



ICADE – JOURNEE INVESTISSEURS 2022

Résilience et capacité d’adaptation au nouvel environnement, des opportunités à venir

Révision à la hausse du cash-flow net courant 2022

A l’occasion de sa Journée Investisseurs, Icade :

- **Dresse un bilan du plan stratégique 2019-2022** : solidité des performances opérationnelles et capacité d’adaptation ont permis au groupe de délivrer des résultats résilients sur la période dans un contexte particulièrement complexe depuis 2020 ;
- **Revient en détail sur les activités opérationnelles du groupe, la guidance 2022 et les premières perspectives pour 2023** : solidité des fondamentaux de ses métiers, capacité d’adaptation au nouvel environnement financier, et confiance réitérée dans la perspective de 2023 sur la base d’un bilan très solide.

Tertiaire : Point sur le marché de bureau et le pipeline de développement

- **Marché de bureaux actif, en cours de normalisation, appétit confirmé pour les actifs attractifs et matures**
 - Avec plus de 2 millions de m² attendus en 2022 en Île-de-France, le marché de bureaux en France reste profond et dynamique, porté par une demande adaptée à l’environnement post covid
- **Et pour Icade, une activité locative qui reste dynamique sur l’ensemble du portefeuille**
 - 110 000 m² signés ou renouvelés depuis le début de l’année, une accélération au T3
 - Pas de départ significatif sur 2022 : les bureaux de la Foncière Tertiaire restent attractifs
- **Une bonne performance des business park, en particulier sur Orly-Rungis**
 - 40 000 m² signés ou renouvelés depuis début 2022 (soit un montant de revenus annualisés de 6 M€)
 - Attractivité des locaux d’activité, avec des loyers qui ont plus que doublé depuis 2018
- **Poursuite de la bonne dynamique de rotation du portefeuille de bureaux**
 - Plan de cession 2022 finalisé dès fin septembre (600 M€, taux moyen inférieur à 4,5%) et acquisitions opportunistes
 - Promesses de cessions pour 100 M€, qui seront finalisées en 2023
- **Un pipeline de développement en cours de diversification, des opportunités de création de valeur à moyen terme**
 - Diversification du mix produits vers les data centers, les hôtels, le retail prime, et le résidentiel

Santé : Marché de l’investissement et opportunités de croissance

- **Des fondamentaux de marché toujours aussi robustes à moyen terme...**
 - Une demande forte portée par les tendances démographiques
 - Un secteur soutenu par les politiques publiques
 - Une classe d’actifs acyclique, une valorisation résiliente sur le long terme
- **... et un business model solide offrant une grande visibilité sur les cash-flows futurs**
 - Mécanisme d’indexation, maturités des baux, et ratios de couverture confortables
 - Un socle partenarial fort et de long terme avec nos locataires exploitants
- **Icade Santé adapte sa stratégie d’investissement dans le nouvel environnement de taux**
 - Sélectivité et discipline accrues dans nos acquisitions, poursuite de la stratégie de diversification géographique
 - Un asset management dynamique du portefeuille existant : des projets générateurs de cash-flow

Promotion : Marché du résidentiel et avancement de la feuille de route

- **Une demande qui reste soutenue dans un environnement plus contraint**
 - Une demande structurelle portée par les évolutions démographiques
 - Un marché qui reste structurellement sous offreur
- **Icade Promotion affiche une bonne dynamique commerciale**
 - Un chiffre d'affaires économique attendu en croissance solide à fin 2022
 - Des indicateurs avancés bien orientés soutenant le potentiel de croissance à moyen terme
- **Capacité à maintenir les marges dans un environnement qui se durcit**
 - Des leviers identifiés et activés pour faire face à ce nouvel environnement
- **A date, trajectoire de croissance confirmée à horizon 2025**

Ambition bas carbone : Où en sommes-nous ?

- **Nouvelle accélération de notre stratégie bas carbone début 2022**
 - Des objectifs renforcés pour l'ensemble des métiers et alignés avec une trajectoire +1,5°C ; une ambition Net-Zero en 2050 ;
 - Un plan d'investissements ambitieux sur 4 ans : 180 M€
- **Validation de la trajectoire 1,5°C du Groupe par la SBTi, reflétant la rigueur de la méthodologie et des notations extra-financières aux meilleurs niveaux**
- **Plus qu'une priorité stratégique, des leviers d'attractivité et d'accélération pour nos 3 métiers**

NB : Le [reporting](#) au 31 décembre 2021 sur les obligations vertes d'Icade est disponible sur le site internet

Structure financière : Situation bilantielle à fin 2022

- **Une structure financière toujours aussi solide à fin 2022**
 - Un business model diversifié, un profil de dette optimisé, prochaines échéances à moyen terme (2024)
 - Solidité des indicateurs de dette attendue dans un environnement financier plus contraint
 - Confirmation par S&P du rating BBB+ perspective stable pour Icade et Icade Santé
- **Des leviers à court terme identifiés pour accompagner le nouvel environnement financier**
 - Anticipation de refinancements, décote attractive sur la dette existante offrant des opportunités
 - Une sélectivité appropriée dans notre politique d'investissements avec effet sur la dette nette
- **Des perspectives 2023 rassurantes**
 - Sur la base de projections internes, et en intégrant une stabilité des taux aux niveaux actuels en 2023, la LTV et les indicateurs de dette sont attendus toujours aussi solides en 2023

Des perspectives 2022 et 2023 résilientes

Révision à la hausse de la guidance annuelle

- **CFNC 2022 groupe par action :**
 - **+7% hors effet des cessions 2022 (vs +4% précédemment)**
 - **Soit +3% y compris l'effet des cessions 2022 (~14M€ d'impact des cessions)**
- **CFNC de la Foncière Santé 2022 : en croissance de c. +5,7/6% (en valeur)**
- **Confirmation de la politique de dividende 2022 : hausse de +~3/4%**
(sous réserve de la validation par l'assemblée générale de 2023)

Perspectives 2023

Dans ce nouvel environnement financier, Icade dispose de **fondamentaux très solides avec :**

- Une structure financière solide
- Un portefeuille de bureaux qui dispose de réels atouts sur son marché
- Attractivité des actifs de santé confirmée, ambition d'investissements de 3 Md€ à adapter, liquidité toujours sur la feuille de route
- Une activité de promotion qui poursuivra sa dynamique de croissance et l'amélioration de sa profitabilité
- Une ambition bas carbone au service de l'attractivité des 3 métiers.

S'appuyant sur ses fondamentaux et sa grande capacité d'adaptation, Icade est confiante et restera résiliente en 2023.

Icade annoncera un nouveau plan à moyen-terme le 20 février 2023 à l'occasion de la publication des résultats annuels 2022.

Une présentation assurée par Frédéric Thomas (Président du Conseil d'Administration), Olivier Wigniolle (Directeur général), Victoire Aubry (Directrice financière), Emmanuelle Baboulin (Directrice du pôle Foncière Tertiaire), Xavier Cheval (Directeur général d'Icade Santé), Emmanuel Desmaizières (Directeur général d'Icade Promotion) et Flore Jachimovicz (Directrice RSE et Innovation) sera retransmise en direct ce jour à partir de 10h (heure de Paris). Elle sera suivie d'une séance de questions-réponses.

L'accès au webcast ainsi que l'ensemble des supports seront disponibles à partir de 10h sur la page de notre site corporate dédiée à la journée investisseurs 2022.

Lien : <https://www.icode.fr/finance/resultats-financiers/investor-day>

Accès direct au webcast :

In English : https://channel.royalcast.com/icodeen/#!/icodeen/20221128_1

Accès à la version audio :

France	+33 (0)1 70 37 71 66	Mot de passe : ICADE FR
UK (Standard International Access)	+44 (0)33 0551 0200	Mot de passe : ICADE ENG
USA	+1 212 999 6659	Mot de passe : ICADE ENG

CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels 2022 : lundi 20 février 2023 (avant bourse)

A PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2022 de 15,5 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2021 de 1,1 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont 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. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts. Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr