

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 et travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre raison d'être.

RÉSULTATS ANNUELS 2021

LUNDI 21 FÉVRIER 2022



Des lieux où il fait bon vivre



EDENN
La Défense, Hauts-de-Seine

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 2021
- 2 Performances des métiers
- 3 Résultats financiers 2021
- 4 RSE et reporting taxonomie européenne
- 5 Perspectives et priorités 2022

Annexes



Introduction

INTRODUCTION DU PRÉSIDENT

**Des résultats annuels 2021 solides
et supérieurs aux attentes...**

**Icade a su faire face à la crise
dans un environnement difficile**

**Poursuite de notre plan stratégique,
avec un important focus RSE**

**Un Conseil d'administration pleinement mobilisé
et aligné avec le management**

DES NOUVEAUTÉS !

1

Des résultats financiers 2021 dorenavant en juste valeur

2

Un compte de résultat présenté en part du groupe

3

Premier *reporting* taxonomie européenne sur les activités éligibles

DES RÉSULTATS 2021 BIEN SUPÉRIEURS À LA GUIDANCE ET AU CONSENSUS

CFNC 2021

390 M€

+8,8%

5,19 €/action

+7,2%

Un CFNC sensiblement supérieur
à la guidance

Retour au niveau de 2019

ANR NDV à fin décembre 2021

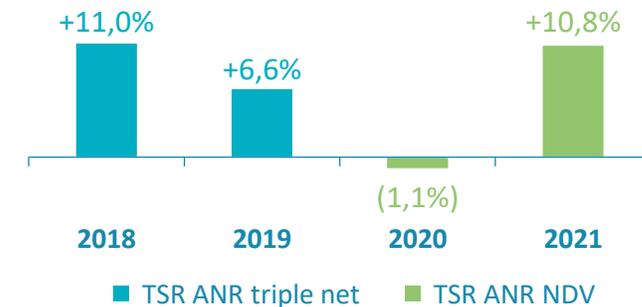
6,9 Md€

+8,6%

90,6 €/action

+6,1%

TSR ANR NDV à deux chiffres : **c.11%**
Retour au niveau d'avant-crise



Située sur une ancienne zone industrielle, cette opération de transformation urbaine parmi les plus importantes en Europe accueillera le Centre parisien de l'Université de Chicago.



1

Indicateurs clés & faits marquants 2021

DE SOLIDES INDICATEURS 2021

FONCIÈRES

+2,9%, -0,5% LFL ⁽¹⁾

551,2 M€
vs. 535,9 M€ au 31/12/2020

REVENUS LOCATIFS ⁽²⁾

+1,4%

4,81 €/action
vs. 4,74 €/action au 31/12/2020

361,1 M€

RNR EPRA

+3,8%, +0,7% LFL

12,2 Md€ ⁽³⁾
vs. 11,8 Md€ au 31/12/2020

PATRIMOINE

-350 pbs LFL stable

88,1%
vs. 92,5% au 31/12/2020

100%
vs. 100% au 31/12/2020

TERTIAIRE SANTÉ

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

PROMOTION

+31,8%

985,1 M€
vs. 747,4 M€ au 31/12/2020

CHIFFRE D'AFFAIRES ⁽⁴⁾

+22 M€

24,2 M€
vs. 2,5 M€ au 31/12/2020

CFNC (PDG)

+20,2%

1,7 Md€
vs. 1,4 Md€ au 31/12/2020

BACKLOG

PASSIF

-19 pbs

1,29%
vs. 1,48% au 31/12/2020

COÛT MOYEN DE LA DETTE

STABLE

5,9 ans
vs. 5,9 ans au 31/12/2020

DURÉE DE VIE MOYENNE DE LA DETTE

STABLE

40,1%
vs. 40,1% au 31/12/2020

LTV DI

DONNÉES GROUPE

+7,2%

5,19 €/action
vs. 4,84 €/action au 31/12/2020

389,7 M€

CFNC GROUPE

+6,1%

90,6 €/action
vs. 85,4 €/action au 31/12/2020

6,9 Md€

ANR NDV



Nouveau : tous les indicateurs financiers sont présentés en part du Groupe



CFNC 2021 à 389,7 M€, retour au niveau d'avant-crise

(1) Variation LFL des Bureaux, Parcs d'affaires et Foncière Santé
 (2) Revenus locatifs part du Groupe. Données à 100% présentées en annexe
 (3) En quote-part Icade, hors droits. Valeur à 100% du patrimoine : 15,5 Md€ au 31/12/2021 vs. 14,7 Md€ au 31/12/2020
 (4) CA économique présenté en annexe

FAITS MARQUANTS 2021 (1/2)



Foncière Tertiaire

Activité locative : une année record

- **266 000 m²** : Surface ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une signature de bail en 2021

Une rotation d'actifs dynamique

- Finalisation du plan de cession 2021 : **507 M€** ;
+10,8% prime moyenne sur valeur du patrimoine décembre 2020
- Acquisitions value add : **243 M€**

Un pipeline créateur de valeur

- **4 livraisons significatives**
 - **>115 000 m²** ; création de valeur : **232 M€** ⁽¹⁾
 - **Rendement des FP** à la livraison : **15,2%**

Nous sommes plus que résilients



Foncière Santé

Accélération de la croissance et de la diversification

- Un volume d'investissements 2021 : **c.910 M€** ⁽²⁾ (dont décaissés : 740 M€)
- Portefeuille international **x2** en un an (**14%** ⁽³⁾ du patrimoine total)
- Ouverture de 2 nouveaux pays : **Espagne** et **Portugal** 
- Premiers investissements en **court séjour en Europe** (Italie, Portugal) : c.300 M€

WALB en hausse de +c.1 an

Renouvellements significatifs : **21 baux**, portant sur **c.55 M€** ⁽⁴⁾, effet positif de **+1,3 an** sur la WALB

Report de l'introduction en Bourse

Demande allouable : **c.700 M€** à **115 €/action**

Nous délivrons notre feuille de route

(1) Création de valeur totale de c.100 M€ en 2021

(2) Dont acquisitions et VEFA signées en 2021 + capex d'extension & restructuration 2021 + autres capex 2021. Pour mémoire, les 880 M€ communiqués précédemment pour 2021 n'intégraient pas les capex investis au T4

(3) Part du Groupe

(4) Loyers faciaux

FAITS MARQUANTS 2021 (2/2)

Promotion

Dynamique commerciale soutenue en 2021

- **CA économique** ⁽¹⁾ en hausse de **c.+30%** à **1,1 Md€** (+11% vs. 2019)
- **Réservations : une année record 6 004**, +12% vs. 2020 ; +18% vs. 2019 **surperformance par rapport au marché** (-12% vs. 2019)
- **Des indicateurs avancés bien orientés : Backlog** ⁽²⁾ à **1,7 Md€**, en hausse de **20%**

RSE

Nouveau Green Financing Framework

Réduction de l'empreinte carbone de la Foncière Tertiaire :
-30% en 2021 vs. 2015
 en avance sur l'objectif 2025 (-45%)

Position de leader confirmée dans les classements des agences extra-financières

Icade : 1^{er} au classement **Le Point des entreprises les plus responsables**

Finance

Des indicateurs de passif solides

- Un coût de la dette à **1,29%**
- Maturité stable à **5,9 ans**

Émission obligataire janvier 2021 :
 600 M€, 10 ans, coupon de 0,625%
 (requalifiée en **obligation verte** au T4) 

Politique de couverture :

Une gestion active des couvertures en 2021 :

- Taux de couverture décembre 2021 : **97%**
- Taux de couverture **>85%** sur les 3 prochaines années

Nous gagnons des parts de marché

(1) À 100%
 (2) Logement et tertiaire

Icade a été choisie pour le développement d'un projet d'une grande sobriété environnementale visant l'autoconsommation en été



2

Performances des métiers





2.1

Foncière Tertiaire

Livraison d'un projet de restructuration au T3 2021 : loyers annuels potentiels de **11,2 M€**, +20% vs. pré-restructuration.

ACTIVITÉ LOCATIVE DES BUREAUX : UNE ANNÉE 2021 TRÈS DYNAMIQUE POUR ICADE

Une année record

266 000 m²

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

au-dessus de la **moyenne 5 ans**

Sécurisant
>72 M€
de loyers annuels

soit **17%** des loyers annuels de la Foncière Tertiaire

6 ans

WALB des baux ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une signature depuis le 1er janvier

WALB de l'ensemble des baux : **+0,4 an pour atteindre 4,5 ans**

TOF Park View : **95,3%, +48 pts sur 12 mois**

Une base locative qui reste solide

72%

CAC 40, SBF 120, autres grandes entreprises et administrations publiques

99%

Taux de collecte des loyers au 31 décembre 2021

→ **Une activité d'asset management soutenue en 2021**



PARK VIEW
Villeurbanne, Rhône

UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET UNE ROTATION ACTIVE DU PATRIMONE

Un pipeline de projets dynamique et créateur de valeur

4 livraisons significatives en 2021

> 115 000 m²
Surfaces livrées

232 M€⁽¹⁾
de création de valeur à date



LATÉCOËRE – Toulouse, Haute-Garonne

Rendement des FP à la livraison : 15,2%

5 nouveaux projets lancés

c.50 000 m²
Surfaces lancées

c.450 M€
Investissement total,
300 M€ restant à réaliser



MFACTORY – Marseille, Bouches-du-Rhône

Une rotation active du portefeuille créatrice de valeur

Finalisation du plan de cession 2021

507 M€
Total des cessions réalisées depuis début 2021
4 actifs

+10,8%
Au-dessus de l'ANR de décembre 2020 en moyenne

Acquisitions value add
(surfaces louées à 100%)

243 M€

Parc du Millénaire⁽²⁾ : Track record de création de valeur par la reconversion de nos réserves foncières

Rendement des FP à la livraison : 10,3%

Création de valeur totale issue des immeubles Millénaire 1 à 4 : **265 M€**
(valeur totale des cessions : **735 M€**)

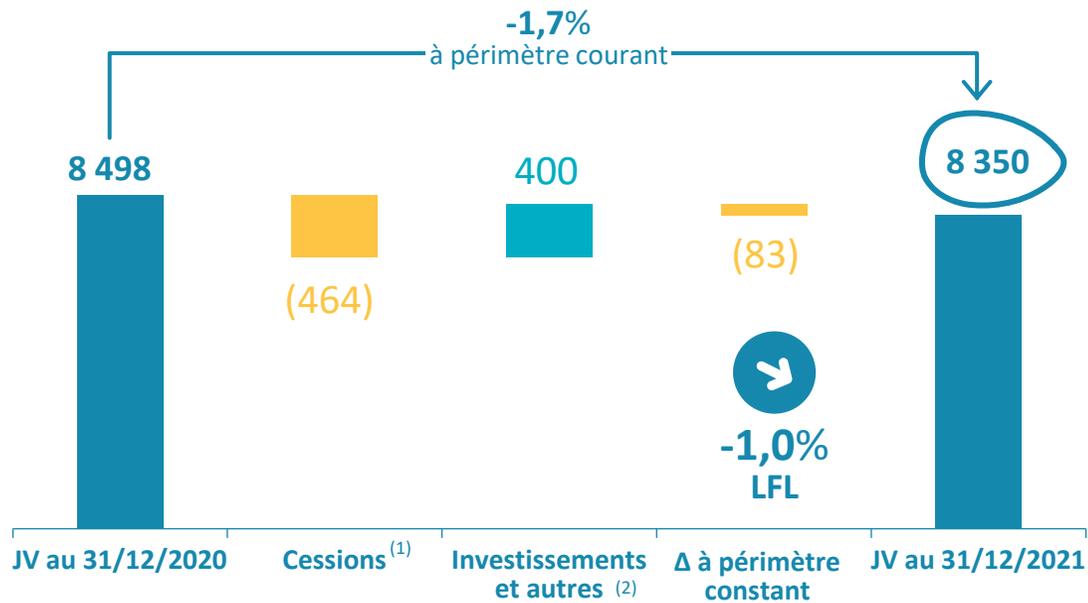


➔ Focus sur la création de valeur portée par les développements et la rotation du portefeuille

(1) Dont 100 M€ de création de valeur en 2021
(2) Immeubles Millénaire 2 et 3 : cédés en 2015 – Immeuble Millénaire 1 : cédé en avril 2021 – Millénaire 4 : promesse de vente signée en 2021

PORTEFEUILLE TERTIAIRE VALORISÉ À 8,4 Md€ (PDG), 8,9 Md€ (À 100%)

Évolution de la valorisation du portefeuille – Foncière Tertiaire (PdG / hors droits / en M€)



➔ Résilience des valeurs du portefeuille tertiaire

Des secteurs bien orientés au sein du portefeuille

- Territoire de Nanterre Préfecture : **+4% LFL**
- Patrimoine dans les métropoles régionales ⁽³⁾ : **+4% LFL**
- Laboratoires et locaux d'activités de petite surface (20% du Parc de Rungis ⁽³⁾) : **+11% LFL**



FRESK
Paris 15^e, Issy-Les-Moulineaux

(1) Juste valeur au 31/12/2020 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
 (3) Actifs en exploitation



Clinique SSR Sur Moreau,
livrée en juin 2021.

Icade Santé s'est appuyée sur le savoir-faire d'Icade Promotion, qui a assuré la construction dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.



2.2

Foncière Santé

POURSUITE DE LA HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

- Revenus locatifs : croissance régulière, prépondérance des MCO

188,4 M€

Revenus locatifs
(part du Groupe)

+8,2%

Variation des revenus
locatifs

86%

Contribution
MCO et SSR

- Poursuite de l'élargissement de la base locative, WALB en hausse

**Ouverture de 2
nouveaux pays**

Espagne & Portugal

4 nouveaux locataires

(exploitants de cliniques MCO
« best-in-class »)

8,2 ans

Durée ferme résiduelle des baux
(+0,8 an, principalement sous
l'effet des renouvellements
2021)

100%

Taux d'occupation financier

- Exposition internationale x2 à 14%

Part du Groupe	Part du patrimoine total en 2021 (%)	Part du patrimoine total en 2020 (%)
France	86%	92%
International	14%	8%



- Des cash-flows solides et en croissance
- Accélération à l'international



HÔPITAL PRIVÉ – GROUPE LA VILLA
Emilie-Romagne, Italie



CENTRE SMR AMBRUSSUM
Lunel, Clinipole – Hérault

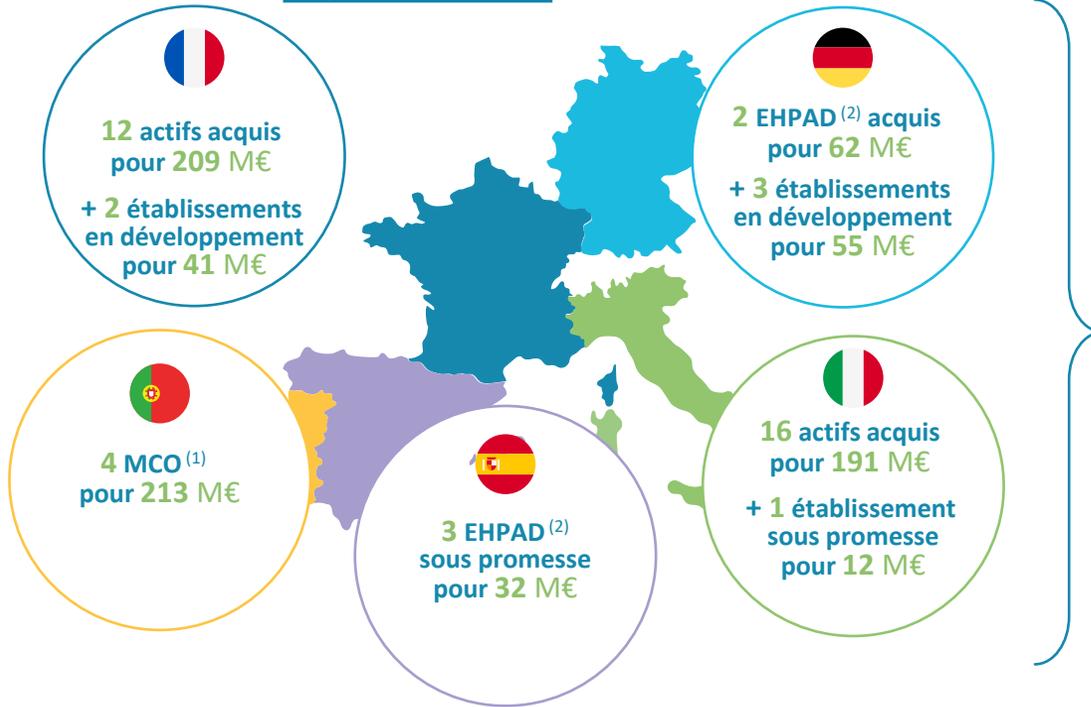
UNE ANNÉE DYNAMIQUE : OUVERTURE DE 2 NOUVEAUX PAYS (ESPAGNE ET PORTUGAL)

Un volume d'investissements en 2021 de **c.910 M€**, **>60%** à l'international

(dont **c.740 M€** décaissés en 2021)

Le reste à réaliser se compose d'acquisitions sous promesse & de projets de développement en VEFA

Acquisitions et VEFA

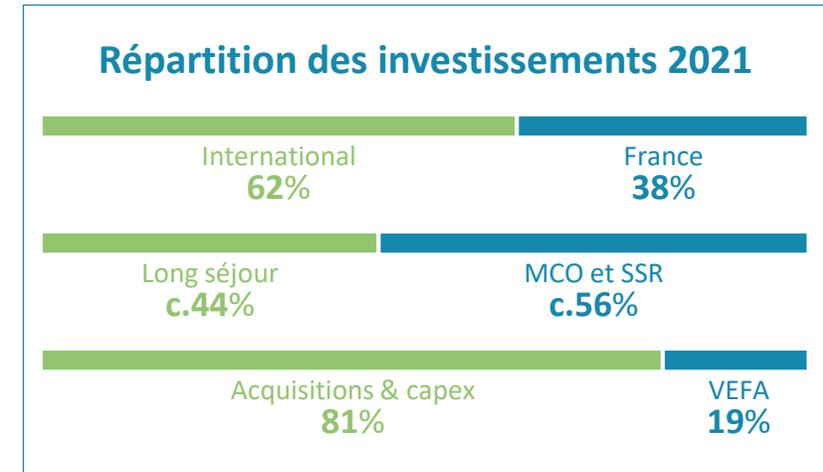


Des partenariats solides avec des opérateurs de santé de premier plan



Poursuite de la diversification

- Base locative
- Premiers investissements en court séjour à l'international



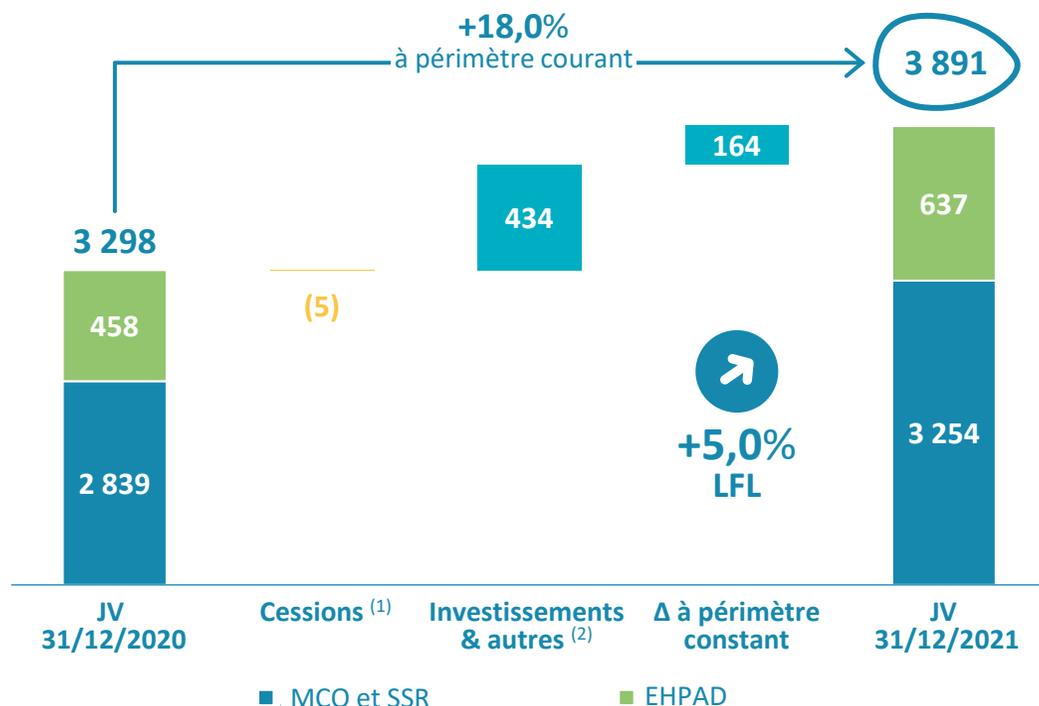
➔ **Plan d'investissement (2021-2025) de 3 Md€ déjà réalisé à près de 30% : nous sommes en avance sur notre feuille de route**

Données à 100%
 (1) MCO (médecine, chirurgie, obstétrique)
 (2) EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

PORTEFEUILLE VALORISÉ À 3,9 Md€ (PdG), 6,7 Md€ (À 100%)

Évolution de la valorisation du portefeuille - Foncière Santé

(en part du Groupe / hors droits / en M€)



- Valorisation du portefeuille en hausse de **+c.600 M€ (PdG)**
- Croissance de **+5,0% LFL**, reflétant une compression régulière des taux
- Poursuite des investissements dans le court séjour, avec les premières acquisitions en Italie et au Portugal



HÔPITAL DE LAGOS EXPLOITÉ PAR HPA SAÚDE
Algarve, Portugal



HÔPITAL PRIVÉ EXPLOITÉ PAR GVM
Ligurie, Italie

→ La valorisation du portefeuille de santé reflète la liquidité et confirme l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs

(1) Juste valeur au 31/12/2020 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



2.3

Promotion

Icade a été désigné lauréat de l'appel à projets « L'avenir de la rade de Toulon », qui tirera parti des atouts du site en développant un réseau utilisant l'énergie renouvelable.

PROMOTION : EXCELLENTE DYNAMIQUE COMMERCIALE EN 2021

Dynamique commerciale soutenue en 2021

Chiffre d'affaires économique

1,1 Md€

+30%

Variation
vs. 31/12/2020

+11%

Variation
vs. 31/12/2019

Réservations de logements

6 004 lots
Une année record

+12%

Variation
vs. 31/12/2020

+18%

Variation
vs. 31/12/2019

Promesses signées – tertiaire

c.460 M€

115 000 m²

x3,6

vs. 31/12/2020

Des lancements significatifs : 58 programmes de logement pour plus de 2 800 lots (+13% vs. 2019)



ORIGINE-TREVOUX
Trévoux, Auvergne-Rhône-Alpes

Lancement du projet
Origine-Trévoux

84 lots / livraison au T3 2024



LE DOMAINE DE SPAGNOL
Nice, Provence-Alpes-Côte d'Azur

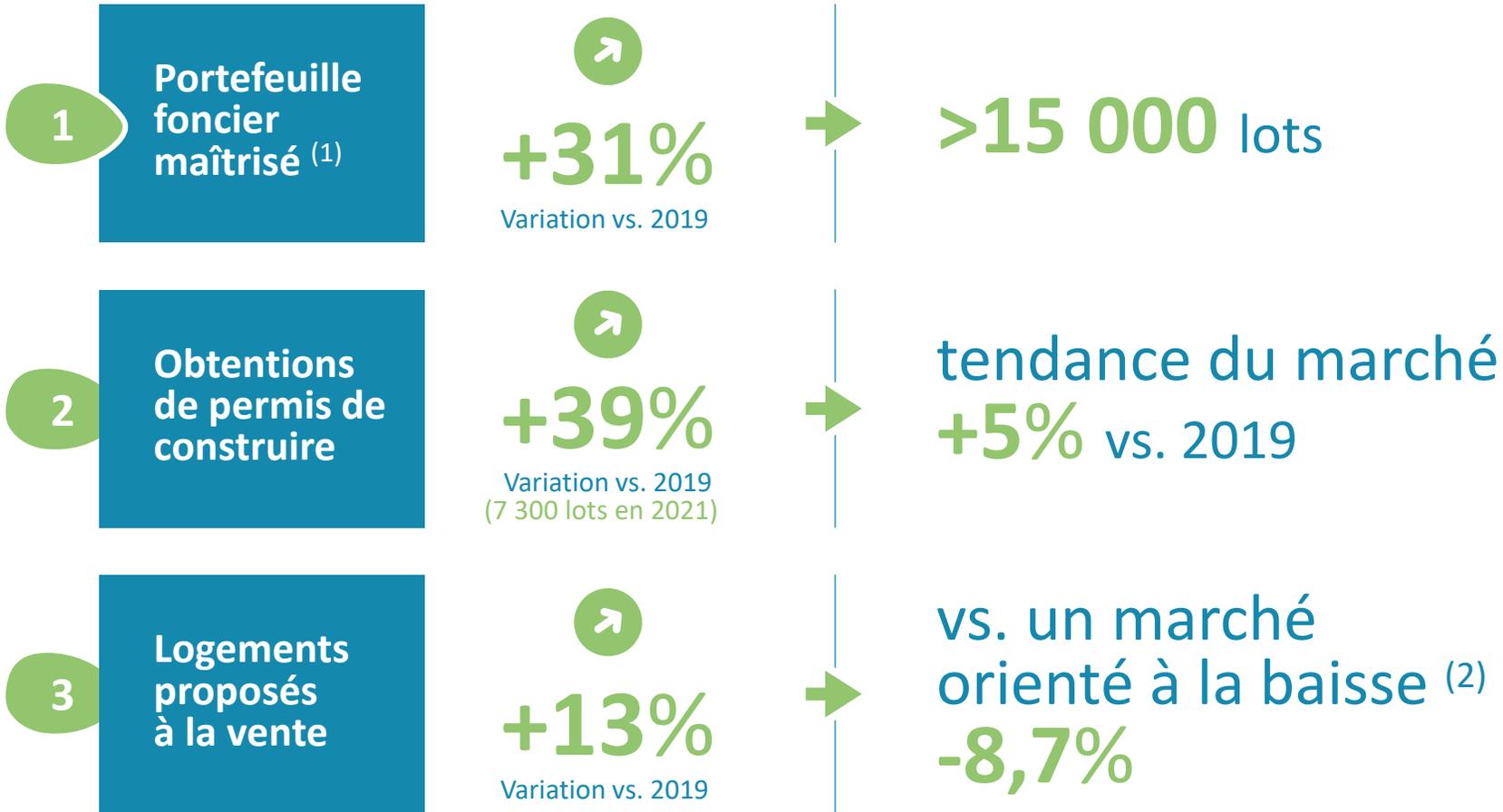
Lancement du projet

Le Domaine de Spagnol / 39 lots
livraison au T4 2023



Confirmation de la reprise de l'activité, demande soutenue sur le logement

CROISSANCE DE L'OFFRE EN SUPPORT DE LA FEUILLE DE ROUTE SUR LE LOGEMENT



JARDIN DU BLAVET – Pontivy, Morbihan

→ **Icade Promotion : part de marché en hausse**

Données à 100%
 (1) Opérations avec une promesse ou un acte de vente de terrain signé
 (2) Source : ECLN

PROMOTION : DES INDICATEURS AVANCÉS EN FORTE HAUSSE

Un potentiel de croissance confirmé

Backlog

1,7 Md€
+20% vs. déc. 2020
 +10% sur le logement
 +90% sur le tertiaire et autres

CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel maîtrisé ⁽¹⁾

2,7 Md€

Potentiel de CA à moyen terme (logements et bureaux) ⁽²⁾

7,6 Md€

AFTER WORK
 Transformer l'ancien en avenir by ICADE

2 projets significatifs en 2021 :

- **Tolbiac** : projet de restructuration et de réalisation d'une école de **4 500 m²**
- **Neuilly** : transformation d'un immeuble commercial en **164 logements**



Un marché offrant de nombreuses opportunités



PROJET TOLBIAC (Paris, 13^e)



PROJET NEUILLY



Nous sommes confiants dans notre capacité à réaliser la feuille de route

(1) Chiffre d'affaires potentiel des opérations avec une promesse ou un acte de vente de terrain signé, et non encore mises en commercialisation
 (2) En part du groupe, hors taxes



3

Résultats financiers 2021

Premier investissement en court séjour au Portugal



3.1

Compte de résultat

Lancé par Icade Promotion, le projet LE CARAT bénéficie d'une architecture originale conçue avec des matériaux de haute qualité et faisant la part belle à la nature.

LE CARAT
Issy-les-Moulineaux,
Hauts-de-Seine

CHANGEMENTS DE PRÉSENTATION FINANCIÈRE

Deux changements dans la présentation des résultats financiers en 2021

**Comptabilisation
à la juste valeur**
(vs. coût historique)

- Pas d'incidence sur les indicateurs EPRA
- Principaux impacts sur le compte de résultat : variations de juste valeur des actifs
- Bilan : actifs immobiliers en juste valeur et fonds propres réévalués

**Compte de résultat⁽¹⁾
en part du Groupe**
(en complément du compte
de résultat IFRS) :
vision économique

- **Présentation en part du Groupe : contribution de chaque métier d'Icade d'un point de vue économique**
- vs.
- **IFRS: intégration globale ou mise en équivalence**

(1) La présentation en part du Groupe consiste à prendre en compte toutes les entités à hauteur de la quote-part de détention d'Icade (sauf pour certaines entités non significatives)

RNR PART DU GROUPE EN HAUSSE À 4,81 €/PAR ACTION

En part du Groupe / en M€	Total Foncières		Variation vs. 31/12/2020
	31/12/2021	31/12/2020	
Revenus locatifs  Nouveau : Part du Groupe	551,2	535,9	+2,9%
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	94,9%	95,2%	(30 pbs)
Ratio de coûts EPRA ⁽¹⁾	12,6%	11,7%	+90 pbs
RNR – Foncière (EPRA) ⁽²⁾ PdG	361,1	351,0	+2,9%
RNR – Foncière (EPRA) / action PdG	4,81	4,74	+1,4%

- Revenus locatifs en hausse de 2,9%
- Un taux de marge sur loyers solide à c.95%
- Contribution par métier
 - Tertiaire : 58%
 - Santé : 42%

➔ RNR en croissance de +2,9% vs. 2020 ; en hausse vs. 2019, grâce à une progression des revenus locatifs

(1) Hors coût de la vacance

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

BONNE RÉSISTANCE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE, FORTE CROISSANCE SUR LA SANTÉ

Foncière Tertiaire <i>(en part du Groupe / en M€)</i>	31/12/2021	31/12/2020	Δ vs. 31/12/2020
Revenus locatifs  (bureaux et parcs d'affaires)	343,9	339,9	+1,2%
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs) (bureaux et parcs d'affaires)	92,0%	92,6%	(60 pbs)
RNR (bureaux et parcs d'affaires)	246,5	240,0	+2,7%
RNR total ⁽³⁾	210,3	214,3	(1,9%)

Foncière Santé <i>(en part du Groupe / en M€)</i>	31/12/2021	31/12/2020	Δ vs. 31/12/2020
Revenus locatifs 	188,4	174,1	+8,2%
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	98,3%	98,1%	+20 pbs
RNR EPRA	150,7	136,7	+10,3%
RNR – Foncière (EPRA) / action PdG	2,01	1,85	+8,7%

 **Nouveau** : Part du Groupe

- **Revenus locatifs** : **+1,2%** ⁽¹⁾ ; **(-1,0%** ⁽¹⁾ LFL)
les commercialisations et acquisitions ont largement compensé l'effet des cessions
- Légère baisse du **taux de marge sur loyers**
en raison de cessions significatives et de livraisons
- RNR bureaux et parcs d'affaires : **+2,7%**

- **Revenus locatifs** : **+8,2%**, portés par la croissance
en France et à l'international **(+0,4%** LFL)
- **Taux de marge sur loyers (98,3%)**
parmi les plus élevés du secteur
- RNR à 100% : **258,0 M€**

➔ **Des résultats 2021 résilients pour la Foncière Tertiaire**

➔ **Forte croissance du RNR de +10,3%**

(1) Bureaux / parcs d'affaires
 (2) RNR part du Groupe équivaut au CFNC modulo le montant des amortissements des biens d'exploitation
 (3) Y compris bureaux, parcs d'affaires et autres activités

PROMOTION : REBOND CONFIRMÉ DES INDICATEURS FINANCIERS

(en M€)	31/12/2021			31/12/2020	Δ 2020		
	Logement	Tertiaire	TOTAL ⁽²⁾	TOTAL	Variation totale	Logement	Tertiaire
Chiffre d'affaires économique ⁽¹⁾	911,1	161,5	1 074,4	825,4	30,2%	31,9%	34,8%
Chiffre d'affaires (PdG)	836,9	149,0	985,1	747,4	31,8%	34,5%	27,7%
Taux de marge	5,0%	5,0%	5,0%	3,0%	+1,9 pt		
ROEC	45,5	8,1	53,2	24,8	+114,5%		
Cash-flow net courant (PdG)	22,0	3,3	24,2	2,5	NS		

- CA à **1 074 M€**, **+30%** vs. 2020 (**+11%** vs. 2019) : effet de base favorable **et** dynamique commerciale soutenue
- Activité résidentielle portée par une forte demande : CA de **911 M€**, soit **85%** de l'activité totale
- Un taux de marge en amélioration sensible à **5%**, porté par un volume d'activité en croissance et une bonne maîtrise de la hausse des coûts de construction
- CFNC à **c.24 M€** (vs. **2,5 M€** en 2020)

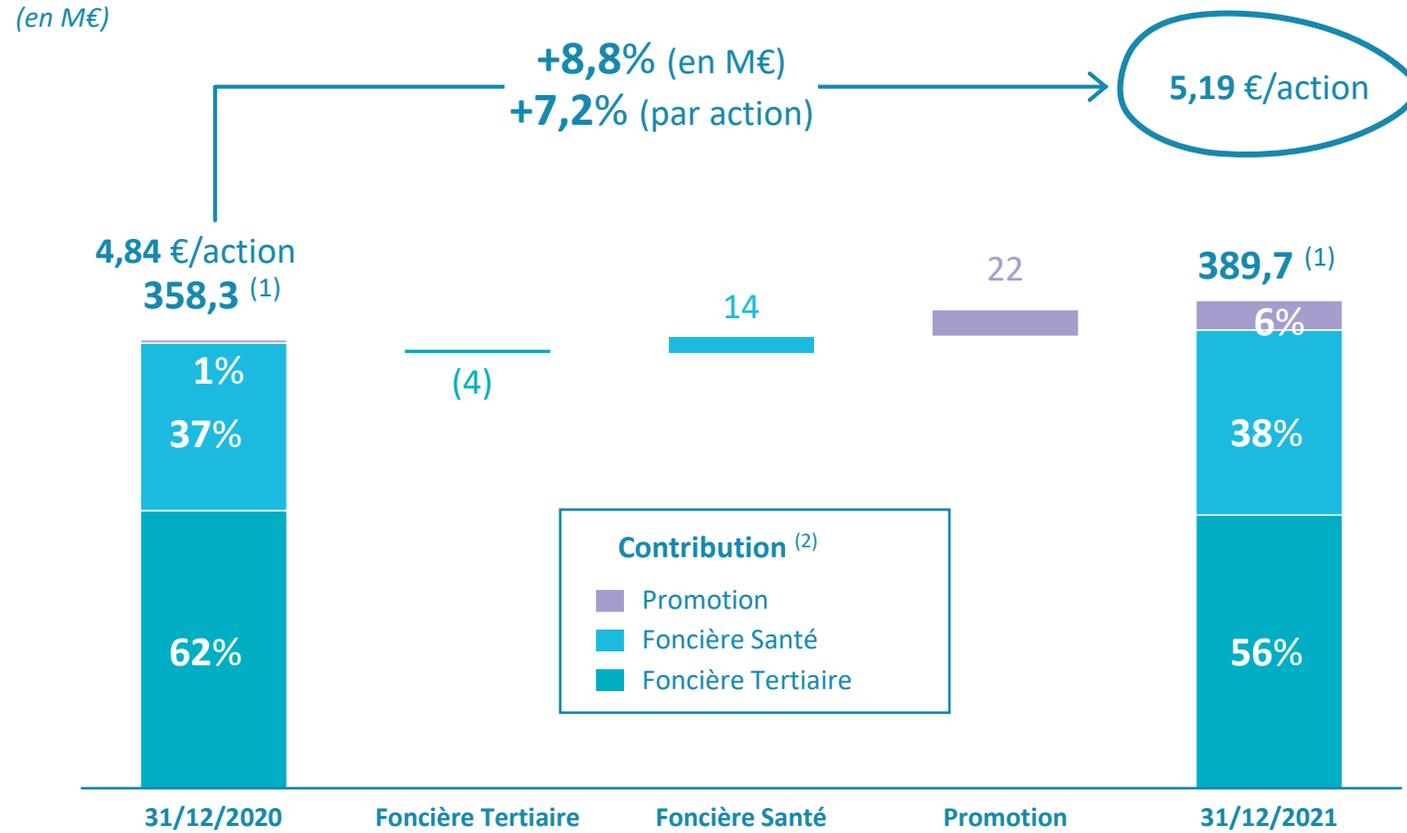


- **Plus aucun effet lié à la crise Covid en 2021**
- **Des résultats conformes à la feuille de route ambitieuse d'Icade Promotion**

(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

CFNC EN HAUSSE DE +8,8%, +7,2% / ACTION, SUPÉRIEUR À LA GUIDANCE ET AU CONSENSUS



CFNC 2021 en croissance vs.2019

- **Fongcière Tertiaire** : une bonne dynamique locative et des acquisitions qui compensent l'effet des cessions
- **Fongcière Santé** : une croissance à deux chiffres portée par la poursuite du développement
- **Promotion** : une dynamique commerciale soutenue avec un effet positif sur le CFNC

CFNC supérieur à la guidance initiale

- Meilleure résilience sur les bureaux
- Amélioration de la performance d'IP confirmée en année pleine
- Pas de dilution suite au report de l'IPO

➔ **Hausse du CFNC : solidité de notre business model diversifié**

(1) Intègre le CFNC du secteur « autres »
 (2) Pourcentages du CFNC sur une base 100



3.2 Passif

Cet immeuble de bureaux de 8 500 m² offrant une vue panoramique sur le quartier et le Vieux-Port a été vendu par Icade Promotion à la Foncière Tertiaire.

UNE GESTION DYNAMIQUE DU PASSIF



Amélioration du coût et de la maturité moyenne de la dette

- Émission obligataire de **600 M€**, à **10 ans** avec un coupon de **0,625%**, plus bas historique pour Icade
- Remboursements anticipés des souches **2021 (2,25%)** et **2022 (1,875%)**



Un profil de couverture renforcé

- Maintien d'une **politique de couverture à court terme solide** : **97%** à fin 2021
- **Adaptation du profil de couverture aux besoins de financement futurs**
 ➔ **Taux de couverture >85%** sur les 3 prochaines années



Des ambitions renforcées en matière de finance verte

- **Un nouveau « cadre de finance verte » aux critères ESG plus ambitieux**
- Requalification de l'obligation de **600 M€** émise en 2021 en **obligation verte**
- **Nouvelle obligation verte** émise en janvier 2022 : **500 M€**, maturité de **8 ans**, coupon de **1,0%**



LES QUARTIERS DE GALLY
Versailles, Yvelines



- Une solidité financière responsable permettant de financer nos activités à des conditions attractives
- Des instruments financiers durables (35% de la dette brute) en ligne avec notre stratégie RSE

DES INDICATEURS DE PASSIF SOLIDES

● Une maturité moyenne de la dette stable à 5,9 ans



● Un coût de la dette très attractif (-19 pbs vs. 31/12/2020)



● ICR en hausse, supérieur à 6x



● Un ratio LTV DI stable à 40,1%



- Réduction du coût de la dette et stabilité de la maturité moyenne
- Ratio LTV stable à 40,1% dans un marché plus performant (résilience des valeurs du portefeuille)

(1) Covenant à 60% depuis le T4 2020

FINANCEMENTS ET LTV PAR MÉTIER

En décembre 2021
(en Md€)

		Groupe Icade	Foncière Santé ⁽²⁾
LTV⁽¹⁾ par entité		40,1%	33,2%
	<i>Dettes Valeur du patrimoine ⁽¹⁾</i>	6,8 17,1	2,3 7,0

		Santé	Tertiaire	Autre ⁽³⁾
LTV⁽¹⁾ par métier (approche économique)		42%	36,5%	Non pertinent
	<i>Dettes Valeur du patrimoine ⁽¹⁾</i>	1 3,0 7,0	3,4 9,4	2 0,4 ND

Maîtrise de l'allocation de la dette :

- 1 Part de la dette d'Icade dédiée au financement des fonds propres d'Icade Santé (> 1,2 Md€ depuis 2011, 0,6 Md€ net des dividendes reçus d'Icade Santé)
- 2 Dettes d'Icade Promotion et dettes diverses



- LTV Tertiaire : c.36,5%
- LTV Icade Santé : c.42%

➔ Des LTV adaptés au profil de risque de chaque métier

Données à 100%
 (1) Droits inclus
 (2) Foncière Santé : chiffres combinés France + International disponibles sur le site internet
 (3) Dont Icade Promotion et holding



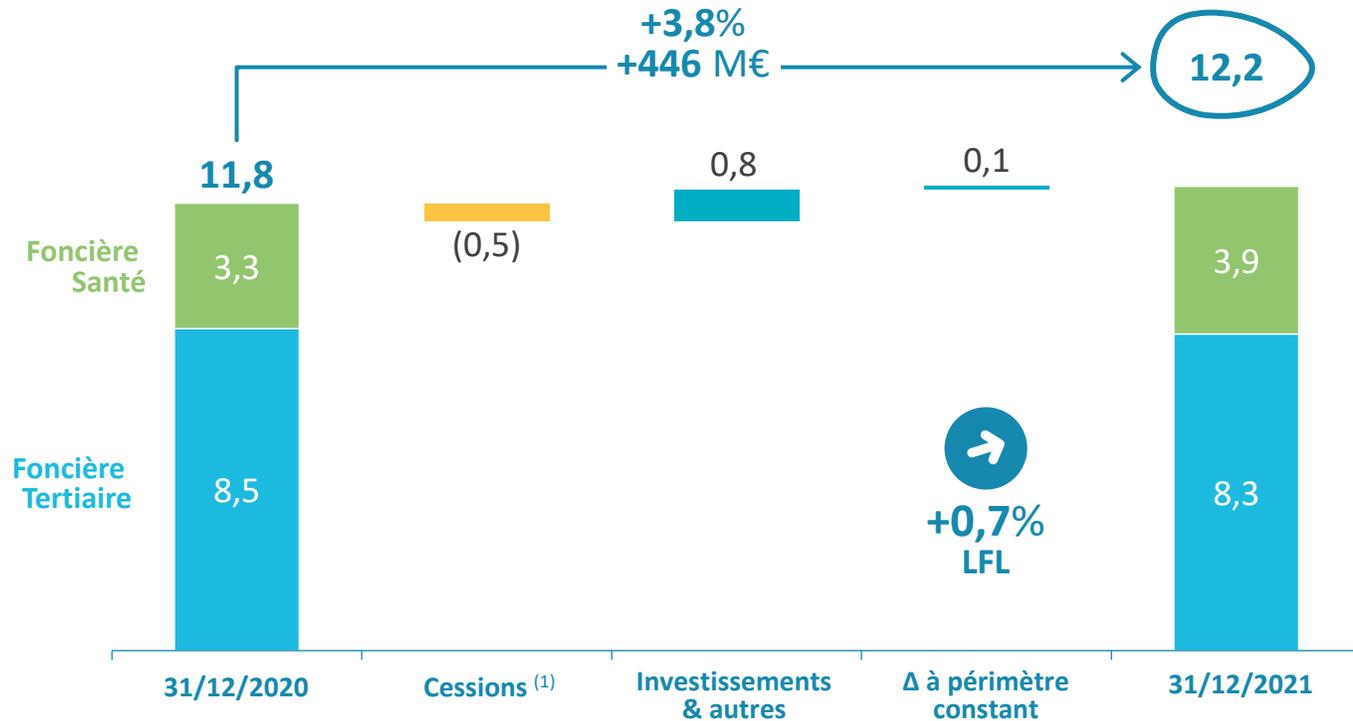
3.3

Valorisation du patrimoine et ANR

Ce projet de développement a récemment été lancé par la Foncière Tertiaire sur le site d'un ancien bâtiment qui a servi à secourir des marins britanniques pendant la guerre.

PORTEFEUILLE VALORISÉ À 12,2 Md€ (PDG), 15,5 Md€ (À 100%)

(PdG, hors droits, en Md€)



- 1 La hausse de **+3,8%** à périmètre courant est portée par des acquisitions d'actifs tertiaires et de santé
- 2 À périmètre constant : **+0,7%** grâce au maintien des valorisations dans le portefeuille tertiaire et à une compression des taux sur la santé

➔ Une croissance dynamique du portefeuille grâce à la forte activité des Foncières Tertiaire et Santé

(1) Juste valeur au 31/12/2020 des actifs cédés sur la période

VALEUR DU PATRIMOINE ET ANR : RÉPARTITION TERTIAIRE VS. SANTÉ

VALEUR DU PATRIMOINE : 12,2 Md€⁽¹⁾ (PdG)
au 31 décembre 2021



8,4 Md€

Taux de rendement net⁽²⁾ DI : 5,5%

68%



3,9 Md€

Taux de rendement net⁽²⁾ DI : 5,0%

32%

Foncière Tertiaire

Foncière Santé

ANR NDV : 6,9 Md€ (PdG)
au 31/12/2021, **90,6 €/action**



4,5 Md€

59,1 €/action

65%



2,4 Md€

31,8 €/action

35%

Foncière Tertiaire et Promotion

Foncière Santé

Foncière Santé – états financiers combinés :

ANR NDV : 95,1 €/action⁽³⁾
+11% vs. décembre 2020

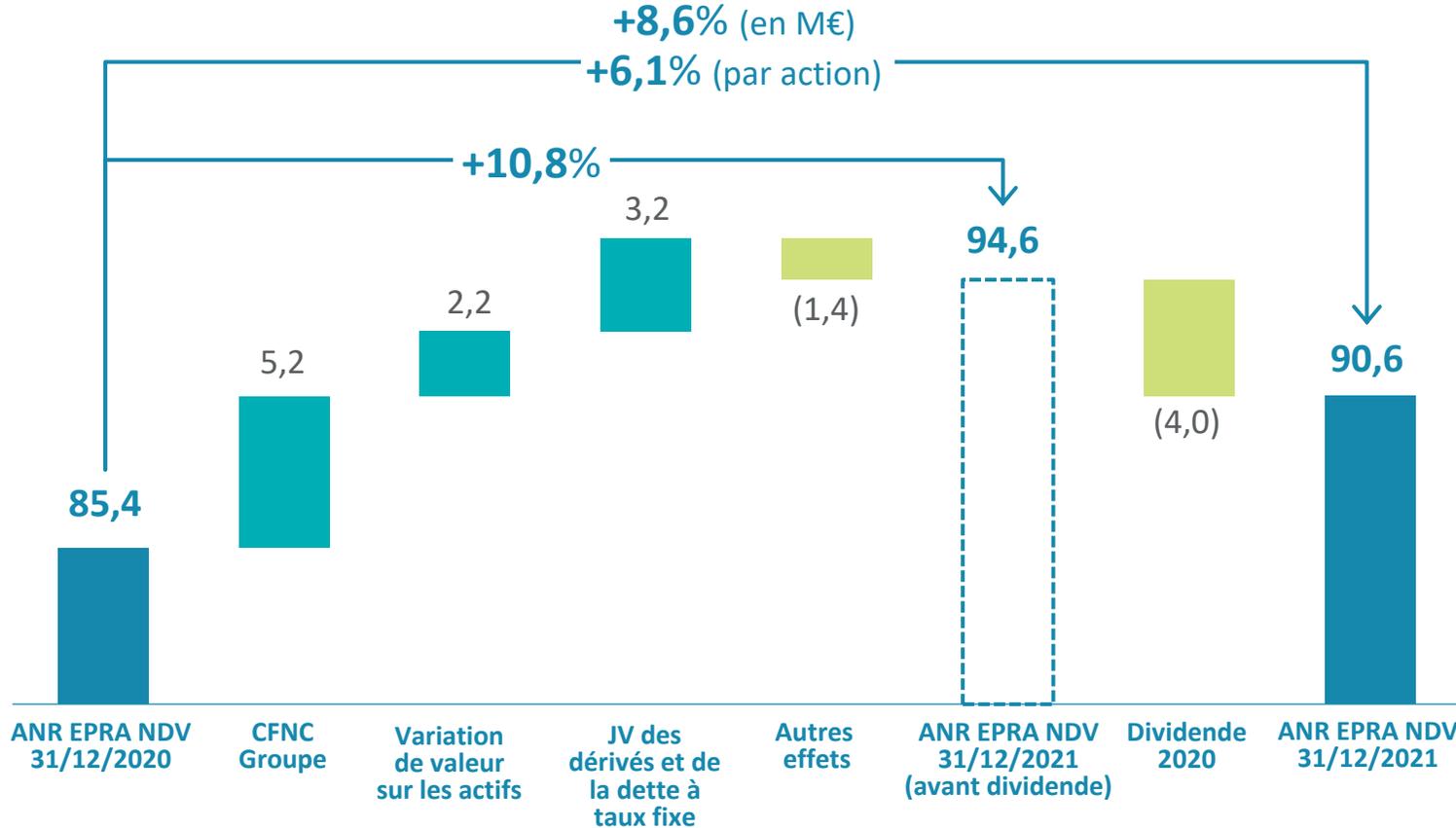


Une allocation d'actifs en ligne avec notre plan stratégique

(1) Hors droits
(2) 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
(3) ANR NDV : 4 077,8 M€ ; 42 880 485 actions – Les états financiers combinés de la Foncière Santé sont disponibles sur le site web

ANR NDV : 90,6 €/ACTION, +10,8% AVANT DIVIDENDE

(en €/action)



Bonne performance opérationnelle sur nos 3 métiers : CFNC en hausse de +5,2 €/action

ANR NDV :
 6 864 M€ : +8,6%
 90,6 €/action : +6,1%

ANR NTA :
 7 160 M€ : +4,6%
 94,5 €/action : +2,2%

ANR NRV :
 7 725 M€ : +4,5%
 101,9 €/action : +2,1%

- Un ANR robuste qui reflète la solidité du business model
- TSR ANR NDV 2021 : c.11%, retour au niveau de 2018

3.4 Dividende

Située au sein du Parc Icade du Pont de Flandre, la fresque de street art « Rêver son horizon » regroupe neuf œuvres dans une galerie à ciel ouvert de plus de 400 m de long.

DIVIDENDE SUPÉRIEUR À L'ANNONCE PRÉLIMINAIRE GRÂCE À UNE FORTE HAUSSE DU CFNC

Proposition du Conseil d'administration
à l'Assemblée générale du 22 avril 2022

Dividende 2021 : **4,20 €** par action

Versement du dividende **en deux temps** :
début mars et début juillet
(pas d'option de paiement en actions)

+4,7%

En croissance vs. 2020

81%

Payout 2021
conservateur

6,7%

Rendement sur dividende
(base cours au 31/12/2021)

6,8%

TSR Boursier 2021
(vs. **9%** sur 5 ans)

➔ **Dividende 2021 en ligne avec la politique de dividende**



4

RSE et reporting taxonomie européenne

Situé aux portes de Tours, le projet « RIVE SUD » d'Icade se trouve au cœur d'un nouveau quartier bénéficiant d'une implantation idéale à proximité de commerces, de bureaux, d'immeubles de logements et d'une future station de tramway.

POLITIQUE RSE D'ICAIDE : DE TRÈS BONS RÉSULTATS EN 2021



Icade a fortement diminué son intensité carbone sur chacun de ses métiers entre 2015 et 2021 (en kg CO₂/m²)



FONCIÈRE TERTIAIRE
-30%



FONCIÈRE SANTÉ
-27%



PROMOTION ⁽¹⁾
-17%

Autres réalisations RSE en 2021

100%

des parcs d'affaires et **46%** des nouvelles constructions en biodiversité positive



100%

des constructions neuves d'Icade Santé de plus de 4 000 m² couvertes par une certification environnementale ⁽²⁾



475 000 m²

de constructions bois livrées ou en développement



Tous les métiers mobilisés sur l'exécution des ambitions RSE

(1) Logement
(2) Avec un niveau minimum (HQE/BREEAM Very Good, LEED/DGNB Silver)

POSITION DE LEADER CONFIRMÉE PAR LES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE

CHANGEMENT CLIMATIQUE	AGENCES GÉNÉRALISTES	IMMOBILIER
<p>Notée A- parmi les 20% de sociétés leaders au niveau mondial Statut « Leadership »</p> 	<p>4^e place sur 445 sociétés cotées du secteur immobilier au niveau mondial</p> <p>Note : 7,7/100 (échelle inversée)  SUSTAINALYTICS</p>	<p>Statut « Sector Leader » dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe ayant un patrimoine principalement exploité par leurs locataires</p> <p>Note : 83/100</p> 
	<p>Note : AA (échelle de CCC à AAA)  MSCI</p>	
	<p>Statut « Prime » dans le top 10% des entreprises du secteur immobilier dans le monde  ISS ESG</p>	<p>Niveau « Gold » pour la qualité du reporting extra-financier depuis 2015</p> 
	<p>4^e place sur 94 entreprises européennes du secteur immobilier</p> <p>Note : 64/100  V.E</p>	



En 2021, Icade conforte sa position de leader dans les classements ESG

UN REPORTING EXTRA-FINANCIER DE PLUS EN PLUS ALIGNÉ SUR LE REPORTING FINANCIER

« Activités éligibles » au sens de la taxonomie européenne

- **Construction** (bâtiments neufs) ✓
- **Rénovation** (bâtiments existants) ✓
- **Exploitation** (acquisitions et propriété des bâtiments) ✓
- Hors services de gestion de projet



**Nos trois métiers
sont donc éligibles**

Reporting Icade basé sur les données 2021

	Périmètre	Total IFRS (en Md€)	Éligible ⁽¹⁾ (en Md€)	%
Chiffre d'affaires	Revenus locatifs Foncières et CA Promotion	1,7	1,6	98,9%
Opex	Foncières et Promotion	<i>Pas d'impact significatif en 2021, selon la définition actuelle de la taxonomie européenne</i>		
Capex	Foncières	1,2	1,2	98,8%

➔ **Prochaine étape début 2023 : reporting sur les activités alignées**



5

Perspectives et priorités 2022

Première opération
en Bail Réel Solidaire
(BRS)

PERSPECTIVES 2022 POUR LA FONCIÈRE TERTIAIRE



Foncière Tertiaire

Tendances du marché

- **Marché locatif** : se rapproche de la moyenne décennale (2,3 millions de m²)
- **Marché de l'investissement** : concentration des investisseurs sur les actifs Core

Feuille de route d'Icade (2021-2025)

Recycler le capital et
créer de la valeur



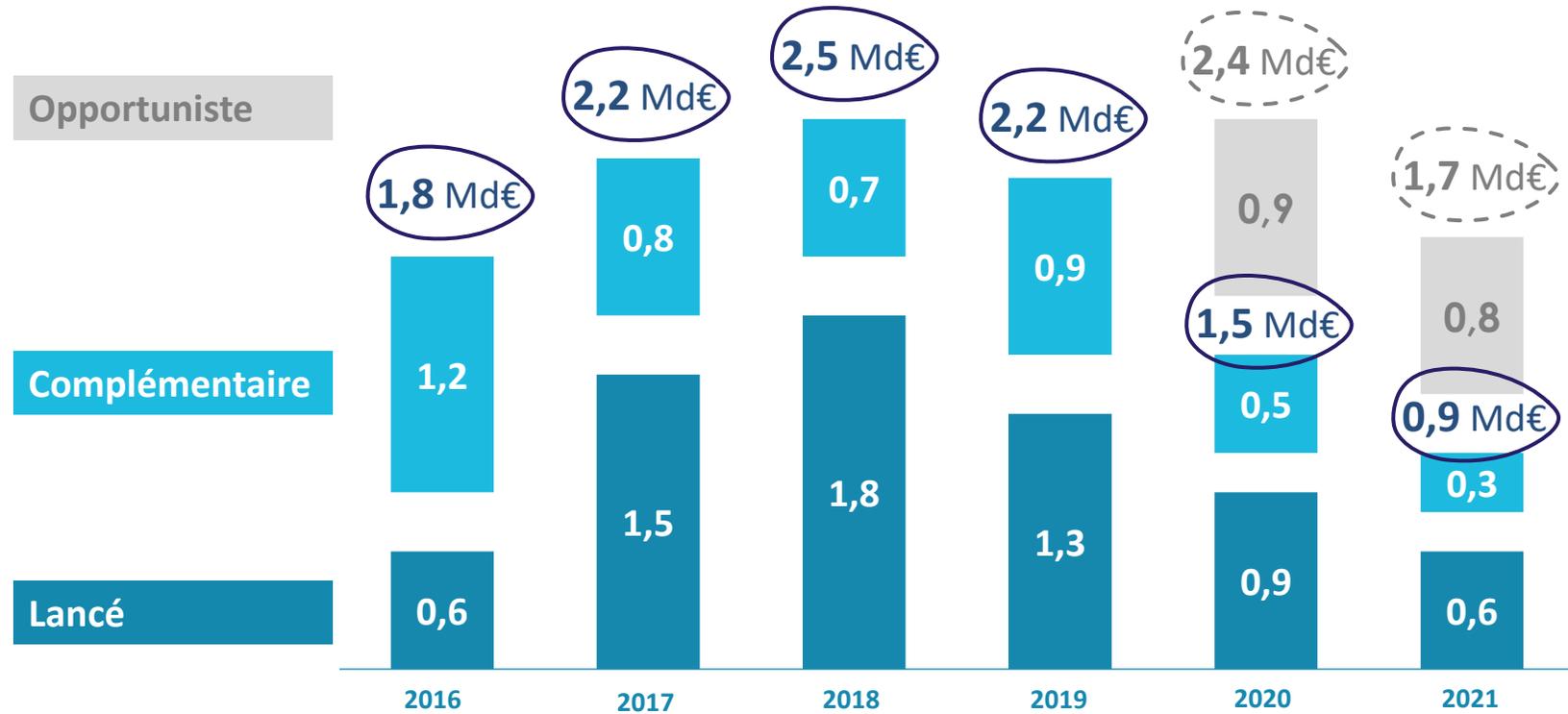
- **Plan de cession d'Icade** : ≈500 M€ / 600 M€ par an
 - Un plan 2022 déjà lancé avec une promesse de 186 M€
 - > 50% du portefeuille tertiaire : actifs matures
- **Plan d'investissement 2021-2025** : ≈[1,5-1,7] Md€
 - Acquisitions opportunistes et investissements dans un pipeline sécurisé

Priorités 2022

- Focus activité locative et renouvellements
- Plan de cession et acquisitions opportunistes
- Lancement de nouveaux projets de développement sélectifs

Des perspectives moyen terme solides pour la Foncière Tertiaire

UN PIPELINE RENOUVELÉ À 1,7 MD€, ADAPTÉ AU NOUVEAU CONTEXTE DE MARCHÉ



- **Un pipeline sécurisé et lancé :** <10% de la valeur du patrimoine
- **YoC attractif :** 5,6%
- **Projets en opportunité :** +/- 0,8 Md€ (projets pré-loués, clés en main, etc.)
- **Pipeline potentiel total :** c.1,7 Md€
- **Création de valeur potentielle :** >400 M€

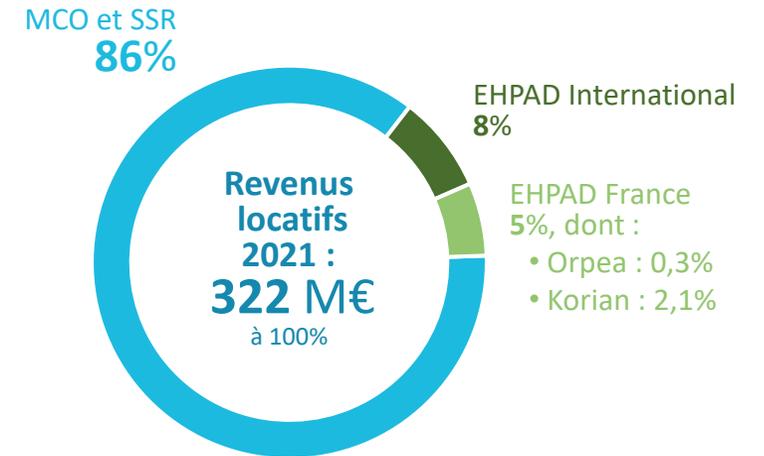


➔ **Pipeline de développement : le volume est là, potentiel de création de valeur**

POLÉMIQUE SUR LES EHPAD EN FRANCE : QUELLES CONSÉQUENCES POUR ICADE ?

Exposition d'Icade aux EHPAD situés en France

- **Prépondérance des secteurs MCO et SSR :** 84% du patrimoine Santé ; 86% des revenus locatifs Santé
- **EHPAD France : 36 établissements**
 - 5% des revenus locatifs Santé
 - 3% des revenus locatifs du Groupe Icade
 - Orpea en France : 0,3% des revenus locatifs Santé, 0,1% des revenus locatifs du Groupe Icade
 - Korian en France : 2,1% des revenus locatifs Santé, 1,0% des revenus locatifs du Groupe Icade



Différences entre EHPAD et MCO en France

- **En France, les cliniques MCO sont beaucoup plus réglementées et « certifiées » que les EHPAD**
 - 99% du portefeuille MCO en France est certifié aux deux plus hauts niveaux d'exigence par la Haute Autorité de Santé (HAS)
- **Qualité de vie dans les EHPAD : une priorité pour Icade**
 - Référentiel interne développé avec l'AFNOR ⁽¹⁾ mis en place en 2020
 - > 100 critères liés au bien-être, à la qualité de vie, à la sécurité et aux soins
 - Utilisé dans tous les audits d'acquisition en France
 - En cours de déploiement à l'international

(1) AFNOR : Association française de normalisation

POLÉMIQUE SUR LES EHPAD EN FRANCE : QUELLES CONSÉQUENCES POUR LE SECTEUR ?

Accroissement probable des contraintes réglementaires dans les EHPAD

- Comparable au secteur MCO
- Besoin accru d'aide-soignants et infirmiers
- Pour rappel, ces employés sont payés par la sécurité sociale
- Plus de contrôles et d'audits

Amélioration de la qualité des services

- Plus grande **transparence financière** (notamment concernant l'utilisation des financements publics)
- **Amélioration de la qualité des établissements** (dont EHPAD publics)
- **Foncières spécialisées : un rôle clé à jouer dans ce contexte**

-
- À court terme : impact négatif de l'actualité sur le secteur des EHPAD
 - À moyen et long terme : renforcement de la réglementation, plus de transparence, une meilleure qualité des services et des opportunités pour les foncières en immobilier santé

PERSPECTIVES 2022 POUR LA FONCIÈRE SANTÉ

Foncière Santé

Tendances du marché

- Des fondamentaux acycliques : besoins en augmentation et évolution de marché favorable
- Une dynamique d'investissements soutenue
- Une prise en compte croissante des enjeux ESG

Feuille de route d'Icade (2021-2025)



- **Plan d'investissement de 3,0 Md€ ⁽¹⁾**
 c. 30% déjà réalisé à fin 2021
600 M€ par an en moyenne
- **Leadership européen**

Répartition à titre indicatif

France	1,2 Md€ (40%)
International	1,8 Md€ (60%)

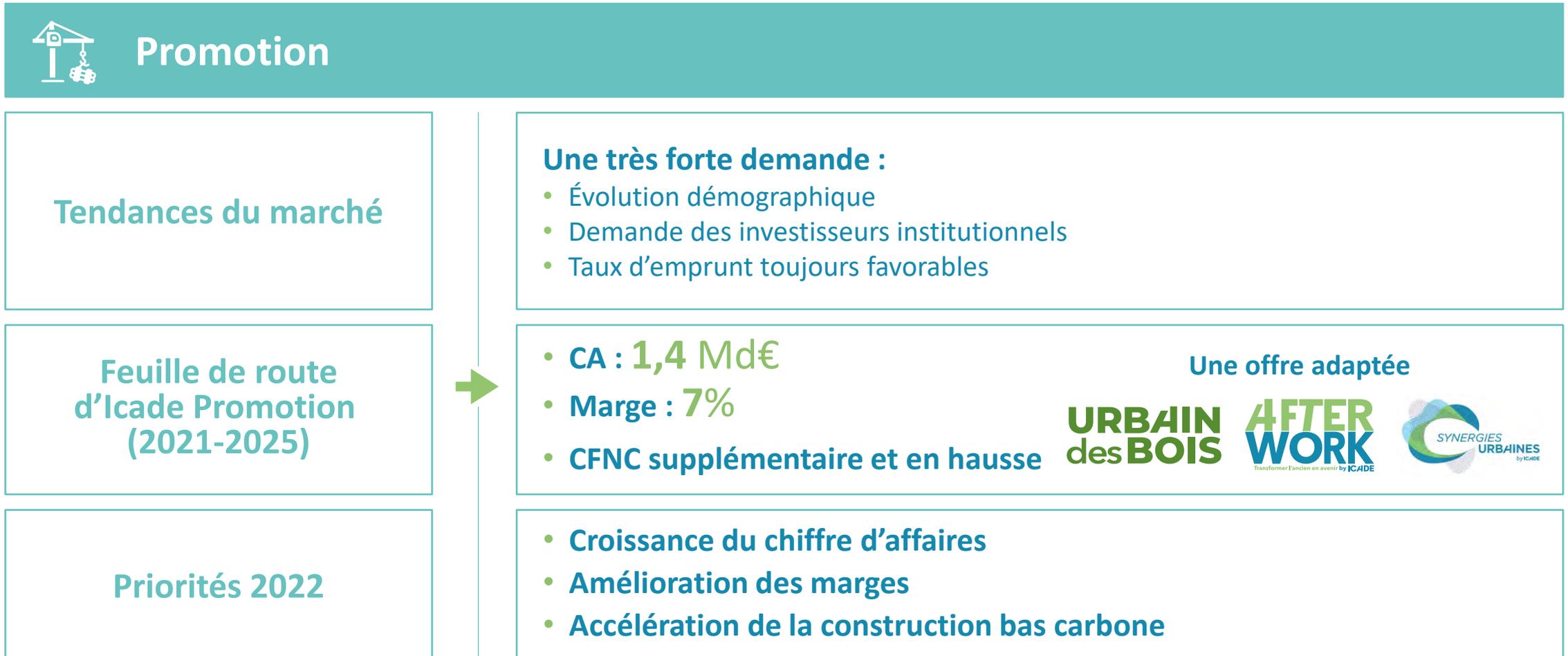
Priorités 2022

- Croissance, développement et poursuite de la diversification géographique et des locataires

Liquidité/IPO d'Icade Santé : quand les conditions de marché le permettront

(1) Données à 100%

PERSPECTIVES 2022 POUR ICADE PROMOTION



Icade Promotion est bien engagée pour réaliser sa feuille de route ambitieuse

STRATÉGIE BAS CARBONE : NOUVELLE ACCÉLÉRATION EN 2022

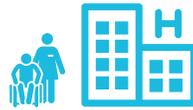


Nouveaux engagements : alignement des trois métiers sur la trajectoire 1,5°C

Nouveaux objectifs
d'intensité carbone
2019-2030 (en kg CO₂ / m²)



FONCIÈRE TERTIAIRE
-60%



FONCIÈRE SANTÉ
-37%



PROMOTION
-41%

Validation SBTi à l'étude – Net Zero Standard

Plan d'investissement dans le bas carbone à moyen terme : 150 M€

Résolutions Say on Climate & Biodiversity présentées en AG (22 avril 2022)

IMPACT DE L'INFLATION SUR ICADE

CA et valorisations

- **100%** des **baux** indexés sur des indices liés à l'inflation
- Taux de capitalisation du portefeuille Icade : Tertiaire **5,5%**, Santé **5,0%**
 - ➔ Des primes de risque significatives vs. taux souverains à long terme permettant d'absorber une éventuelle hausse des taux d'intérêt

Financement

- Coût de financement attractif : **1,29%** / maturité moyenne de la dette : **c. 6 ans**
- Taux de couverture **97%** en décembre 2021, **>85%** sur les 3 prochaines années
- **Impact positif** sur l'ANR NDV (juste valeur de la dette)



- Impact limité voire positif pour Icade
- Pour rappel, l'immobilier est l'un des secteurs qui protègent le mieux contre l'inflation

GUIDANCE 2022 (SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS SANITAIRES)

CFNC Groupe
par action 2022



Croissance de $\approx +4\%$, hors effet des cessions 2022

CFNC Foncière Santé
2022 ⁽¹⁾

Croissance de $\approx +5/6\%$

Dividende 2022



Croissance de $\approx +3/4\%$ (sous réserve d'approbation par l'AG)

→ Assemblée générale : le 22 avril 2022

(1) CFNC = RNR / Icade Santé à 100%



Q&A

La plupart des aménagements intérieurs proposés par Tempo Nature bénéficient d'une double exposition qui favorise la lumière naturelle et la circulation d'air et offre plusieurs points de vues.



Annexes

AFTER WORK

Transformer l'ancien en avenir by ICADE

Portée par une équipe dédiée d'Icade Promotion, « AfterWork by Icade » est une démarche de redéveloppement des actifs tertiaires. Elle a pour but d'étudier tous les scénarios de transformation, notamment en logement.

INITIAL PRADO
Marseille, Bouches-du-Rhône

RÉSULTATS ANNUELS 2021
LUNDI 21 FÉVRIER 2022

L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE



FRESK
Issy-les-Moulineaux, Hauts-de-Seine

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

- Portefeuille au 31/12/2021 : **8,9 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (PdG, droit inclus) ⁽¹⁾ : **5,5%**
- **Pipeline de développement (100%)** ⁽²⁾ : **904 M€** (pour près de **150 000 m²**)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m²** de réserves foncières



CLINIQUE DE L'UNION
Toulouse, Haute-Garonne

FONCIÈRE SANTÉ : Icade, premier acteur en France

- Portefeuille au 31/12/2021 : **6,7 Md€ à 100%**, **3,9 Md€** en PdG
 - **87%** en France, **13%** à l'international
 - **84%** en MCO et SSR (dont **4%** à l'international) et **16%** en long séjour (dont **10%** à l'international)
- **206 établissements de santé** au 31/12/2021
- Taux de rendement du patrimoine (droit inclus) ⁽¹⁾ : **5,0%**



EMBLEM - Lille, Nord

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

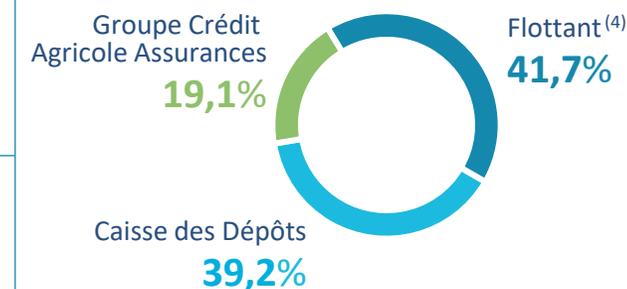
- Une exposition limitée (moins de **10%** des fonds propres du Groupe ⁽³⁾)
- Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21 implantations**)

Au 31/12/2021

15,5 Md€ de patrimoine
12,2 Md€ de patrimoine hors droits PdG



Actionnariat Icade



Notation **S&P** pour Icade et Icade Santé
BBB+, perspective stable

⁽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⁾ 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⁾ Capitaux propres Promotion PdG (avant élimination des titres / capitaux propres consolidés PdG)

⁽⁴⁾ Dont 0,71% d'auto-détention et 0,28% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 31/12/2021)

UNE REPRISE DU MARCHÉ FAVORABLE AUX ACTIFS DE QUALITÉ...

Marché de bureaux IdF

La demande placée s'accélère avec de nouvelles références



Hausse de la demande placée en 2021

1,85 M de m²

+32% vs. 2020

-18% vs. moyenne décennale

Retour des grandes transactions

56

transactions >5 000 m² en 2021



75% de bureaux neufs (m²)

41 en régions

9 800 taille moyenne (m²)
(13 000 m² sur la période 2016-2020)

Loyers faciaux stables pour les bureaux neufs malgré des taux de vacance en hausse sur tous les marchés

Marché de bureaux en régions

Des marchés dynamiques qui attirent les investisseurs



Lyon

Aix/Marseille

+35% / +13%

Demande placée 2021 vs. 2020
(+5% et +24% vs. moyenne décennale)

+6%

Croissance du loyer *prime* sur un an à La Part-Dieu et EuroMed

3,2 Md€

3^e meilleure année pour les investissements dans les bureaux en région (+23% sur un an)

Marché de l'investissement

Un marché attractif avec moins de transactions d'envergure



27 Md€

Investissements directs en immobilier d'entreprise en 2021
-8% sur un an / -5% vs. moyenne décennale

54

Transactions > 100 M€ vs. 73 en 2020 et > 100 en 2019

41%

Part d'investisseurs étrangers + 5 pts sur un an

Nord-Américains : 19%
Retour des investisseurs asiatiques



... et dont Icade va bénéficier

LA DEMANDE PLACÉE S'ACCÉLÈRE AVEC DE NOUVELLES RÉFÉRENCES

Un rebond de la demande placée porté par l'amélioration des perspectives macroéconomiques

UNE DEMANDE PLACÉE SUPÉRIEURE AUX ATTENTES EN 2021

Demande placée en millions de m² en Île-de-France



POURSUITE DE LA HAUSSE DU TAUX D'EMPLOI EN 2022

Taux d'emploi en Île-de-France (croissance annuelle et en milliers d'emplois)

2011 - 2019	2020	2021 (1)	2022 (1)	2023 (1)
+0,8%	-1,1% -73	+1,4% +90	+1,2% +82	+0,9% +60

FORTE CROISSANCE POST-COVID

Croissance annuelle du PIB

2011 - 2019	2020	2021	2022 (1)	2023 (1)
+1,4%	-7,9%	+7,0%	+3,7%	+2,2%

Où le marché de bureaux est-il le plus dynamique ?

RETOUR DES GRANDES TRANSACTIONS

(MALGRÉ UNE TAILLE UNITAIRE UN PEU PLUS FAIBLE)

Nombre de transactions > 5 000 m² en Île-de-France



BUREAUX NEUFS DANS DES LOCALISATIONS CENTRALES OU ABORDABLES

Demande placée par secteur géographique vs. moyenne décennale

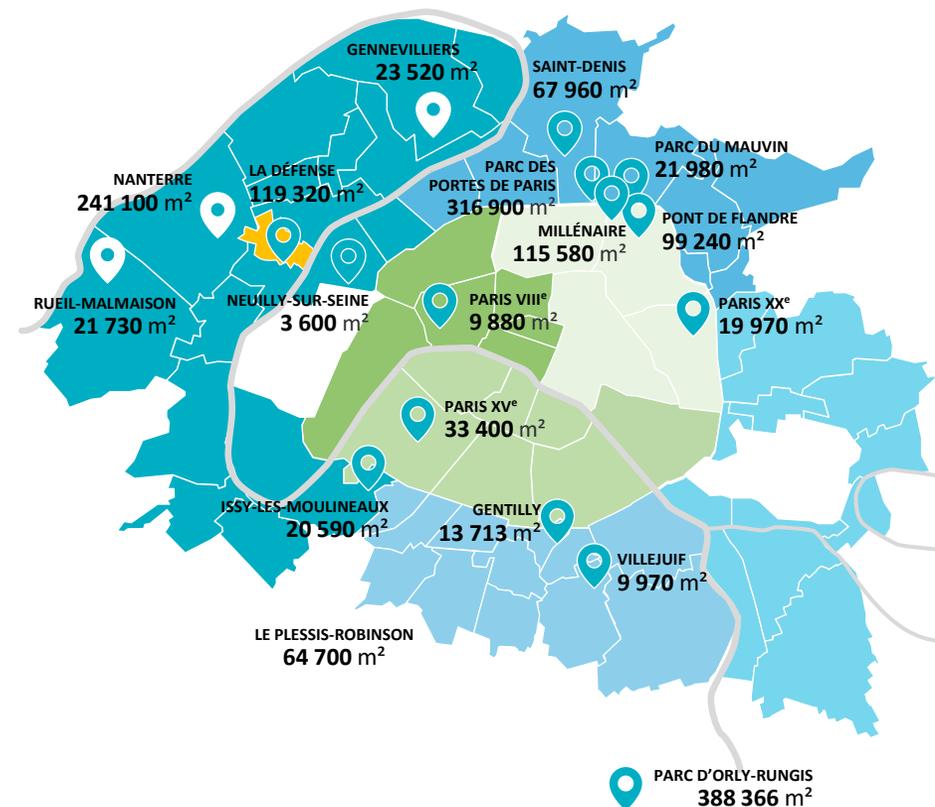
	Demande placée 2021 (milliers de m ²)	vs. moy. 10 ans ▼	Part des bureaux neufs (vs. moy. 10 ans)	
1 La Défense	205	+ 20%	54%	Très élevé (vs. 35%)
2 Boucle Nord	37	+ 20%	42%	Élevé (vs. 34%)
3 Paris QCA	420	+ 6%	25%	Un peu plus élevé (vs. 20%)
4 1 ^{re} couronne Nord	146	-5%	64%	Très élevé (vs. 49%)
5 Péri-Défense	145	-27%	45%	Légèrement plus élevé (vs. 39%)

→ Icade va bénéficier de la hausse de la demande de bureaux *core* neufs

LA DÉFENSE ET PARIS QCA EN TÊTE DE LA REPRISE DU MARCHÉ

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
Taux de vacance physique (à fin 2021 vs. un an avant)	3,1% ▼	13,6% ▲	13,6% ▲	10,7% ▲	5,1% ▼
Demande placée (2021 vs. 2020 / vs. moy. 10 ans)	421 000 m ² (+54% / +1%)	205 000 m ² (+3% / +20%)	390 000 m ² (+40% / -26%)	265 000 m ² (+30% / -25%)	201 000 m ² (+5% / -36%)
Transactions > 5 000 m² (% 2021)	17%	59%	36%	45%	27%
Loyer prime (€/m ² /an HT HC facial à fin 2021 vs. un an avant)	910 €/m ² ≈	560 €/m ² ▲	635 €/m ² ▲	380 €/m ² ▼	260 €/m ² ▼
Loyer moyen neuf (€/m ² /an HT HC facial à fin 2021 vs. un an avant)	805 €/m ² ▲	515 €/m ² ▲	403 €/m ² ▲	329 €/m ² ▼	217 €/m ² ≈
Mesures d'accompagnement (% moyen pour les transactions 2021)	19% ▲	31% ▲	27% ≈	25% ▲	21% ▼
Prix (DI, tous états confondus) (€ DI/m ² en 2021 vs. un an avant)	19 800 €/m ² ▲	9 500 €/m ² ▲	6 100 €/m ² ▼	6 000 €/m ² ▲	2 100 €/m ² ▼
Disponibilités à 3 ans en chantier (en m ² à fin déc. 2021 vs. un an avant)	99 000 m ² ▼	210 000 m ² ▼	269 000 m ² ▼	571 000 m ² ▲	57 000 m ² ▲
Taux de rendement prime (à fin 2021 vs. un an avant)	2,70% ≈	4,00% ≈	3,20% ≈	3,60% ≈	4,85% ≈
Investissements bureaux (2021 vs. 2020)	2 630 M€ (-30%)	1 200 M€ (n.s.)	2 230 M€ (- 54%)	2 950 M€ (-1%)	440 M€ (+ 15%)

● Patrimoine d'Icade Foncière Tertiaire en Île-de-France à fin 2021



- La demande placée évolue vers des biens plus qualitatifs à proximité des nœuds de transport
- Paris QCA à plus de 800 €/m², renforçant l'attractivité relative d'autres marchés tels que La Défense

LYON ET MARSEILLE : DES MARCHÉS DYNAMIQUES QUI ATTIRENT LES INVESTISSEURS

Lyon

2% du loyer annuel

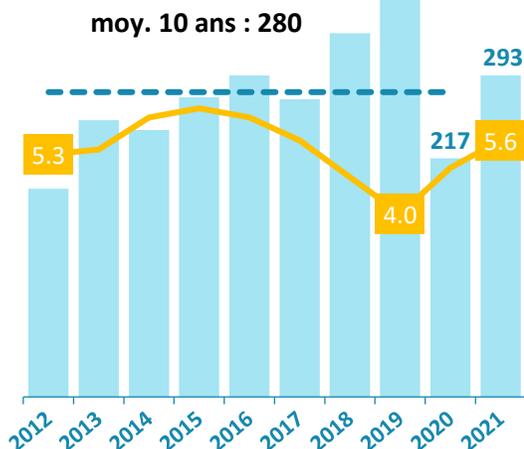
Retour rapide de la demande placée à sa moy. décennale sur le principal marché régional

- 3^e meilleure année pour la demande placée – 80% à Lyon intra-muros
- Forte demande de bureaux neufs (offre stable en 2021)
- Le loyer *prime* retrouve son plus haut niveau à La Part-Dieu



Demande placée dans la métropole de Lyon

Taux de vacance



293k m²
en 2021

+5%
vs. moy. 10 ans

54% de la demande placée concerne des bureaux neufs

80% à Lyon intra-muros

5,6%
Taux de vacance
T4 2021

+0,6 pt
en 2021

340 €/m²
Loyer *prime*
à La Part-Dieu

+6%
sur un an

3,35%
Taux de rendement
prime

-15 pbs
en 2021

Marseille

2% du loyer annuel

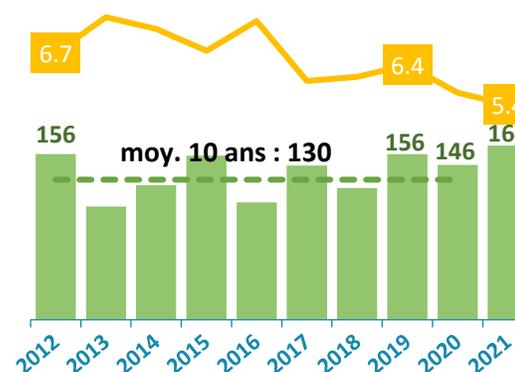
Une année record pour un marché de bureaux caractérisé par une offre neuve limitée

- Demande placée à son plus haut niveau à Aix/Marseille en 2021
- Demande placée de bureaux neufs à un niveau record (85 000 m²)
- Peu de livraisons sur Euroméditerranée prévues pour 2022



Demande placée dans la métropole d'Aix-Marseille

Taux de vacance



164k m²
en 2021

+24%
vs. moy. 10 ans

52% de la demande placée concerne des bureaux neufs

61% à Marseille intra-muros

5,4%
Taux de vacance
T3 2021

-0,3 pt
depuis fin 2020

280 €/m²
Loyer *prime* à
Euroméditerranée

+6%
sur un an

3,90%
Taux *prime*

-40 pbs
sur un an

➔ Des marchés qui offrent des opportunités de création de valeur

DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN LIGNE AVEC LA MOYENNE DÉCENNALE

1

Baisse des volumes liée à une taille unitaire plus faible

27 Md€ investis en 2021 (-8% sur un an) avec 54 transactions >100 M€ (73 en 2020 et >100 en 2019)

2

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée en France

59% des investissements sont réalisés dans les bureaux avec un marché régional dynamique (+19% à 3 Md€) malgré un appétit croissant pour les actifs industriels (+55%)

3

Attractivité de la France auprès des investisseurs étrangers

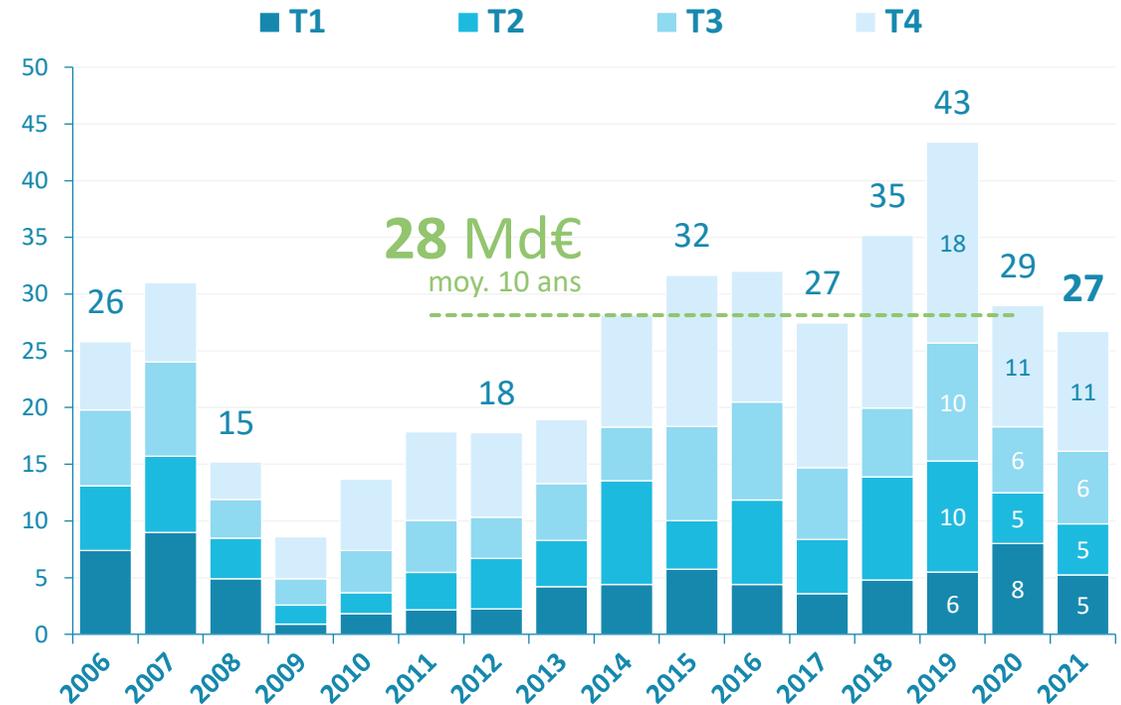
La part des investisseurs nationaux est en légère baisse à 59% du volume total tandis que les Nord-Américains progressent à 19% et les fonds asiatiques sont de retour avec 5%

4

Des taux *prime* sous pression

La concentration des investisseurs sur les actifs *core* préserve les taux en Île-de-France et se traduit par une compression sur les bureaux régionaux et la logistique

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



➔ Les investisseurs se montrent de plus en plus sélectifs en se tournant principalement vers des actifs *core* et des opportunités de diversification (logistique urbaine, santé, marché régionaux) : le plan de cession d'Icade tirera également profit de ces tendances

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2020	31/12/2021
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	9,0 Md€	8,9 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	8,5 Md€	8,4 Md€
Rendement du patrimoine ⁽¹⁾ (PdG, droits inclus)	5,7%	5,5%
Bureaux	5,0%	4,9%
Parcs d'affaires	7,5%	7,3%
Valeur moyenne au m² ⁽²⁾		
Bureaux IdF	7 300	7 000
Bureaux régions	3 600	4 000
Parcs d'affaires	2 300	2 300
Nombre de m² total (en millions)	1,85	1,92
Durée ferme résiduelle des baux	4,1 ans	4,5 ans
Taux d'occupation financier	92,5%	88,1%
Bureaux	94,9%	89,3%
Parcs d'affaires	86,9%	84,6%

➔ **Des indicateurs résilients sur le portefeuille tertiaire**

- 1 Valeurs stables dans un contexte de reprise active des cessions de bureaux**
- 2 Légère compression des taux principalement liée aux nouvelles livraisons d'actifs *prime***
- 3 WALB en forte hausse (+0,4 an) grâce à des prises à bail et des renouvellements significatifs**
- 4 TOF provisoirement impacté par les cessions et les livraisons**



ORIGINE
Nanterre, Hauts-de-Seine

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

LARGE PRÉDOMINANCE DU GRAND PARIS : c.91%

Patrimoine en Île-de-France
1 665 740 m² – 7,5 Md€ ⁽¹⁾



WEST PARK
Nanterre



ORIGINE
Nanterre



PULSE
St-Denis – Parc des Portes de Paris



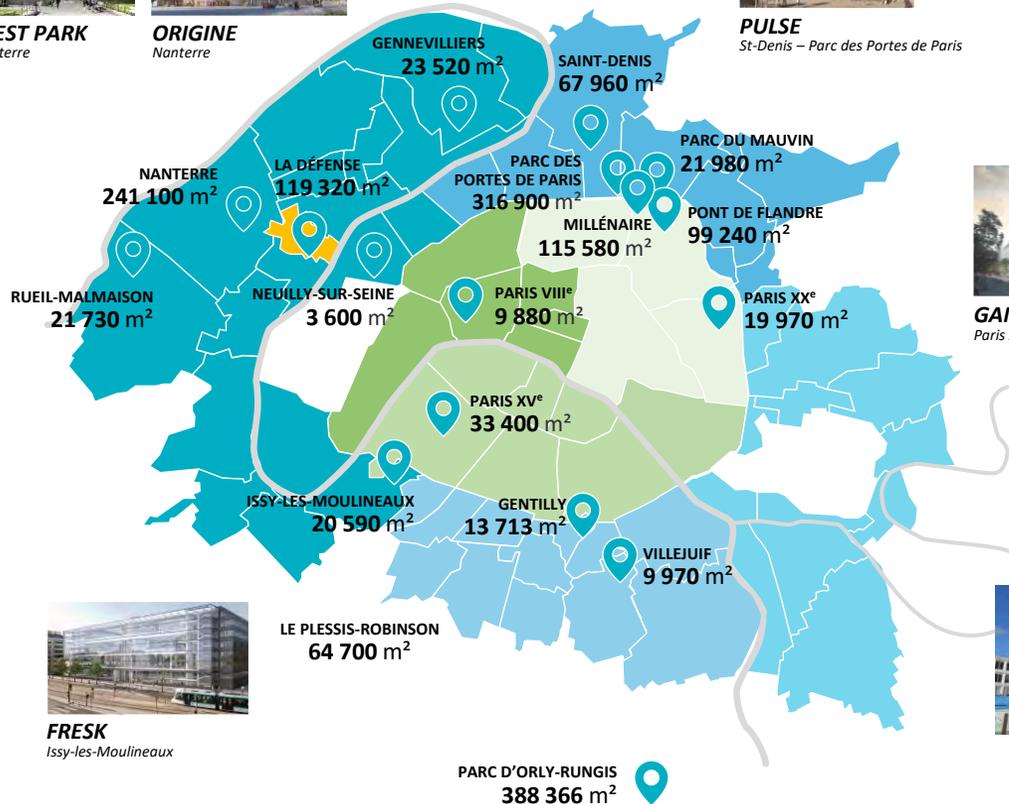
GAMBETTA
Paris XXe



MONACO
Parc de Rungis



FRESK
Issy-les-Moulineaux



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^{ème} couronne

ACTIFS RÉSERVES FONCIÈRES

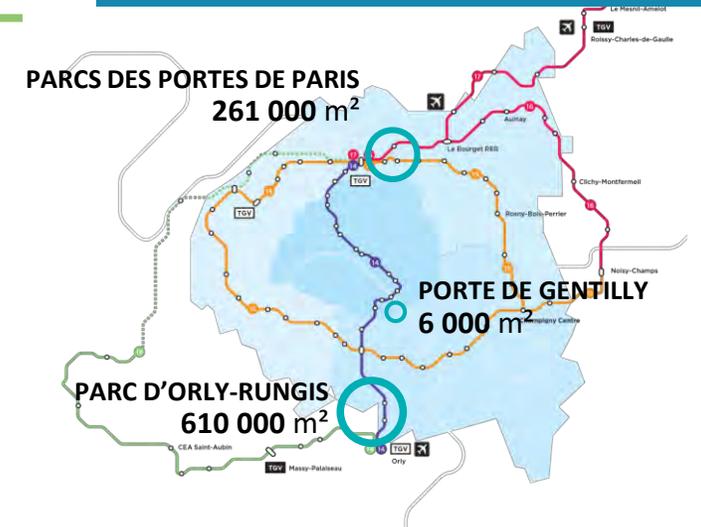
LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

- 14
- 15
- 16,17
- 18
- 18 Au-delà de 2030

GARES TGV

- Gare TGV existante
- Gare TGV en projet

Réserves foncières
877 000 m² ⁽²⁾ – 0,1 Md€



Patrimoine en régions
257 600 m² – 0,8 Md€ ⁽¹⁾



MFACTORY
Marseille



QUAI RIVE NEUVE
Marseille

Un positionnement sélectif dans les principales villes françaises

⁽¹⁾ Valorisations au 31 décembre 2021 en part du Groupe (hors logements)
⁽²⁾ Solde net des démolitions et constructions

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

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, PdG ⁽²⁾ (M€)	Prix de revient, à 100% ⁽²⁾ (M€)	Reste à engager > T4 2021, à 100% (M€)	Pré-commercialisation
B034	Paris 19 ^e	Restructuration	✓	Hôtel	T4 2022	4 826			41	41	13	100%
JUMP (ex-îlot D)	Portes de Paris	Construction	✓	Bureaux / Hôtel	T1-T3 2023	18 782			94	94	57	19%
Grand Central	Marseille	Construction / VEFA	✓	Bureaux	T4 2023	8 479			35	35	23	-
M FACTORY	Marseille	Construction	✓	Bureaux	T3 2023	6 000			27	27	19	-
PAT029	Paris 19 ^e	Restructuration	X	Bureaux	T2 2024	11 532			97	97	43	-
EDENN	Nanterre	Restructuration	X	Bureaux	T2 2025	30 587			225	225	168	59%
VILLAGE DES ATHLÈTES	Saint-Ouen	Construction / VEFA	✓	Bureaux / Locaux d'activité	T1 2026	12 404			31	61	50	-
TOTAL PIPELINE LANCÉ						92 610	32,3	5,6%	551	581	373	30%
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ						57 082	17,1	5,3%	244	323	188	-
TOTAL PIPELINE						149 692	49,5	5,5%	794	904	561	-
PROJETS POTENTIELS EN OPPORTUNITÉ						148 370			785	785	679	-

-
- Un pipeline de développement avec un YoC attractif de 5,5%
 - 1 projet à livrer d'ici fin 2022, avec un taux de pré-commercialisation de 100%
 - Un pipeline de 1,7 Md€ (yc projets potentiels en opportunité)

Notes : 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

VALORISATION DES RÉSERVES FONCIÈRES : UN SOLIDE TRACK RECORD



2004

Immeubles Millénaire 1 à 4 : création d'un quartier d'affaires

- **114 000 m²** de bureaux neufs qui attirent des locataires de premier rang (BNP Paribas, Ministère de la Justice, ODDO, etc.)
- **470 M€** investis depuis le début du projet
- **Total des cessions : 734 M€**
- **59%** de création de valeur
(en plus des loyers encaissés sur la période)
- **TRI actionnaires à la livraison 10,3%**
- **98%** taux d'occupation moyen au moment de la cession



2021

VEOLIA HQ
45 000 m²
Livraison 2016
Détenue par la
Foncière Tertiaire

VICTOR
Potentiel
développement
tertiaire

HUGO
Potentiel
développement
tertiaire

R70
Potentiel développement
tertiaire ou résidentiel

Centre commercial
Le Millénaire

Millénaire 1
29 000 m²
Livraison 2006
Vendu en 2021

Millénaire 2
28 000 m²
Livraison 2007
Vendu en 2015

Millénaire 3
32 000 m²
Livraison 2015
Vendu en 2015

Millénaire 4
24 600 m²
Livraison 2016
Sous promesse

BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE



**Avec les cessions des actifs Millénaire 1 et 4,
Icade confirme sa capacité à créer de la valeur...
... grâce à ses réserves foncières restantes**

COMPOSITION DU PATRIMOINE PAR SECTEUR ET SOUS-SECTEUR

Juste valeur en M€, PdG

% du patrimoine de la Foncière Tertiaire (en juste valeur)


**PARIS ET PREMIÈRE
COURONNE**

4 084 M€

48,9%

Paris intra-muros
1^{re} couronne19%
26%
ÎLE-DE-FRANCE

3 500 M€

41,9%

Nanterre
Rungis
La Défense20%
10%
7%
**MÉTROPOLES
RÉGIONALES**

766 M€

9,2%

Marseille
Lyon
Bordeaux3%
3%
2%

NANTERRE-PRÉFECTURE : UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE DANS UNE ZONE EN PLEIN ESSOR



ACTIFS D'ICADE :
plus de **200 000 m²**

17% du patrimoine en valeur

Valeurs en hausse de **+4,1%** LFL

- Loyer *prime* sur ce secteur : **420 €/m² (1)**
- Taux d'occupation : **91,3%** (>99% hors Origine)

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



LE PRAIRIAL

ACQUISITIONS VALUE ADD 2021



EDENN

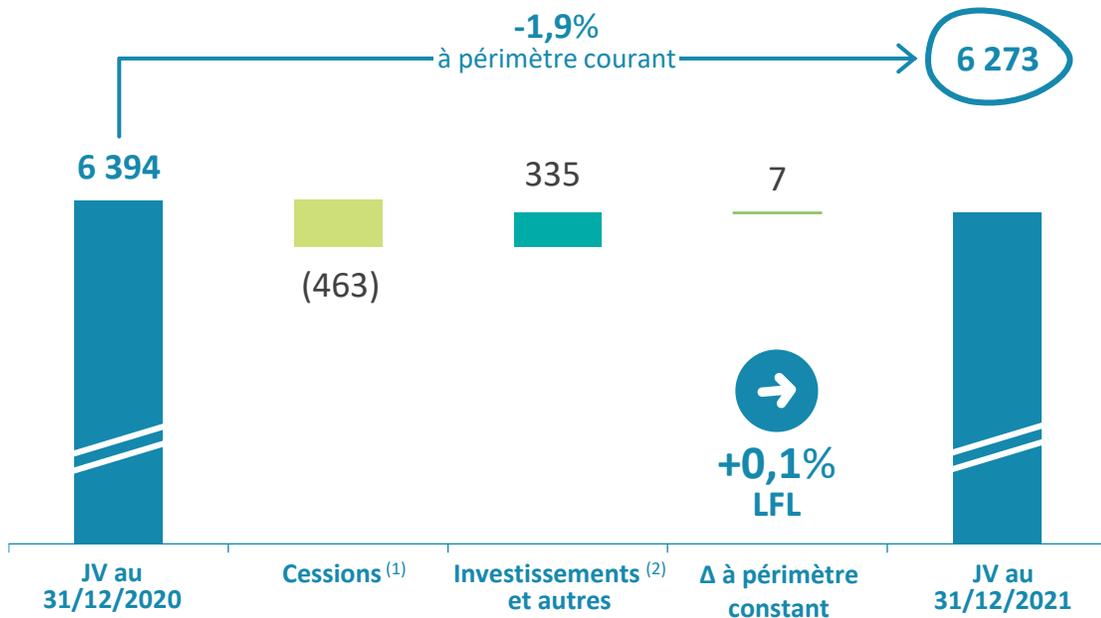
LANCEMENT D'UN PROJET DU PIPELINE

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

BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES VALORISÉS À 8,0 MD€ (PDG), 8,5 MD€ (À 100%)

Bureaux

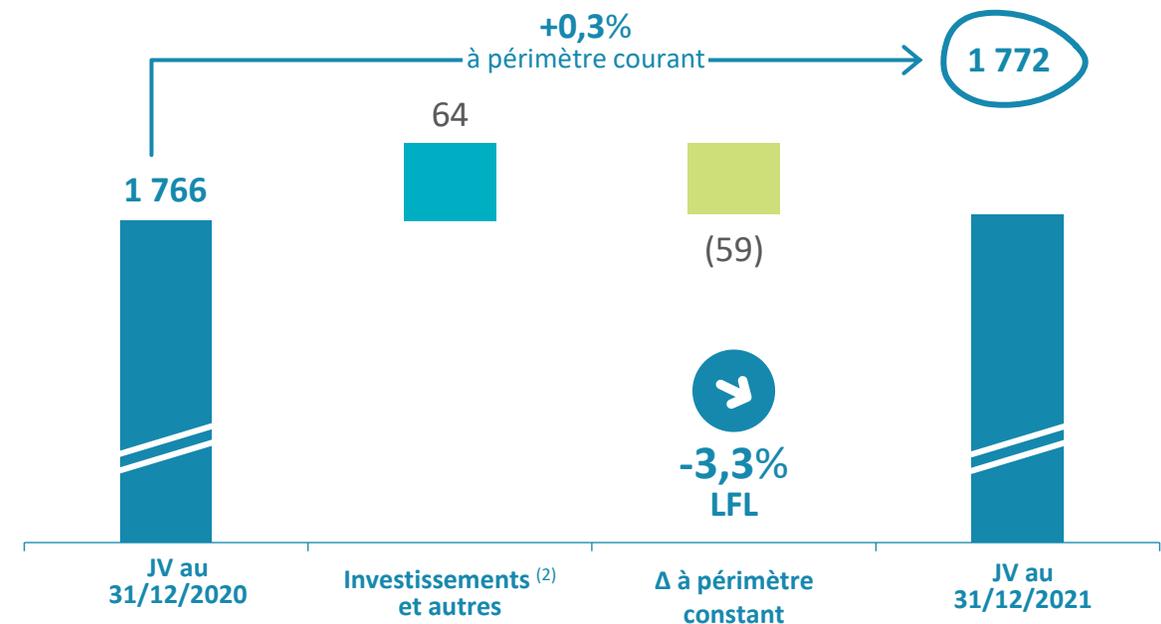
(PdG, en M€ / HD)



- ➔ Valeur au 31 décembre 2021 : 6,3 Md€ (6,8 Md€, à 100%), -1,9% à périmètre courant sous l'effet des cessions
- ➔ Stable à +0,1% à périmètre constant

Parcs d'affaires

(PdG, en M€ / HD)



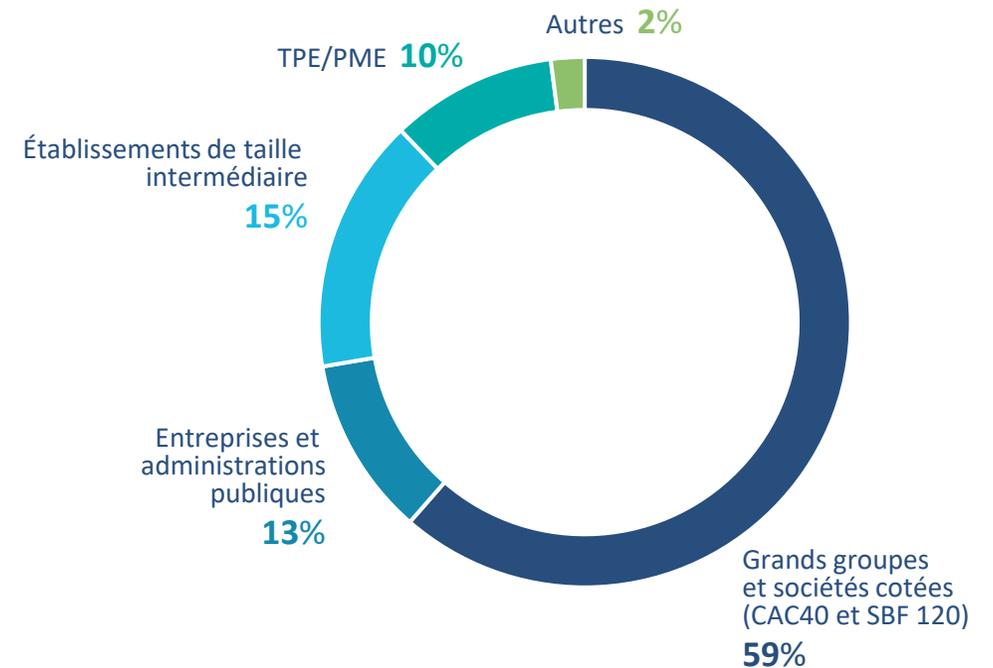
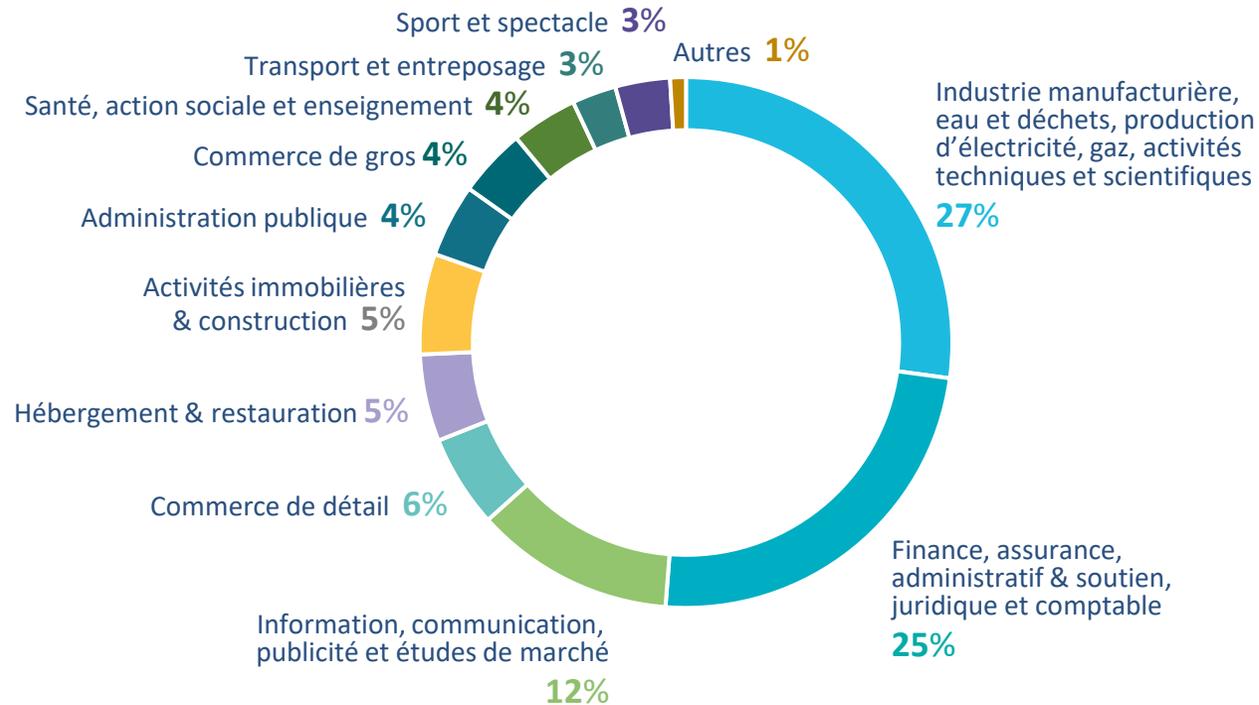
- ➔ Valeur au 31 décembre 2021 : 1,8 Md€, +0,3% à périmètre courant, -3,3% à périmètre constant
- ➔ Quasiment stable au S2 (-7 M€), la baisse ayant surtout été constatée au S1 (-52 M€)

(1) Juste valeur au 31/12/2020 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

UNE BASE LOCATIVE SOLIDE ET DIVERSIFIÉE

● % des loyers IFRS annualisés au 31/12/2021



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

IMAGIN'OFFICE : UNE OFFRE FLEXIBLE ET COMPLÉMENTAIRE

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
- Des bureaux éco-responsables



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



8 sites
ouverts⁽¹⁾

Taux d'occupation : c. 100%

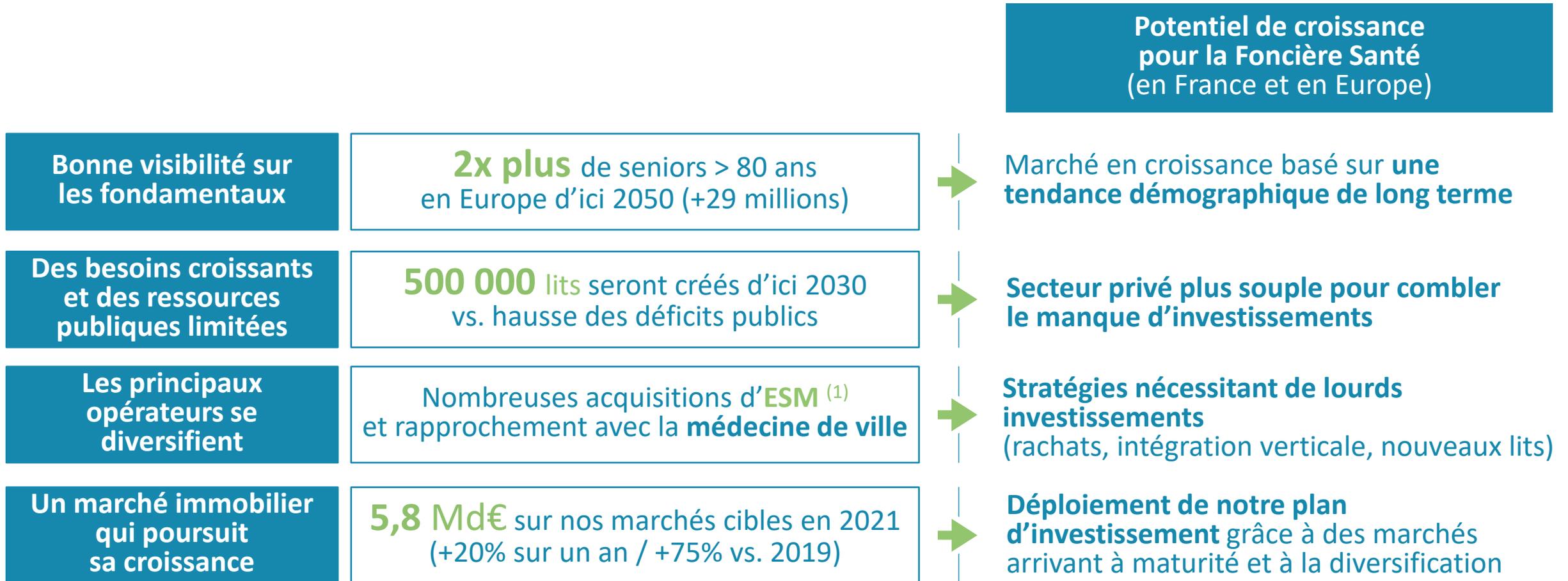
> 5 000 m²
d'espaces de travail flexibles



Objectif :
20 sites
d'ici 2025

(1) Ouverture de 2 nouveaux sites au printemps 2022 à Paris Monceau et Bordeaux

LA SANTÉ : UN MARCHÉ SÉCURISÉ PORTÉ PAR DES BESOINS CROISSANTS



-
- Des opérateurs bénéficiant d'une demande robuste et diversifiée
 - Un marché immobilier en croissance et fortement internationalisé

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'établissements détenus
INVESTISSEURS	 (1)	5,8 Md€	0,9 Md€	Allemagne, Italie, Espagne, Portugal (2021)	MCO (76%)	EHPAD (16%) et SSR ESM (8%)
	 (2)	3,5 Md€	5,7 Md€	Allemagne, Italie, Irlande, Espagne, Autriche	EHPAD (68%)	MCO SSR ESM (26%) et autres (5%)
	 (3)	≈ 1,0 Md€	≈ 0,3 Md€	Allemagne	MCO (41%)	EHPAD (39%), et SSR ESM (20%)
	 (4)	0,4 Md€	3,2 Md€	Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Finlande, Irlande, Italie (2021)	EHPAD (83%)	SSR ESM (11%), MCO (3%) et autres (3%)
	 (4)	0,5 Md€	1,1 Md€	Allemagne, Irlande, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne (2021)	EHPAD (63%)	MCO SSR ESM (28%) et autres (9%)
	 (5)	0,3 Md€	0,1 Md€	Allemagne, Italie, Espagne, Portugal	EHPAD (56%)	SSR (40%), autres (4%) + Pôle « Petite Enfance »
	 (4)	-	4,6 Md€	Belgique, Royaume-Uni, Allemagne, Finlande, Pays-Bas, Suède, Irlande, Espagne (2021)	EHPAD (67%)	RSS (20%), crèches (7%) et autres (7%)
		Murs détenus (tous pays) en Md€ / en % des exploitations	Implantation	Typologie	Stratégie	
OPÉRATEURS	 (6)	2,7 Md€ 24%	France, Allemagne, Belgique, Italie, Espagne, Pays-Bas, Royaume-Uni (2021)	EHPAD SSR/ESM	5 Md€ en détention à terme avec 50% de dette et 25% de fonds propres apportés par des tiers	
	 (6)	7,4 Md€ 47%	Europe de l'Ouest : 9 pays + Suisse (courant 2021) Europe de l'Est : 7 pays + Croatie (courant 2021) Brésil, Chili, Colombie, Mexique, Uruguay, Chine	EHPAD SSR/ESM	Pipeline très soutenu 26 500 lits en développement soit +30% de la capacité actuelle	

(1) Au T4 2021, à 100%
(2) Au 31/12/2020 plus acquisitions recensées
(3) Rapports RSE de 2018 à 2020 plus acquisitions recensées

(4) Au T3 2021
(5) À fin 2018 plus acquisitions recensées
(6) Au S1 2021

DES ÉTABLISSEMENTS AUX CONDITIONS LOCATIVES ATTRACTIVES

SECTEUR SANITAIRE

	Court séjour MCO			Moyen séjour SSR ⁽¹⁾ /ESM
	France	Italie	Portugal	France
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 national (Gruppo Villa Maria)	Exploitants nationaux dont 2 leaders (Luz Saúde et José de Mello)	Exploitants nationaux ou régionaux issus du sanitaire (Ramsay Santé) ou du médico-social (Korian, Orpea)
Durée des baux	12 ans fermes	Min 15 ans fermes	Négociation entre bailleur et preneur : de 1 à 30 ans	12 ans fermes
Renouvellement	+9 à +12 ans	+3 à +9 ans	Négociation entre bailleur et preneur	+9 à +12 ans
Indexation	ILC	Libre (≈inflation)	Libre (≈inflation)	ILC
Charges (hors maintenance)	100% preneur	Bailleur : taxe foncière	100% preneur	100% preneur
Maintenance	Bailleur : gros travaux (art. 606)	Bailleur : gros travaux	Bailleur : gros travaux	Bailleur : gros travaux (art. 606)

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

Long séjour (EHPAD...)			
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		
+			
Une dizaine d'exploitants nationaux dont 3 leaders (Korian, Orpea, DomusVi) en forte internationalisation	Fragmentation régionale forte Korian, leader du secteur	Leaders de taille limitée (<6 000 lits Korian ou KOS)	Début de consolidation
12 ans fermes	12 à 25 ans	12 à 29 ans (9 ans auparavant)	20 à 25 ans
+9 à +12 ans	+5 à +7 ans	+9 à +18 ans	jusqu'à 20 ans
IRL et éventuellement 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

DES OPÉRATEURS EXPLOITANTS D'ENVERGURE

- Principaux exploitants de cliniques MCO sur nos marchés cibles

sur la base du chiffre d'affaires 2020 en tenant compte des rapprochements annoncés (source : HBI)

Rang	Exploitant (dernières acquisitions annoncées)	Chiffre d'affaires 2020	Part de marché (%)	TOP 5 (%)
FRANCE 10% du chiffre d'affaires 2020 estimé en privé lucratif				
1	Elsan (incluant C2S)	2,5 Md€	24%	66%
2	Ramsay	2,2 Md€	21%	
3	Vivalto (incluant HPL, Groupe Mathilde)	976 M€	9%	
4	Almaviva (incluant Maynard, Casamance)	653 M€	6%	
5	Sisio (incluant Groupe Courlancy)	645 M€	6%	
ITALIE 13% du chiffre d'affaires 2020 estimé en privé lucratif				
1	Groupe hospitalier San Donato	1,5 Md€	17%	36%
2	Humanitas	732 M€	8%	
3	GVM Care&Research "Gruppo Villa Maria"	505 M€	6%	
4	Groupe Giomi	256 M€	3%	
5	Multimedica S.p.a	203 M€	2%	
PORTUGAL 27% du chiffre d'affaires 2020 estimé en privé lucratif				
1	Luz Saúde	589 M€	29%	78%
2	CUF S.A.	518 M€	25%	
3	Lusíadas Saúde	316 M€	15%	
4	Groupe Trofa Saúde	138 M€	7%	
5	HPA Saúde	45 M€	2%	



Un marché qui se consolide en Europe du Sud, offrant de nombreuses opportunités d'externalisation

- Principaux exploitants d'EHPAD sur nos marchés cibles

en nombre de lits (sources : Cushman & Wakefield, Pflegemarkt, Mensuel des Maisons de Retraite, National Statistics Offices)

FRANCE 21% des lits en privé lucratif		134 000	46%
	Korian	25 232	
	Orpea	19 716	
	DomusVi	17 144	
	Colisée	7 490	
	Domidep	6 645	
	LNA Santé	4 558	
	Emera	4 245	
ESPAGNE 55% des lits en privé lucratif		210 000	20%
	DomusVi	24 594	
	Orpea	8 500	
	Vitalia Home	8 481	
	Ballesol	7 098	
	Amavir (Maisons de Famille)	6 223	
	Sanitas Mayores	6 196	
	Clece Mayores	3 800	
	La Saleta (Colisée)	3 300	
	Seniors (Korian)	2 117	
ALLEMAGNE 43% des lits en privé lucratif		393 000	17%
	Korian	27 048	
	Alloheim	23 400	
	Victor's Group	14 580	
	Orpea	12 997	
	Kursana	9 536	
	Azurit-Hansa-Gruppe	8 434	
	Schönes Leben Gruppe	7 133	
	DOMICIL SRH SE	6 818	
	DOREA (Maisons de Famille)	6 624	
	Emvia Living	6 439	
	Vitanas GmbH	5 443	
	Deutsche Wohnen SE	4 975	
	Cura AG	4 809	
ITALIE 26% des lits en privé lucratif		110 000	12%
	Korian	5 600	
	Gruppo KOS	5 500	
	La Villa-Maisons de Famille	2 000	



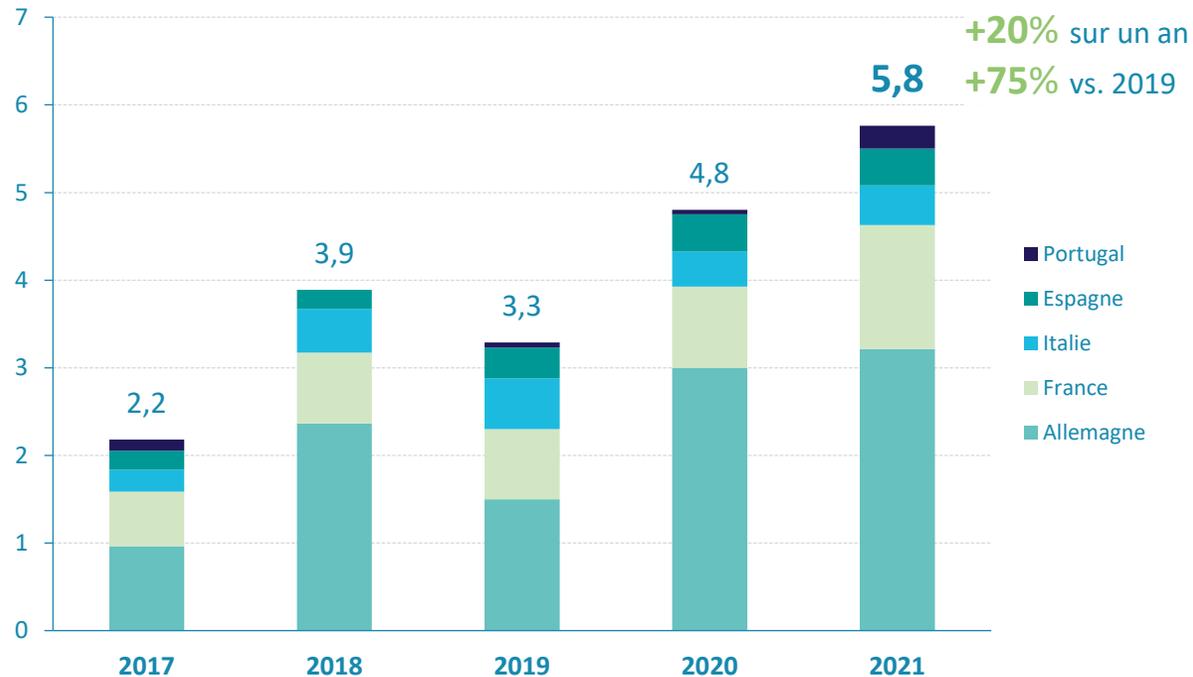
Un marché français très consolidé qui pousse les opérateurs à se développer à l'international, notamment en Espagne

Opérateurs français
Autres nationalités

DES INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER DE SANTÉ TOUJOURS EN HAUSSE EN 2021

Investissements en immobilier de santé dans les marchés cible d'Icade en Europe (Md€)

(source : Your Care Consult & Catella/CBRE/RCA/veille interne pour 2021)



- Part croissante de l'immobilier de santé dans les volumes d'investissement
- Volumes en hausse de 75% par rapport à 2019 sur les marchés où Icade est présente

Profil de l'investissement par pays

(source : Your Care Consult, JLL, RCA et veille interne)
LS = long séjour ; MCO = médecine, chirurgie, obstétrique

Typologie	Moyenne 2017-2020	Investissements 2021	Principales transactions en 2021 (acheteur, typologie d'actif, exploitant)
LS	2,0 Md€	3,2 Md€	M&A Vonovia/DW : 48 EHPAD (Multiple) Aedifica : 19 EHPAD (Azurit) BNPP REIM : 4 EHPAD (Pro Seniore, Cura, Korian)
50% MCO 50% LS	0,8 Md€	1,4 Md€	Primonial : 33 EHPAD (Colisée)/ 7 hôpitaux (Elsan) Icade Santé : 3 EHPAD (Korian) Icade Santé : 1 hôpital (Avec)
2/3 LS 1/3 MCO	430 M€	450 M€	Cofinimmo : 6 EHPAD (Kos, Korian, Codess) Icade Santé : 5 EHPAD (Kos) Icade Santé : 1 hôpital + 3 en construction (GVM)
LS	300 M€	420 M€	Cofinimmo : 18 EHPAD (DomusVi) Adriano Care : 5 EHPAD (Colisée)
90% MCO 10% LS	60 M€	260 M€	Icade Santé : 4 MCO (Lusíadas, HPA) Medical Property Trust : 1 hôpital (Atrys) Euryale AM : 1 EHPAD (Momentus)

- Allemagne : forte présence d'investisseurs domestiques en 2021 (70%)
- France : au-dessus de 1 Md€ pour la première fois depuis 2016
- Espagne et Italie : un marché en croissance grâce aux investisseurs internationaux
- Portugal : une année record grâce à d'importantes opportunités en court séjour

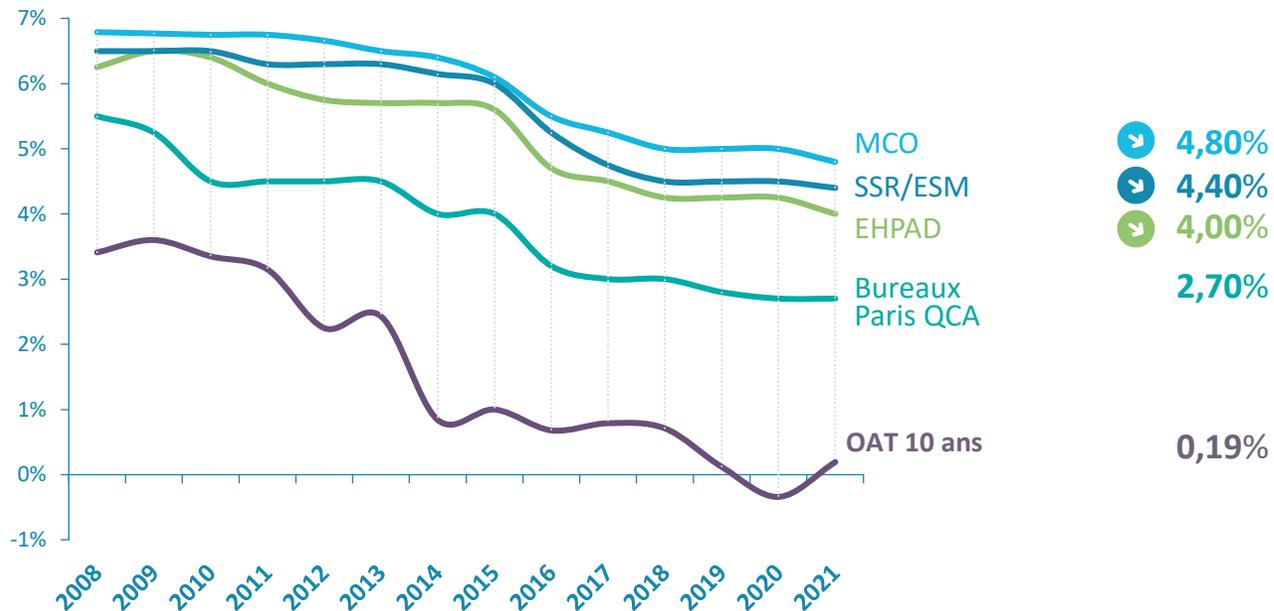
DES TAUX *PRIME* EN BAISSÉ SUR TOUS LES ACTIFS SANTÉ

Une baisse des taux de rendement en France soutenue par :

- L'attrait renforcé de l'immobilier de santé auprès des investisseurs
- Un manque d'offre à l'investissement (492 cliniques MCO en France)
- Un intérêt stratégique des opérateurs de santé pour leur actifs immobiliers qui donne lieu a des nouvelles formes de partenariats et de co-investissements

● Taux de rendement *prime* en France (à fin de période)

(sources : JLL et Banque de France)

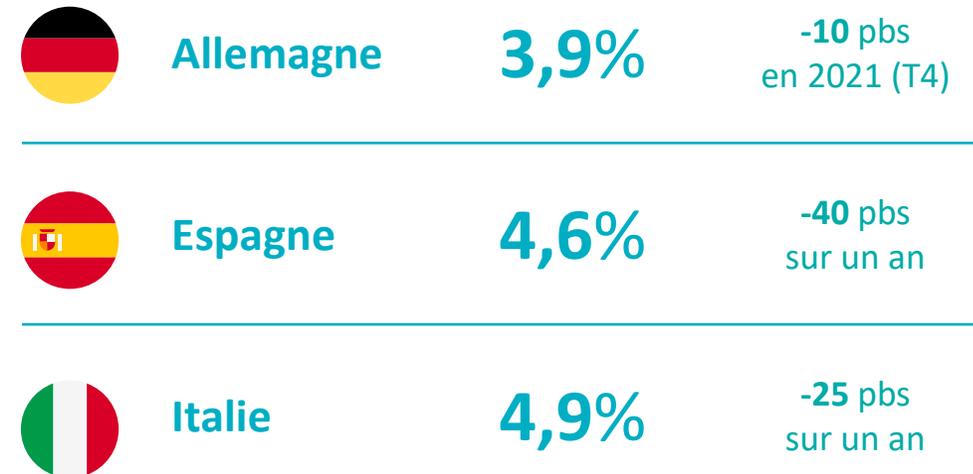


Une compression des taux *prime* à travers l'Europe

- Un appétit croissant des investisseurs allemands pour leur marché domestique (>70% des acquisitions)
- Des appels d'offre compétitifs sur des portefeuilles d'envergure (Espagne, Italie, Portugal)

● Taux de rendement *prime* en long séjour en Europe

(sources : JLL - European Healthcare Interface)



DES SECTEURS MCO ET EHPAD AUX FONDAMENTAUX TRÈS FAVORABLES...

Des perspectives de croissance très favorables

- **Forte augmentation** de la population âgée en Europe et donc des besoins en MCO et EHPAD d'ici 2050 (1,8x plus de personnes de plus de 70 ans en Europe d'ici 2050)
- **Une demande de soins peu impactée par les cycles économiques**


Des exigences réglementaires strictes

- **Peu de nouvelles autorisations** et des critères d'accréditation exigeants


Protection à la baisse et résilience

- **Financement favorable** avec généralement des tarifs d'hébergement fixés librement (c. 60% dans les EHPAD et c. 10% dans le court séjour) et des soins **pris en charge par l'État** (c. 40% dans les EHPAD et c. 90% dans le court séjour)
- Loyers garantis par la société mère dans la plupart des cas


Une dynamique d'investissements soutenue

- **Un marché encore fragmenté qui se consolide**
- **L'augmentation des capacités et de la qualité des soins** génère une hausse des investissements immobiliers

... TOUTEFOIS, CES SECTEURS BÉNÉFICIENT DE PROFILS RISQUE/RENDEMENT DIFFÉRENTS ET ATTRACTIFS

	MCO	EHPAD
Caractéristiques des actifs	<ul style="list-style-type: none"> Montant moyen de 57 M€ ⁽¹⁾ Importance des plateaux techniques (blocs opératoires, imagerie médicale, etc.) et peu d'hébergement Peu ou pas d'alternatives hors les murs 	<ul style="list-style-type: none"> Montant moyen de 13 M€ ⁽¹⁾ Essentiellement hébergement Emplacement et qualité de l'hébergement au cœur des attentes de la demande et de la rentabilité des locataires
Baux de longue durée	<ul style="list-style-type: none"> 12 à 20 ans ⁽²⁾ fermes 	<ul style="list-style-type: none"> 12 à 29 ans ⁽²⁾
Des actifs sécurisés avec des locataires engagés sur le long terme	<ul style="list-style-type: none"> Besoins d'investissements réguliers pour le locataire se traduisant par une hausse de la qualité de l'actif Investissements réalisés par des parties prenantes sur le site (cabinets privés, imagerie médicale, laboratoires) Cela s'illustre notamment par les renouvellements signés avec Elsan en 2020 et 2021 et avec Ramsay Santé en 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Obsolescence limitée par une exigence de qualité et d'entretien des immeubles sur le long terme Peu d'intérêt à déménager puisque la rentabilité est basée sur l'emplacement et la taille optimale de l'actif Cela s'illustre notamment par une durée ferme moyenne de 13 ans ⁽¹⁾
Positionnement d'Icade Santé	<ul style="list-style-type: none"> Priorité aux actifs qui offrent des services hospitaliers essentiels à la population 	<ul style="list-style-type: none"> Participation à la consolidation du marché européen Augmentation des capacités d'accueil à travers des projets en VEFA
Profil de rendement/risque	<ul style="list-style-type: none"> Similaire à celui des actifs d'infrastructure 5,1% de taux rendement net immédiat ⁽³⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> Similaire à celui de l'immobilier résidentiel grâce à la solidité des locataires exploitants 4,5% de taux rendement net immédiat ⁽³⁾

(1) Portefeuille de la Foncière Santé, au 31 décembre 2021 (données à 100%)

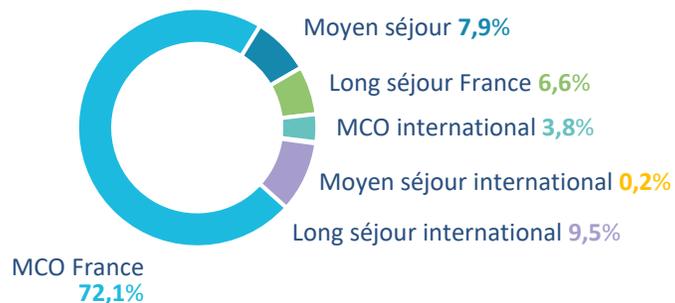
(2) Baux plus courts en France en raison de contraintes fiscales (droits d'enregistrement applicables aux baux de plus de 12 ans)

(3) Droits inclus, à 100%, au 31 décembre 2021

CARTE IMPLANTATION SANTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

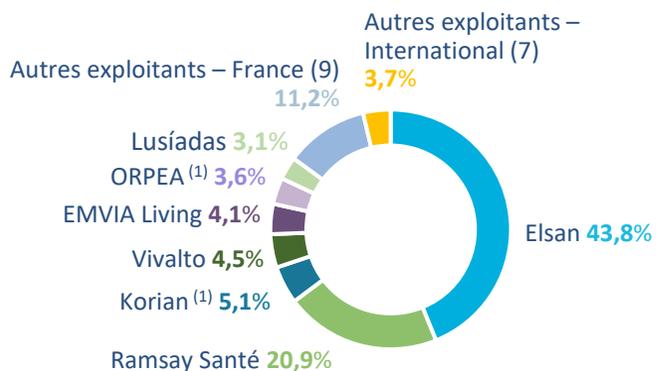
Répartition par typologie d'actif au 31 décembre 2021

(en % de la valeur du portefeuille)



Répartition par exploitant au 31 décembre 2021

(en % de la valeur du portefeuille)



206 établissements

6,7 Md€

(100%) – 3,9 Md€ PdG Icade

87% France

13% International



Hôpital privé du Grand Narbonne, Narbonne

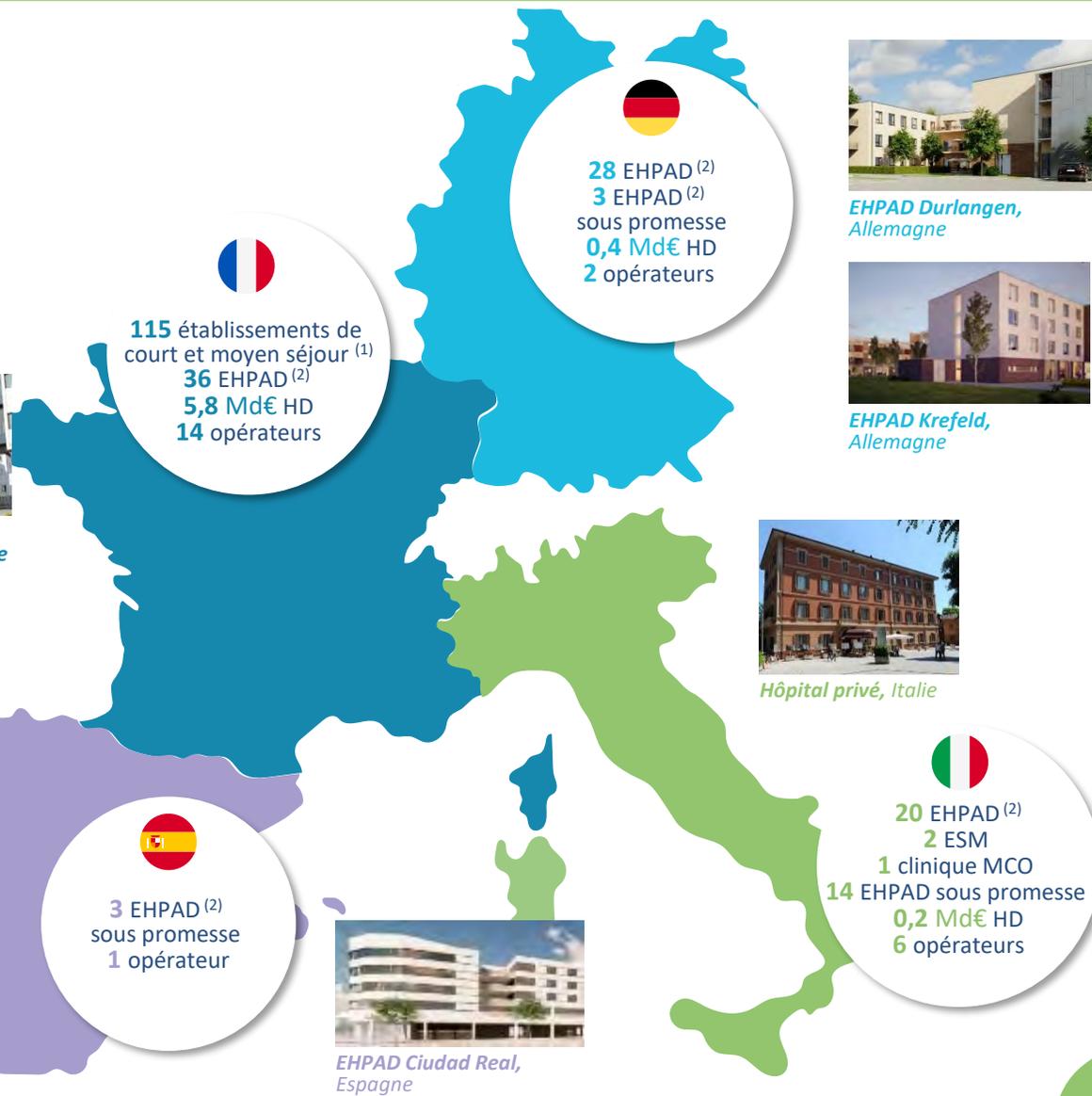


Groupe Hospitalier Mutualiste de Grenoble



Hôpital privé de Porto, Portugal

(1) Cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), SSR (soins de suite et de réadaptation), ESM (établissement de santé mentale)
 (2) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes



EHPAD Durlangen, Allemagne



EHPAD Krefeld, Allemagne



Hôpital privé, Italie



EHPAD Ciudad Real, Espagne

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2020	31/12/2021
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	5,7 Md€	6,7 Md€
<i>Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)</i>	3,3 Md€	3,9 Md€
Taux de rendement (PdG, DI) ⁽¹⁾	5,3%	5,0%
<i>Court et moyen séjour France et International</i>	5,3%	5,1%
<i>Long séjour France et International</i>	4,8%	4,5%
Taux d'occupation financier	100%	100%
Durée ferme résiduelle des baux	7,4 ans	8,2 ans
Nombre d'établissements	175	206
• dont court et moyen séjour	110	122
• dont long séjour	65	84

➔ **Des indicateurs financiers et opérationnels très solides**

- 1** Compression des taux sur l'ensemble du portefeuille de santé
- 2** WALB en hausse de +0,8 an principalement grâce à des renouvellements significatifs



HÔPITAL PRIVÉ LUSÍADAS - Lisbonne, Portugal

Données à 100% (sauf indication contraire)

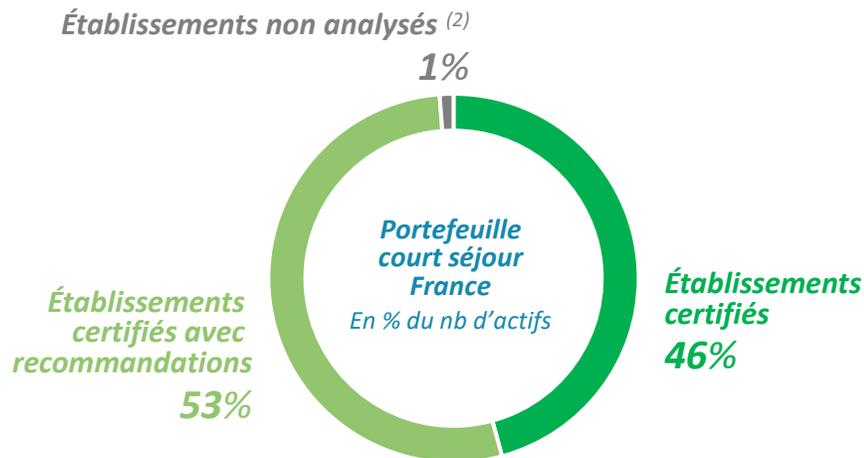
(1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des surfaces louables

COURT SÉJOUR : CERTIFICATION ÉLEVÉE DE LA HAS ⁽¹⁾ SUR NOTRE PORTEFEUILLE EN FRANCE

Contexte de la certification par la Haute Autorité de Santé (HAS)

- Objectif : porter une appréciation indépendante sur la qualité des prestations d'un établissement de santé
- Process : visites de certification réalisées par des professionnels mandatés par la HAS
- À l'issue de la procédure, obtention d'un niveau de certification ainsi que des décisions par thématique (recommandations, obligations, sursis, refus)

Niveau de certification du portefeuille court séjour d'Icade



	Nombre d'établissements de court séjour	% JV HD	% Loyer IFRS
Établissements certifiés	38	45%	45%
Établissements certifiés avec recommandations	44	54%	54%
Établissements non analysés	1	1%	1%
Total actifs portefeuille court séjour France	83	100%	100%

Certification

Certification avec recommandations

Certification avec obligations

Sursis à statuer

Non certification

➔ **99% du portefeuille court séjour France est certifié aux plus hauts niveaux**

UN PORTEFEUILLE ENGLOBANT LES PRINCIPAUX SOUS-SECTEURS DE LA SANTÉ

(à 100%)



Court et moyen séjours

	MCO 	MCO 	MCO 	SSR/ESM 
Nombre d'actifs	83	1	4	32
Valeur du patrimoine - DI <i>Valeur du patrimoine - HD</i>	5 102 M€ 4 798 M€	40 M€ 40 M€	211 M€ 211 M€	554 M€ 523 M€
Loyers IFRS annualisés	261 M€	2 M€	11 M€	25 M€
Taux de rendement (droits inclus)	5,1%			4,5%
	5,1%	4,6%	5,1%	
Taux d'occupation financier	100%	100%	100%	100%
Durée ferme résiduelle des baux	7,2 ans	27,0 ans	8,0 ans	6,5 ans



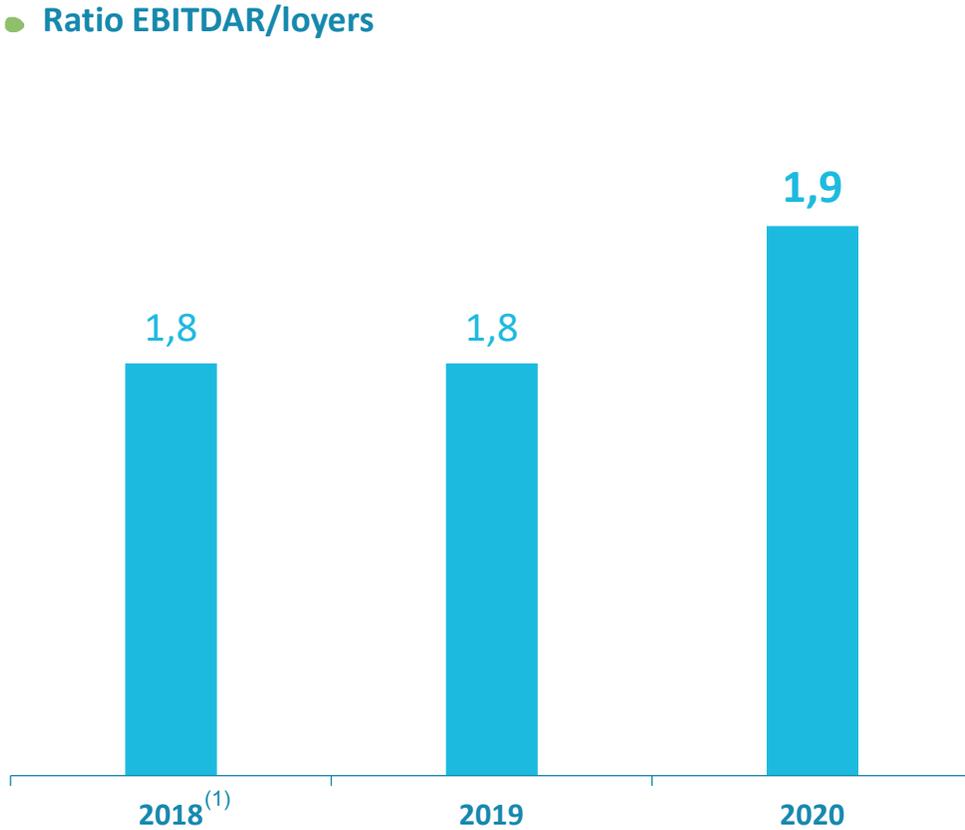
EHPAD

	EHPAD 	EHPAD 	EHPAD 	Total (hors Espagne) ⁽¹⁾	EHPAD 
Nombre d'actifs	36	28	20	206	3
Valeur du patrimoine - DI <i>Valeur du patrimoine - HD</i>	460 M€ 436 M€	477 M€ 446 M€	192 M€ 189 M€	7 047 M€ 6 653 M€	32 M€ (droits inclus)
Loyers IFRS annualisés	20 M€	21 M€	11 M€	351 M€	
Taux de rendement (droits inclus)	4,5%			5,0%	
	4,4%	4,3%	5,0%		
Taux d'occupation financier	100%	100%	100%	100%	
Durée ferme résiduelle des baux	7,3 ans	15,7 ans	19,2 ans	8,2 ans	

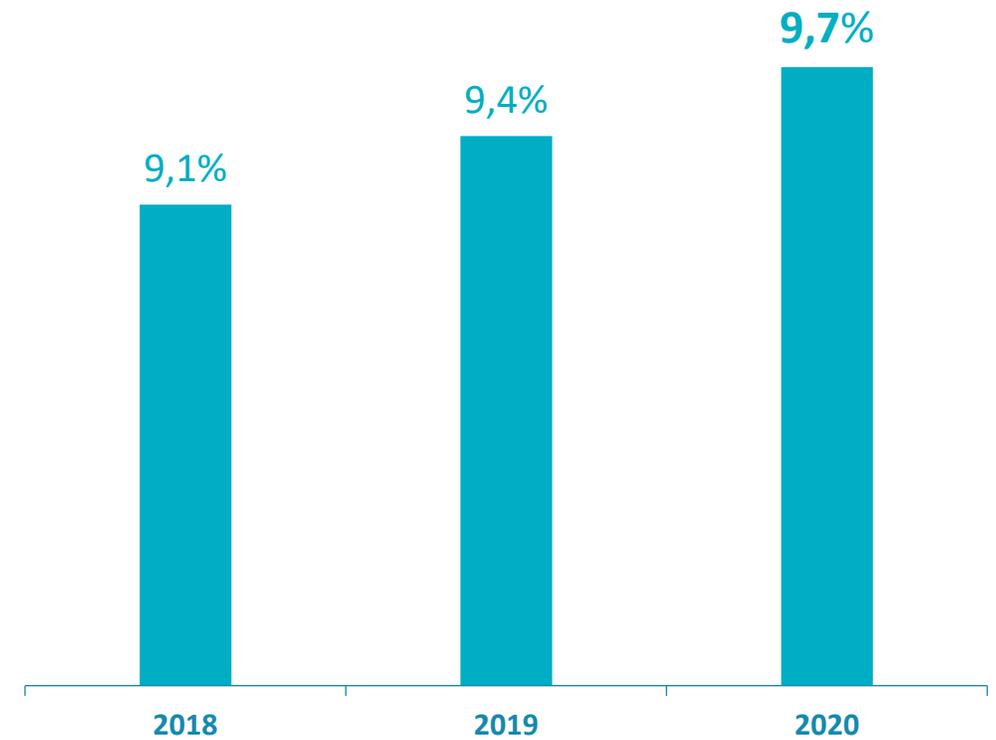
(1) Total hors Espagne où une promesse de vente a été signée début 2021

DE SOLIDES TAUX DE COUVERTURE DES LOYERS QUI REFLÈTENT DES PARTENARIATS DURABLES AVEC NOS LOCATAIRES

● Ratio EBITDAR/loyers



● Ratio loyers/chiffre d'affaires



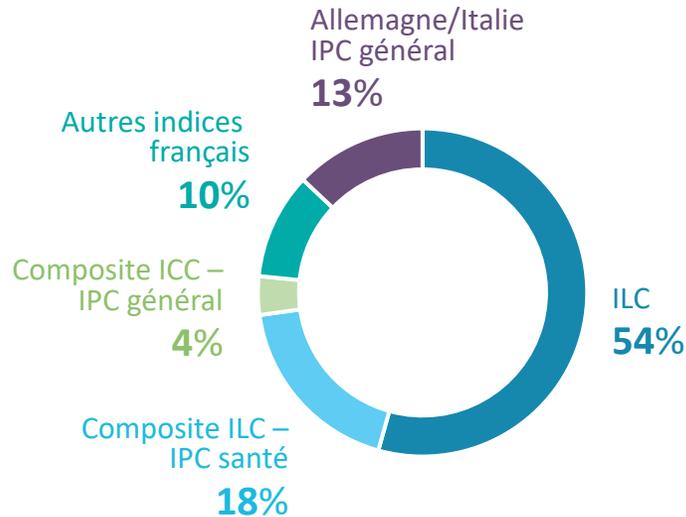
(1) Les taux de couverture des loyers 2018 n'incluent que les établissements détenus en France par la Foncière Santé

DES BAUX DE LONGUE DURÉE OFFRANT UNE TRÈS BONNE VISIBILITÉ SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

Des flux de trésorerie sécurisés par l'indexation

- Répartition des revenus locatifs par type d'indexation

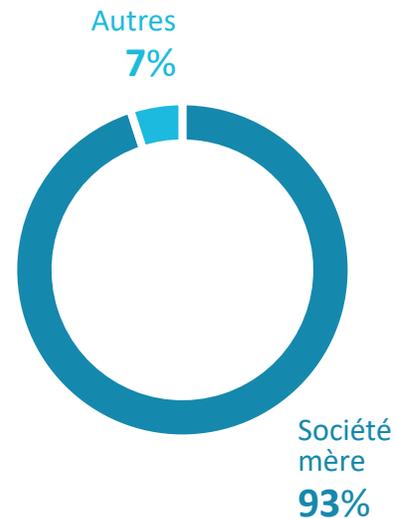
(en M€ – revenus locatifs IFRS annualisés au 31/12/2021)



Des baux sécurisés

- Répartition par type de garantie en % des revenus locatifs

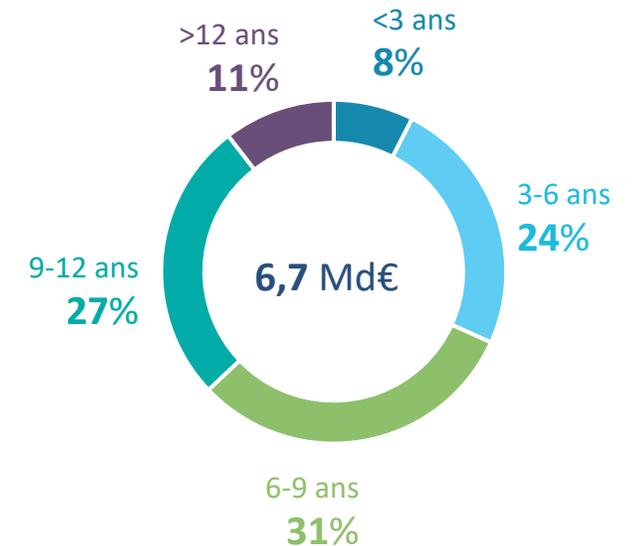
(en M€ – revenus locatifs IFRS annualisés au 31/12/2021)



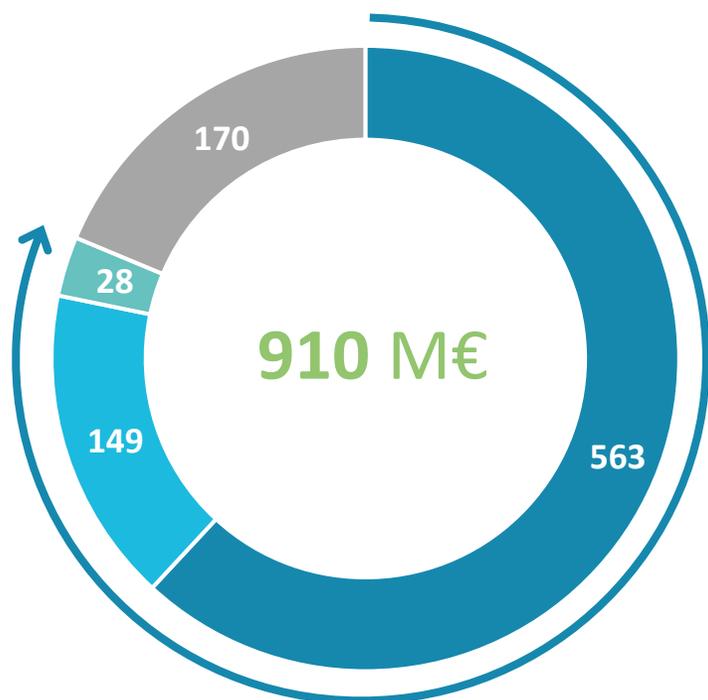
Des WALB de longue durée

- Répartition de la valeur du patrimoine par WALB

(en Md€ – au 31/12/2021)



ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT 2021 : 910 M€

Activité d'investissement
Foncière Santé 2021

Décaissé en 2021
740 M€

- Acquisitions et développements signés et décaissés en 2021
- Acquisitions et développements signés avant 2021 et décaissés en 2021
- Autres Capex
- Promesses signées en 2021 et restant à décaisser

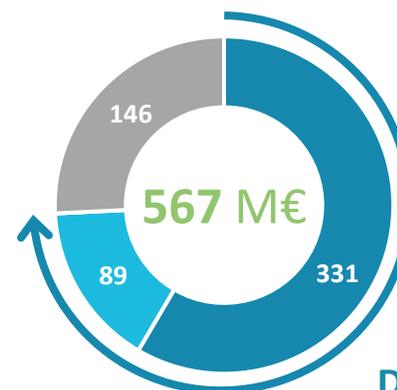
Activité d'investissement France 2021



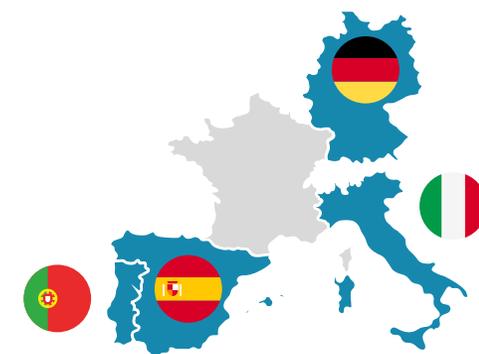
Décaissé en 2021
319 M€



Activité d'investissement international 2021



Décaissé en 2021
420 M€



UN PIPELINE D'INVESTISSEMENT SANTÉ SIGNIFICATIF ET ATTRACTIF, PRÉ-COMMERCIALISÉ À 100%

Nature	Exploitant	Pays/région/ville	Investissement total ⁽¹⁾ (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Livraison	
			493	411		
France			173	98		
Polyclinique du Parc	Extension	 ELSAN	Caen	21	0	2022
Clinique Saint-Charles	Extension	SISIO	La-Roche-sur-Yon	14	2	2022
Polyclinique Saint-Roch	Extension	 ELSAN	Cabestany	10	0	2022
Clinique SSR ⁽²⁾	Développement	 KORIAN	Blagnac	15	2	2022
Clinique Saint-Pierre	Extension	 ELSAN	Perpignan	9	2	2022
Clinique Bretéché	Restructuration	 ELSAN	Nantes	7	4	2022
Clinique du Pic Saint Loup	Extension	Clinipôle	Saint-Clément-de-Rivière	9	6	2022
EHPAD	Développement	 ORPEA	Bellerive-sur-Allier	17	17	2022
Clinique Saint-Omer	Extension	 ELSAN	Saint-Omer	10	10	2023
Clinique des Cèdres	Extension	 ELSAN	Brive-la-Gaillarde	6	6	2023
Clinique SSR	Développement	 KORIAN	Salon-de-Provence	24	20	2023
Clinique Saint-Augustin	Extension	 ELSAN	Bordeaux	31	29	2024
International			320	313		
EHPAD Tangerhütte	Restructuration	EMVIA LIVING	Allemagne (Tangerhütte)	8	0	2022
Portefeuille de 3 hôpitaux privés	Acquisition (promesse)	 GVM	Italie (Ligurie, Toscane, Pouilles)	45	45	2022
Portefeuille de 2 EHPAD	Développement	 ORPEA	Allemagne (Krefeld, Wathlingen)	41	41	2022-2023
Portefeuille de 2 EHPAD	Développement	 amavir	Espagne (Madrid, Ciudad Real)	22	22	2022-2023
Portefeuille ALBA (6 EHPAD)	Développement	 GHERON	Italie (Cesano, Senago, Arese, Vigonza, Planiga, Mestre)	128	128	2022-2024
Portefeuille de 3 EHPAD	Développement	 GHERON	Italie (Vénétie)	41	41	2022-2025
EHPAD	Développement	 amavir	Espagne (Tenerife)	10	10	2023
EHPAD	Développement	 KOS	Italie (Parme)	12	12	2024
EHPAD	Développement	Charleston	Allemagne (Durlangen)	14	14	2024

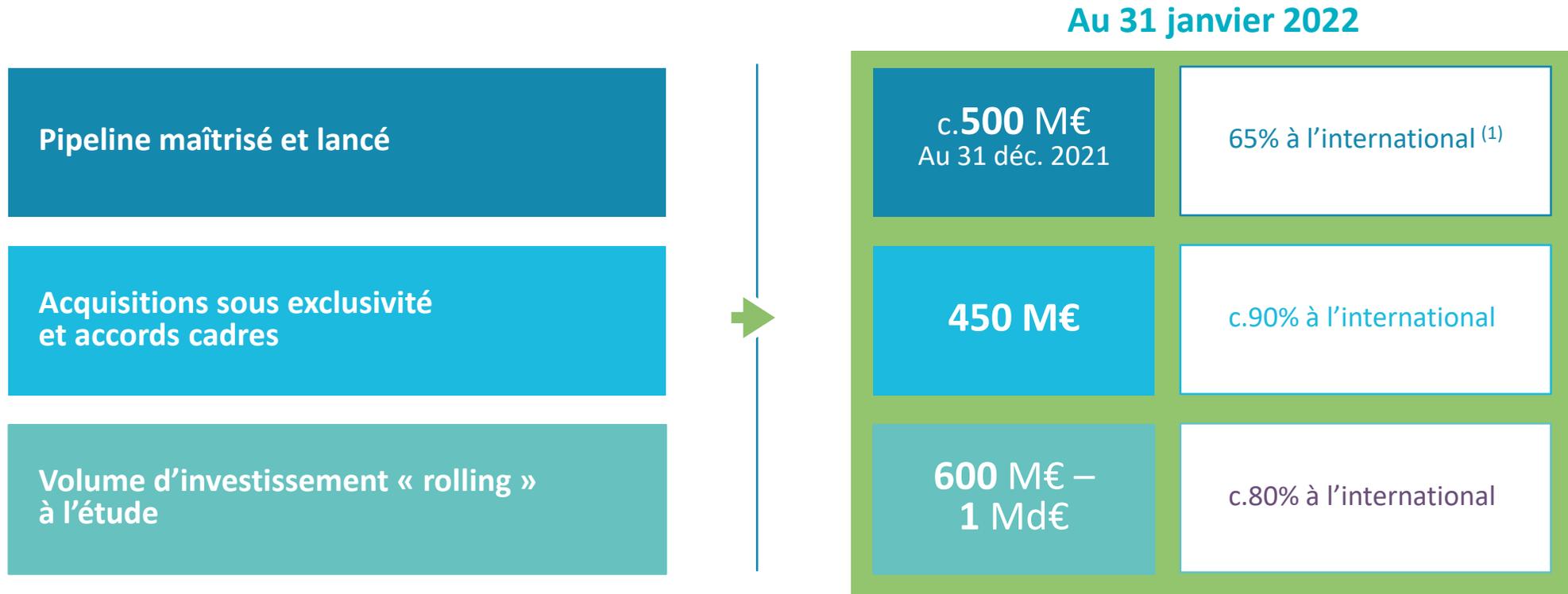


- Une exposition croissante à l'international (65% du pipeline) en ligne avec nos ambitions
- Taux de rendement ⁽³⁾ de 5,3% et c.26 M€ de loyers additionnels à la livraison

À 100%

⁽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 et les honoraires internes et externes⁽²⁾ Korian a levé son option d'achat le 15 octobre 2021. La cession de ce projet a été effective début février 2022⁽³⁾ YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet (tel que défini au point 1)

DE FORTES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À MOYEN TERME



→ **Un *backlog* solide et dynamique en ligne avec nos ambitions d'investissement de 3 Md€ à horizon 2025**

(1) Sur la base des investissements restant à réaliser

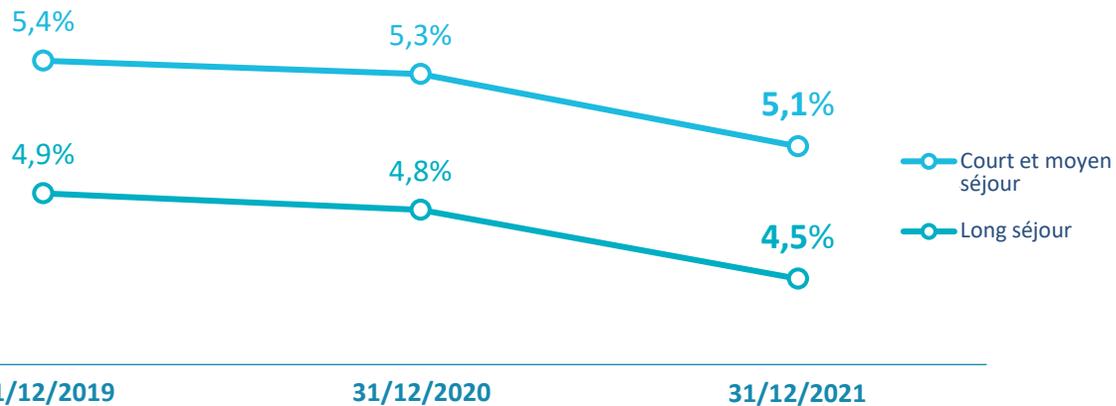
TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES ⁽¹⁾ DES ACTIFS EN EXPLOITATION

(PdG)

● Évolution des taux de rendement DI – Foncière Tertiaire



● Évolution des taux de rendement DI – Foncière Santé



	31/12/2020	31/12/2021
Foncière Tertiaire ⁽²⁾		
Bureaux	5,0%	4,9%
Parcs d'affaires	7,5%	7,3%
Total Foncière Tertiaire	5,7%	5,5%
Foncière Santé		
Court séjour	5,4%	5,1%
Moyen séjour	4,9%	4,7%
Long séjour	4,8%	4,5%
Total Foncière Santé	5,3%	5,0%
TOTAL FONCIÈRES	5,5%	5,3%

(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)

(2) Hors catégories logements et PPP

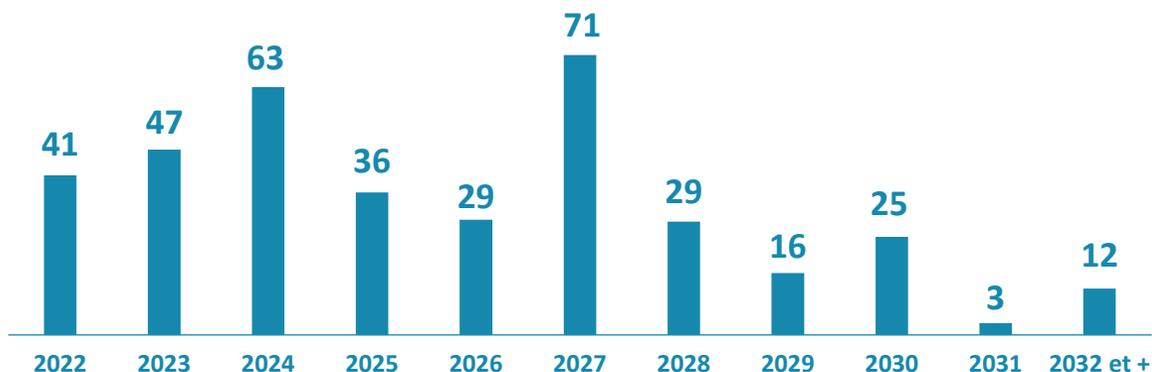
ÉCHÉANCIER ⁽¹⁾ DES BAUX DES FONCIÈRES (LOYERS IFRS)

Foncière Tertiaire

Une activité locative soutenue en 2021

- **Renouveler** : 40 baux renouvelés en 2021, soit 184 200 m² ou 46,9 M€ de loyer facial annualisé, prolongés sur +3,1 ans
- **Attirer** : 108 nouvelles entrées de locataires portant sur 82 000 m², pour un loyer facial annualisé de 25,5 M€

• Loyers IFRS annualisés en M€

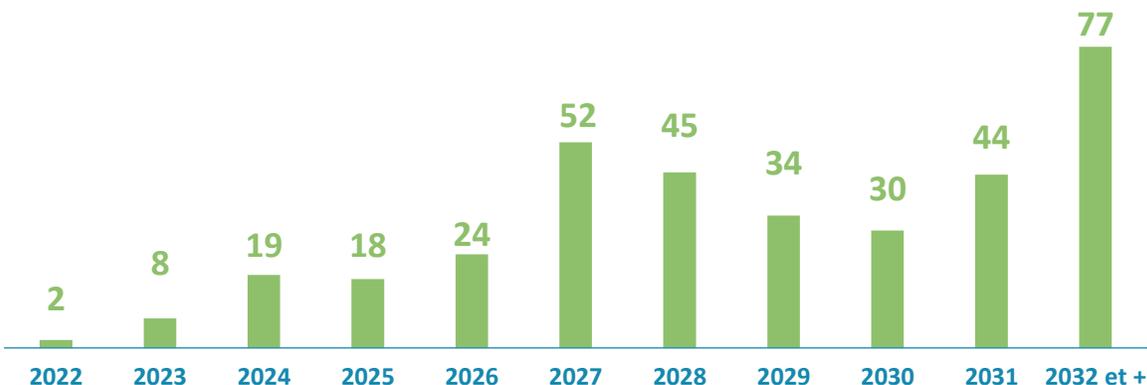


Foncière Santé

Un état locatif très sécurisé

- **Une durée ferme résiduelle des baux de 8,1 ans (+0,8 an) :** 7,1 ans en France (+0,4 an) et 15,3 ans à l'international
- **Renouveler** : 21 baux renouvelés soit c.55 M€ de loyer facial et un impact significatif de +1,3 ans sur la durée ferme résiduelle des baux

• Loyers IFRS annualisés en M€

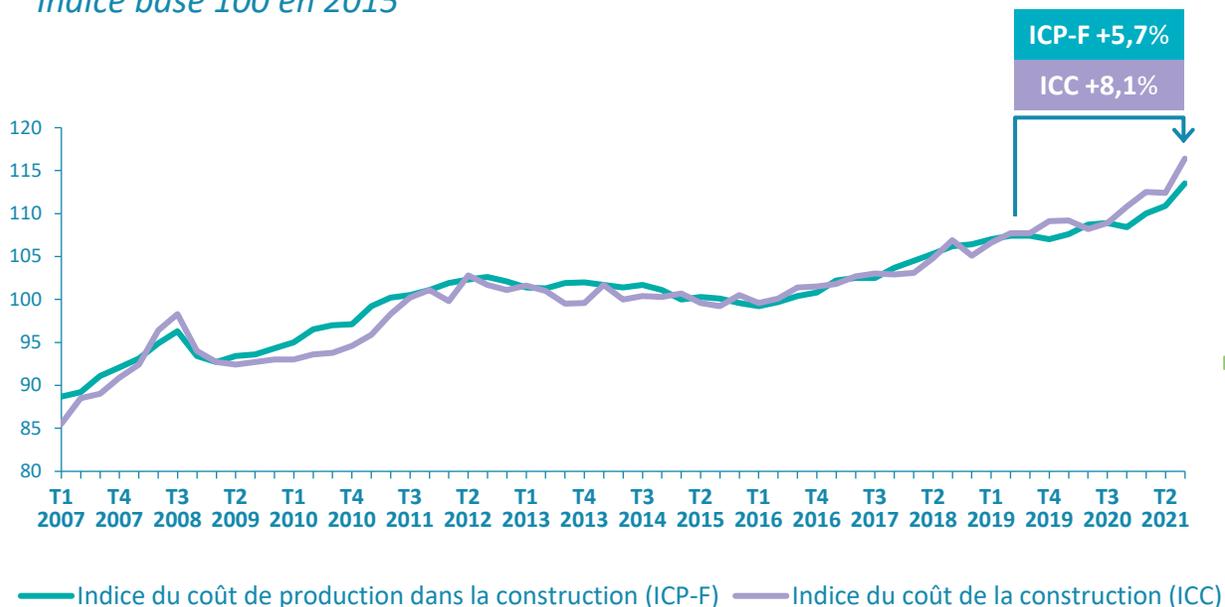


- 75% des loyers des Foncières sont à échéance post 2024
- ➔ • Baux de la Foncière Tertiaire arrivant à échéance en 2022 avec une probabilité élevée de renouvellement : 71%

HAUSSE DES PRIX DE REVIENT COMPENSÉE PAR DES PRIX DE VENTE QUI CONTINUENT D'AUGMENTER...

● Indices du coût de la construction et des prix au T3 2021

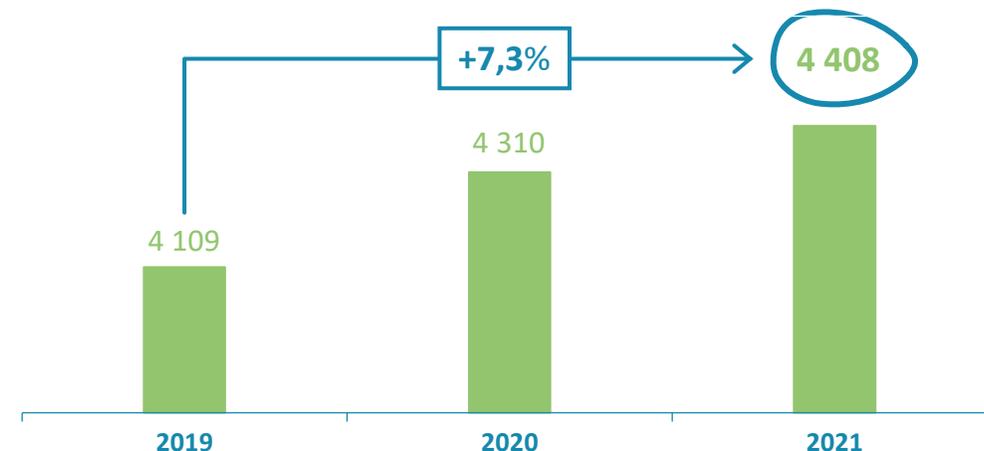
Indice base 100 en 2015



Hausse des coûts de construction en raison de la forte reprise post-Covid de la demande mondiale en matières premières portée par la Chine et les USA

● Prix de vente des appartements

En €/m²



Augmentation quasi-continue et structurelle dans un contexte de pénurie d'offre, de taux bas et de métropolisation



- Poursuite de la hausse des marges grâce à des prix de vente en augmentation
- Bonne maîtrise des coûts avec une offre adaptée au contexte

DES PERSPECTIVES POSITIVES À MOYEN TERME

Des indicateurs solides

	31/12/2020	31/12/2021	Δ 31/12/2021 vs. 31/12/2020
Backlog ⁽¹⁾	1,4 Md€	1,7 Md€	+20,2%
CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel ⁽²⁾	2,1 Md€	2,7 Md€	+27,0%
Potentiel total de CA ⁽³⁾	6,9 Md€	7,6 Md€	
<i>Résidentiel</i>	5,3 Md€	6,1 Md€	
<i>Tertiaire</i>	1,6 Md€	1,5 Md€	

(1) Backlog et MOD

(2) CA résidentiel en part du Groupe hors taxes

(3) CA hors taxes et en part du Groupe 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 **7,6 Md€** à moyen terme

6,1 Md€ sur le **résidentiel** :
>20 400 logements (hors backlog)



1,5 Md€ sur le **tertiaire** :
>273 800 m² (hors backlog)



- Backlog
- Stock de lots en cours de commercialisation
- Portefeuille foncier
- Opérations gagnées ou autres options

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ : DES ENGAGEMENTS FORTS ET DES RÉALISATIONS CONCRÈTES



DES ENGAGEMENTS FORTS



100% des parcs d'affaires en biodiversité positive



100% des surfaces aménagées faisant l'objet de restauration et d'entretien d'espace naturel pour une surface équivalente



25% des nouvelles constructions en biodiversité positive



DES RÉALISATIONS CONCRÈTES SUR NOS 3 MÉTIERS

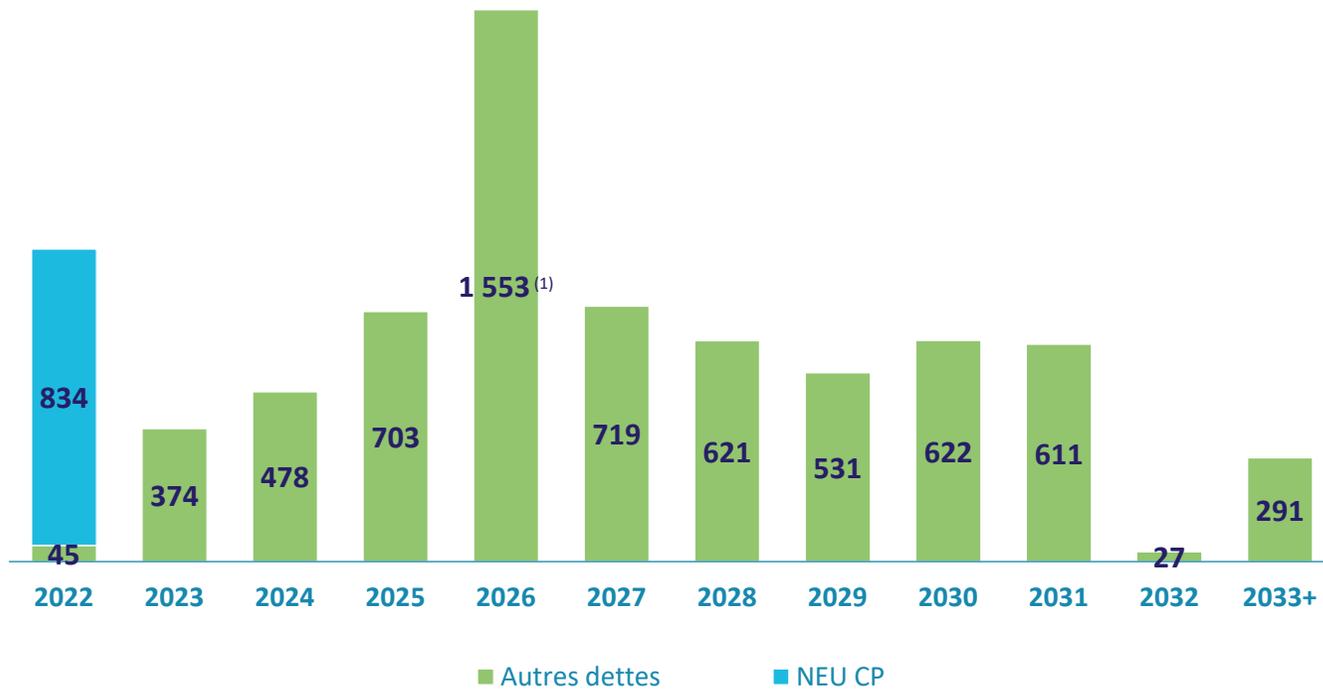
- **Amélioration** de la gestion des espaces verts
- **Nouvelle forêt urbaine** (1 000 arbres)
- **22 581 m²** ont été restaurés et entretenus en 2021 grâce à la contribution d'Icade
> **170 000 m²** depuis le lancement du programme en 2016
- **46%** des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021



Forêt Urbaine, un projet conçu par l'architecte paysagiste Michel Desvigne, au sein du Parc des Portes de Paris

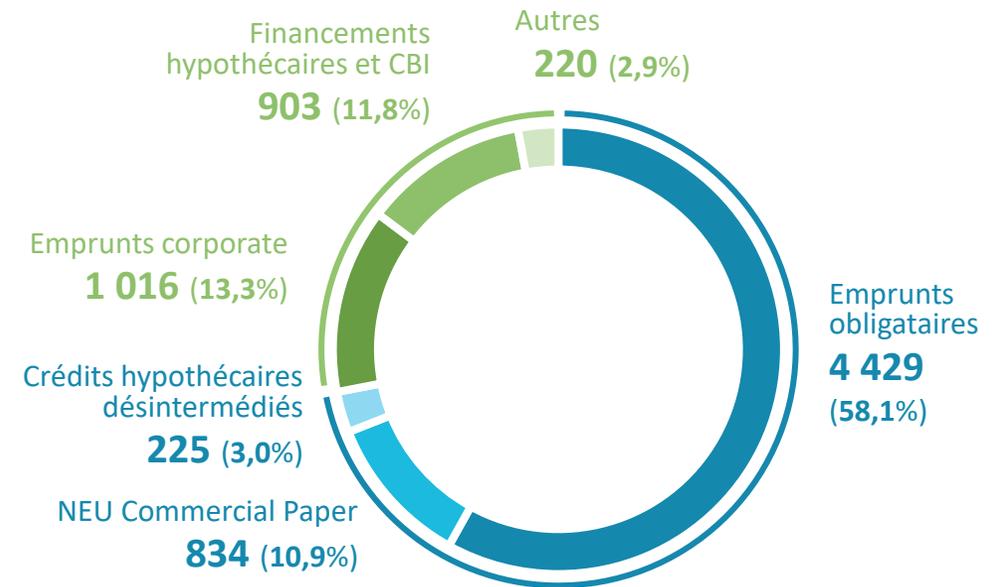
UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DIVERSIFIÉE

● Échéancier de la dette (en M€)



Un échéancier sécurisé

● Diversification des sources de financement (en M€)



72% de dettes désintermédiées

28% de dettes intermédiées



Dettes intermédiées <30%

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

MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR : IMPACT SUR LES ÉTATS FINANCIERS 2020

● Compte de résultat (en M€)

	31/12/2020 RETRAITÉ	Retraitements	31/12/2020 PUBLIÉ
RÉSULTAT NET	186,7	123,2	63,4
Dont résultat net part du Groupe	79,5	55,3	24,2

● Bilan (en M€)

	31/12/2020 RETRAITÉ	Retraitements	31/12/2020 PUBLIÉ
ACTIF			
Immeubles de placement nets	14 497,7	4 511,8	9 985,9
PASSIF			
Capitaux propres part du Groupe	6 464,1	3 607,6	2 856,5

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ PRÉSENTÉ EN PART DU GROUPE

Part du Groupe							
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total part du Groupe ⁽²⁾	Variation vs. 2020 (PdG)	%	Total à 100% ⁽²⁾
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	363	188	985	1 558	+258	20%	1 661
RNR EPRA	210	151	N/A	361	+10	+3%	Non pertinent
CFNC	223	151	24	390	+31	9%	Non pertinent

→ **Alignement du CA sur la présentation du RNR EPRA**

(1) Les données en part du Groupe incluent les entités en intégration globale et les entités mises en équivalence (sous contrôle conjoint) à hauteur de la quote-part de détention du Groupe
 (2) Le total intègre l'inter-métiers et autres

RNR – FONCIÈRE (EPRA)

RÉCONCILIATION PDG VS. 100%

Foncières

(en M€)

en M€	31/12/2021		
	TOTAL Part du Groupe	Retraitements	À 100%
Revenus locatifs	551,2	151,4	702,6
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	94,9%	1,3 pt	96,1%
Ratio de coûts EPRA ⁽¹⁾	16,1%		
RNR – Foncière (EPRA) ⁽²⁾ PdG	361,1		
RNR – Foncière (EPRA) par action	4,81		

(1) Y compris vacance

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

Foncière Tertiaire

(en M€)

	31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements	À 100%
Revenus locatifs	362,8	17,4	380,2
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	93,1%	1,2 pt	94,3%
RNR EPRA ⁽²⁾	210,3		
RNR – Foncière (EPRA) par action	2,80		

Foncière Santé

(en M€)

	31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements	À 100%
Revenus locatifs	188,4	134,1	322,5
Taux de marge (loyers nets / revenus locatifs)	98,3%	-	98,3%
RNR EPRA ⁽²⁾	150,7		
RNR – Foncière (EPRA) par action	2,01		

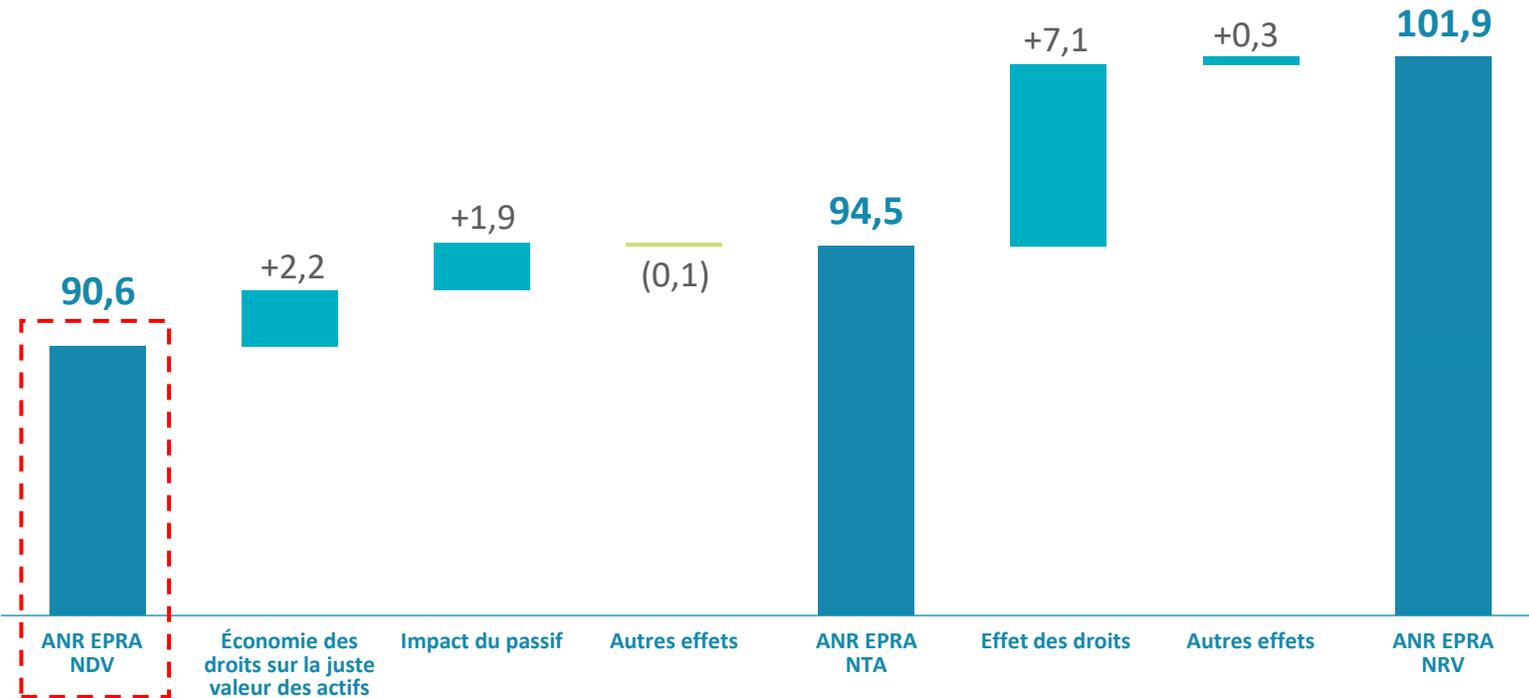
PROMOTION : RÉCONCILIATION PDG VS. 100%

<i>(en M€)</i>	31/12/2021		À 100% ⁽¹⁾	Retraitements	IFRS
	TOTAL Part du Groupe	Retraitements			
Chiffre d'affaires	985,1	89,3	1 074,4	(130,2)	944,2
Taux de marge	4,9%	0,1 pt	5,0%	0,4 pt	5,4%
Résultat opérationnel économique courant	47,8	5,4	53,2	(1,8)	51,4
Cash-flow net courant (PdG)	24,2				

(1) CA économique incluant les entités mises en équivalence

ANR EPRA NRV, NTA & NDV

(en €/action)



	En M€	En €/action	Δ vs. Déc. 2020
ANR NDV	6 864	90,6	+6,1%
ANR NTA	7 161	94,5	+2,2%
ANR NRV	7 725	101,9	+2,1%