

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2020

21 juillet 2020

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

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être.



AVERTISSEMENT

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

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

SOMMAIRE

Introduction

1. Impacts de la crise Covid
2. Faits marquants du semestre
3. Résultats semestriels

Conclusion

Annexes





ICADE SOLIDE APRÈS LA CRISE SANITAIRE

Un **Conseil d'Administration** aux côtés d'Icade et **en appui** tout au long de la crise

Une **continuité de l'activité** assurée par des équipes **mobilisées et réactives**

De réels atouts pour traverser la crise :
un business model diversifié, une base locative et un bilan solides

Une Raison d'être votée à 99,99% par l'Assemblée Générale du 24 avril :
un cap pour le futur

1. Impacts de la crise Covid

IMPACTS COVID 2020 SUR LE CFNC ET LE RNPG : **ESTIMATION À DATE**

		Impact sur 2020	
CASH-FLOW NET COURANT	Foncière Tertiaire	Activité locative ⁽¹⁾	► [-6 ; -4] M€
		Impact report des livraisons/acquisitions ⁽²⁾	► [-9 ; -7] M€
	Foncière Santé	Décalage des investissements/acquisitions	► [-4 ; -3] M€ ⁽³⁾
	Icade Promotion	Report de CA (taux d'avancement technique)	► [-36 ; -31] M€, 90% décalés en 2021 • Impact volume : [-30 ; -27] M€ • Impact remises commerciales : [-6 ; -4] M€
ÉLÉMENTS NON COURANTS (RNPG)		Coûts d'inefficience, abandons de loyers sans contrepartie (TPE), coûts du risque exceptionnel (y.c. dépréciation)	► c. -50 M€

- Impact total sur le CFNC 2020 estimé à date : entre -45 M€ et -55 M€, dont c. 80% décalés, donc récupérés en 2021
- Impact sur le RNPG (IFRS) des éléments exceptionnels Covid : c. -50 M€

2. Faits marquants du semestre

EKO ACTIVE – QUAI 8.2 ÎLOT BC
Marseille, Bouches-du-Rhône

ICADE
L'immobilier de tous vos futurs

INDICATEURS CLÉS S1 2020

FONCIÈRES

+4,7%

320,9 M€

vs. 306,4 M€ au 30/06/2019

LOYERS NETS FONCIÈRES

+3,1%

2,30 €/action

vs. 2,23 €/action au 30/06/2019

170,0 M€

RNR – FONCIÈRES (EPRA)

+0,5% à périmètre courant

11,6 Md€⁽¹⁾ (PdG)

vs. 11,5 Md€ au 31/12/2019

PATRIMOINE FONCIÈRES

stable

92,5%

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

TOF FONCIÈRE TERTIAIRE

PROMOTION

-22,7%

300,4 M€

vs. 388,5 M€ au 30/06/2019

CA PROMOTION

NA

-11,9 M€

vs. 13,8 M€ au 30/06/2019

CFNC (PdG)

+11,0%

1,4 Md€

vs. 1,3 Md€ au 31/12/2019

BACKLOG PROMOTION

PASSIF

-5 pbs

1,49%

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

COÛT MOYEN DE LA DETTE

-0,4 année

6,0 ans

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

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

+130 pbs

39,3%

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

LTV DI

DONNÉES GROUPE

+1,2%

92,2 €/action

vs. 91,1 €/action au 31/12/2019

6,8 Md€

ANR EPRA NDV/TRIPLE NET⁽²⁾

-7,8%

2,18 €/action

vs. 2,36 €/action au 30/06/2019

161,3 M€

CFNC GROUPE

- Impact limité de la crise sur le S1
- RNR des Foncières en hausse
- ANR en hausse

ORIGINE
Nanterre, Hauts-de-Seine

2.1

Performances
opérationnelles
sur nos métiers
Foncière Tertiaire



FONCIÈRE TERTIAIRE : IMPACTS OPÉRATIONNELS DU COVID 19 SUR LE S1

Accompagnement des locataires

Des discussions qui portent sur **c. 8% des loyers annuels**

Cas #1

Mensualisation, reports et étalements à compter du 1^{er} juillet ; sur **6-9 mois** en moyenne

Cas #2

Abandons de loyers sur le T2 des TPE dont l'activité a été arrêtée par décret : **<2% du portefeuille**, soit un impact de **c. -2,2 M€ (non courant)**

Cas #3

Accompagnement avec contrepartie commerciale : allongement de la durée ferme des baux

Impact sur le CFNC non significatif sur le semestre (-1 M€)

Impact de l'arrêt des chantiers : décalages de livraisons

- Des **décalages limités** de l'ordre de **3-4 mois** pour les chantiers les plus importants
- **Pas de pénalité de retard** applicable (clause pandémie et dispositions gouvernementales)

Impact limité sur les prix de revient des opérations

UNE ACTIVITÉ LOCATIVE RÉSILIENTE SUR LE PREMIER SEMESTRE 2020

Signatures et renouvellements

- 59 baux – 58 350 m² – 14,7 M€ de loyer facial
- c. 27 000 m² signés depuis mi-mars - VLM stable

Prises d'effet de nouveaux baux

- 50 900 m² - 15,8 M€ de loyers faciaux

Revenus locatifs

- 187 M€, stable (+1,7% à pc)

TOF stable : 92,5%

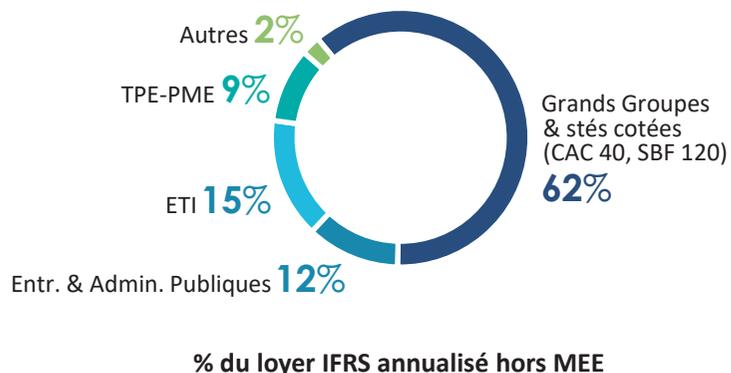
- Bureaux : 96,2% (2019 : 96,4%)
- Parcs d'affaires : 83,4% (2019 : 83,6%)

Durée moyenne des baux : 4,4 ans, stable



PULSE – Saint-Denis, Seine-Saint-Denis

Une base de locataires diversifiée et solide



74% ⁽¹⁾ des loyers provenant de locataires ayant une notation de crédit >15/20 (risque très faible)

Taux de défaut limité : c. 1% sur le semestre



SPRING – Nanterre, Hauts-de-Seine

- Maintien d'une activité locative soutenue
- Soutien de nos locataires vs. allongement des baux

DES SIGNATURES SIGNIFICATIVES MALGRÉ LA CRISE



PARK VIEW *Lyon (Rhône)*

- Signature de **3** baux pour **6 600 m²**
- Surface totale : **c. 23 000 m²**
- Livraison prévue **au T4 2020**



MEDIAPRO SPORT FRANCE *Parc des Portes de Paris Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)*

- Signature bail avec Mediapro Sport France
- Surface : **5 000 m²**
- Prise d'effet **en juin 2020**



JUMP *Parc des Portes de Paris Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)*

- BEFA de **12 ans** fermes avec easyHotel
- Surface : **4 000 m²**
- Livraison attendue **fin 2022**



LE PONANT *Paris 15^e*

- Signature/renouvellement bail avec France Télévisions
- Surface : **3 300 m²**
- Prise d'effet **en mai 2020**

ROTATION DU CAPITAL : SÉCURISER LES CASH-FLOWS

Cessions : pas de cession sur le S1 2020

Pour mémoire, volume de cessions en 2019 > 1 Md€

► Impact de c. -16 M€ sur le CFNC du semestre

Pipeline de développement

- 2 livraisons sur T1 (TOF : 100%) :
B007-Urssaf (8 500 m²) et Quai Rive Neuve (3 100 m²)
- Livraisons 2020 et 2021 : 938 M€ d'investissement total,
pré-commercialisés à hauteur de 61%
- Exposition limitée sur les projets en blanc :
2 projets lancés pour c. 300 M€ :
Parkview (c. 23 000 m²) et Fresk (c. 20 500 m²)

- Un pipeline dynamique et sécurisé
- • Un potentiel de loyers à horizon 2021 de 54 M€,
pré-loués à hauteur de 61%



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



QUAI RIVE NEUVE
Marseille, Bouches-du-Rhône



URSSAF – PARC DU PONT DE FLANDRE
Paris 19^e

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2019	30/06/2020
Valeur du patrimoine (100% hors droits)	9,1 Md€	9,1 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	8,5 Md€	8,5 Md€
Maturité des baux	4,5 ans	4,4 ans
Rendement du patrimoine ⁽¹⁾ (PdG hors droits)	5,8%	5,8%
Taux d'occupation financier	92,6%	92,5% (93,6% y.c. Pulse à 100%)
Bureaux	96,4%	96,2%
Parcs d'affaires	83,6%	83,4% (87,3% y.c. Pulse à 100%)
Nombre de m² total (en millions)	1,83	1,84
Valeur moyenne au m² ⁽²⁾		
Bureaux IDF	7 500	7 500
Bureaux Régions	3 600	3 600
Parcs d'affaires	2 350	2 340

- 1 Une valorisation en légère hausse (+0,3% à périmètre courant, PdG)
- 2 Une durée moyenne des baux stable grâce aux livraisons et renouvellements du S1
- 3
 - TOF intégrant la location de 100% ⁽³⁾ de Pulse : 93,6%
 - Stabilité du TOF sur les Bureaux et les Parcs d'affaires
 - Peu de congés signifiés pour la fin d'année 2020

▶ Des indicateurs opérationnels résilients

2.2

Performances
opérationnelles
sur nos métiers
Foncière Santé

DES IMPACTS COVID 19 TRÈS LIMITÉS POUR LA FONCIÈRE SANTÉ

Des opérateurs privés fortement mobilisés, le gouvernement en soutien

Court et moyen séjour

108 établissements
c. 90% du portefeuille

Forte mobilisation du secteur privé :

- Déprogrammation de **70% à 90%** des activités habituelles
- Compensation financière accordée par le gouvernement ⁽¹⁾ (jusqu'à fin 2020)

Long séjour (EHPAD)

51 établissements
c. 10% du portefeuille

- **Des opérateurs réactifs** dès le début de la crise
- Impact ponctuel et limité sur les taux d'occupation (**3-4 pts**)

Impact de l'arrêt temporaire des chantiers du pipeline

- Des décalages limités de l'ordre de **3-4 mois**

Icade également en soutien
dès mi-mars :
report au 30 juin de l'exigibilité
des loyers du T2
(établissements court séjour)

► Impact limité sur les prix de revient
des opérations

- Impact limité sur le CFNC
- Quasi retour à la normale dès fin juin

SANTÉ : UNE CLASSE D'ACTIFS ACYCLIQUE ET SOLIDE

1 Des loyers robustes portés notamment par les acquisitions 2019

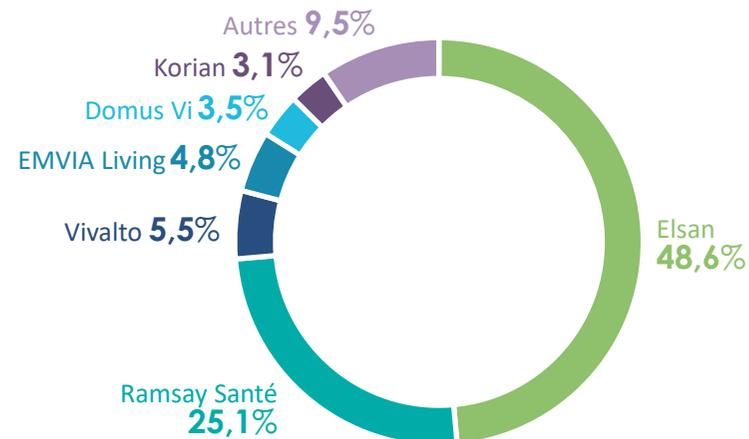
- Revenus locatifs à **149,2 M€** : **+15,4%** à périmètre courant
- **+1,8%** à périmètre constant

2 Des actifs **100%** loués et sécurisés à long terme

	Nombre d'actifs	% portefeuille en JV HD	LFL (1)	Durée moyenne des baux (année)	TOF
Court et moyen séjour	108	89%	+1,8%	6,9	100%
Long séjour	51	11%	+1,5%	13,5	100%
dont long séjour international	27	6%		17,5	100%
TOTAL	159		+1,8%	7,6	100%

3 Des opérateurs best in class

En % de JV HD sur la Foncière Santé à 100%



► Résilience de la classe d'actifs démontrée

POURSUITE DE LA CROISSANCE

Un pipeline légèrement décalé et renforcé en France

- **298 M€** au 30 juin
- **187 M€** en France, **+27%** vs. décembre 2019

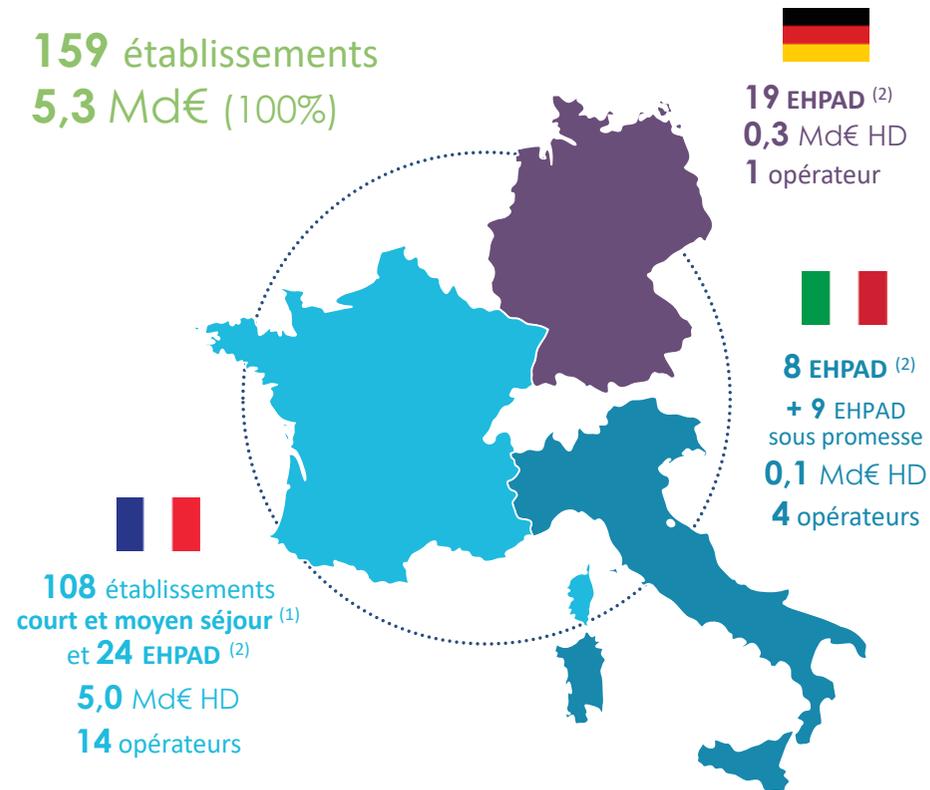
Poursuite des investissements

- **3** acquisitions sur le S1 (**2** en France et **1** en Italie) pour **c. 50 M€**, poursuite du partenariat avec Korian
- Une compétition très active post crise ; un marché allemand qui sort renforcé
- Une première **opération à fort potentiel** signée avec Orpea en juillet 2020 pour **145 M€**
 - Portefeuille de **9** établissements dont **8** en Allemagne et **1** en France

▶ **Des cash-flows long terme attractifs en période de crise**

Situation du portefeuille au 30 juin 2020

159 établissements
5,3 Md€ (100%)



JUILLET 2020 : ACQUISITION AUPRÈS D'ORPEA DE 9 ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ DONT 8 EN ALLEMAGNE POUR 145 M€

Première opération d'un partenariat de long-terme avec Orpea, leader mondial de la dépendance...

... qui s'inscrit dans la stratégie d'accompagner les grands opérateurs de santé dans leur stratégie de développement continentale



Signature de promesses sur l'acquisition d'un portefeuille de maisons de retraite :

- 8 maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne
- 1 EHPAD en France (Marseille)
- 906 lits – 143 appartements
- Surface : 55 043 m²
- 5 actifs opérationnels - 4 actifs en Allemagne en construction, livrés T3-T4 2020

► Poursuite de la diversification à l'international :
c. 580 M€ d'investissements à l'international à date,
dont c. 390 M€ en Allemagne



1 014 établissements de santé
22 pays



ARNSBERG - Allemagne



MARSEILLE BEAUVALLON - France

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2019	30/06/2020
Valeur du patrimoine (100%, hors droits)	5,3 Md€	5,3 Md€
<i>Valeur du patrimoine (PdG hors droits)</i>	<i>3,0 Md€</i>	<i>3,1 Md€</i>
Taux de rendement (hors droits) ⁽¹⁾	5,7%	5,7%
Taux d'occupation financier	100%	100%
Maturité des baux	8,0 ans	7,6 ans
Nombre d'établissements	156	159
dont EHPAD France	23 (2 055 lits)	24 (2 130 lits)
dont à l'étranger	26 (2 816 lits)	27 (2 996 lits)

▶ Des indicateurs opérationnels résilients



(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 hors droits des surfaces louables



HÔPITAL PRIVÉ D'ARRAS
Pas-de-Calais



HÔPITAL PRIVÉ CONFLUENT
Nantes, Loire-Atlantique



EHPAD HENNINGSDORF
Brandenburg, Allemagne

2.3

Performances opérationnelles sur nos métiers

Icade Promotion

BLUE DOCK
Vannes, Morbillan



HAUSSE DE L'ACTIVITÉ, IMPACT "MÉCANIQUE" DE L'ARRÊT DES CHANTIERS, PERSPECTIVES FAVORABLES

Un arrêt brutal dès mi-mars...

- > **90%** des chantiers arrêtés
- Fermeture bureaux de vente/études notariales

... une reprise rapide dès mi-mai

Réservations soutenues :

- **2 181** lots, **482 M€** (-3% en volume)
- Rebond important en juin 2020

Ventes : bonne dynamique des ventes en bloc

- Ventes actées à fin juin : **487 M€**, **+26%**
- Dont ventes en bloc : **+121%**



QUARTZ & OPALE
Meudon, Hauts-de-Seine

- Décalage du taux d'avancement technique : **2,5** mois d'arrêt de chantier, **c. 40%** de CA (hors terrains)
- Activité commerciale limitée
- Difficulté à acter les ventes



WOODSTONE
Bordeaux, Gironde

	30/06/2019	30/06/2020	Variation 20/19
Chiffre d'affaires économique	388,5 M€	300,4 M€	-23%
Réservations	2 242 lots	2 181 lots	-3%
Lancement de travaux (OS)	1 948 lots	2 767 lots	+42% ↗
Dépôts de PC	2 057 lots	3 217 lots	+56% ↗

- Baisse du CA sur le S1 : **-23%**
- Hors effet de l'arrêt des chantiers : **+23%**

PERSPECTIVES DE REBOND EN 2021 ET CROISSANCE À MOYEN TERME

Newsflow sur le S1 : reflet de la poursuite de la dynamique

- 1 **Nouvelles VEFA dont :**
 - **Totem à Lyon** (bureaux ; **6 150 m²** ; **19,8 M€ HT**)
 - **Ecla Campus à Villejuif** (tranche 1, Résidence étudiante ; **636 lots** ; **80,3 M€ HT**)
 - **Urban Ivry** (Résidences gérées et hôtel ; **769 lots** ; **109,0 M€⁽¹⁾ HT**)
- 2 **Avancement des concours gagnés :**
promesses d'achats sur les projets « Réinventer Le Havre », « Bruneseau » et dépôt de PC pour le Village des Athlètes Olympiques
- 3 **Appels d'offres MOD :** CHU Rennes et Unesco
- 4 **Accord préalable avec CDC Habitat sur plus de 1 000 lots**
(juillet 2020)

- Indicateurs avancés bien orientés
- Croissance du backlog portée par le logement (+13,2%)
- Potentiel de chiffre d'affaires à moyen terme de 7,2 Md€, en hausse

Des indicateurs avancés bien orientés

	31/12/2019	30/06/2020	Δ 30/06/2020 vs. 31/12/2019
Backlog⁽²⁾	1,3 Md€	1,4 Md€	+11%
CA anticipé du portefeuille foncier résidentiel⁽³⁾	2,0 Md€	2,2 Md€	+10%
Potentiel total de CA⁽⁴⁾	7,1 Md€	7,2 Md€	+1,7%
<i>Résidentiel</i>	5,2 Md€	5,4 Md€	+4,1%
<i>Tertiaire</i>	1,9 Md€	1,8 Md€	-4,6%



CTRE INTERVENTIONNEL ET CHIRURGICAL DU CHU DE RENNES – Ille-et-Vilaine



NOUVEAU QUARTIER BRUNESAU
Ivry-sur-Seine, Val-de-Marne



RÉINVENTER LE HAVRE
Seine-Maritime

(1) CA total : 109 M€ HT, dont 51 M€ reconnu au S1 2020

(2) Backlog et MOD

(3) CA résidentiel en quote-part hors taxes

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

2.4.

Icade, acteur responsable en période de crise



ICADE, UN ACTEUR RESPONSABLE EN PÉRIODE DE CRISE



MOBILISATION & SOLIDARITÉ

Dons de **140 000** masques
(pompiers, établissements santé, police)

Soutien financier auprès
d'associations et initiatives ⁽¹⁾
abondé à l'€/€
par Icade

Mise en place d'une
Caisse de solidarité
pour les collaborateurs d'Icade

Mécanisme de maintien à
100% pour la plupart des
collaborateurs en activité
partielle

ACCOMPAGNEMENT DE NOS PARTIES PRENANTES

- **Accompagnement individualisé des locataires et opérateurs** (abandon de loyers des TPE sur le T2 pour **2,2 M€**)
- Mise en place systématique de **référents Covid** sur les chantiers
- Expérimentation d'une **Charte de la Qualité de Vie en EHPAD**



FINANCEMENT DURABLE

- Deux lignes de crédit RCF pour **450 M€**
- Une ligne « Green » de **300 M€**
 - Une ligne « Solidaire » de **150 M€**

ENVIRONNEMENT

- **Maintien de la Priorité RSE 2020 : le bas carbone**

▶ Une démarche qui s'inscrit naturellement dans la politique RSE d'Icade et en cohérence avec la Raison d'être



(1) Associations et initiatives œuvrant dans la lutte contre le Covid-19, Alliance « Tous unis contre le virus », le Samusocial de Paris et #ProtègeTonSoignant

OTTAWA
Parc Orly Rungis, Val de Marne

3.1

Résultats financiers S1 2020

Compte de résultat

ICADE
L'immobilier de tous vos futurs

IMPACT DE LA CRISE SUR LES RÉSULTATS SEMESTRIELS

CFNC : 161,3 M€ au S1

c. -15 M€

Essentiellement dû au décalage du CA reconnu à l'avancement sur l'activité de promotion

RN PdG : 5,2 M€ au S1

Effet CFNC

+

éléments non courants :

c. -12 M€

ANR NDV : 92,2 €/action au S1

(+1,2% vs. 31/12/2019)

Baisse des valorisations limitée
sur le S1

Dette nette / LTV (DI) : 6,3 Md€ / 39,3% au S1

Impact limité sur les indicateurs de bilan

▶ **Des effets très limités sur le S1**

RNR DES FONCIÈRES : 170 M€, +3,1%

(en M€)	30/06/2020	vs. 30/06/2019 ^Δ
TOTAL FONCIÈRES		
Loyers nets	320,9	+4,7%
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	95,4%	(151 pbs)
Ratio de coût EPRA ⁽¹⁾	18,0%	340 pbs
RNR ⁽²⁾ – Foncières PdG	170,0	+3,1%
RNR – Foncières / Action PdG	2,30	+3,1%

- Croissance des loyers nets sur le semestre : **4,7%**
 - Contribution de la Foncière Santé en hausse (**45%**)
- Taux de marge solide : **95,4%**

► Des Foncières résilientes

CROISSANCE SUR LA SANTÉ, RÉSILIENCE SUR LES BUREAUX

FONCIÈRE TERTIAIRE (en M€)

	30/06/2020	Δ vs. 30/06/2019
	FONCIÈRE TERTIAIRE	
Loyers nets (100%)	175,0	(1,3%)
Taux de marge	93,6%	(132 pbs)
RNR – Foncière PdG	102,7	(2,3%)
RNR – Foncière / Action PdG	1,39	(2,2%)

- Revenus locatifs bruts : **+1,7%** à périmètre constant
- Loyers nets : baisse limitée à **-1,3%** malgré les cessions significatives sur 2019
- Coûts de fonctionnement nets : **c. -7%**

► Un effet de la crise limité

FONCIÈRE SANTÉ (en M€)

	30/06/2020	Δ vs. 30/06/2019
	FONCIÈRE SANTÉ	
Loyers nets (100%)	145,9	+12,9%
Taux de marge	97,8%	(213 pbs)
RNR – Foncière PdG	67,3	+12,5%
RNR – Foncière / Action PdG	0,91	+12,5%

- Croissance vigoureuse des loyers nets : **+12,9%**, portés par les acquisitions réalisés sur 2019
 - Revenus locatifs bruts : **+1,8%** à périmètre constant
- Taux de marge qui reste élevé **c. 98%**
- RNR à 100% : **118,0 M€**, +11,9%

► Une classe d'actifs particulièrement résiliente

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

(en M€)	30/06/2020			Total var.	△ vs. 30/06/2019	
	Résidentiel	Tertiaire	TOTAL (2)		Résidentiel	Tertiaire
Chiffre d'affaires économique (CA) ⁽¹⁾	252,9	46,4	300,4	(22,7%)	(17,6%)	(43,2%)
ROEC	(2,2)	(5,5)	(8,0)	na		
Cash-flow net courant (PdG)	(6,4)	(5,1)	(11,9)	na		

- CA économique en diminution de **23,0%**
- Impact de la comptabilité du CA à l'avancement : (ratio combinant avancement technique et commercial)
 - **2,5** mois d'arrêt des chantiers → baisse de **40%** (hors terrains)
 - Redémarrage rapide dès juin (chantiers et ventes) → baisse limitée à **23%**
- Coûts de fonctionnement nets : c. **-7%**
- Impact Covid sur le CFNC : effet décalage essentiellement

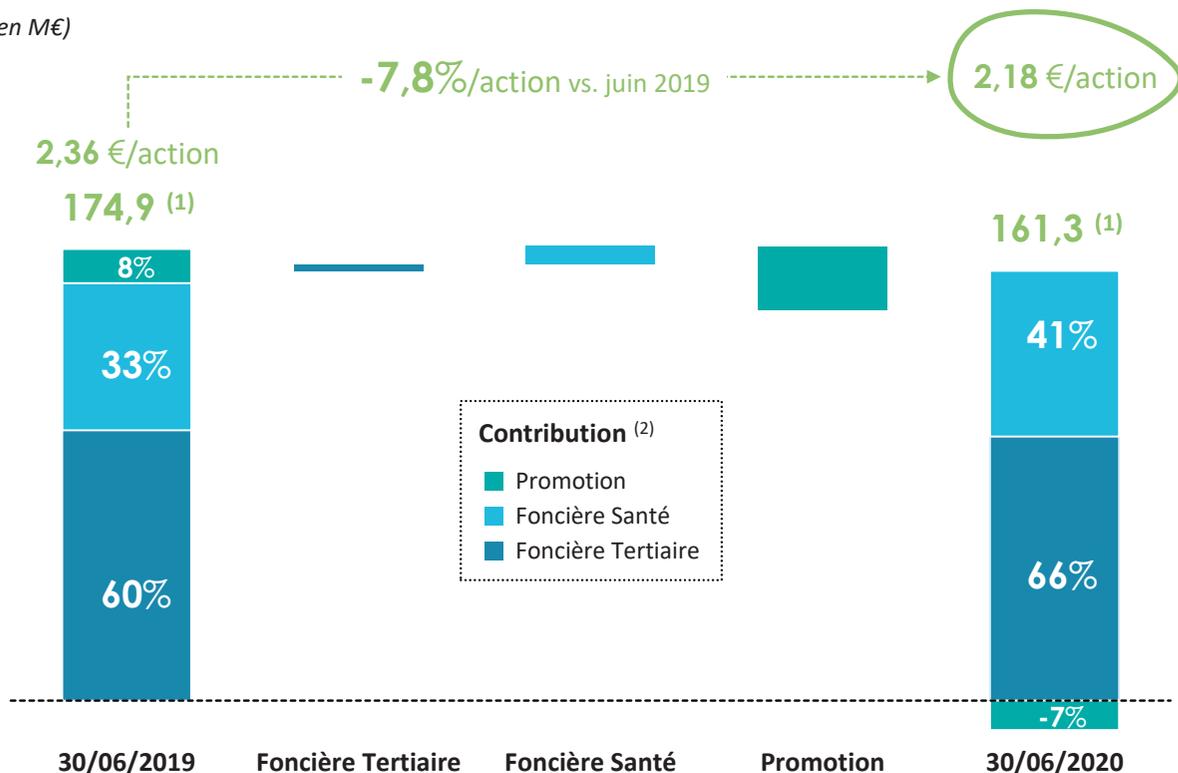
- Décalage du CA à l'avancement : **90% décalés en 2021**
- CFNC positif hors effet de l'arrêt des chantiers pendant la crise



(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 – GROUPE : 161,3 M€, -7,8%

(en M€)



- **CFNC principalement impacté par :**
 - **L'effet des cessions sur 2019 (Foncière Tertiaire)**
 - **Le décalage du CA à l'avancement (Promotion)**
- **Contribution de la Foncière Santé en hausse**
- **Retraité de l'effet Covid, CFNC : +0,9%**



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

3.2

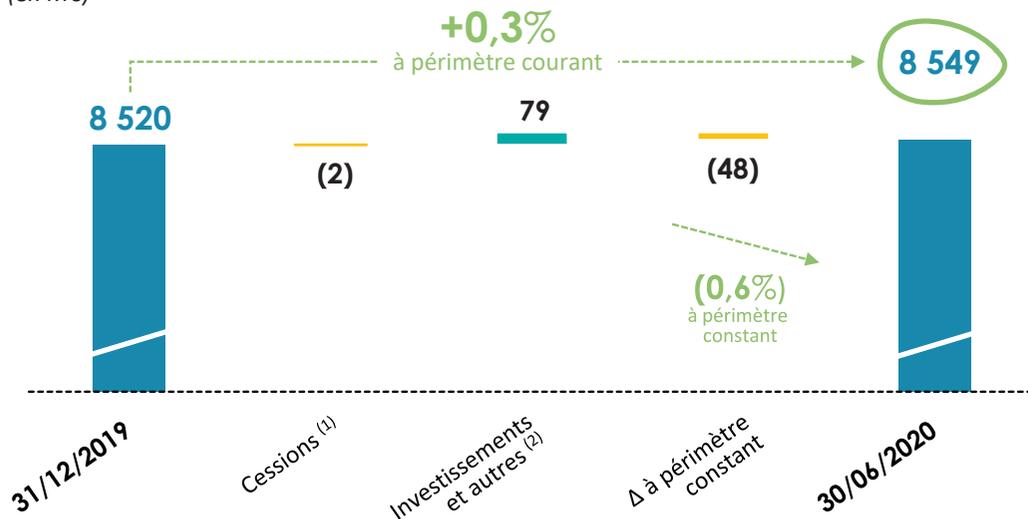
Résultats financiers S1 2020

Valorisation du patrimoine



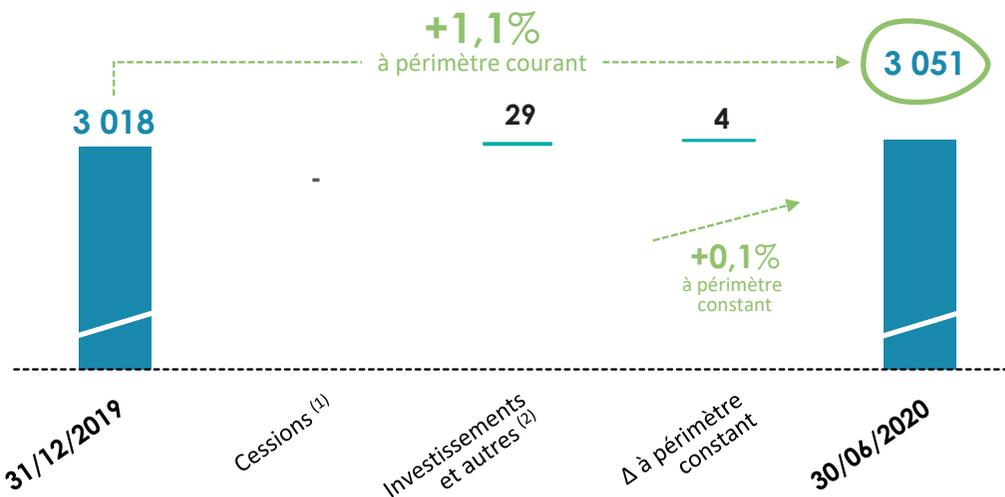
VALORISATIONS EN LÉGÈRE HAUSSE : **+0,5%** (EN QP ET À PÉRIMÈTRE COURANT)

Foncière Tertiaire (y compris logements, en quote-part) (en M€)



- Valeur au 30 juin 2020 : **8,5 Md€** (9,1 Md€ à 100%), **+0,3%** à périmètre courant
- Baisse à périmètre constant de **-0,6%** : anticipations d'indexation revue à la baisse

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



- Valeur au 30 juin 2020 : **3,1 Md€** (5,3 Md€ à 100%), **+1,1%** à périmètre courant
- Stable à périmètre constant
- ▶ Résilience du modèle des actifs de santé en cette période de crise

ÉVOLUTIONS EPRA

Première application des nouvelles définitions de l'ANR (NAV) EPRA

**ANR Triple net
(NNNAV)**

1

NDV NAV

&

**ANR Simple net
(EPRA NAV)**

2

NTA NAV

3

NRV NAV

NDV : Net Disposal Value

ANR de liquidation/Reflète l'actif net pour l'actionnaire

Proche de l'ex ANR triple net

NTA : Net Tangible Assets

Intègre notamment l'économie de droits d'enregistrement liée à la stratégie d'acquisition des actifs

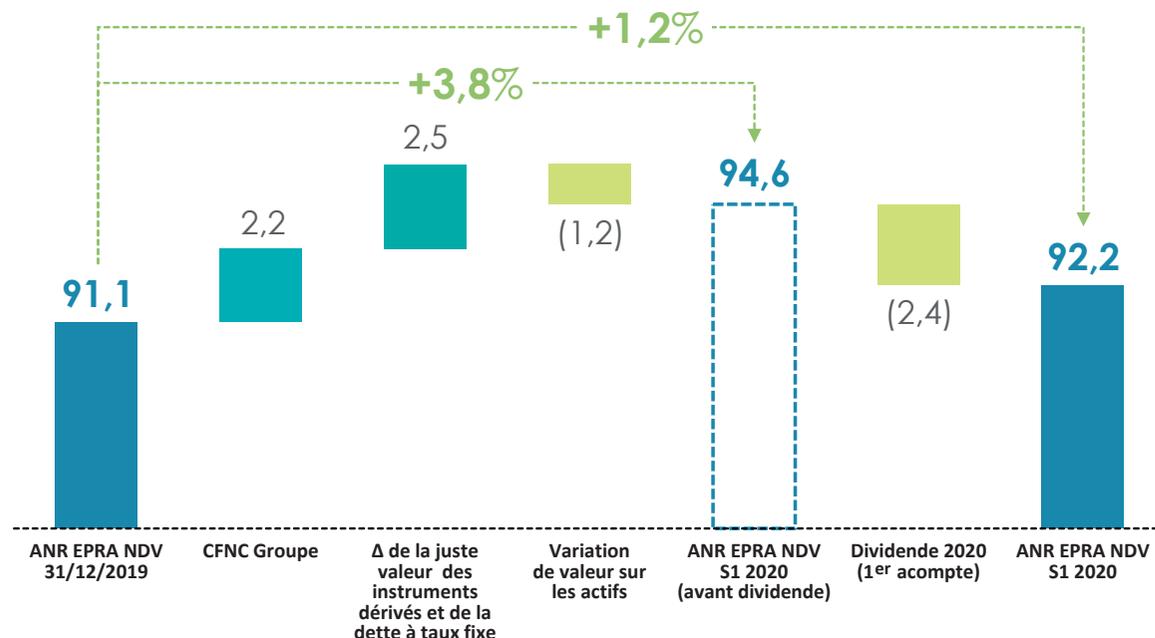
Proche de l'ex ANR simple net

NRV : Net Reinstatement Value

Reflète une stratégie de maintien du portefeuille/valorisation des actifs DI

ANR EPRA NDV : 92,2 €/ACTION +1,2% SUR 6 MOIS

(en €/action)



Au 30 juin 2020	ANR triple net	Différence ⁽¹⁾	ANR « NDV »
En M€	6 826	(3)	6 823
€/action	92,3	(0,1)	92,2

ANR NDV : 6 823 M€ (92,2 €/action)

- +1,2% sur 6 mois, +3,8% (avant dividende)
- +3,3% sur 12 mois

- ANR en progression
- Valeurs immobilières stables au 30 juin



(1) Annulation dans l'ANR EPRA NDV des Goodwill existants (GW de la Foncière Tertiaire: 3 M€ / GW de la promotion annulé par la prise en compte de la plus value latente)

3.3

Résultats financiers

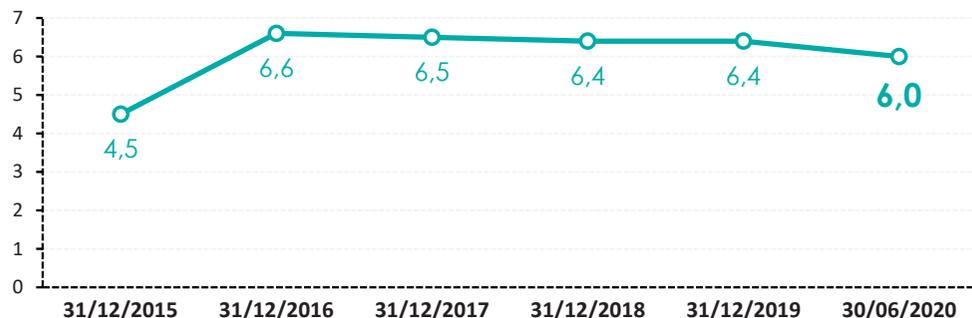
S1 2020

Passif

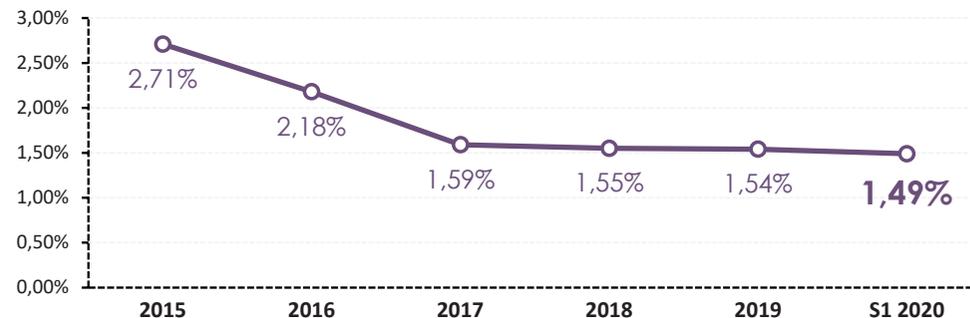


DES INDICATEURS DE PASSIF BIEN ORIENTÉS

Une maturité moyenne de la dette égale à 6 ans



Un coût moyen de la dette en baisse de 5 pbs



ICR parmi les plus élevés du marché



Un ratio LTV DI à 39,3%



► Une structure de bilan solide, un coût de financement attractif

RENFORCEMENT DE LA LIQUIDITÉ EN PÉRIODE DE CRISE

Augmentation de l'encours de lignes RCF ⁽¹⁾ à **2,1 Md€**

- **5** nouvelles lignes pour **+750 M€** (variation nette **+370 M€**), sur une durée moyenne de **6** ans
- Dont **450 M€** de lignes RCF **Green et Solidaire**

RCF Green de **300 M€**, **7** ans

- Objectif de réduction de **45%** de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025
- En cas de non atteinte de l'objectif, le surcoût sera reversé à une association à impact positif sur l'environnement

RCF Solidaire de **150 M€**, **5** ans

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

- **Confiance des banques dans le business model et la structure financière du Groupe**
- **Focus Finance durable**

OSMOSE
Quartier d'affaires international
Archipel Wacken
Strasbourg, Bas-Rhin

Conclusion



RAPPEL DES PRIORITÉS 2020

(annoncées lors de la publication des résultats annuels 2019)

1 Poursuite de l'exécution du plan stratégique → 2022

2 Foncière Tertiaire : ralentissement du volume de cessions et accélération des investissements dans le pipeline

3 Foncière Santé : poursuite de la croissance et de l'internationalisation

4 Promotion : déploiement de la feuille de route 2020-2024

5 RSE : poursuite de la priorité bas carbone

Priorités suspendues
« jusqu'à stabilisation de la situation »
(communiqué de presse du 23 mars 2020)

CONCLUSION

Icade solide au lendemain de la crise sanitaire

- Des Foncières résilientes
- Icade Promotion prête pour le rebond
- Un bilan robuste et une liquidité renforcée

S1 solide, impacts additionnels de la crise sur le S2

Prudence dans le **pipeline de développement tertiaire**
dans un environnement plus incertain

Une stratégie de croissance sur la Santé
qui démontre encore plus sa pertinence avec la crise

Analyse ex-post des impacts de crise sanitaire sur notre plan stratégique :
RDV à la Journée Investisseurs (23 novembre 2020)

Raison d'être d'Icade : un atout supplémentaire pour traverser la crise

GUIDANCE 2020

Guidance communiquée le 17 février 2020
(suspendue le 23 mars 2020)

CFNC 2020 (en € / action) :
légèrement inférieur vs. 2019,
+5% hors effet des cessions 2019

Politique de distribution 2020 : stable, en ligne avec un payout de **c. 90%** du CFNC 2020

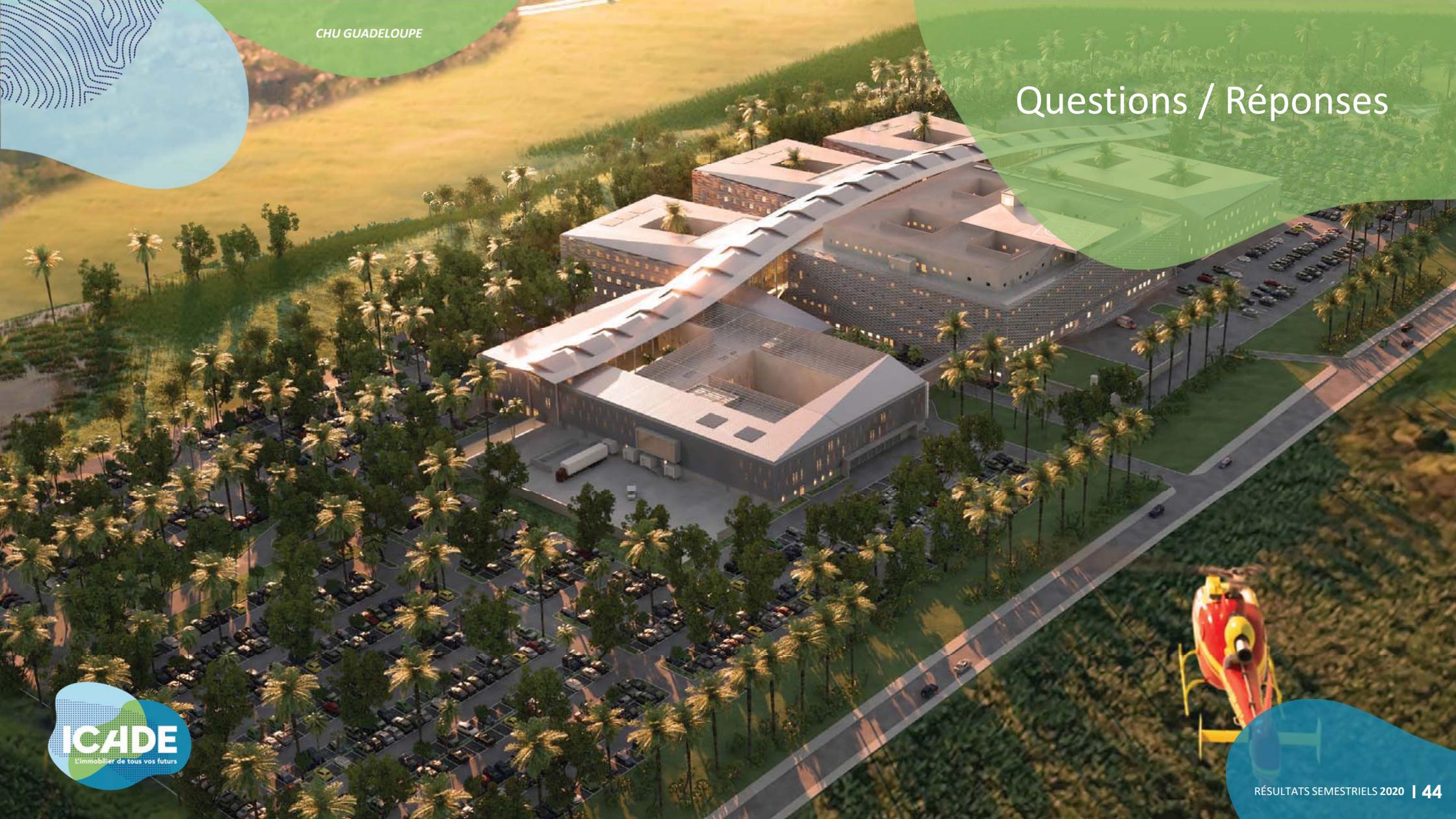
Guidance qui reste suspendue

Clause de rendez-vous lors de la publication
de l'information financière du T3 (le 22 octobre 2020)



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

Questions / Réponses



Annexes

VILLA ST-DO
Bois Guillaume-Bihorel,
Seine-Maritime



L'UNE DES PREMIÈRES FONCIÈRES COTÉES EN FRANCE



EKO ACTIVE, QUAI 8.2 ÎLOT BC
Marseille, Bouches-du-Rhône

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

- Portefeuille au 30/06/2020 : **9,1 Md€ (100%)**
- Pipeline de développement : **2,2 Md€** (sur près de **365 000 m²**)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m²** de réserves foncières



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

FONCIÈRE SANTÉ : Icade, premier acteur en France

- Portefeuille situé en France et à l'international au 30/06/2020 : **5,3 Md€ (100%)**
- **132** établissements de santé en France : **108** court et moyen séjour et **24** EHPAD
- **27** établissements de santé long séjour en Europe (Italie et Allemagne)



CONEX
Lille, Nord

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

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

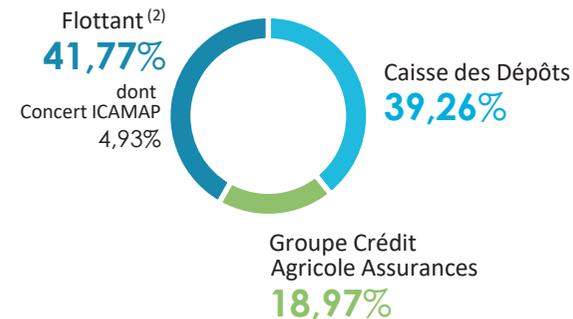
14,4 Md€ de patrimoine

11,6 Md€ de patrimoine au 30/06/2020 hors droits PdG



Actionnariat Icade

au 30/06/2020 (en %)



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

(2) Dont 0,81% d'auto-détention et 0,25% pour le fonds commun de placement d'Icade

LA RAISON D'ÊTRE D'ICADE

L'inscription de la Raison d'être en préambule des statuts d'Icade a été adoptée à **99,99%** par l'Assemblée Générale du 24 avril 2020

NOTRE RAISON D'ÊTRE

CONCEVOIR, CONSTRUIRE, GÉRER ET INVESTIR

dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être.



► Une Raison d'être en cours de déploiement dans tous les métiers

ICADE BIEN POSITIONNÉE POUR ADRESSER LES NOUVEAUX ENJEUX DE MARCHÉ

Des enjeux identifiés

Demande sous pression

- PIB 2020e : **-9%**
- Demande placée 2020e : **1,3-1,5 M m²**
- Évolution de la demande

Évolution des loyers

- Indexation **nulle ou <0**
- Pression sur les VLM

Dynamique des investissements

24 à 26 Md€ en 2020
Repricing ciblé sur le value-add

Des atouts solides

- Offre immobilière **SMART & SAFE** (connectée, flexible, verte et saine)
- Capacité à développer des immeubles neufs adaptés à la nouvelle demande (**réserves foncières**)

- Loyers **compétitifs**
- Inflation **limitée** sur les VLM de notre portefeuille sur les 3 dernières années

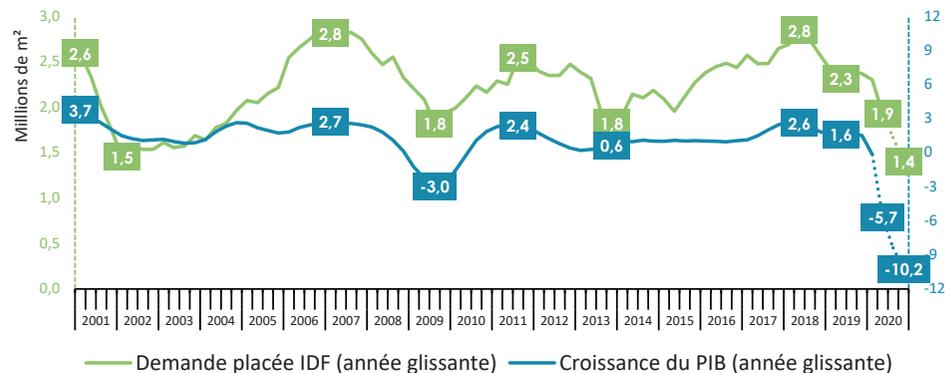
- Potentiel de cession d'actifs matures
- Savoir-faire dans les **acquisitions value add/core** démontré

- Des enjeux bien identifiés
- Icade bien positionnée pour répondre aux défis à venir

UN MARCHÉ LOCATIF EN ÉVOLUTION

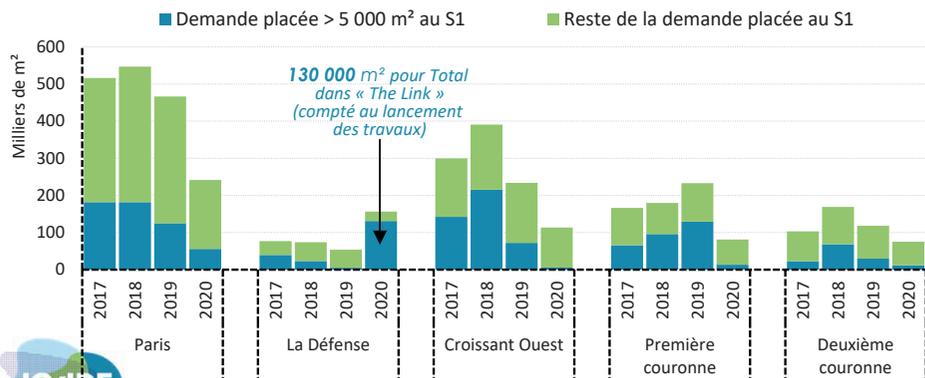
► Une récession historique de l'économie qui pèse nécessairement sur la demande placée à venir

Évolution et perspectives pour la demande placée en IDF et le PIB en France



► Un ralentissement sur l'ensemble des marchés qui est accentué pour les > 5 000 m² par le ralentissement des décisions immobilières

Évolution de la demande placée par taille depuis 2017



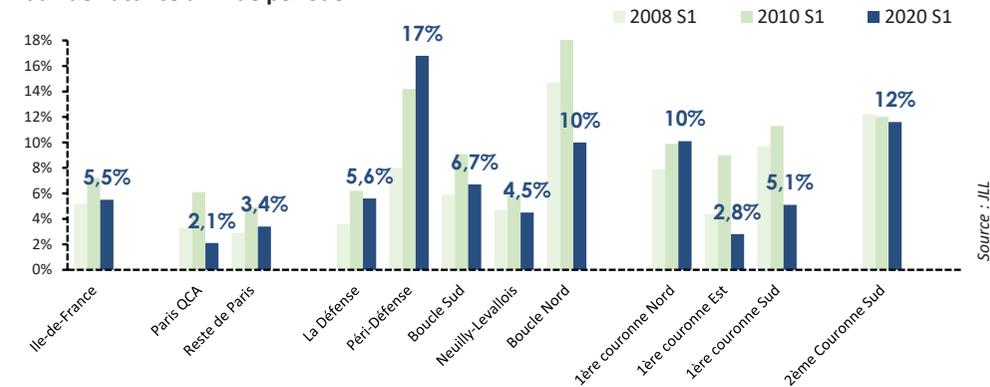
► L'offre immédiate remonte pour la première fois depuis 2014 mais en partant d'un point bas où la part des bureaux neufs reste limitée à moins de 20%

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



► Une remontée de la vacance qui devrait être similaire à celle connue après 2008

Taux de vacance à fin de période

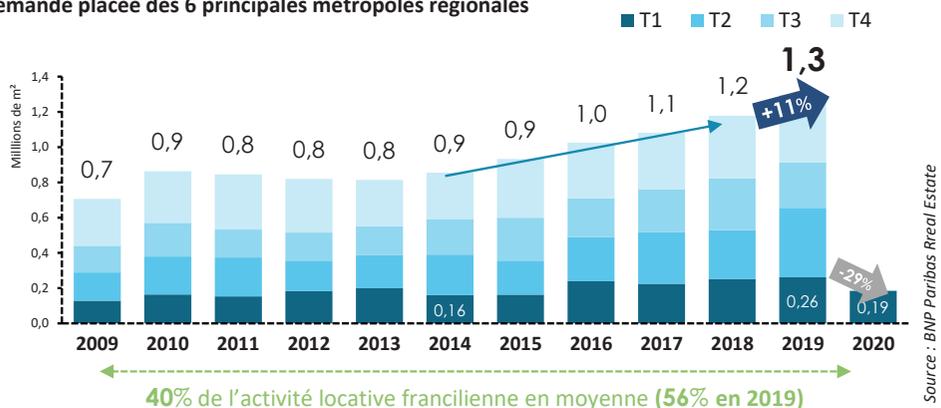


► Une reprise progressive du marché locatif couplée à une probable transformation de la demande

UNE DEMANDE DYNAMIQUE EN RÉGIONS INTERROMPUE PAR LE CONFINEMENT

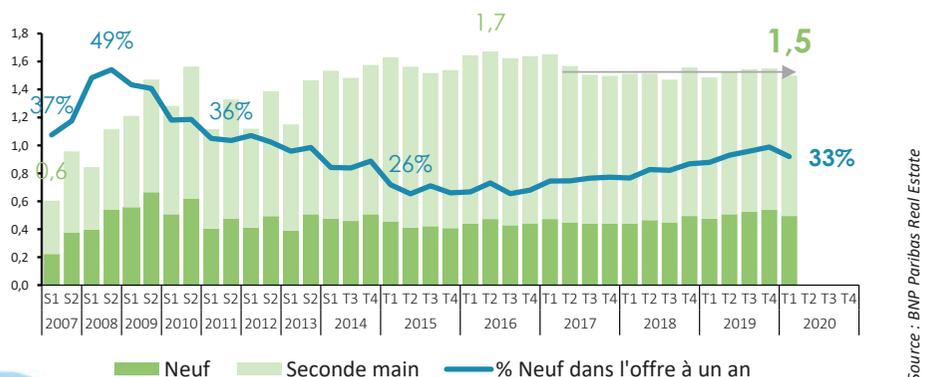
La dynamique régionale marque le pas avec un recul de 29% au T1 2020

Demande placée des 6 principales métropoles régionales

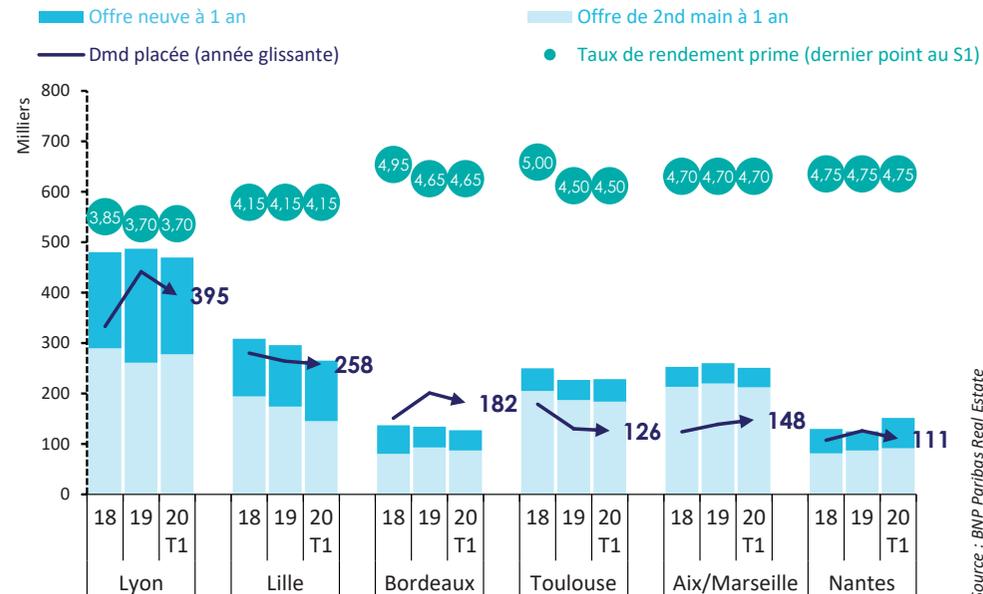


L'offre à un an reste stable avec une part du neuf limitée à un tiers

Offre à un an des 6 principales métropoles régionales (selon l'état)



Évolution de l'offre et de la demande par métropole



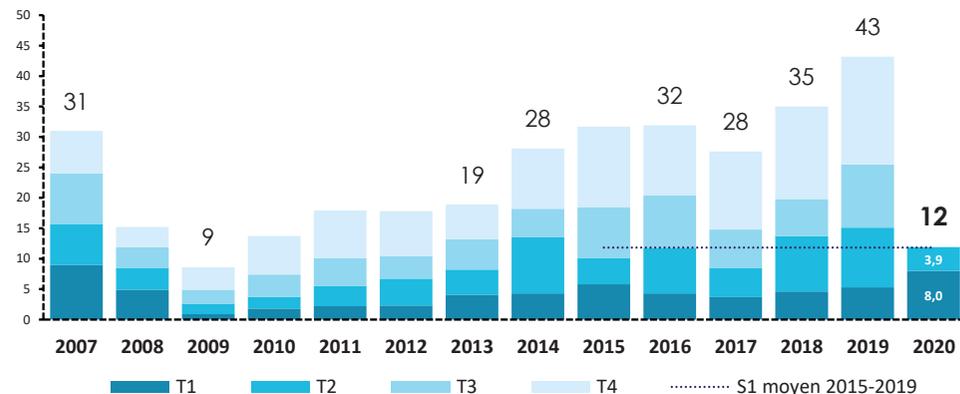
Un essor des marchés locatifs qui reste pertinent malgré l'impact à court terme du confinement

Des marchés plus résilients grâce à une offre immédiate et future limitée (4,4% de vacance et 1,5 pt de disponibilité à livrer d'ici 2023)

UN INVESTISSEMENT RALENTI MAIS ACTIF

Un investissement ralenti au T2, mais en ligne avec sa moyenne 5 ans

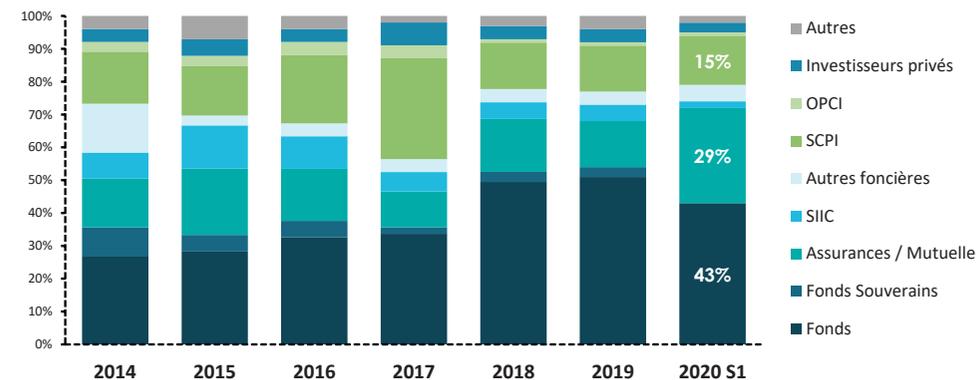
Montants investis en France (immobilier non résidentiel), en Md€



Source : BNP Paribas Real Estate

Une liquidité du marché soutenue par la diversité des investisseurs

Typologie des acquéreurs (pour l'investissement en immobilier d'entreprise en France)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les bureaux restent le préférence des investisseurs en France

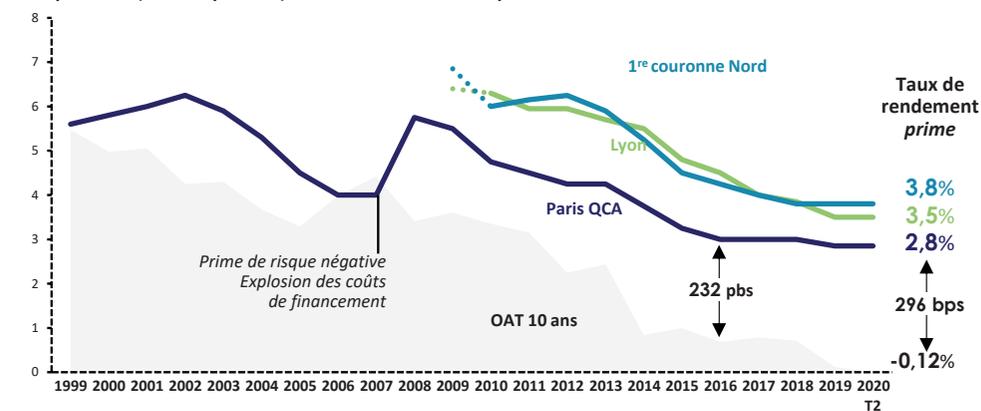
Montants investis en France au S1 2020 par classe d'actif (évolution par rapport au S1 2019)



Source : BNP Paribas Real Estate

Des taux de rendement prime stables

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



Source : CBRE / Banque de France

Un marché investissement ralenti par le confinement mais soutenu par la demande des investisseurs (taux durablement bas, marchés boursiers volatils)

DES BUREAUX EN DEHORS DE PARIS QCA PLUS QUE JAMAIS NÉCESSAIRES

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	1 ^{re} couronne	2 ^e couronne
Taux de vacance physique (fin juin 2020 vs fin juin 2019)	2,1% ▲	5,6% ▲	10,5% ▲	6,4% ▼	5,3% ≈
Demande placée (2020 S1 vs 2019 S1)	121 000 m ² (-40%)	156 000 m ² (+191%)	113 000 m ² (-51%)	81 000 m ² (-65%)	75 000 m ² (-36%)
Transactions > 5 000 m² (% 2020 S1)	33%	84%	5%	16%	15%
Loyer le plus élevé (€/m ² /an HT HC au T2 2020 vs T2 2019)	940 €/m ² ▲	540 €/m ² ≈	580 €/m ² ▼	430 €/m ² ▲	300 €/m ² ≈
Loyer moyen neuf (€/m ² /an HT HC T2 2020 vs T2 2019)	801 €/m ² ▲	479 €/m ² ≈	384 €/m ² ▼	335 €/m ² ▲	216 €/m ² ≈
Prix (€ DI / m ² au T2 2020 vs T2 2019)	19 272 €/m ² ▲	7 970 €/m ² ▼	7 194 €/m ² ▲	5 074 €/m ² ▲	3 509 €/m ² ▲
Disponibilités à 3 ans en chantier (en m ² à fin juin 2020 vs fin juin 2019)	97 821 m ² ▼	421 323 m ² ▲	423 636 m ² ▲	537 757 m ² ▲	86 337 m ² ≈
Taux de rendement prime (fin juin 2020 vs fin juin 2019)	2,8% ▼	4,0% ≈	3,25% ≈	3,80% ≈	4,85% ▼
Investissements Bureaux (2020 S1 vs 2019 S1)	1 457 M€ (-53%)	0 M€ (-100%)	1 961 M€ (+117%)	1 246 M€ (+2%)	96 M€ (-81%)

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

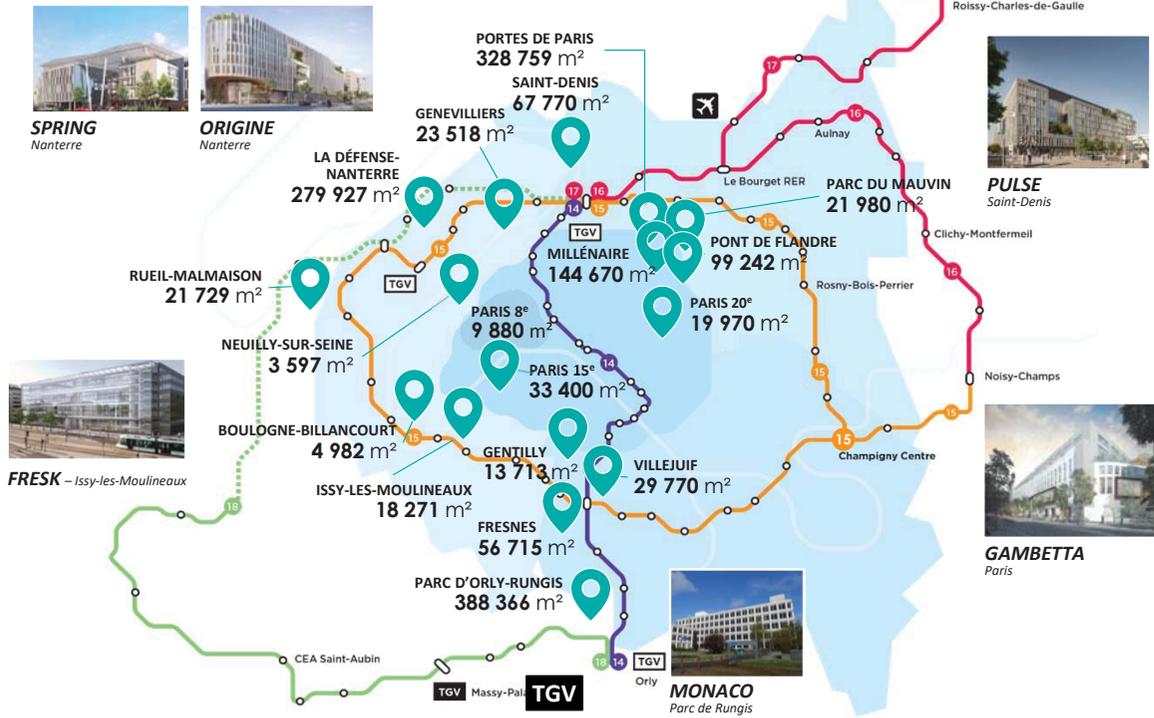


▶ Avec la crise, les enjeux de coût et de qualité des bureaux sortent renforcés

➔ Face à une offre neuve dans Paris QCA > 800 €/m² et durablement limitée, la demande devrait accélérer son report vers les meilleurs emplacements des marchés périphériques

LA FONCIÈRE TERTIAIRE AU CŒUR DU GRAND PARIS

Patrimoine en Île-de-France
1 576 151 m² – 7 647 M€ (1)



Réserve Foncière 877 000 m² (2)

ACTIFS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

LIGNES DU GRAND PARIS EXPRESS

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

GARES TGV

- Gare TGV existante
- Gare TGV en projet



Patrimoine en régions
205 566 m² – 708 M€ (1)



Un positionnement sélectif dans les principales villes françaises

(1) Données au 30 juin 2020 (hors logements, hôtels et PPP)
 (2) Solde net des démolitions et constructions



PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30/06/2020

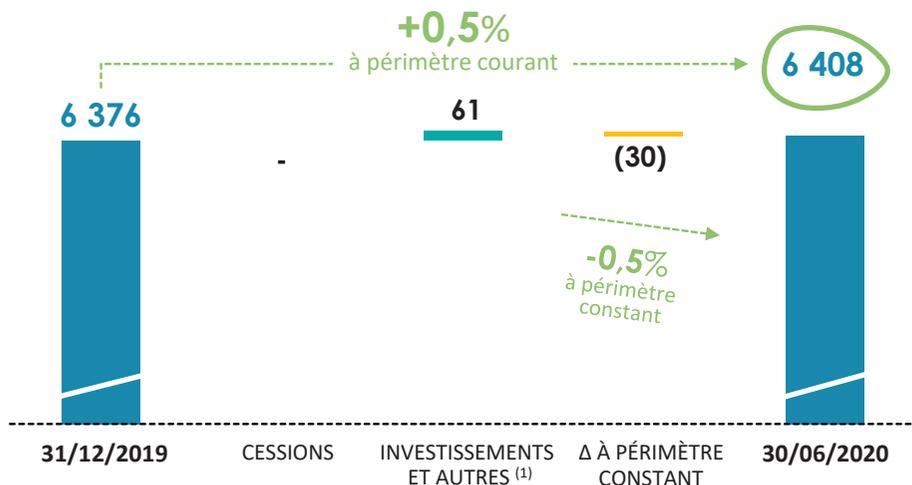
Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Chantier en cours	Typologie	Date de livraison prévue	Surface (m ²)	Loyers (M€)	YoC ⁽¹⁾	Prix de revient ⁽²⁾ (M€)	Reste à engager > T2 2020 (M€)	Pré-commercialisation
PARK VIEW	Lyon	Redéveloppement	✓	Bureau	T4 2020	22 980			82	18	31%
LATÉCOÈRE	Toulouse	Construction	✓	Bureau	T1 2021	12 717			41	10	100%
ORIGINE	Nanterre	Redéveloppement	✓	Bureau	T2 2021	65 000			450	86	78%
FONTANOT	Nanterre	Restructuration	✓	Bureau	T2 2021	16 350			109	19	100%
B034	Flandre	Restructuration	✓	Hôtel	T3 2021	4 826			33	17	100%
FRESK	Boucle Sud	Restructuration	✓	Bureau	T3 2021	20 542			223	49	0%
JUMP	Porte de Paris	Construction		Bureau/Hôtel	T4 2022	18 300			94	79	19%
TIME	Portes de Paris	Construction		Bureau	T3 2023	9 400			45	40	0%
HUGO	Millénaire	Construction		Bureau		27 695			130	101	0%
VICTOR	Millénaire	Construction		Bureau		40 582			191	149	0%
TOTAL PIPELINE LANCÉ						238 392	88,2	6,3%	1 398	569	38%
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ						125 778	47,9	5,7%	842	674	
TOTAL PIPELINE						364 170	136,1	6,1%	2 239	1 243	25%

61%

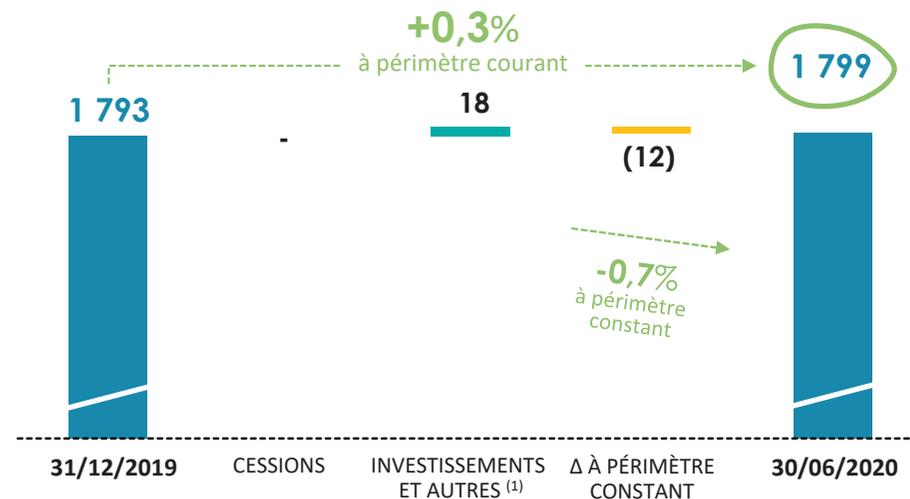
- Un pipeline de développement avec un YoC attractif de 6,1%
- Livraison de 6 projets à horizon 2021 (142 400 m²) avec un taux de pré-commercialisation moyen supérieur à 60%
- Des décalages limités liés à l'arrêt temporaire des chantiers, notamment sur les projets à livrer d'ici 2021

FONCIÈRE TERTIAIRE : LÉGÈRE BAISSÉ DU PÉRIMÈTRE CONSTANT

Bureaux (valeur hors droits en quote-part)
(en M€)



Parcs d'affaires (valeur hors droits en quote-part)
(en M€)



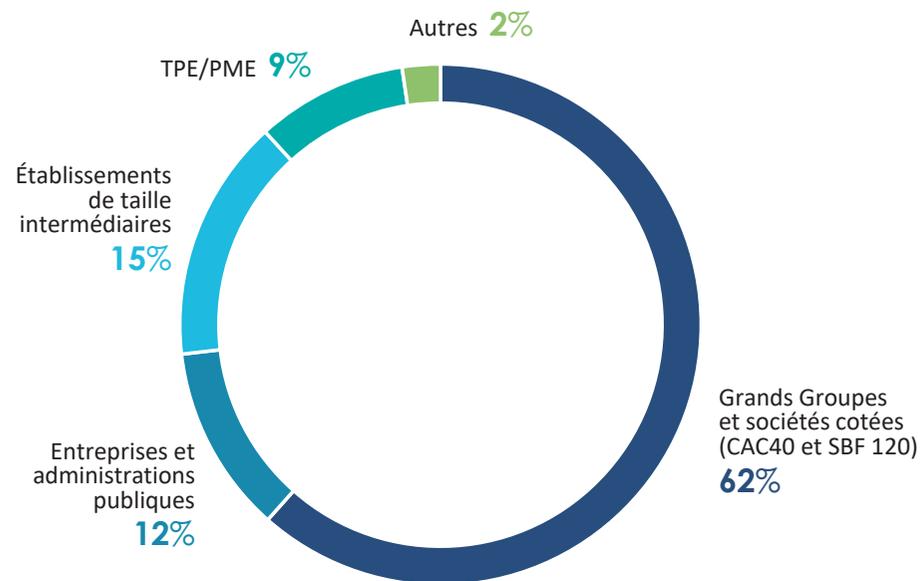
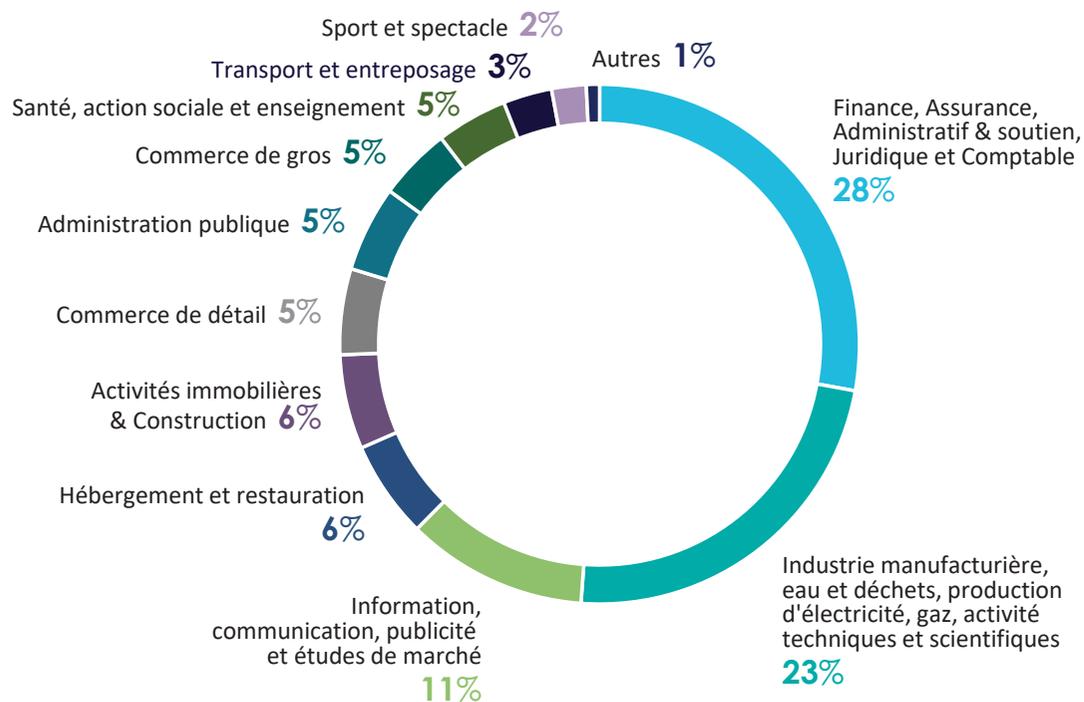
Évolution des deux portefeuilles à périmètre constant :

- **Bureaux** : -30 M€ (-0,5%)
- **Parcs d'affaires** : -12 M€ (-0,7%)

Légère baisse du périmètre constant sur la Foncière Tertiaire : -0,6% répartie entre les Bureaux et les Parcs d'affaires, dont la principale raison est la révision à la baisse des hypothèses d'indexation

UNE BASE LOCATIVE SOLIDE ET DIVERSIFIÉE

% du loyer IFRS annualisé au 30/06/20, à 100%, hors MEE



SANTÉ : DES PERSPECTIVES DE MARCHÉ PORTEUSES

**Des fondamentaux
acycliques**

+29 millions
de séniors > 80 ans en Europe d'ici 2050

► **Un marché de besoin**
et non de demande

**Des soutiens
publics accrus
par la crise**

8 Md€ débloqués en urgence
**Revalorisation des personnels
et plan d'investissement**

► • La santé, **une filière stratégique**
• De grands opérateurs renforcés

**Un marché
européen actif**

3,0 Md€ d'investissements sur le S1 ⁽¹⁾

► **Poursuite active des projets
d'investissement**

- • **Des fondamentaux renforcés par la crise**
• **Les ambitions de croissance confortées**

**Potentiel de croissance
pour la Foncière Santé**
(en France et en Europe)

DES ÉTABLISSEMENTS AUX CONDITIONS LOCATIVES ATTRACTIVES

SECTEUR SANITAIRE

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

SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

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

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

		Patrimoine détenu en France	Typologie	Part EHPAD en France	Patrimoine en Europe (hors France)
INVESTISSEURS	 (1)	5,0 Md€	MCO SSR/ESM EHPAD	6%	0,3 Md€ Allemagne, Italie
	 (2)	≈ 2,4 Md€	MCO SSR/ESM EHPAD	nd	3,5 Md€ Allemagne, Italie, Irlande, Espagne
	 (3)	0,65 Md€	MCO SSR/ESM EHPAD	nd	0,2 Md€ Allemagne
	 (4)	0,4 Md€	SSR/ESM EHPAD	>70%	2,0 Md€ Belgique, Allemagne Pays-bas, Espagne
	 (4)	0,4 Md€	MCO SSR/ESM EHPAD et autres	< 20%	0,6 Md€ Allemagne, Irlande, Portugal
	 (5)	≈ 0,3 Md€	SSR/ESM EHPAD	36%	0,1 Md€ Allemagne, Italie, Espagne
		Valeur estimée du portefeuille	Typologie	Part EHPAD en France	Patrimoine et stratégie en Europe (hors France)
OPÉRATEURS	 (1)	≈ 2 Md€	SSR/ESM EHPAD	nd	France, Allemagne, Belgique, Italie, Espagne, Pays-Bas Stratégie Buy & Build dans tous les pays
	 (4)	≈ 6 Md€	SSR/ESM EHPAD	nd	13 pays européens, Brésil, Chine Consolidation en Allemagne, France, Pays-Bas et Brésil

(1) Au S1 2020

(2) Communiqué de septembre 2018 pour l'ensemble du patrimoine du groupe, plus acquisitions recensées

(3) Communiqué de juillet 2020

(4) Communication financière 2019

(5) À fin 2018 plus acquisitions recensées

UN SECTEUR SANTÉ RÉSILIENT GRÂCE À DES FONDAMENTAUX SÉCURISÉS

Facteurs explicatifs qui se maintiennent

Une hausse continue des dépenses de santé...

Vieillesse de la population

Amélioration des techniques et des exigences

Augmentation des affections de longue durée

... accentuée par la crise sanitaire

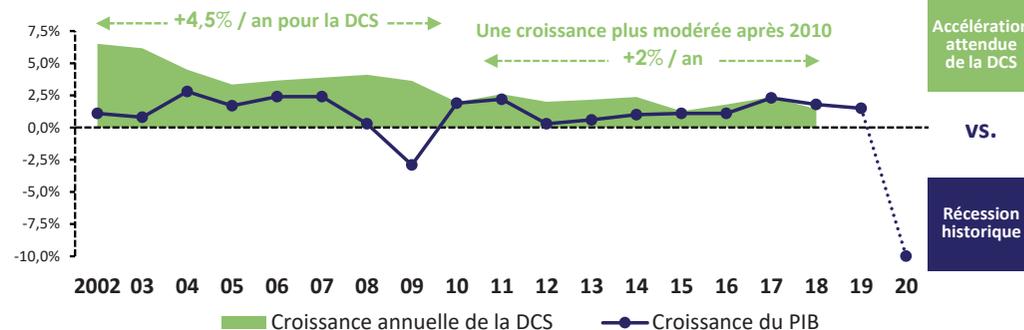
Un secteur règlementé financé par la puissance publique à plus de **80%** en France

8 Md€ débloqués en France en 2020 face au Covid-19

Revalorisation des personnels dans le public et le privé

Création d'une **5^e** branche de la Sécurité sociale pour piloter le financement de la dépendance

Une dépense courante de santé (DCS) plus dynamique que le PIB



Source : DREES (Dépenses de santé = CSBIM + autres coûts)

Une dépense très largement publique



Source : DREES (données internationales 2017)

Des acteurs de la santé qui bénéficient d'un soutien renouvelé de la puissance publique

DES OPÉRATEURS EXPLOITANTS D'ENVERGURE

Principaux opérateurs de cliniques MCO en France

sur la base des revenus 2018 (sources : HBI / DREES pour la taille de marché)

Rang		Chiffre d'affaires estimé	Part de marché	Part de marché cumulée
1	Ramsay Santé (incluant Capio)	2 446	21%	21%
2	Elsan	1 975	17%	38%
3	Sisio (dont Groupe Courlancy)	640	5%	49%
4	Vivalto Santé (incluant la Clinique du Confluent)	626	5%	43%
5	Almaviva Santé	400	3%	52%
6	DocteGestio	328	3%	55%
7	Groupe Clinavenir	241	2%	57%
8	Groupe C2S	240	2%	59%
9	GBNA Polycliniques	190	2%	61%
10	Groupe de Santé Clinifutur	174	1%	62%

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



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

sur la base des revenus 2018 > 150 M€ (Source : HBI)

 FRANCE

Korian	1 623
Orpea	1 235
Domus Vi (dont Residalya)	884
Le Noble Age	243
Domidep	240
Emera	176
SGMR Les Opalines	161

 ESPAGNE

Domus Vi	369
Vitalia	200
Orpea	167
Amavir	155
Sanitas Mayores	152

opérateurs français

opérateurs d'autres nationalités

Un marché domestique et très structuré en France avec des exploitants fortement internationalisés

 ALLEMAGNE

Korian	788
Alloheim	426
Kursana	378
Orpea	347
Pro Seniore	314
Augustinum Gruppe	310
Vitanas	274
AWO Westliches Westfalen	270
Fresenius Helios	239
Ameos Holding Ag	220
EMVIA Living	220
Domicil	183
Charleston (repris par KOS)	160

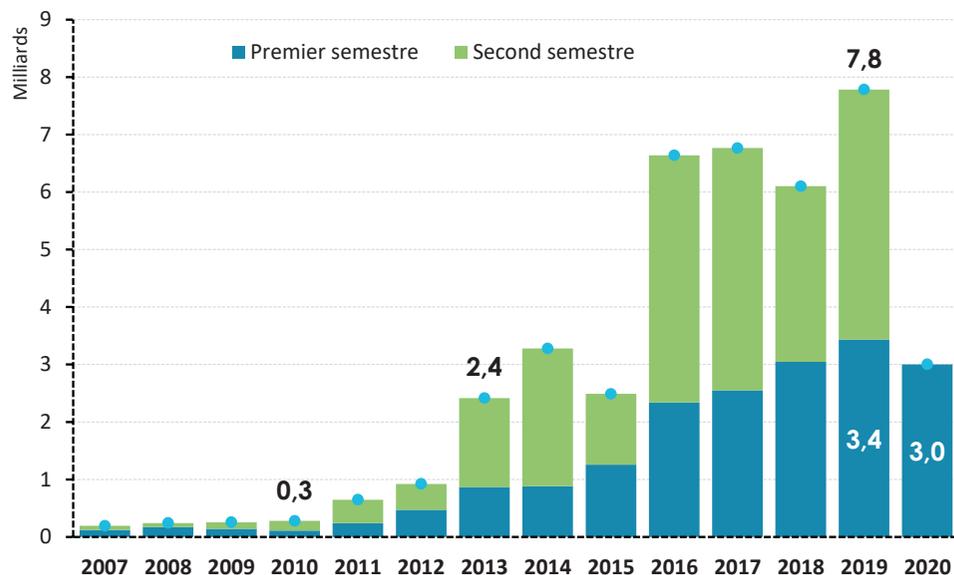
 ITALIE

Korian	249
Gruppo KOS	214
Sereni Orizzonti	155

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ CONFIRME SA RÉSILIENCE

Investissement « résidences pour senior » en Europe

en Md€ (source : RCA)



- Un recul très limité de l'investissement au 1^{er} semestre
- Après avoir nettement émergé en 2016, l'immobilier « long-séjour » confirme son attractivité et sa résilience



NB : résidences pour senior = maisons de retraite médicalisées + résidentiel pour seniors type RSS

Profil de l'investissement « long-séjour » par pays

(source : RCA)

	Volume annuel moyen 2017-2019	Volume à mi-2020	Transactions depuis mars
	1 400 M€	850 M€	AviaRent : 12 établissements en mars Patrizia : 7 résidences médicalisées en mai Primonial : 8 établissements en juillet
	550 M€	66 M€	Transactions attendues au S2 dont plusieurs lancées malgré le confinement
	250 M€	122 M€	Primonial : 6 RSA à construire, début juillet
	350 M€	64 M€	Threestones : 1 résidence Armonea en mars Care Property Invest : 1 résidence en juin

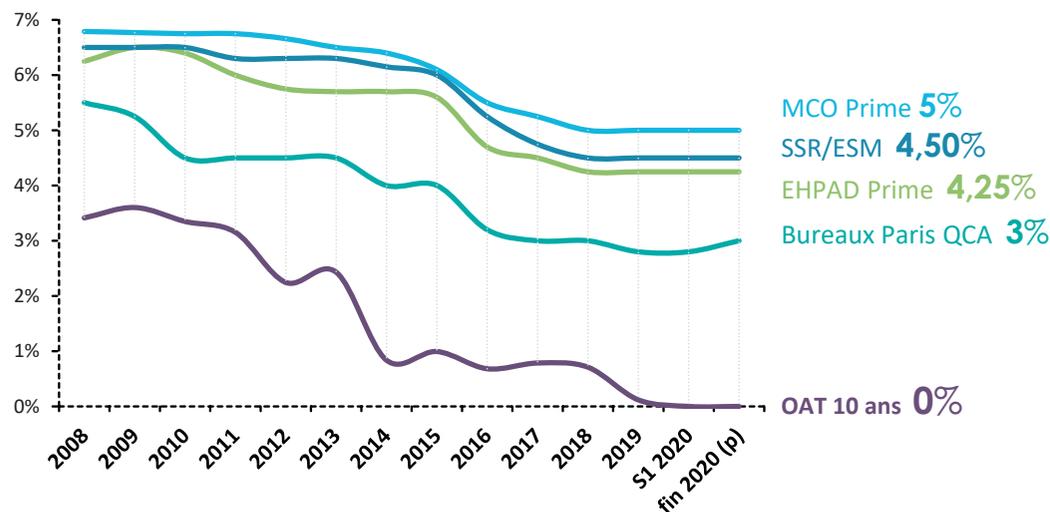
- Un investissement soutenu en Allemagne avec des acteurs domestiques actifs et une présence internationale maintenue
- Poursuite des acquisitions en Italie et Espagne
- Potentiel de rattrapage en France au S2

DES TAUX DE RENDEMENT CONFORTÉS

Une demande des investisseurs qui se maintient en France

- Des négociations qui restent sur les mêmes bases qu'avant le confinement
- Un intérêt renouvelé des investisseurs dans un marché de ≈ 800 M€ / an en France
- Des taux prime confortés et élevés : **5%** pour les cliniques MCO

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



Le marché allemand sort renforcé de la crise

- Impact de l'épidémie plus limité en Allemagne (taux de décès plus faible, EHPAD moins touchés, confinement partiel)
- Les taux devraient poursuivre leur baisse d'ici fin 2020

Des taux prime qui restent stables en Espagne et en Italie

Évolution des taux de rendement *prime* des EHPAD (à fin d'année)

2012	Taux prime EHPAD	2020 (p) (par rapport à fin 2019)
	7,5 - 8%	
	7 - 7,5%	
	6,5 - 7%	
	6 - 6,5%	
	5,5 - 6%	
	5 - 5,5%	= =
	4,5 - 5%	→
	4 - 4,5%	= =

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE SANTÉ

	Nature	Exploitant	Ville	Nombre de lits et places	Investissement total ⁽¹⁾ (M€)	Investissements restant à réaliser (M€)	Taux de rendement ⁽²⁾ (YoC)	Livraison	Pré-commercialisation
PIPELINE LANCÉ				3 142	297,6	230,9	5,4%		100%
Dont France				2 036	186,5	127,4			100%
Hôpital privé du Grand Narbonne	Développement	Elsan	Montredon-des-Corbières	283	47,8	10,6		2021	100%
Pôle Santé Lunellois	Développement	Clinipôle	Lunel	79	11,6	7,4		2021	100%
Clinique Mornay	Développement	Korian	Saintes	82	10,2	4,2		2021	100%
Polyclinique Saint-Roch	Extension	Elsan	Cabestany	332	10,1	10,1		2022	100%
Clinique Saint-Augustin	Extension	Elsan	Bordeaux	297	25,7	25,6		2022	100%
Clinique Saint-Pierre	Extension	Elsan	Perpignan	249	8,8	8,8		2022	100%
EHPAD Blagnac ⁽³⁾	Développement	Korian	Blagnac	80	14,9	14,9		2022	100%
Clinique Joncs Marins	Développement	Korian	Le Perreux-sur-Marne	136	21,9	18,3		2022	100%
Polyclinique du Parc	Extension	Elsan	Caen	288	21,2	14,7		2022	100%
Clinique Saint-Charles	Extension / Rénovation	Sisio	La Roche-sur-Yon	210	14,3	12,8		2022	100%
Dont International				1 106	111,1	103,5			100%
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Développement	Gheron	Italie (Piémont, Vénétie, Lombardie)	840	79,2	79,2		2021-2024	100%
Villalba	Développement	KOS	Italie	80	12,8	12,8		2021	100%
Grosseto	Développement	KOS	Italie	120	11,4	11,4		2021	100%
Tangerhütte	Restructuration	EMVIA Living	Allemagne	66	7,6	0,1		2020	100%



Un pipeline de développement renforcé en France



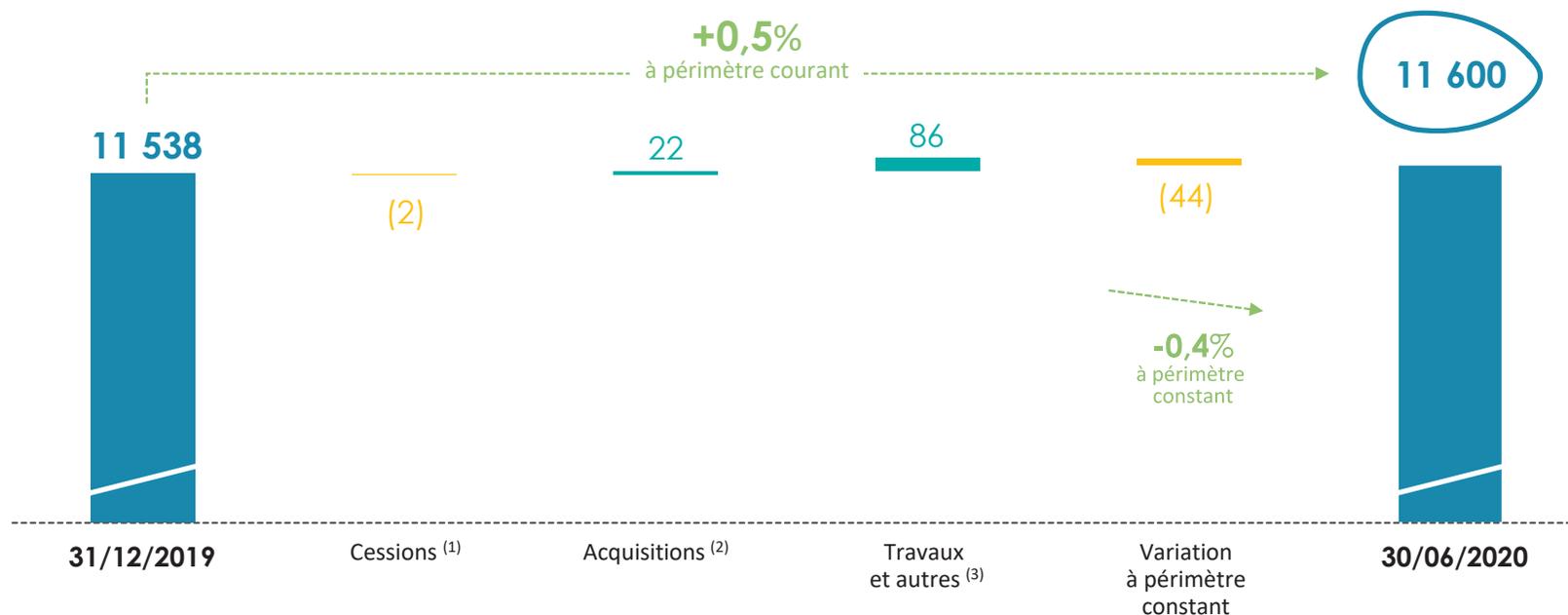
(1) Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la juste valeur du foncier, le budget de travaux, le coût de portage financier

(2) YoC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet (tel que défini au point 1)

(3) Signature post-clôture du T2 2020

PATRIMOINE DES FONCIÈRES TERTIAIRE ET SANTÉ : LÉGÈRE BAISSÉ À PÉRIMÈTRE CONSTANT (EN QUOTE PART)

(en M€)



- À périmètre constant, légère baisse de la valeur du patrimoine : -0,4% reflétant, principalement, les révisions des hypothèses d'indexation à la baisse par les experts
- À 100%, la valeur du patrimoine s'élève à 14 431 M€ ⁽⁴⁾ au 30/06/2020 (vs. 14 340 M€ au 31/12/2019)

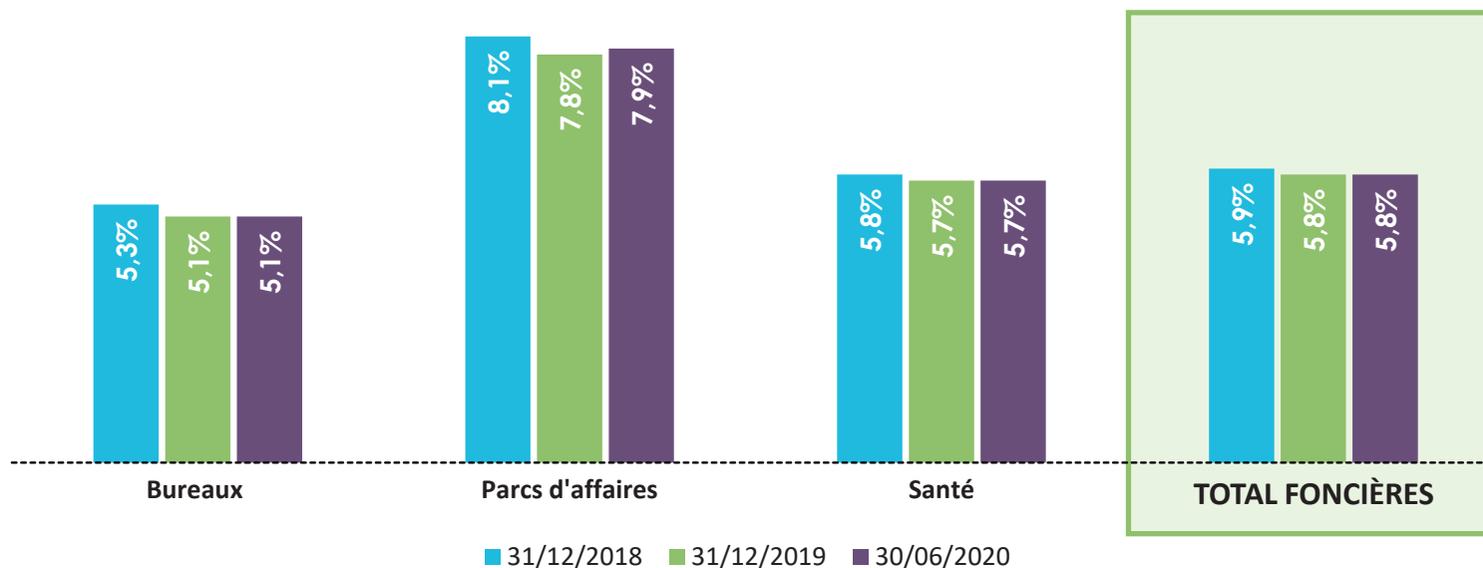
(1) Juste valeur au 31/12/19 des actifs cédés sur la période

(2) Comprend les parts engagées au premier semestre 2020 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année)

(3) Comprend les CAPEX, également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

(4) Dont actifs mis en équivalence maintenus en QP

TAUX DE RENDEMENT IMPLICITES ⁽¹⁾ DES ACTIFS EN EXPLOITATION



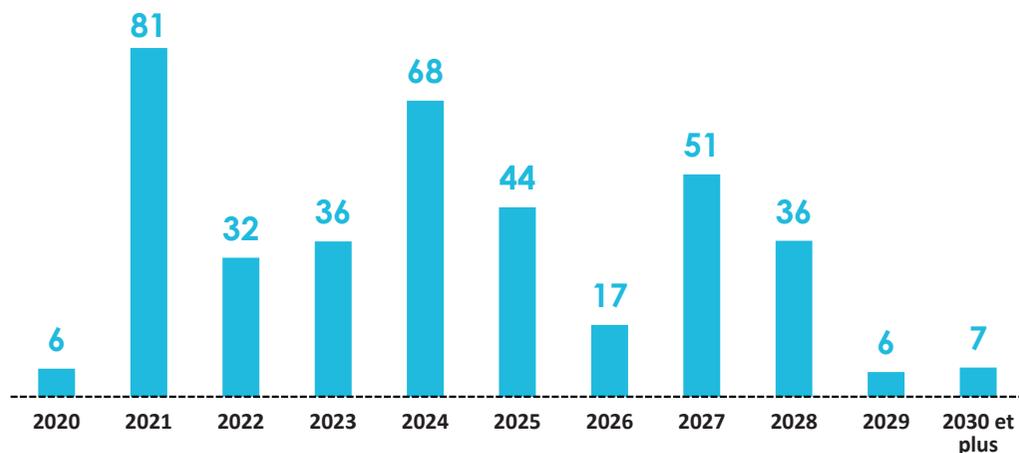
ÉCHÉANCIER ⁽¹⁾ DES BAUX DES FONCIÈRES (LOYERS IFRS)

Foncière Tertiaire

Une activité locative soutenue en 2020

- **Renouveler** : 14 baux renouvelés en 2020, soit 25 930 m² ou 6,9 M€ de loyer facial annualisé prolongés sur 5 ans
- **Attirer** : 45 nouveaux baux signés en 2020 portant sur 32 420 m², pour un loyer facial annualisé de 7,9 M€

Loyers IFRS annualisés en M€

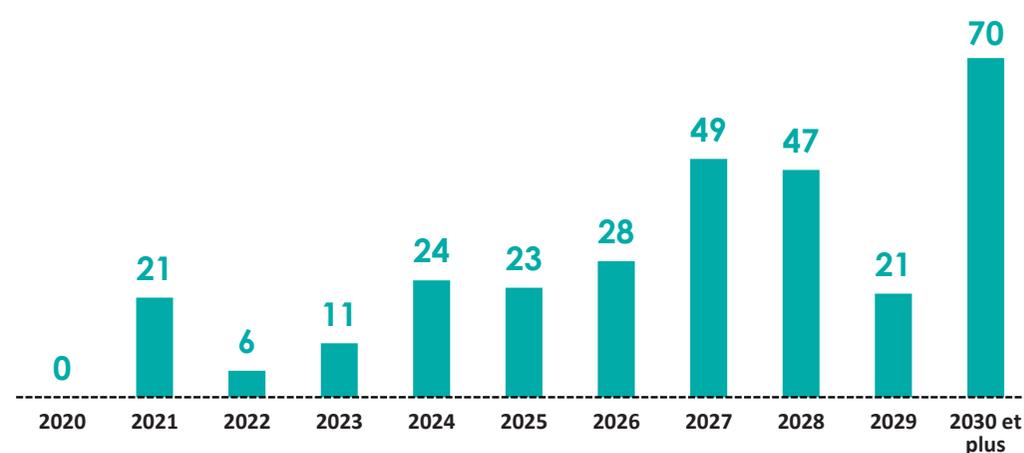


Foncière Santé

Une activité locative très sécurisée

- Une **durée moyenne des baux sécurisée** de 7,0 ans en France et de 17,5 ans à l'international
- 2 baux renouvelés ou prorogés portant sur 5,8 M€ de loyer facial annualisé prolongés sur 2,5 ans avant leur échéance

Loyers IFRS annualisés en M€



▶ 79% des loyers des Foncières sont à échéance post 31/12/2022

PROMOTION : LES FONDAMENTAUX SUR LE LOGEMENT RESTENT BONS

<p>Une demande qui reste soutenue</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de crédit qui restent bas • Besoins structurels de long terme <p><i>Croissance des ménages 2x plus rapide que celle de la population</i></p>
<p>Rareté de l'offre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 91 000 logements ⁽¹⁾ • Un en-cours au plus bas depuis 2014
<p>Un secteur d'activité soutenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositifs fiscaux • Plans de relance post crises • Plan CDC Habitat

Des atouts pour Icade Promotion

Une offre reconnue, globale et vertueuse

- Commerces, mixité, attractivité
- Un habitat économe, à l'empreinte carbone réduite

- Un risque limité de baisse des prix
- Un portefeuille foncier à disposition

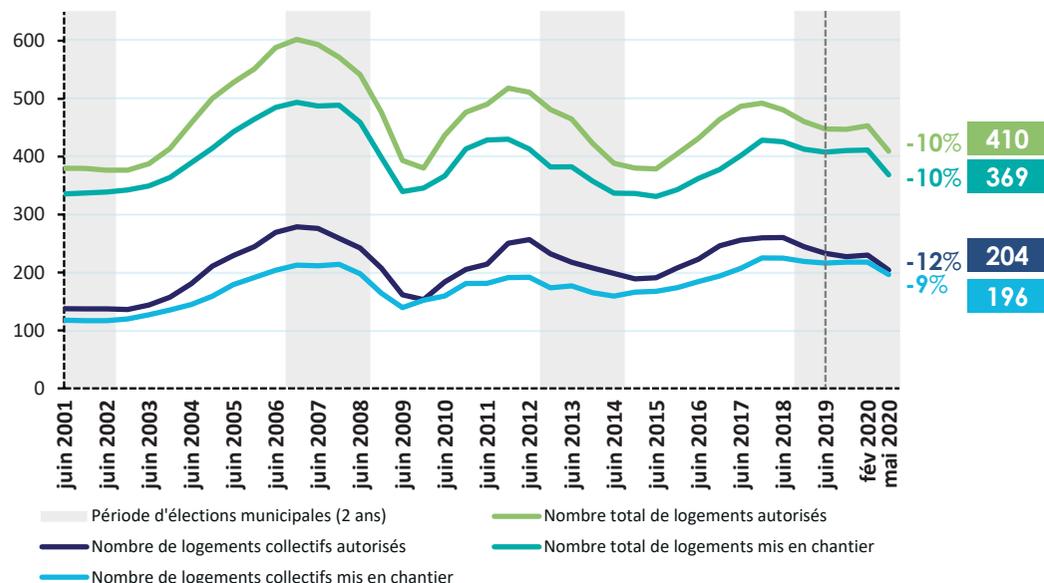
- Un plan de soutien du gouvernement attendu au T3 2020

- Une offre bas carbone adaptée aux attentes gouvernementales

PROMOTION : UNE ACTIVITÉ LIMITÉE PAR LES CONTRAINTES D'OFFRE

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

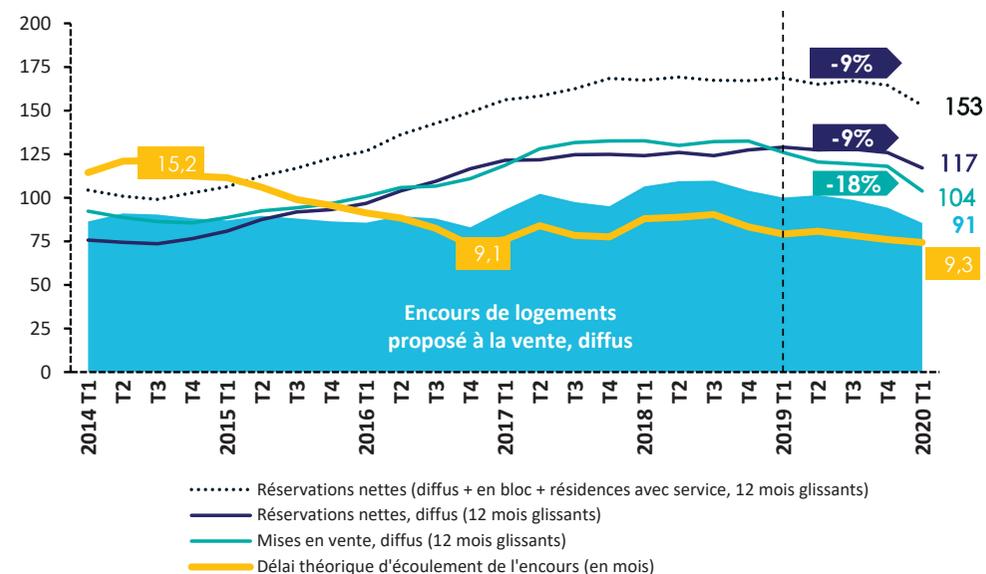
(en milliers de logements à rythme annuel)
Source : CGDD/SOeS



Une baisse des autorisations et des mises en chantier depuis fin 2018 brusquement accentuée par le confinement

Offre commerciale, mises en vente et réservations de logements neufs en France

(en milliers de logements)
Source : FPI



Un marché en forte tension avec un recul marqué des mises en vente et un encours de logements de plus en plus faible

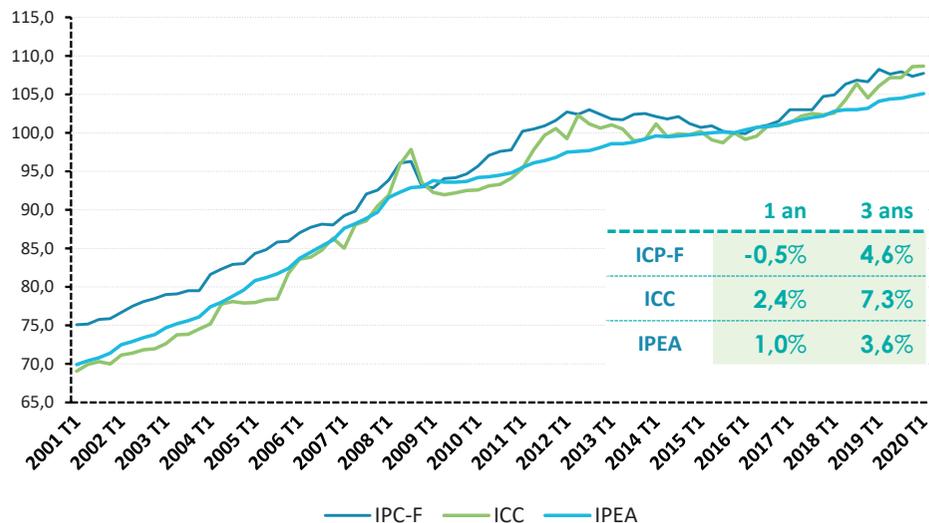
► Une période de confinement qui pèse davantage sur l'offre que sur la demande

DES PRIX PORTÉS PAR LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Indices de coût et de prix dans la construction au T1 2020

Indice base 100 en 2015

Source : INSEE

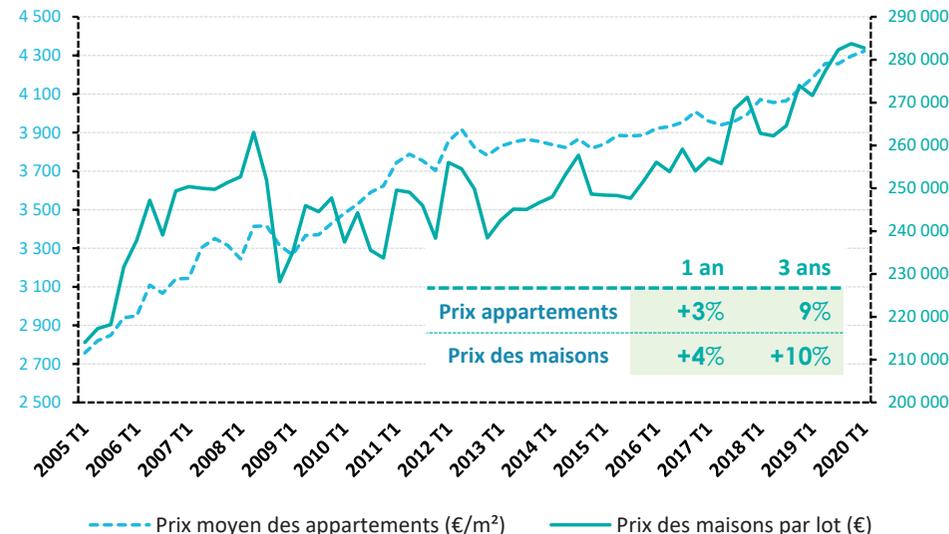


Une hausse des coûts de construction amenée à se poursuivre avec la crise sanitaire (nouvelles normes sanitaires, perturbation des chaînes d'approvisionnement)

Prix de vente des logements neufs

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

Source : ECLN

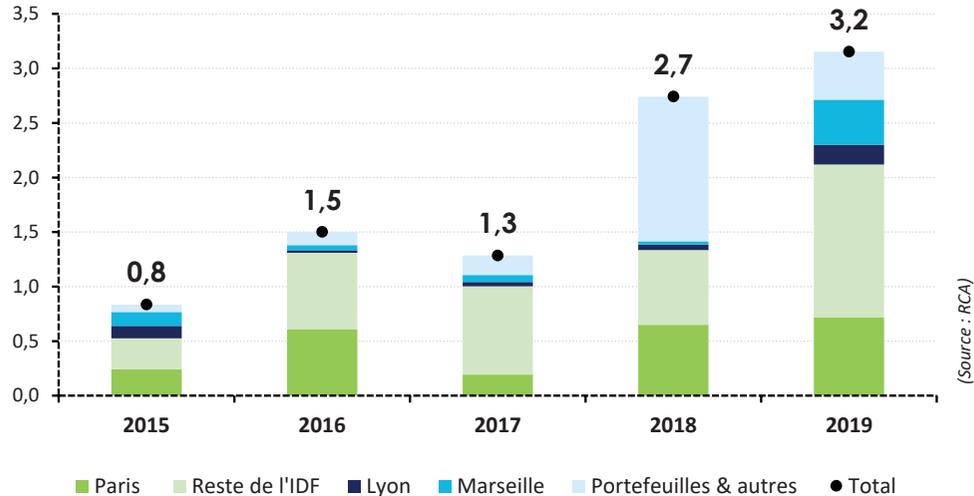


Un risque limité de correction des prix d'appartements comme en témoigne leur évolution après la crise de 2008

PROMOTION : MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL

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

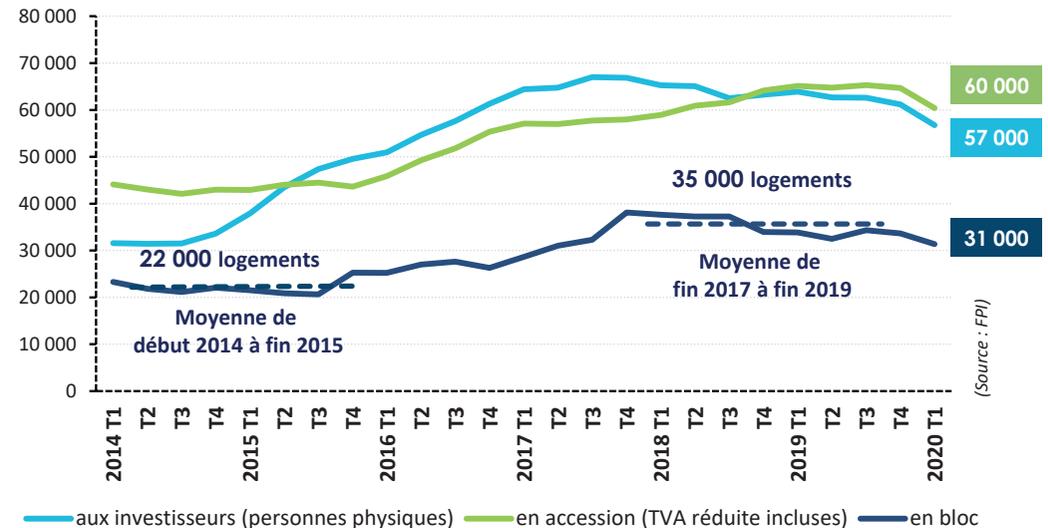
Acquisitions résidentielle par des investisseurs institutionnels (en Md€)



Un volume record en 2019 de 3,2 Md€ qui s'appuie en grande partie sur le reste de l'Île-de-France et les régions

Un rôle croissant des ventes en bloc pour les promoteurs

Réservation par typologie d'acquéreur (en milliers de logements)

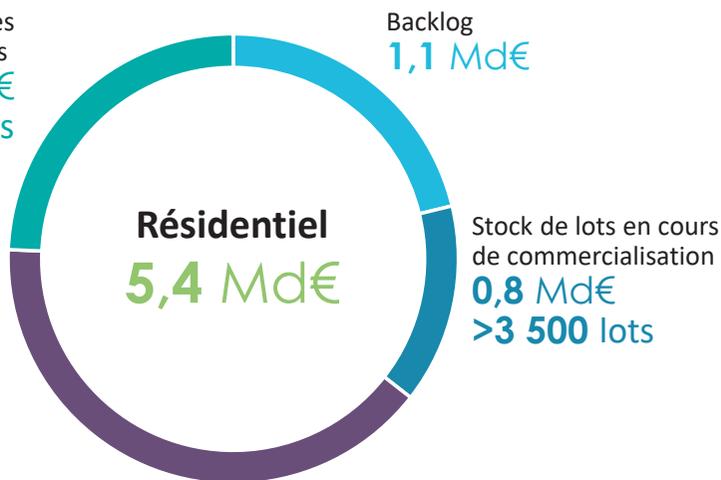


En mars 2020, CDC habitat a annoncé un plan d'acquisition de 40 000 logements sur 12 mois

UN POTENTIEL DE CHIFFRE D'AFFAIRES DE **7,2 Md€** À MOYEN TERME

5,4 Md€ pour le résidentiel :
20 900 logements (hors backlog)

Opérations gagnées
ou autres options
1,3 Md€
>6 800 lots



Portefeuille foncier
2,2 Md€
>10 600 lots

1,8 Md€ pour le tertiaire
et 389 700 m² (hors backlog)



Opérations gagnées
ou autres options
0,9 Md€
197 200 m²

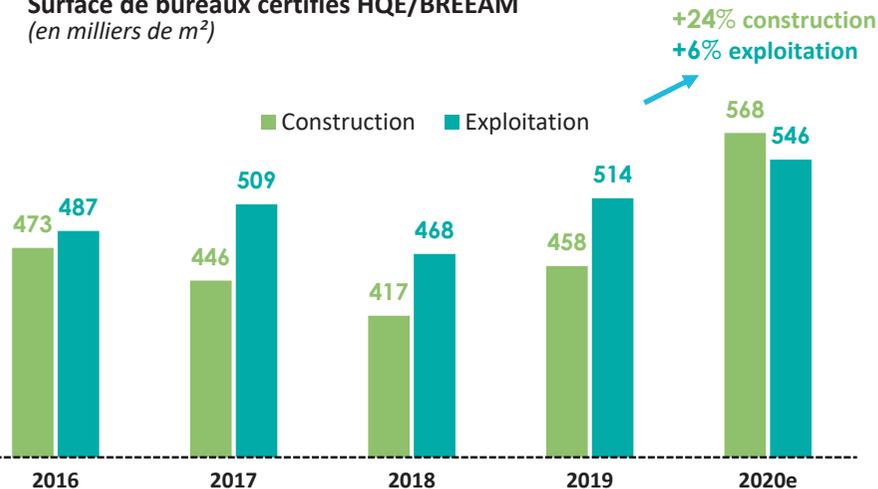
Portefeuille foncier
0,7 Md€
192 500 m² en QP

DES INDICATEURS SEMESTRIELS BIEN ORIENTÉS SUR LA RSE

..... FONCIÈRE TERTIAIRE

Augmentation des bureaux certifiés

Surface de bureaux certifiés HQE/BREEAM
(en milliers de m²)



- Émissions de gaz à effet de serre des Bureaux et Parcs d'affaires
↳ -27% réalisé entre 2015 et 2019
- 10 actions solidaires sur nos Parcs d'affaires au 1^{er} sem. 2020

..... FONCIÈRE SANTÉ

- Certification HQE de **100%** des projets significatifs en développement (> 7 500 m²)

..... PROMOTION

- Pilote des labels **OsmoZ** (qualité des cadres de vie), **E+C-** (Énergie positive et réduction carbone) et **R2S** (bâtiment connecté et communicant)
- Avancement des projets aux fortes ambitions RSE : Village des athlètes, Réinventer Paris 2 - Gare des Gobelins, Bruneseau...

..... RH

- **33%** de femmes managers
- **33%** de collaborateurs en télétravail
- Mise en place d'un réseau d'ambassadeurs pour favoriser le recours au secteur protégé et adapté
- **100%** des collaborateurs ont eu la possibilité de participer à une action solidaire (plan d'action adapté au contexte sanitaire)



Notée **A-**



SUSTAINALYTICS

Parmi les **5%** les mieux notées des sociétés d'investissement immobilier cotées



G R E S B
★★★★★ 2018

Sector Leader
Note de **84/100**



Note de **25/25**

En tête du **top 10 mondial** pour la qualité du reporting Green Bond



Ministère du Travail

Note de **99/100** à l'index de l'égalité femmes/hommes



Notée **B-**
Statut « Prime »



URBAN ODYSSEY, LE START-UP STUDIO D'ICADE PREND SON ENVOL !

Depuis 1 an, 6 start-up & spin-off créées, en réponse à nos enjeux « raison d'être »

Bas carbone



La plateforme de compensation carbone locale sur-mesure



Concepteur d'habitat collectif bois, évolutif, 100% sur mesure

Nature et biodiversité



Solutions urbaines de revalorisation des eaux pluviales par le végétal



Revalorisation de fonciers péri-urbains par une offre de maraichage viable

Santé



Géolocalisation du patient et du matériel en milieu hospitalier

Lieux innovants



Des espaces flexibles à votre image



Start-up Studio by ICADE



- 2020 : accélération du dispositif
- Lancement de la saison#2 : **150** candidats rencontrés en un mois
- Objectif : création de **5 nouvelles startup d'ici fin 2020**

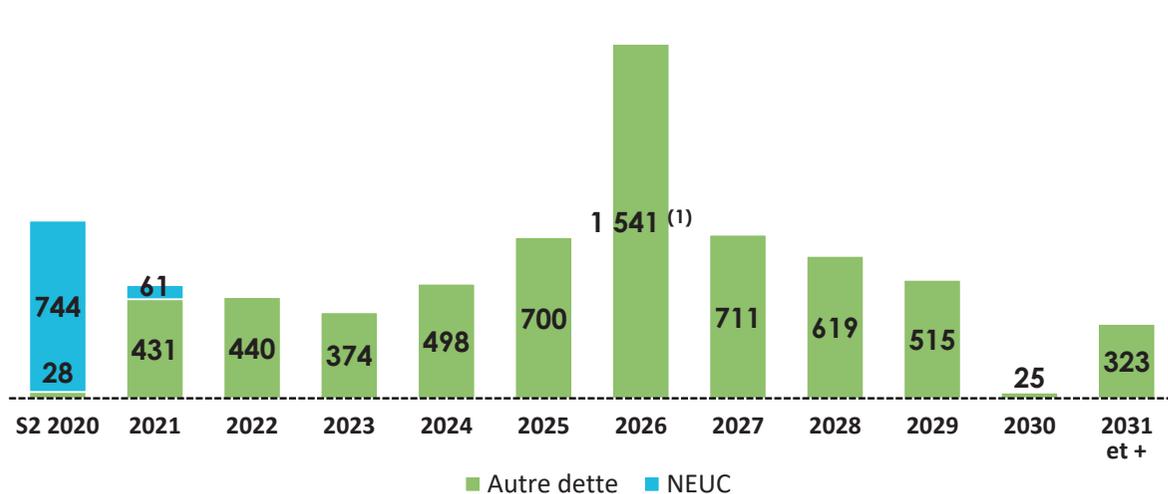
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en M€)	30/06/2020			Δ 2019	30/06/2019		
	Courant	Non Courant	TOTAL		Courant	Non Courant	TOTAL
Chiffre d'affaires	622,0		622,0	(8,3%)	678,5		678,5
Excédent brut opérationnel	277,1	(5,6)	271,5	(5,5%)	288,6	(1,3)	287,3
dont charges d'amortissement		(182,1)	(182,1)			(169,2)	(169,2)
dont charges et reprises liées aux pertes de valeur		(8,9)	(8,9)			22,2	22,2
dont résultat sur cessions		1,5	1,5			4,3	4,3
Résultat opérationnel	278,3	(202,6)	75,6	(44,6%)	288,0	(151,4)	136,6
Coût de l'endettement net	(51,3)		(51,3)		(47,4)		(47,4)
Autres produits et charges financiers	6,0	3,7	(2,3)		(9,1)	(9,6)	(18,8)
Résultat financier	(57,2)	3,7	(53,6)	19,1%	(56,6)	(9,6)	(66,2)
Charge d'impôt	0,1	1,8	1,9		(7,9)	1,5	(6,4)
Résultat des activités abandonnées						2,9	2,9
Résultat net	221,2	(197,1)	24,0	(64,1%)	223,6	(156,7)	66,9
Résultat net part du Groupe	161,3	(156,1)	5,2	(89,0%)	174,9	(127,9)	47,0

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE DIVERSIFIÉE

Échéancier de la dette

(en M€)



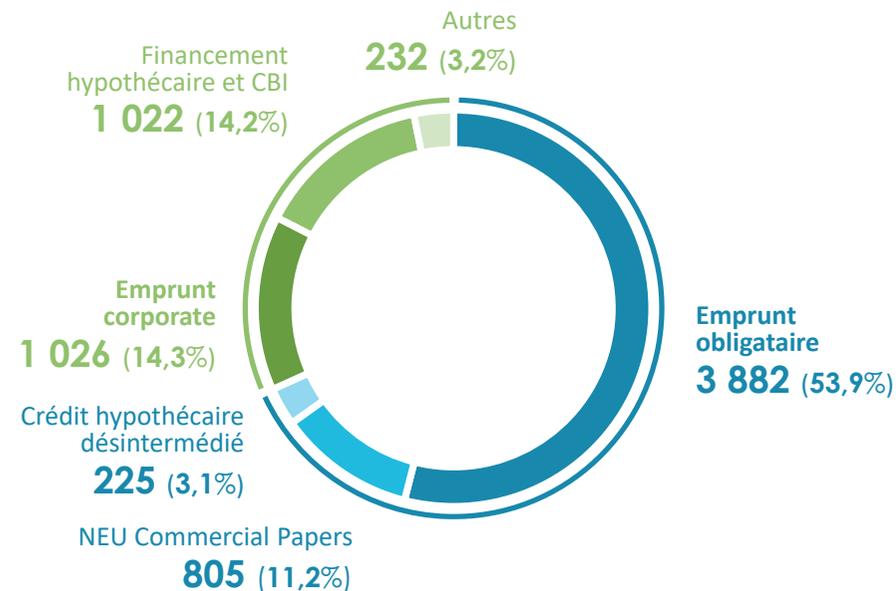
- Dette nette de 6 254 M€
- Dette brute de 7 192 M€
- Taux de couverture à 98%



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

Diversification des sources de financements

(en M€)



68% de dettes désintermédiées
32% de dettes intermédiées

▶ Dette intermédiée >30%