,7%
Effet de l'indexation entièrement répercuté au S1 2023

c.+5,0%
Effet de l'indexation attendu en 2023 ; entièrement répercuté



Des baux signés avec des locataires de premier plan



Poursuite des cessions ; pas de besoin supplémentaire en 2023

Montant total des cessions 2023 : **c.180 M€**

c.140 M€

c.40 M€

EKO ACTIVE

Marseille, 2^e arrondissement

8 200 m²



BREEAM
VERY GOOD

Déjà livré



GRAND CENTRAL

Marseille, 1^{er} arrondissement

8 500 m²



BREEAM
VERY GOOD

NF HOE
Excellent



Sous promesse

NAUTILUS

Bordeaux

13 100 m²



PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

RÉSIDUEL

Île-de-France



Déjà livré



Un plan de cession réalisé dans de bonnes conditions

- En ligne avec l'ANR à décembre 2022
- Rendement moyen des cessions de bureaux : **4,7%**



Cession du portefeuille résidentiel en cours de finalisation



Des investissements limités dans un pipeline de projets sécurisés, durables et diversifiés

676 M€

Pipeline engagé

319 M€

Dépenses restant à engager
sur 3 ans

c.37 M€

Loyers potentiels

100% des projets
visent HQE / BREEAM
Excellent

2 nouveaux projets au S1 2023

Montant limité des investissements restant à engager : **< 60 M€**

Pré-loués à 100%⁽¹⁾

2 projets à livrer d'ici fin 2023

Pré-loués à 100%



COLOGNE
Parc Orly-Rungis
3 000 m²



HELSINKI-IÉNA
Parc Orly-Rungis
10 600 m²



GRAND CENTRAL⁽²⁾
Marseille, 1^{er} arrondissement
8 500 m²



M FACTORY
Marseille, quartier Euromed
6 000 m²

Note : Détail du pipeline disponible en annexe

(1) Signés ou sous accord exclusif

(2) Inclus dans le plan de cessions 2023 – Sous promesse



DESTINATION GAVY (Saint-Nazaire, Loire-Atlantique)

2.2

PROMOTION



Le marché de la promotion résidentielle s'adapte au nouvel environnement macroéconomique

1

Une demande du marché en baisse

Des taux d'intérêts élevés qui poursuivent leur hausse⁽¹⁾

- Impact sur l'accès au crédit des primo-accédants (solvabilité en diminution de 25%⁽²⁾)
- Des investisseurs institutionnels plus sélectifs

Vers un Pinel moins attractif

- Impact direct sur la demande des investisseurs personnes physiques



Données de marchés

Ralentissement des réservations

c.-40% sur un an⁽³⁾
pour les personnes physiques

Lancements commerciaux

-32% sur un an⁽⁴⁾

2

De solides fondamentaux à long terme

Des tendances démographiques fortes

(augmentation de la population de **+11%** et du nombre de ménages de **+20%** en 20 ans)

Faible taux de chômage (7,1%, comparable à 1982)

Besoins structurels évalués à **450K** logements par an vs. une offre de **390K** par an



Une tendance positive à long terme

(1) 3,45% en moyenne sur les prêts à 15-25 ans à fin juin 2023, soit +239 pbs sur les 18 derniers mois – Sources : FPI, CNR, Ministère du Logement, INSEE, Observatoire Crédit Logement

(2) Estimé sur la base d'un taux de crédit immobilier de 4%

(3) Source : FPI, sur un an au T1 2023

(4) Source : Adequation, à juin 2023

Icade Promotion proactive dans un marché en ralentissement...

1

Focus sur les ventes en bloc

Ventes en bloc sur le résidentiel :

1 066 lots, 241 M€

+19% en volume, **+4%** en valeur



PROJET SEA'SIDE

Touques, Calvados



Baisse maîtrisée de réservations

2 129 lots
-15% en volume
dont -34% pour les particuliers

582 M€
-14% en valeur

2

Sélectivité accrue

Augmentation du taux de réservation minimum à **40%**⁽¹⁾ (vs. 30%) avant lancement des travaux

Lancement de travaux :

-32% en volume vs. budget



Adaptation des volumes dans un marché plus contraint

3

Analyse pragmatique des projets engagés

- Rééquilibrage de l'offre
- Transactions opportunistes (dans une optique de sécurisation)



OPÉRATION TAITBOUT

Cession et CPI



Focus sur la gestion du bilan

(1) Taux applicable aux logements destinés à la vente aux particuliers, hors ventes en bloc

... et qui adapte sa trajectoire de croissance à moyen terme

Backlog
à déc. 2022
1,84 Md€



Un chiffre d'affaires
sécurisé pour 2023



« 58 VICTOR HUGO » : reconversion d'un hôtel en
166 logements à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine)

Backlog
à juin 2023
1,77 Md€

Var. vs. déc. 2022 : **-3,7%**

Reflétant

- Une sélectivité accrue
- Une attention particulière portée à la rentabilité et à l'équilibre bilantiel



Ralentissement de la
trajectoire de croissance
pour 2024-2025



EXPLORA, Saint-Malo (Ille-et-Vilaine)
Succès commercial



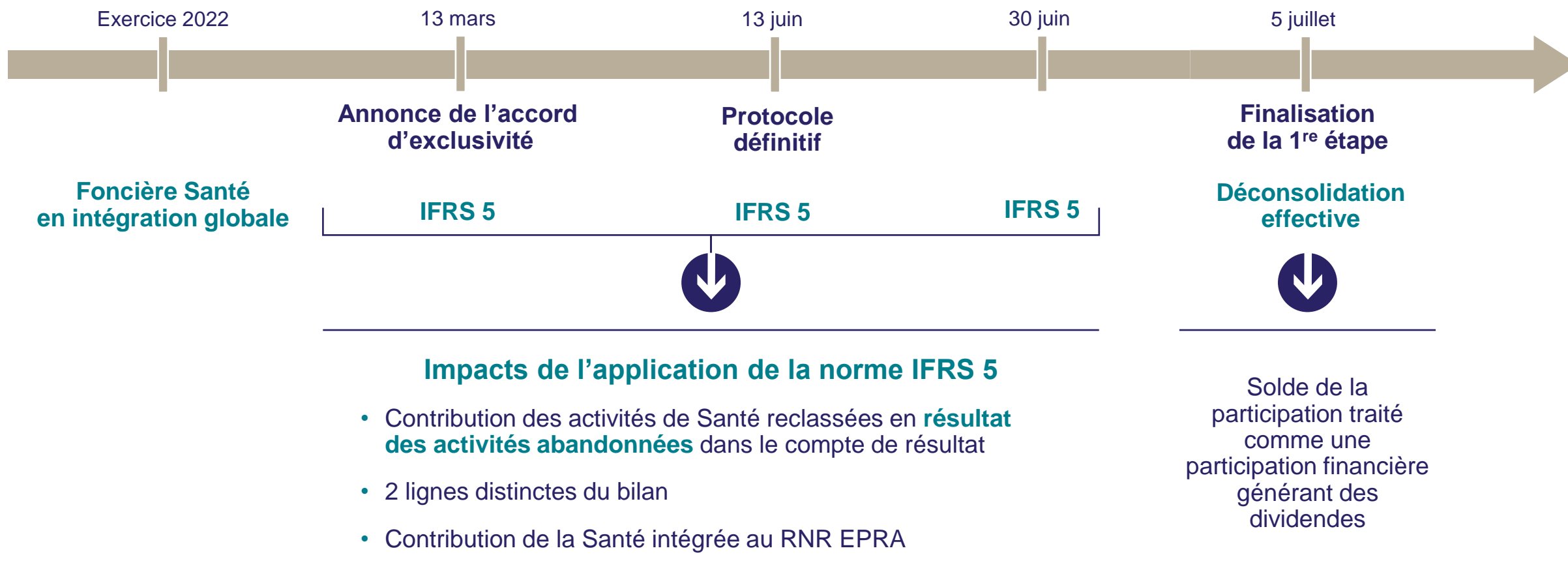
3

**RÉSULTATS
FINANCIERS
S1 2023**

OAK (Romainville, Seine-Saint-Denis)

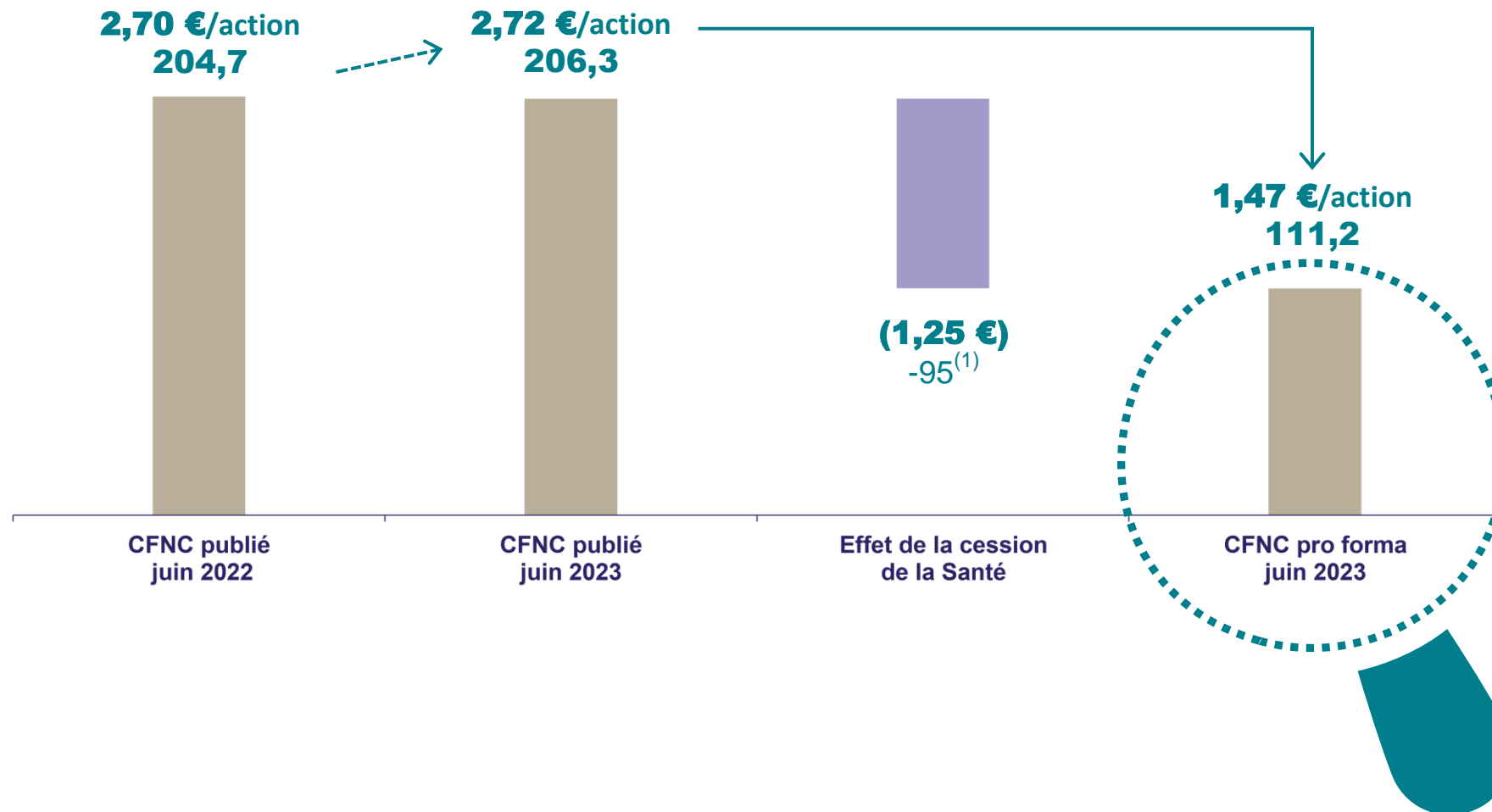


États financiers du Groupe au S1 : données post-cession Santé



Présentation du CFNC pro forma à partir du 30 juin 2023

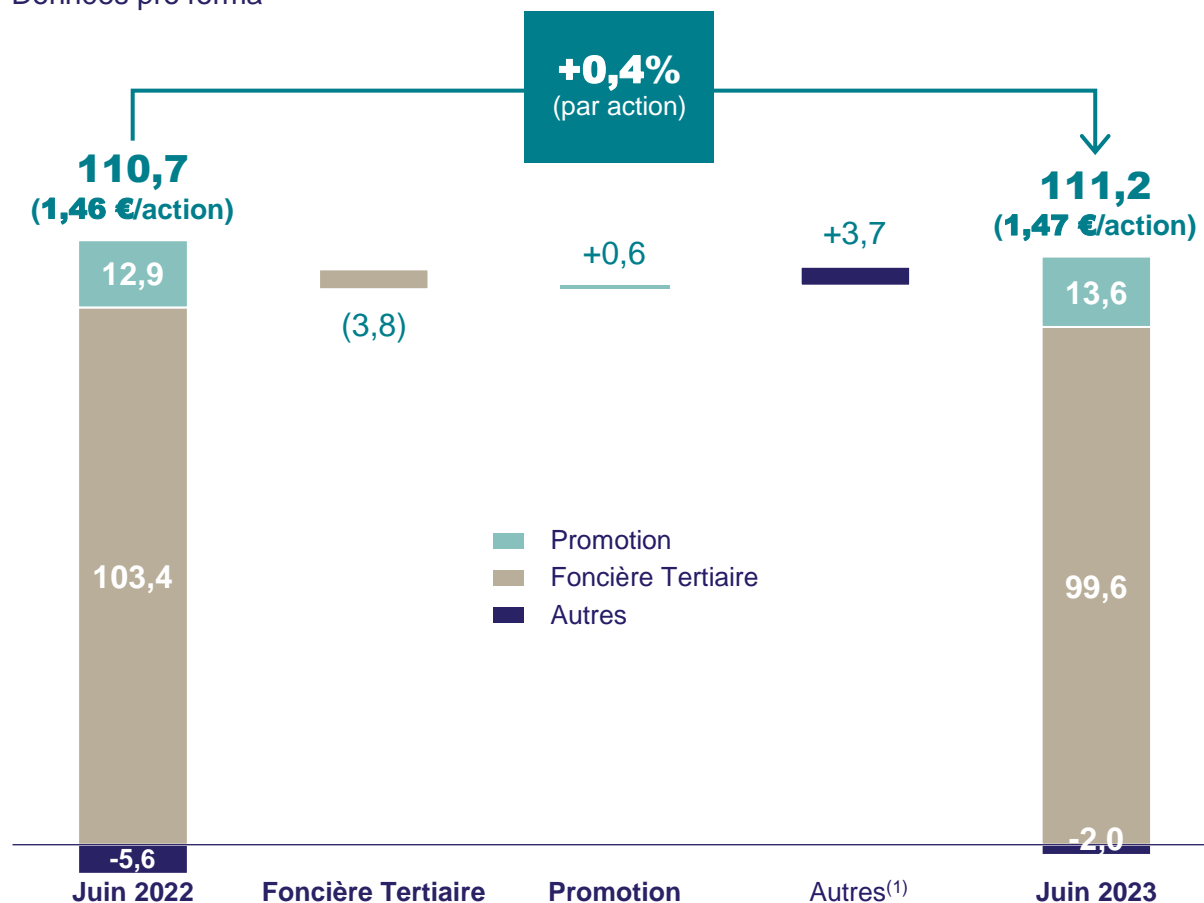
CFNC pro forma hors contribution Santé (en M€)



(1) La contribution des activités de Santé et le retraitement sont détaillés dans le rapport financier semestriel

CFNC Groupe en légère hausse sur un an

Données pro forma



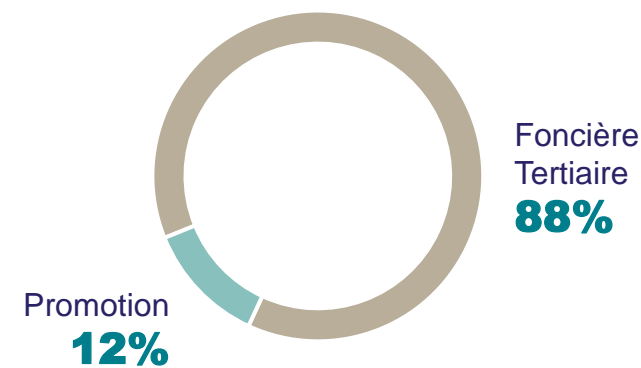
Foncière Tertiaire : 99,6 M€

- Léger repli notamment lié à un volume de cessions de plus de **1,1 Md€** sur les 18 derniers mois
- CFNC hors cessions 2022 et 2023 : **108,6 M€, +4%**

Promotion : 13,6 M€

- CFNC en légère hausse (**+0,6 M€**)

Contribution par métier



(1) Les "Autres" impacts sont principalement liés à la variation des provisions sur un an.

Foncière Tertiaire : des indicateurs de résultat résilients

Foncière Tertiaire

(en M€)	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Var. à périmètre constant
Revenus locatifs	181,1	185,0	-2,1%	+2,2%
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	88,9%	90,4%	-150 pbs	
Résultat financier	(35,5)	(36,5)	-2,9%	
CFNC PdG	99,6	103,4	-3,7%	



Revenus locatifs en baisse de -2,1% :
impact des cessions 2022 et 2023 **(9 M€)**

LFL : +2,2%

Stabilité des coûts de fonctionnement,
traduisant la poursuite d'une bonne maîtrise
des coûts

Charges financières en léger recul,
principalement grâce à une **politique de
couverture efficace**

Promotion : CFNC en croissance de +4,8%

(en M€)	30/06/2023			30/06/2022	Variation totale	Δ sur 1 an	
	Logement	Tertiaire	TOTAL ⁽²⁾	TOTAL		Logement	Tertiaire
Chiffre d'affaires économique ⁽¹⁾	424,8	156,3	583,4	573,6	+1,7%	-10,7%	+61,1%
ROEC	19,6	13,5	33,3	31,3	+6,4%		
Taux de marge	4,6%	8,6%	5,7%	5,5%	+0,2 pt		
CFNC PdG			13,6	12,9	+4,8%		

CA économique à **583 M€, +1,7% vs. juin 2022**

- CA résidentiel (**424,8 M€, 73%** du CA total)
- CA tertiaire (**156,3 M€**) dont cession opportuniste de l'opération Taitbout (**40 M€**)

Taux de marge à **5,7% (+0,2 pt vs. juin 2022)**, dont opération Taitbout (impact sur le CFNC : **+4 M€**)

- Premiers signes d'ajustement des prix et impact des ventes en bloc sur le résidentiel

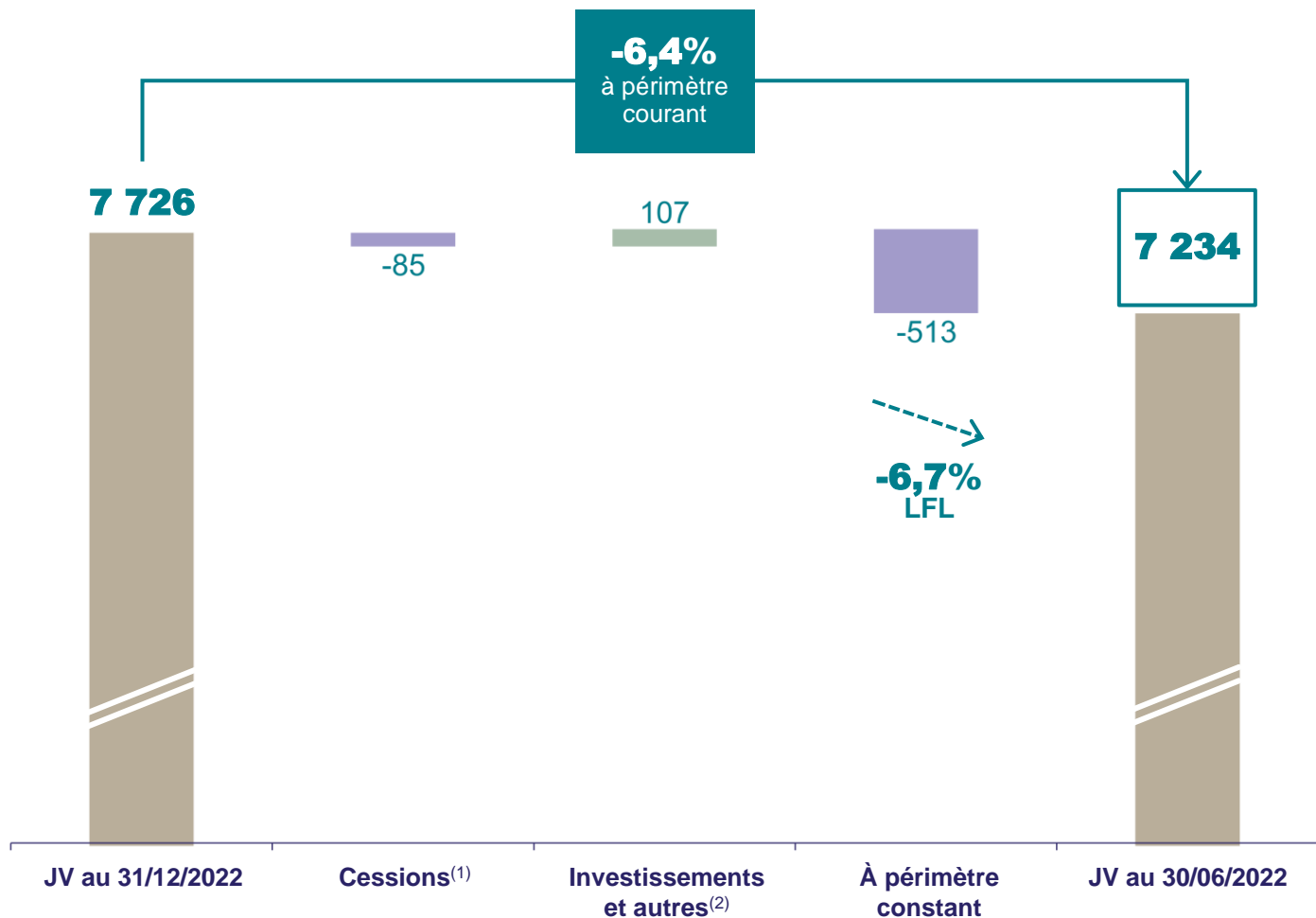
(1) CA économique incluant les entités sous contrôle conjoint et les entités mises en équivalence (CA IFRS : 507 M€)

(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

Ajustement de la valeur du portefeuille en lien avec le nouvel environnement financier

Variation de juste valeur S1 2023 – Foncière Tertiaire

(PdG / hors droits / en M€)



Prise en compte des conditions du marché de bureaux au S1

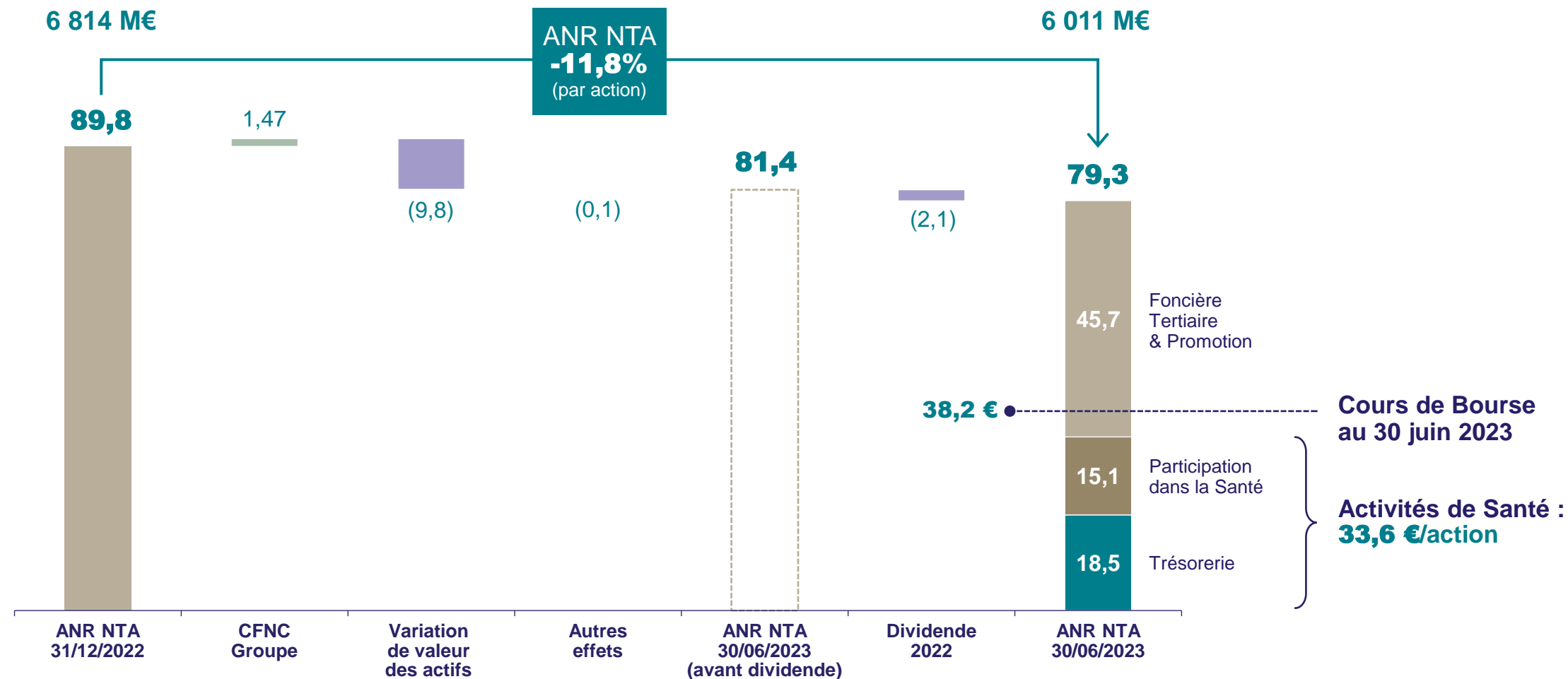
- Poursuite de la **politique sélective d'investissement**
- **Ralentissement des cessions** dans le contexte de la cession de la Santé
- **LFL** : nombre limité de transactions et hausse des taux d'intérêts

(1) Juste valeur au 31/12/2022 des actifs cédés sur la période

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

ANR NTA : 6 Md€ dont 23% déjà matérialisés en cash

(en € par action)



(1) Finalisation de la 1^{re} étape le 5 juillet 2023 : cession de 64% de la participation d'Icade dans Icade Santé, en ligne avec l'ANR à déc. 2022



Maîtrise accrue des charges financières à venir

	Pré-déconsolidation d'Icade Santé		Post-déconsolidation d'Icade Santé	
Une position de couverture encore renforcée	c.90% Ratio de couverture moyen jusqu'en 2026	4,7 ans Maturité moyenne des instruments de couverture	>95% Ratio de couverture moyen jusqu'en 2026	6,3 ans Maturité moyenne des instruments de couverture
Amélioration du coût moyen de la dette	1,66%		1,59%	
Un ICR solide, impact légèrement dilutif	5,55x		4,1x⁽¹⁾	

 **Bonne visibilité financière à court et moyen terme**

Une liquidité renforcée permettant de faire face au nouvel environnement financier

Liquidité à juin 2023,
post-réalisation de la 1^{re} étape

1,9 Md€

Trésorerie et équivalents de trésorerie

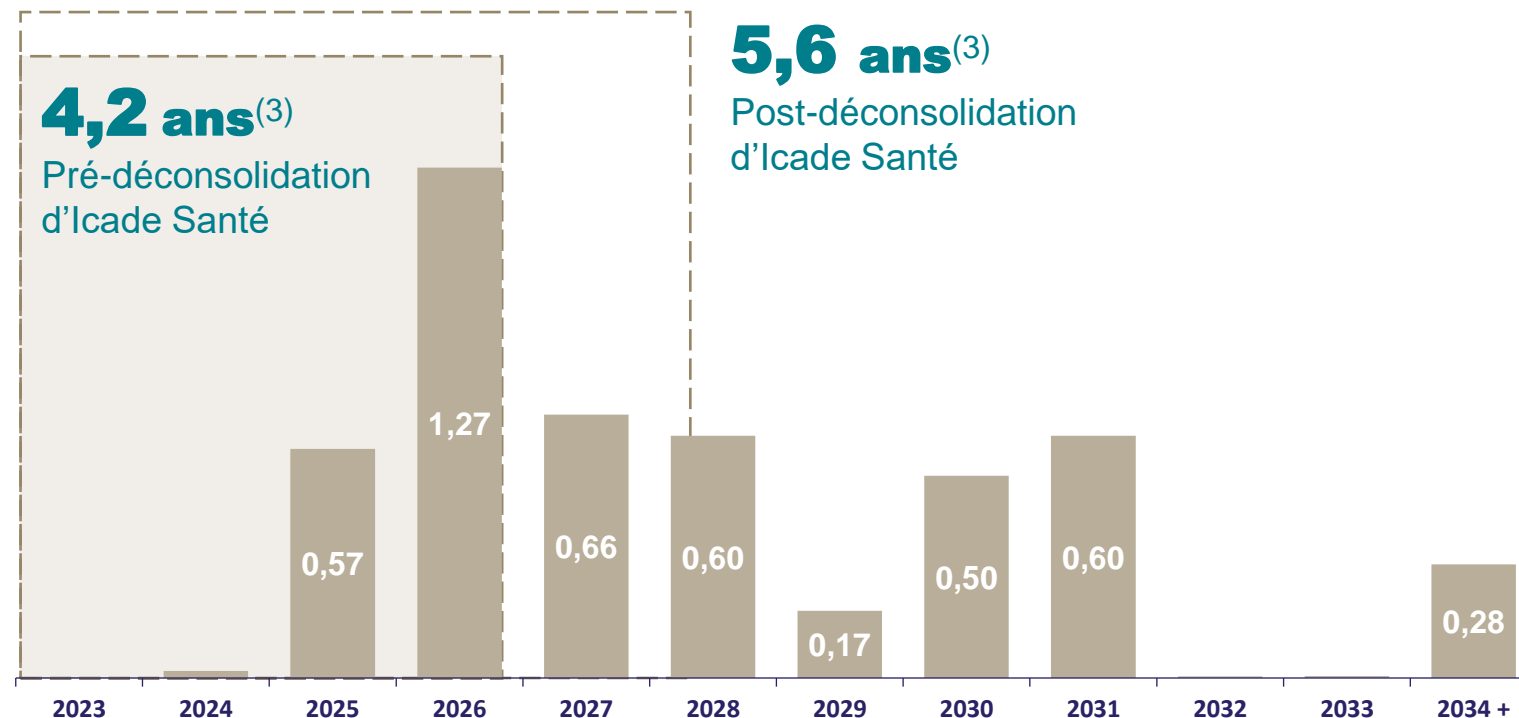
1,3 Md€

Lignes RCF confirmées
non-tirées⁽¹⁾

Total

3,2 Md€

Échéancier de la dette d'Icade
(15/07/2023, en Md€)⁽²⁾



(1) Nettes des NEU Commercial Papers

(2) En excluant les NEU Commercial Papers et en incluant le remboursement anticipé d'un crédit à terme de 100 M€ à échéance 2024 (post 30/06/2023)

(3) Couvrant les remboursements d'intérêts et de capital

LTV au 5 juillet : inférieur à 30%

Dette nette en baisse sensible

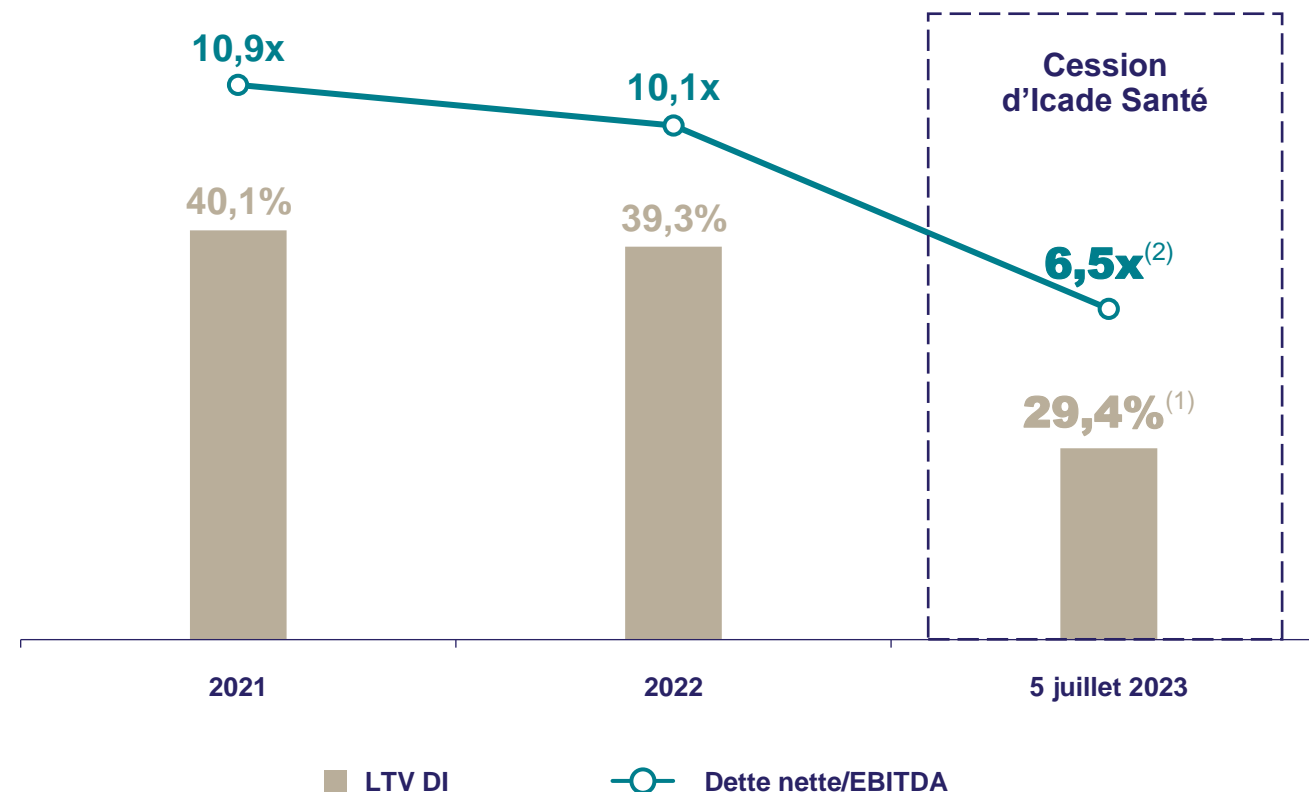
2,9 Md€

Endettement net en juin
(après réalisation de la 1^{re} étape)

vs. **6,6 Md€** en déc. 2022



LTV & ratio dette nette/EBITDA en amélioration



Rating BBB+, perspective stable, confirmé par l'agence de notation S&P en juillet 2023

(1) Intégrant la valeur de la participation résiduelle dans la Foncière Santé, base ANR NTA au 30/06/2023

(2) L'EBITDA comprend les dividendes reçus d'Icade Santé

4

PREMIER ÉTAT DES LIEUX

LA PLATEFORME (Marseille, Bouches-du-Rhône)



Adaptation du portefeuille au nouvel environnement...

Une nouvelle donne financière

- Un contexte de taux élevés qui entraîne une **sélectivité accrue** et des **réductions de coûts**
 - **Une demande placée** de bureaux évoluant vers des niveaux qui deviennent **la nouvelle norme**
 - Une décompression des taux qui permet **une reconstitution de la prime de risque** et des **perspectives de moyen terme attractives**
-

Évolution des usages

- Nouveaux standards pour les bureaux : **centralité, durabilité, services, flexibilité**
 - L'immeuble de bureaux, un marqueur d'identité pour les locataires
- ➔ Nécessité de se tourner vers une approche basée sur les usages
-

De nouvelles exigences des locataires en matière de RSE

- **La RSE** contribue à la **stratégie de développement et à la performance économique** des locataires
 - › Consommation énergétique du patrimoine : **-20%** sur l'hiver 2022-2023 (vs. hiver 2021-2022)
 - › Amélioration de la performance énergétique des bureaux certifiés : **22%** plus performant que la moyenne des immeubles de bureaux
-

... conduisant à une nouvelle segmentation

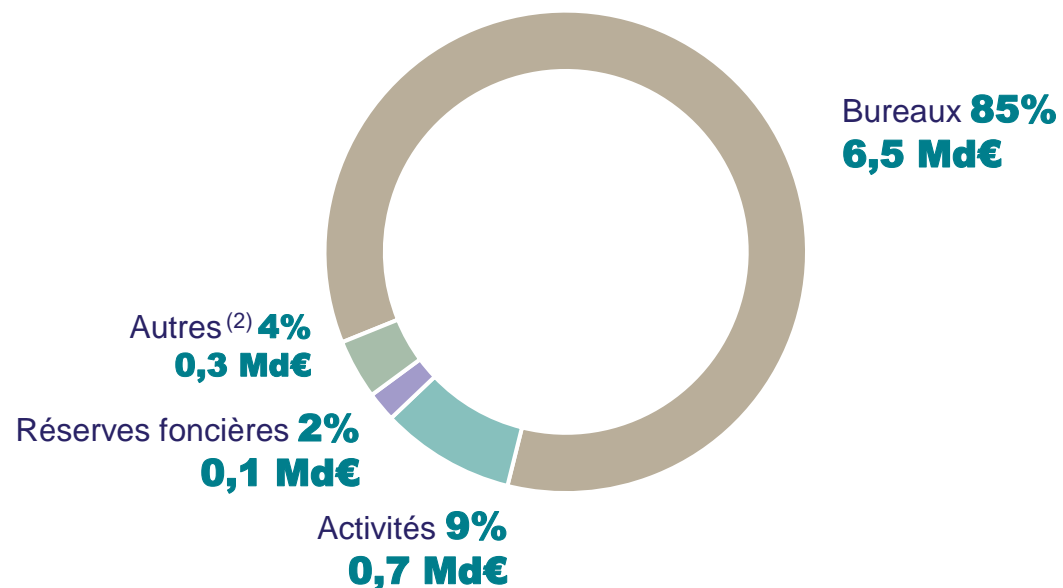
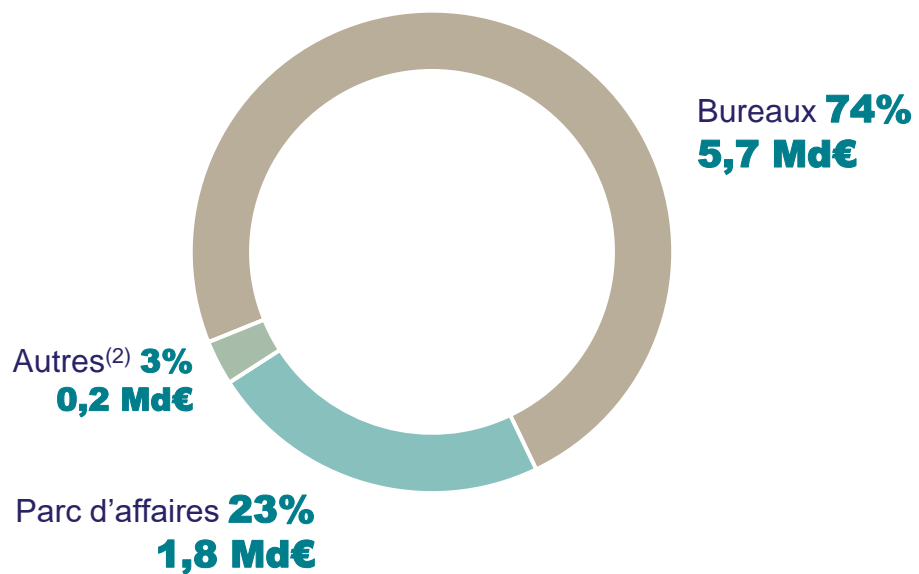
Segmentation
historique



Approche fondée sur les usages⁽¹⁾ :
un patrimoine composé à **85%** de bureaux

Valorisation du portefeuille à juin 2023

7,7 Md€
(7,2 Md€ PdG)



(1) Cette présentation diffère de la répartition qui figure dans le rapport financier semestriel où les « parcs d'affaires » comprennent les « bureaux » et les « activités ». Dans la nouvelle segmentation, les actifs de bureaux des parcs d'affaires rejoignent le segment « bureaux ».

(2) Principalement composé de commerces et d'hôtels

Bureaux Well-positioned : c.75% du portefeuille de bureaux

Valorisation à juin 2023

(en Md€)

To be repositioned

13%

0,8 Md€

→ Reconversion
ou cession

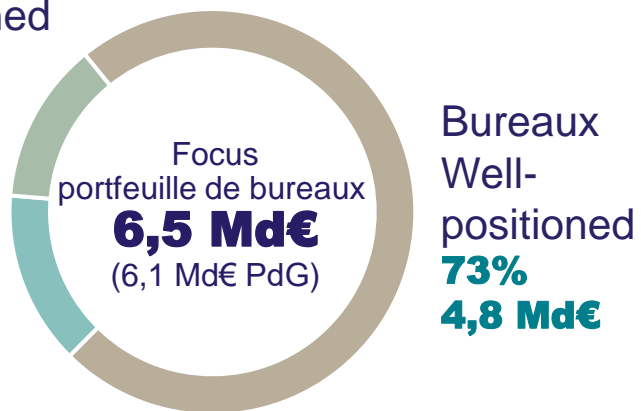
Bureaux des
parcs d'affaires

14%

0,9 Md€

→ Analyse en cours

Soit « well-positioned »,
soit « to be repositioned »



Actifs de qualité, résilients et adaptés aux nouvelles demandes (centralité, performance environnementale « best-in-class », services)

- Taux d'occupation moyen structurellement supérieur à **90%**
- **>80%** conformes au DEET⁽¹⁾

→ Conviction de long terme sur l'usage de bureaux



ORIGINE

Nanterre



FRESH

Paris 15° & Issy-les-Moulineaux



NEXT

Lyon

(1) DEET : Dispositif Éco Énergie Tertiaire applicable aux bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², contraignant bailleurs et preneurs à s'engager dans une trajectoire de sobriété énergétique, avec pour objectif une réduction des consommations d'énergie finale de -40% à 2030, -50% à 2040 et -60% à 2050 par rapport à 2010 / Le taux de >80% se base sur les objectifs 2026 après investissements

Icade Promotion : de solides fondamentaux et une grande capacité d'adaptation

1

Icade Promotion,
un des leaders
du marché

- **Solidement installé en 6^e position⁽¹⁾** en termes de CA



2

Un savoir-faire
bien établi

- Développement de **projets mixtes d'envergure**
- **Des relations de longue date** avec les collectivités locales



3

Une agilité fondée sur
une offre diversifiée

- **Un maillage national important** (22 implantations)
- **Un promoteur généraliste** (logements, bureaux, commerces)
- **Une clientèle nombreuse et diversifiée**



4

Leadership RSE

Focus bas carbone

>550 000 m²
de projets bois livrés ou
en développement en 2022

Focus renaturation

100% des nouvelles constructions
de la Promotion d'ici 2030



(1) Source : sur la base des rapports annuels 2022

Icade, acteur de la transformation du paysage urbain : exemple à Marseille

Icade **participe activement à la transformation** du quartier Euromed à Marseille



M FACTORY
6 000 m²
 de bureaux
100% loués

Reconversion d'une réserve foncière en bureaux



M LIFE
129
 logements

Terrain acquis auprès de la Foncière Tertiaire pour le développement d'une opération de logements

Données financières

Investissement bureaux : **20,5 M€** / TRI : **9,07%**⁽¹⁾

Opération de bureaux : **pré-commercialisé à 100%**

CA promotion : **29 M€** / marge : **7,5%**

Données RSE

Labels et certifications visés

• Bureaux



• Logements



(1) Après levier financier

5

PERSPECTIVES & CONCLUSION

ORSUD (Gentilly, Val-de-Marne)



Perspectives 2023

Annonce du
20 février 2023

Nouvelle base 2023

CFNC Groupe
2023
par action

Évolution stable à
légèrement positive,
hors effet des
cessions 2023



CFNC pro forma 2023 par action⁽¹⁾
[2,95 - 3,05 €]
y compris effet des cessions 2023

Guidance CFNC
2023
confirmée
et clarifiée

Politique de
distribution
2023

(sous réserve
de l'approbation
de l'AG 2024)

Dividende récurrent : correspond à l'obligation de distribution légale minimum⁽²⁾

Dividende exceptionnel : **2,54 €/action minimum en 2024**
[soit 50% de l'obligation SIIC liée à la cession d'Icade Santé (étape 1)]

Dividende
total 2023
(récurrent +
exceptionnel)
>+10% vs. 2022

(1) La réconciliation entre le CFNC pro forma déc. 2022 (3,04 €/action) et le CFNC publié déc. 2022 est disponible en annexe
(2) Montant minimum sur la base du CFNC pro forma et des dividendes versés par Icade Santé

Conclusion

Un profil financier unique :
LTV : c.29%

**De solides résultats au S1,
confirmant la résilience des fondamentaux**

**Une majorité d'actifs de qualité et
une marge de manœuvre pour envisager de nouveaux projets
de développement et des repositionnements**

Marque forte, 2 métiers complémentaires et leadership RSE

Plan stratégique en préparation, capitalisant sur nos atouts

ANNEXES

6^e ART LAFAYETTE (Lyon, Rhône)



Reprise de la demande placée, repli limité attendu à moyen terme



Grandes tendances et évolution de la demande des grands utilisateurs

Priorités post-Covid des entreprises

- **Optimisation des surfaces (Flex Office)** pour fidéliser les salariés et favoriser le lien social : l'immeuble comme outil de conduite du changement et **marqueur d'identité**
→ Des besoins accrus en salles de réunion et espaces collaboratifs très consommateurs d'espace
- **Dépenses énergétiques, économies de coûts**
- **Attentes croissantes** des entreprises **en matière de RSE**

Des transactions qui illustrent un besoin croissant de centralité

- **75% des transactions >5 000 m²** sont intervenues en régions (16 sur 21 au S1 2023)
- **>50% des principaux mouvements** sont endogènes, la plupart vers plus de centralité (proximité des nœuds de transport)

(Nouvelles) contraintes sur le marché parisien

- **Offre à court terme très limitée** avec des loyers plus élevés
- **Nouveau PLU**



Fort appétit des utilisateurs pour les constructions neuves aux meilleurs standards

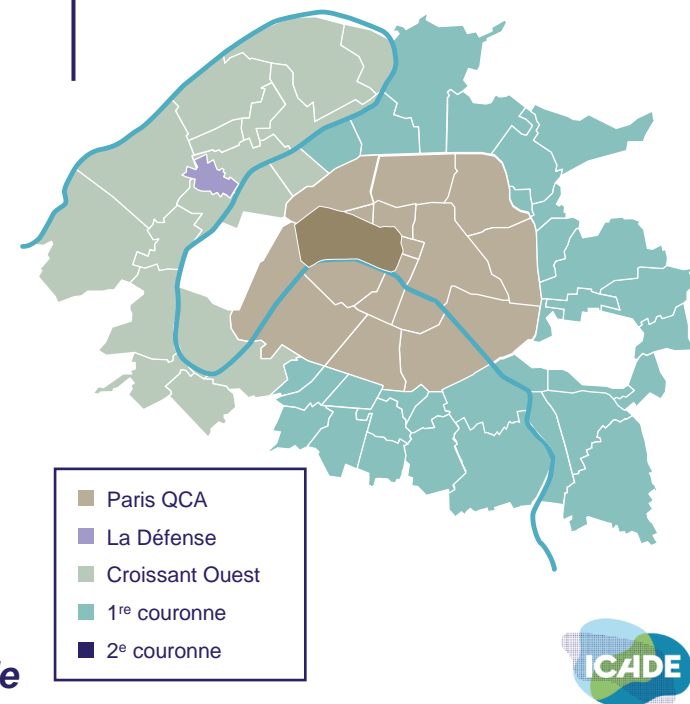
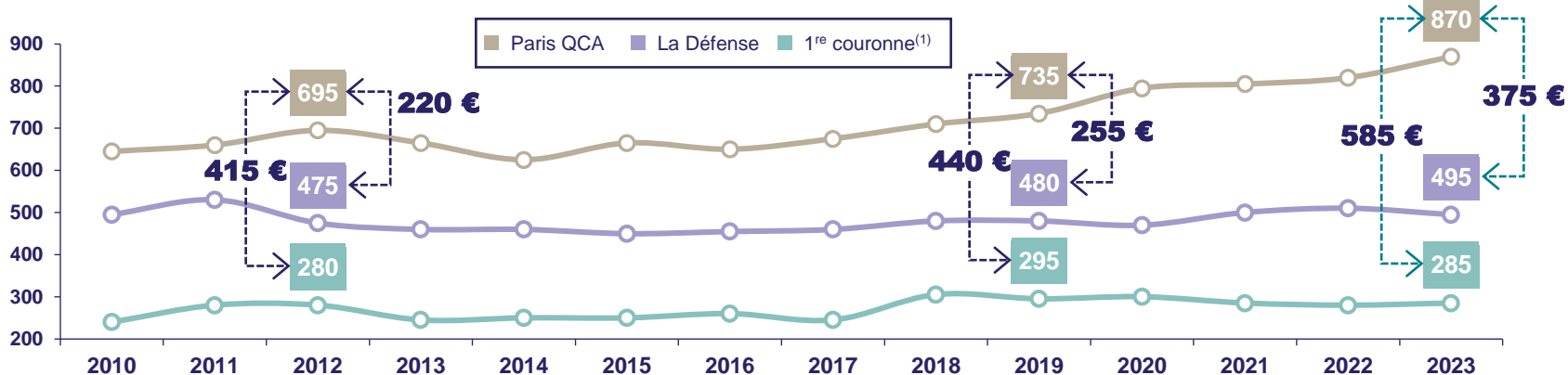
Une activité locative relativement calme au S1 2023, avec un pouvoir de négociation en faveur des locataires

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
Taux de vacance physique (T2 2023 vs. un an avant)	2,1% ▼	15,0% ▲	14,3% ▲	14,4% ▲	c.5,2%
Demande placée (S1 2023 vs. S1 2022 / vs. moy. 10 ans)	202 500 m ² (-13% / +6%)	64 500 m ² (-45% / -32%)	150 500 m ² (-24% / -37%)	135 000 m ² (+5% / +1%)	108 000 m ² (-5% / -16%)
Loyer prime (€/m ² /an HT HC facial au S1 2023 vs. un an avant)	950 €/m ²	575 €/m ²	625 €/m ²	430 €/m ²	260 €/m ²
Mesures d'accompagnement (% moyen pour les transactions 2023)	15,4% ▼	33,7% ▲	27,1% ≈	28,5% ▲	c.27,8%
Taux de rendement prime (T2 2023 vs. un an avant)	3,5% ▲	4,9% ▲	4,1% ▲	4,9% ▲	6,1% ▲

Un taux de vacance de bureaux historiquement bas sur Paris QCA qui profitera rapidement à d'autres secteurs

70% de la demande placée en dehors de Paris QCA

Bureaux de première main : écart entre Paris QCA vs. La Défense, et la 1^{re} couronne au plus haut



Des mesures d'accompagnement historiquement attractives et une offre structurellement faible sur Paris QCA qui devraient favoriser une croissance de la demande

Ralentissement du marché de l'investissement : les investisseurs attendent des ajustements de prix de la part des vendeurs

1

Poursuite de la baisse des volumes au S1 2023

7,8 Md€ investis au S1 2023 (-42% vs. S1 2022) en France

Les bureaux restent la 1^{re} classe d'actifs avec **2,8 Md€** investis en IDF et **1 Md€** en régions

73% des investissements dans les bureaux en IDF sont réalisés hors QCA

2

Des investisseurs français prudents mais toujours actifs

78% effectués par des investisseurs particuliers et SCPI

3

Rééquilibrage à la hausse des taux prime

Adaptation des taux de rendement à la nouvelle politique monétaire

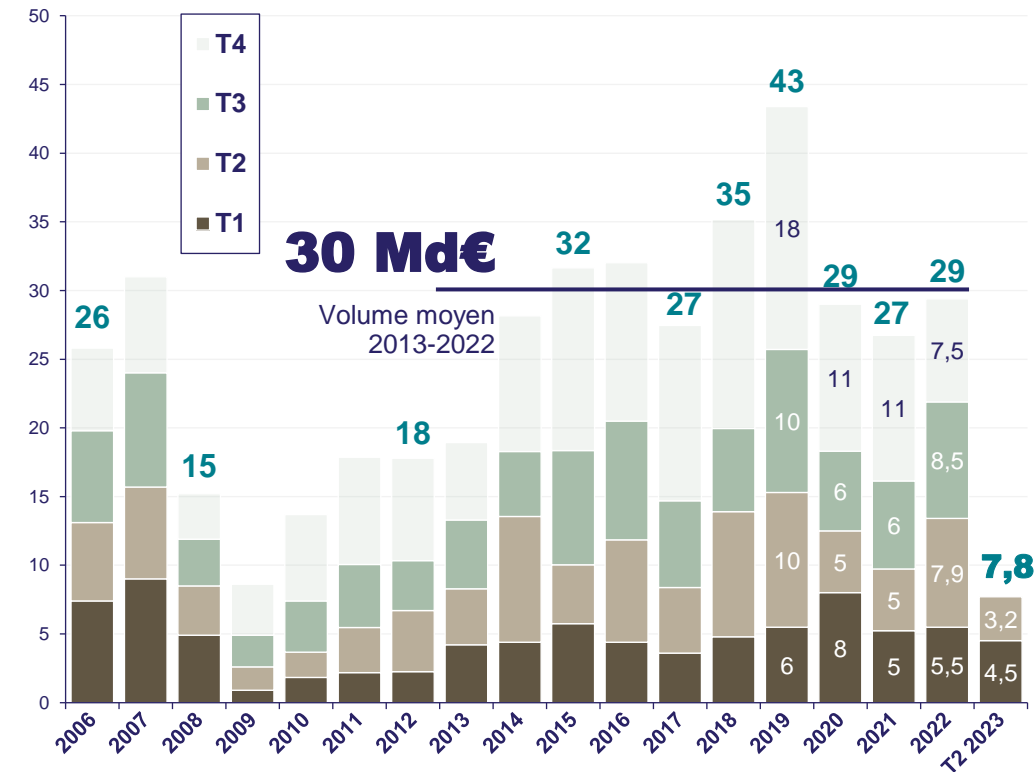
Les transactions sur le marché parisien s'approchent progressivement des **4%**

Sur les marchés IDF, les taux commencent à dépasser les **[5,5% - 6%]**



- **Sélectivité accrue des investisseurs en faveur des actifs les plus rémunérateurs**
- **Une stabilisation des taux qui pourrait favoriser le retour des investisseurs internationaux**

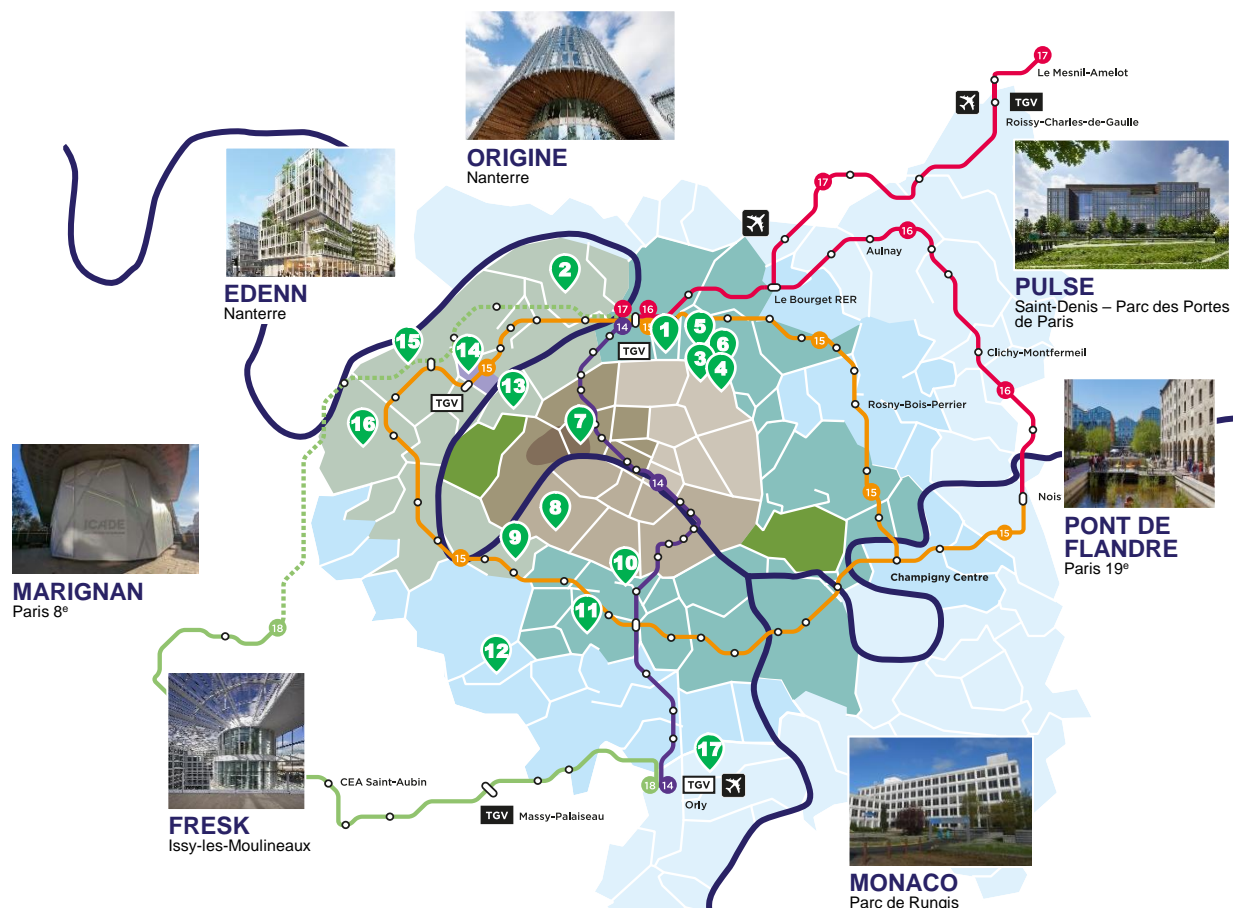
Investissements immobiliers directs en France
(Immobilier d'entreprise, en Md€)



Un portefeuille concentré sur l'Île-de-France : c.89%

Patrimoine en Île-de-France
1 616 653 m² – 6,4 Md€⁽¹⁾

Réserves foncières
c.500 000 m²⁽²⁾



1	SAINT-DENIS	68 012 m²	10	GENTILLY	13 710 m²
2	GENNEVILLIERS	23 518 m²	11	VILLEJUIF	9 970 m²
3	PARC DU MAUVIN	21 981 m²	12	LE PLESSIS-ROBINSON	64 710 m²
4	PONT DE FLANDRE	99 434 m²	13	NEUILLY-SUR-SEINE	3 600 m²
5	PARC DES PORTES DE PARIS	321 639 m²	14	LA DÉFENSE	119 353 m²
6	MILLÉNAIRE	91 010 m²	15	NANTERRE	228 756 m²
7	PARIS 8^e	9 880 m²	16	RUEIL-MALMAISON	21 730 m²
8	PARIS 15^e	33 169 m²	17	PARC D'ORLY-RUNGIS	388 110 m²
9	ISSY-LES-MOULINEAUX	20 585 m²	○	RÉSERVES FONCIÈRES	300 000 m²

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

LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

14
 15
 16,17
 18
 18 Au-delà de 2030

GARES TGV

TGV Gare TGV existante
TGV Gare TGV en projet

1 ACTIFS **○** RÉSERVES FONCIÈRES

(1) Valorisations au 30 juin 2023 en part du groupe (hors logements)

(2) Solde net des démolitions et constructions

(3) Bureaux et parcs d'affaires

Patrimoine en régions : un positionnement sélectif dans les principales métropoles (11%)



ORIANZ
Bordeaux, Gironde



NEXT
Lyon, Rhône



LAFAYETTE
Lyon, Rhône



MILKY WAY
Lyon, Rhône



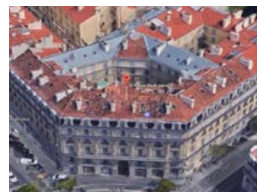
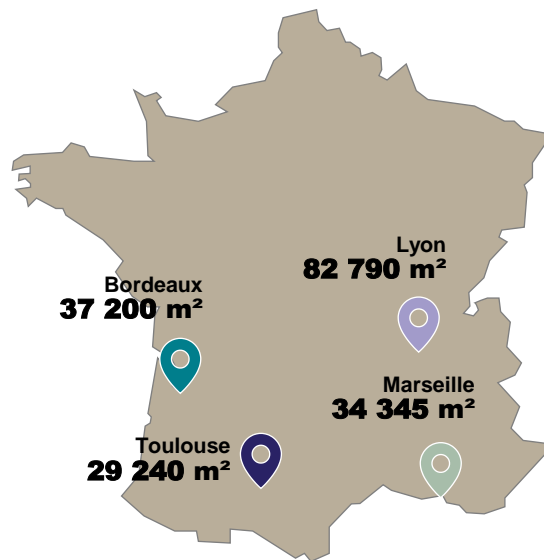
LA FABRIQUE
Bordeaux, Gironde



NAUTILUS
Bordeaux, Gironde



LATÉCOËRE
Toulouse, Haute-Garonne



SADI CARNOT
Marseille, Bouches-du-Rhône



M FACTORY
Marseille, Bouches-du-Rhône



LE CASTEL
Marseille, Bouches-du-Rhône



QUAI RIVE NEUVE
Marseille, Bouches-du-Rhône

235 000 m²

0,8 Md€⁽¹⁾

11%
du portefeuille
de bureaux

- **Localisations prime**
- **Offrant un niveau élevé de certifications et de services**



Meilleurs standards environnementaux, localisations et loyers attractifs : des atouts clés pour attirer les grandes entreprises

(1) Valorisations au 30 juin 2023 en part du groupe (hors logements)

Focus sur les locaux d'activités à fin juin 2023

705 M€, valorisation à juin 2023
Rendement : **7,7%**

100% à <15 km de Paris
Excellente desserte

360 000 m²
situés dans les parcs d'affaires⁽¹⁾

PARC D'ORLY-RUNGIS



École des Arts Culinaires Lenôtre

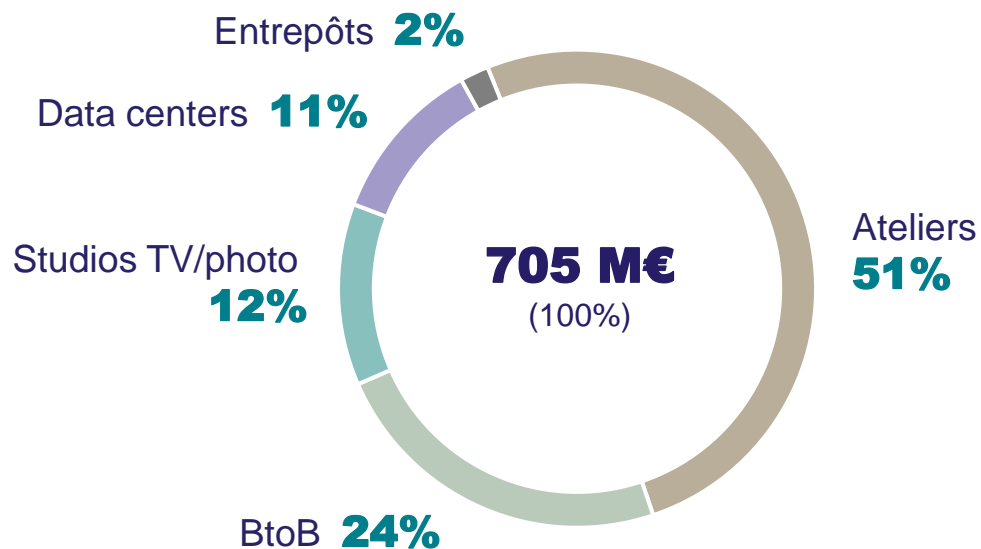


Perth (Free, CEMEX, Synopsys)



Manille (Pierre Hermé)

Un portefeuille diversifié de longue date



Capacité à attirer des acteurs internationaux

Médias : Warner Bros, AMP Visual, Panalux, Rouchon
Luxe et gastronomie : LVMH brands, Pierre Hermé, Ducasse, Lenôtre...
Tech / Énergie / R&D : Equinix, Edvance, Solvay

PARC DES PORTES DE PARIS



Data center



Ateliers et studio TV



Studio photo (Rouchon Paris)



(1) 3 parcs d'affaires : parcs Orly-Rungis, Portes de Paris et Mauvin

Focus sur les bureaux « well-positioned » (73% du portefeuille de bureaux)



Centralité
Hubs tertiaires établis
et bien desservis

**Performance
environnementale**
« best-in-class »

Services



ORIGINE

Nanterre, Hauts-de-Seine
Loué à **100%**⁽¹⁾ - **66 500 m²**



- Auditorium
- Business center
- Espace de restauration ouvert toute la journée
- Fitness center...



FRESK

Paris 15^e / Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine)
Loué à **90%** - **20 500 m²**



- Business center
- Salles de réunion et de créativité modulables
- Espace de restauration ouvert toute la journée
- Fitness center



NEXT⁽²⁾

Lyon, Rhône
Loué à **100%** - **15 800 m²**



- **1 300 m²** d'espaces de coworking
- Rooftop de **1 500 m²**
- Patio végétalisé
- Offre de restauration diversifiée...

Loyers abordables

(1) À compter de la prise d'effet du bail d'EDF Renouvelables

(2) Livraison prévue au T3 2024, pré-loué à 100% à April



Les Terrasses de Nanterre : 19% du patrimoine en valeur, 100% d'occupation



Actifs d'Icade :

c.210 000 m²

19%
du patrimoine en valeur

420 €/m²(1)
de loyer *prime*
sur ce secteur

100%(2)
d'occupation

Excellente desserte

- 8 minutes à pied du hub de transport de La Défense
- En voiture : A86, A14 et périphérique
- En transport en commun : RER A
- Un nouveau hub de transport : Gare RER E (2023) et ligne 15 du Grand Paris Express (2030)



Immeubles en exploitation



ÉTOILE
PARK

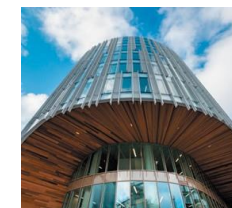


DÉFENSE
4/5/6



GRANDS
AXES

Livraisons
2021



ORIGINE



WEST PARK 4



PRAIRIAL



DÉFENSE
PARC

Acquisitions
value add
2021 et 2022

Lancement
d'un projet
du pipeline



EDENN

Redéveloppement de l'EDENN
(ex-Défense 2) avec un doublement
de la surface locative

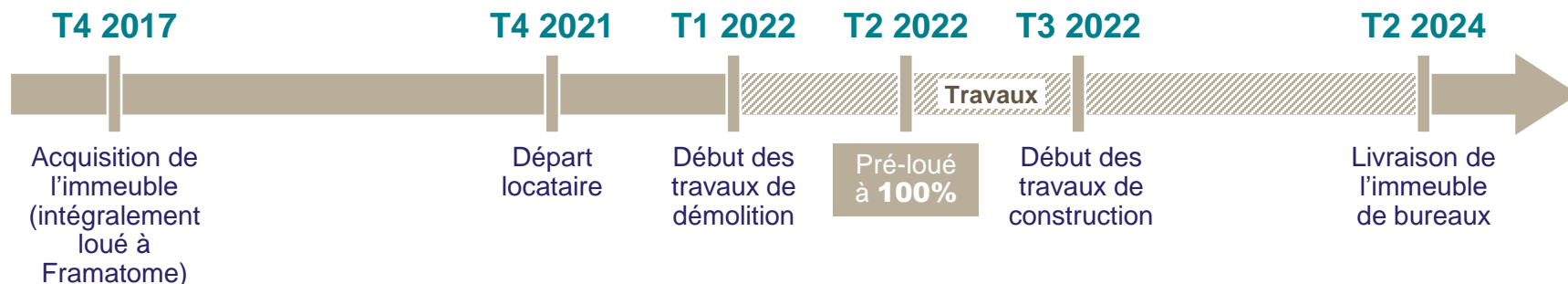
- Livraison : **T4 2025**
- Pré-loué à **60%** à **Schneider Electric**

(1) Hors stationnement

(2) Dont bail signé avec EDF Renouvelables (prise d'effet au T4 2024)

NEXT : importante création de valeur à Lyon Part-Dieu

Projet de restructuration en blanc lancé au T1 2022, taux de **pré-commercialisation de 100%** avant le début des travaux



15 800 m² de bureaux neufs à Lyon, au cœur du QCA

Rooftop de **1 500 m²** et espaces de coworking de **1 300 m²**

Transports en commun :



- **Loyers potentiels : 5,1 M€, pré-loué à 100% deux ans avant livraison**
- **Loyers complémentaires : +40%**

Pipeline de développement au 30 juin 2023

Nom du projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévue	Surface (m ²)	Loyers (M€)	YoC ⁽¹⁾	Prix de revient ⁽²⁾ (M€)	Pré-commercialisation
GRAND CENTRAL	Marseille	Construction en VEFA	Bureaux	T4 2023	8 479			35	100%
M FACTORY	Marseille	Construction	Bureaux	T4 2023	6 069			28	100%
JUMP	Portes de Paris	Construction	Bureaux / Hôtel	T1 2024	18 782			95	19%
COLOGNE	Rungis	Restructuration	Bureaux	T2 2024	2 927			11	100%
NEXT	Lyon	Restructuration	Bureaux	T3 2024	15 763			99	100%
EQUINIX	Portes de Paris	Construction	Data center	T3 2025	7 490			36	100%
EDENN	Nanterre	Restructuration	Bureaux	T4 2025	30 587			264	59%
HELSINKI-IÉNA	Rungis	Restructuration	Hôtel	T4 2025	10 578			47	100% ⁽⁴⁾
VILLAGE DES ATHLÈTES⁽³⁾	Saint-Ouen	Construction en VEFA	Bureaux / Ateliers	T1 2026	12 404			61	-
TOTAL PIPELINE LANCÉ					113 079	36,6	5,4%	676	62%
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ					112 259	46,3	5,2%	893	-
TOTAL PIPELINE					225 338	82,8	5,3%	1 569	-



- **2 projets à livrer d'ici fin 2023, pré-loués à 100%**
- **Un projet de data center lancé sur les Portes de Paris, pré-loué à 100% à un locataire historique du parc**
- **2 projets lancés à Rungis, pré-loués à 100% : 1 restructuration de bureaux et 1 reconversion de bureaux en hôtel**
- **Approche conservatrice : 1 projet retiré du pipeline engagé afin d'évaluer d'autres usages possibles du bâtiment par des locataires potentiels**

Notes : 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) « Phase héritage » après les JO

(4) Baux signés après le 30 juin 2023 ou sous exclusivité

Chiffres clés

	30/06/2023	31/12/2022
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	7,7 Md€	8,2 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	7,2 Md€	7,7 Md€
Rendement du patrimoine ⁽¹⁾⁽²⁾ (PdG, droits inclus)	6,6%	6,0%
Nombre de m² total (en millions)	1,85	1,87
WALB	3,7 ans	3,8 ans
Taux d'occupation financier	86,5%	87,7%
Bureaux	87,7%	89,0%
Parc d'affaires	83,1%	83,7%

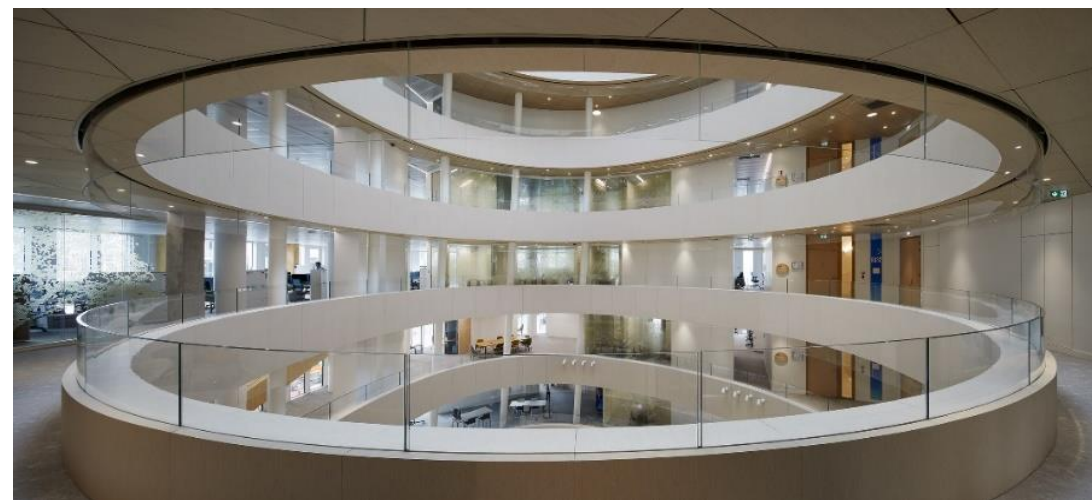
Les indicateurs du tableau ci-dessus correspondent à la segmentation historique figurant dans le rapport financier semestriel. Cette segmentation diffère de celle présentée dans la partie 4 de cette présentation.

Données à 100% (sauf indication contraire)

(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

- 1** **-6,7% : évolution des valorisations à périmètre constant** liée à l'environnement de marché et à la hausse des taux de financement
- 2** Une hausse des taux de rendement portée par l'environnement de marché
- 3** TOF impacté par le départ d'un locataire sur un actif situé à Saint-Denis (**bail portant sur 16 600 m²**)



ORIGINE
Nanterre, Hauts-de-Seine

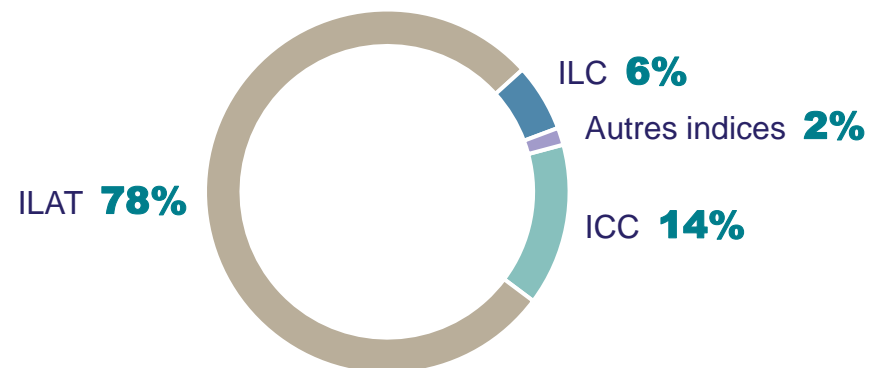
Foncière Tertiaire : un business model bien protégé contre l'inflation

100%

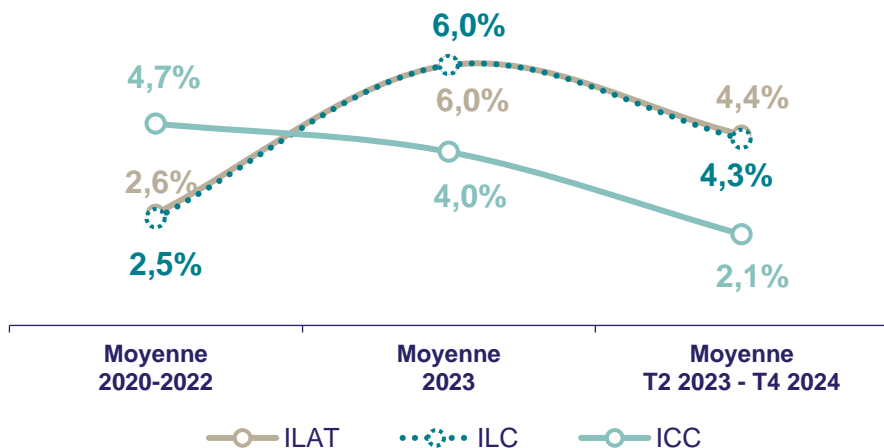
des baux sont indexés sur des indices
qui intègrent une forte composante inflation
Entièrement répercuté aux locataires



Répartition du portefeuille tertiaire par type d'indice – juin 2023
(% des loyers faciaux)



Évolution des indices⁽¹⁾
(en %)



+3,0%
Effet de l'indexation
sur l'évolution des loyers
en 2022

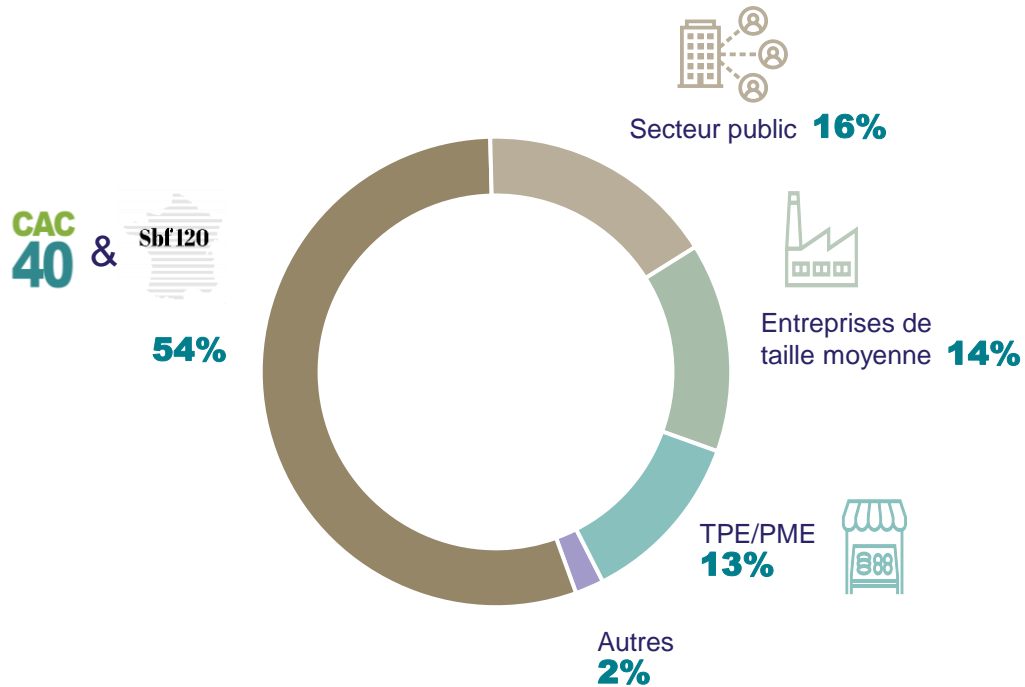
c.+5,0%
Effet de l'indexation
sur l'évolution des loyers
en 2023e

(1) Prévisions : BNP Paribas Real Estate

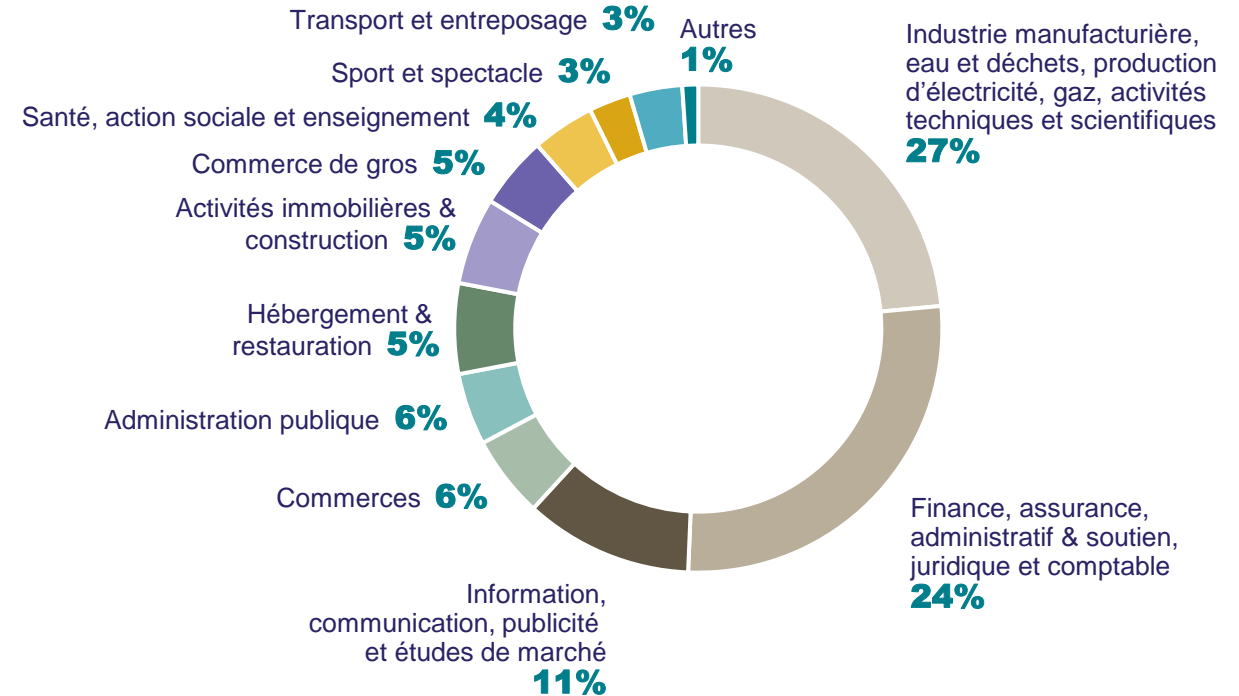
Une base locative solide et diversifiée

% des loyers IFRS annualisés au 30/06/2023

Par type de locataire



Par secteur



 **Un portefeuille peu impacté par les facteurs cycliques**

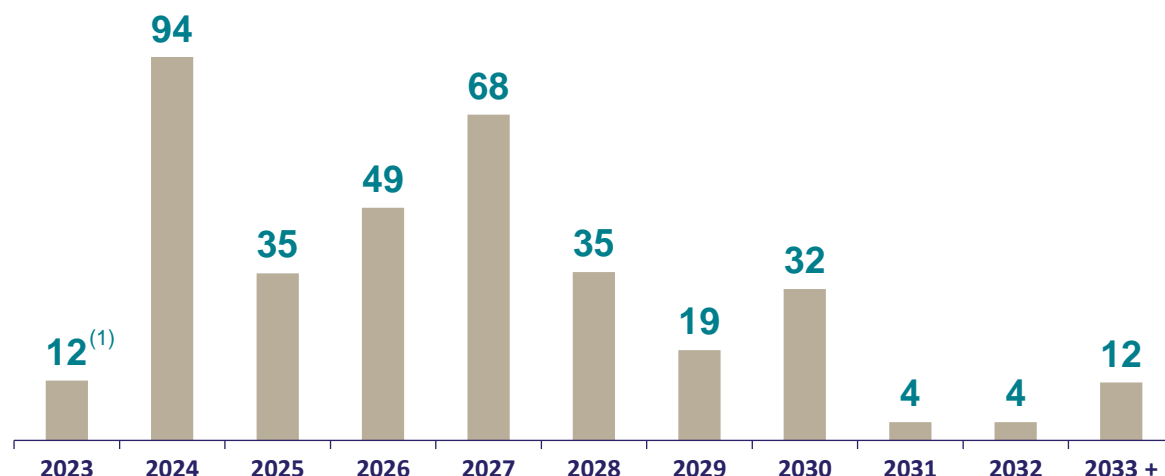
Échéancier des baux de la Foncière Tertiaire (loyers IFRS)

Activité locative soutenue au S1 2023 avec **100 000 m²** renouvelés ou signés

- **Renouvellements** : **15 baux** représentant **59 400 m²** et **14 M€** de loyers faciaux annualisés prolongés sur **+5,4 ans**
- **Signatures** : **31 baux** représentant **40 800 m²** et **13 M€** de loyers faciaux annualisés

Échéancier des baux à juin 2023

Loyers IFRS annualisés de la Foncière Tertiaire
(en M€)



Granularité du portefeuille de baux avec une **faible concentration des locataires**
(risque réparti sur 450 baux dont 13 à >1 M€)

61% des loyers de la Foncière Tertiaire sont à échéance post 2025

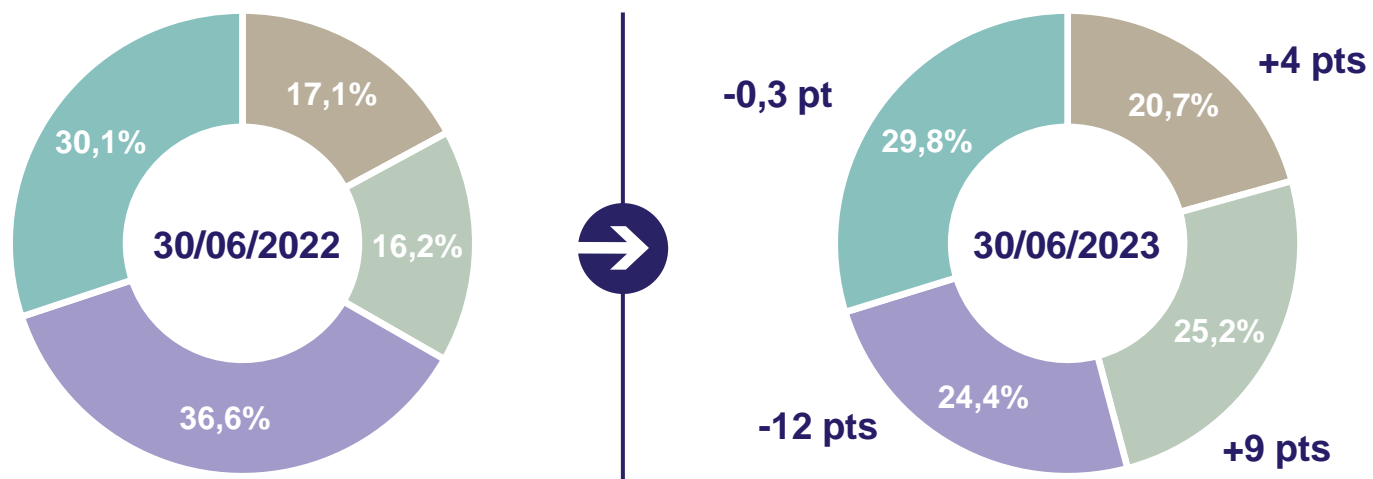
77% des loyers des bureaux « well-positioned » sont à échéance post 2025

En moyenne, **70%** des locataires ayant eu une faculté de sortie sur la période 2020-2022 sont restés dans le patrimoine Icade

(1) 1 départ de locataire attendu sur Equinove (Le Plessis-Robinson, Hauts-de-Seine) en amont d'une reconversion

Promotion : un portefeuille clients diversifié et équilibré

Répartition des réservations par typologie de client

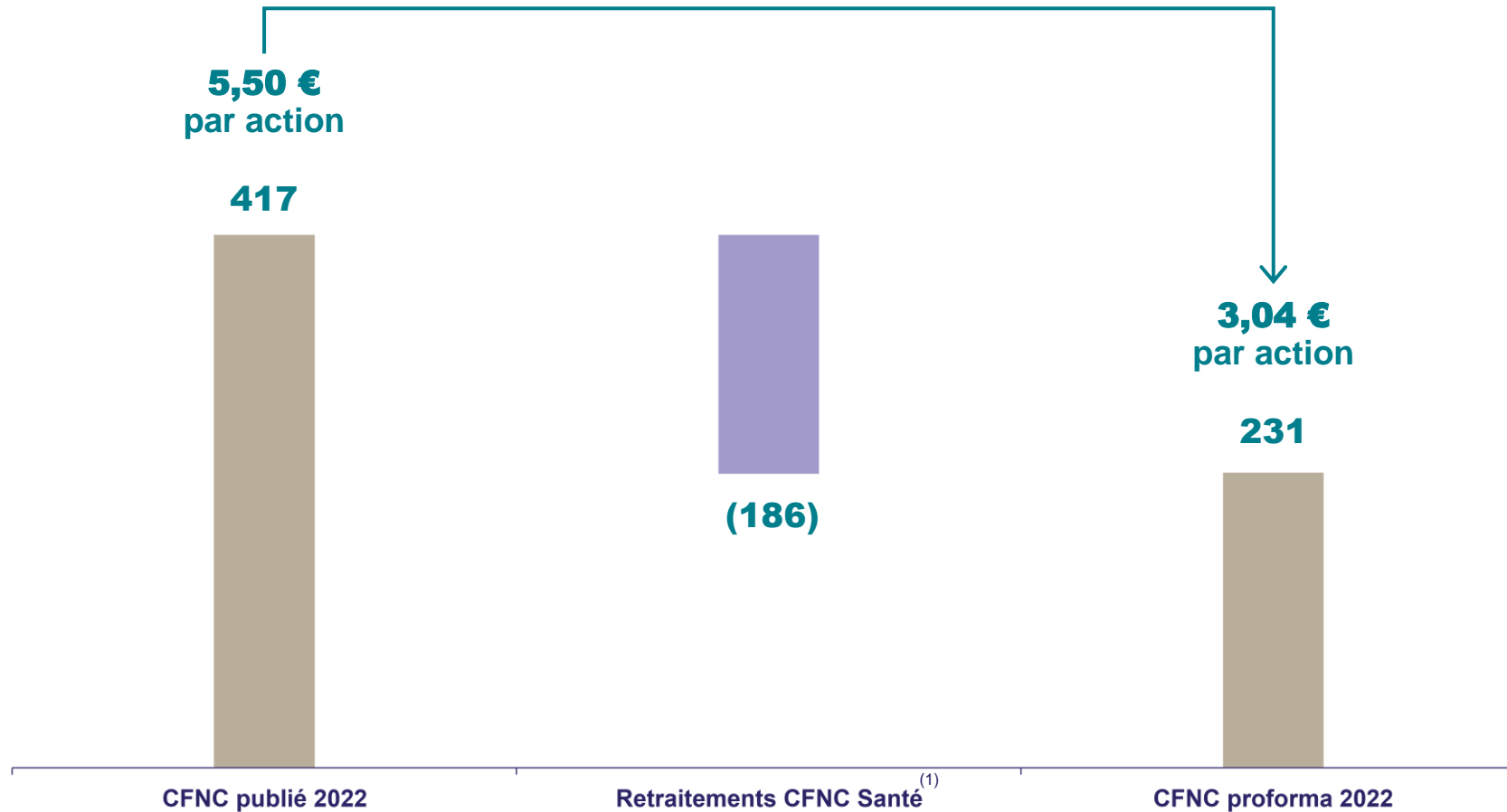


- Investisseurs institutionnels sociaux (ESH) – bailleurs sociaux
- Investisseurs institutionnels
- Investisseurs particuliers
- Accédants

Un portefeuille clients plus équilibré en juin 2023 avec **24%** de particuliers et **25%** d'institutionnels (vs. **37%** et **16%** en 2022)

Réconciliation entre le CFNC pro forma 2022 et le CFNC publié 2022

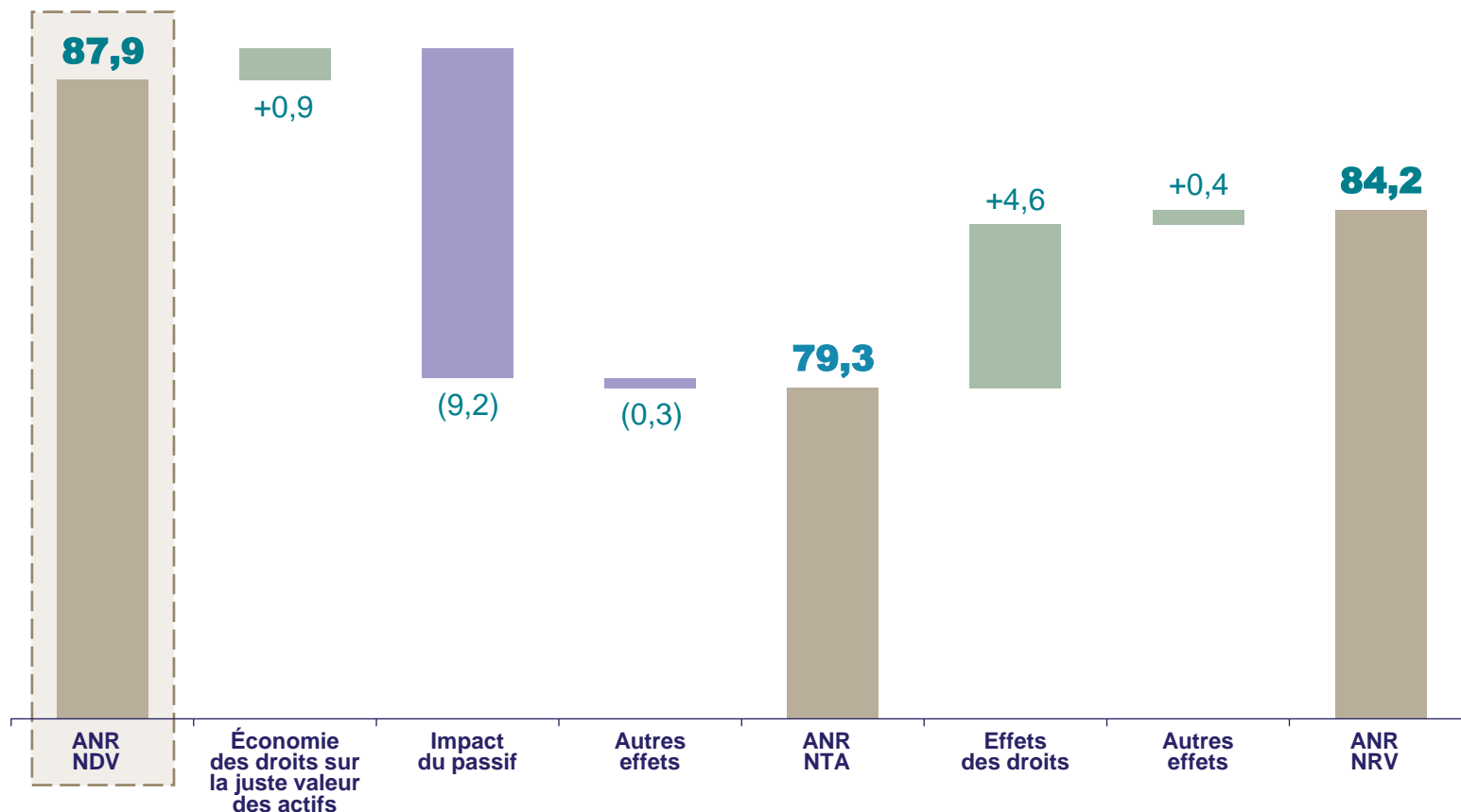
(en M€)



(1) Les retraitements pour 187 M€ concernent, d'une part, le CFNC Santé 2022 pour 161 M€ et, d'autre part, des accords de niveau de service (SLA), des refacturations internes et des intérêts sur dettes intragroupe pour un montant de 26 M€

ANR EPRA NRV, NTA & NDV

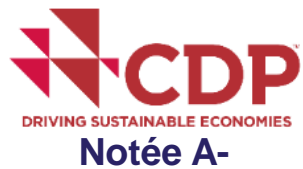
(en € par action)



	En M€	En €/action	Δ vs. déc. 2022
ANR NDV	6 664	87,9	-13,3%
ANR NTA	6 011	79,3	-11,8%
ANR NRV	6 388	84,2	-13,3%

Position de leader confirmée par les agences de notation extra-financière et dans les classements

CHANGEMENT CLIMATIQUE



Dans le **top 21%** des sociétés du secteur « services financiers » dans le monde

Statut « Leadership »

FINANCIAL TIMES

Classée parmi les **leaders européens en matière de climat en 2023**

AGENCES GÉNÉRALISTES

Classée **3^e sur 438** entreprises cotées du secteur immobilier dans le monde

Note : **7,3/100** (échelle inversée)



Note : **AA** (échelle de CCC à AAA)



Statut « Prime » dans le top 10% des entreprises du secteur immobilier dans le monde



4^e place sur 90 entreprises européennes du secteur immobilier

Note : **64/100**



4^e sur 250 au classement des entreprises les plus responsables en France



IMMOBILIER

Statut « **Sector Leader** » dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe



Note : **83/100**

Niveau « **Gold** » pour la qualité du reporting extra-financier depuis 2015



1^{re} place parmi les foncières les plus engagées contre le réchauffement climatique

