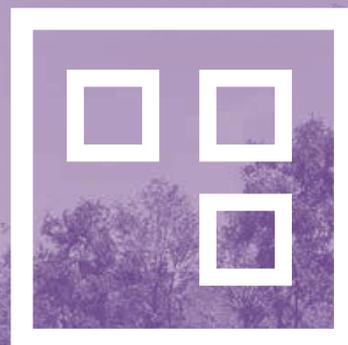


BROCHURE DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 19 AVRIL 2024 – 9H30

Immeuble Open
27 rue Camille Desmoulins - 92130 Issy-les-Moulineaux



01	Exposé sommaire de la situation de la Société et chiffres clés.....	3
02	Perspectives 2024 et plan stratégique 2024-2028.....	12
03	Gouvernance	13
04	Ordre du jour.....	23
05	Rapport du conseil d'administration sur l'exposé des motifs et les projets de résolutions	24
06	Rapports des Commissaires aux Comptes	42
07	Modalités de participation à l'assemblée générale	55
08	Demande d'envoi de documents et renseignements légaux	62



01 EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET CHIFFRES CLES

Foncière Tertiaire : excellente dynamique locative et ajustement des valorisations

- Revenus locatifs à 363,9 M€, en hausse de +2,2 % à périmètre constant
- Très forte activité locative, avec près de 243 000 m² signés ou renouvelés (+20 % vs 2022)
- Pipeline sélectif et diversifié et lancement d'un nouveau projet emblématique au 29-33 Champs Elysées
- Valorisation du portefeuille à 6,5 Md€ (PdG) : LfL à -17,5 %, rendement du portefeuille à 7,5 % (+150 pb vs 2022)

Promotion : résilience opérationnelle et revue du portefeuille foncier dans un marché en net ralentissement

- Chiffre d'affaires économique à 1,29 Md€, en hausse de +3 % vs 2022
- Réservations à 1 345 M€, en repli contenu de -7 % en valeur, dans un marché en retrait de -26 %¹, grâce à l'accélération des ventes en bloc
- Revue du portefeuille foncier afin de sécuriser davantage les opérations futures et de reconstituer leur niveau de marge
- Marge en baisse à 3,8 %, vs 6,2 % en 2022
- Backlog stable à 1,84 Md€

Cession des activités de Santé

- Annonce le 5 juillet 2023 de la cession de la Foncière Santé en trois étapes et déconsolidation de ces activités
- 1,45 Md€ de cash reçu au titre de l'étape 1 et 132 M€² reçus en remboursement partiel des avances IHE
- Objectifs indicatifs des étapes 2 et 3 : finalisation de la cession pour c.1,3 Md€³ sur un horizon indicatif 2024-2026

Agrégats financiers résilients mais marqués par la baisse de valorisation des actifs

- Cash-flow net courant Groupe à 350,6 M€, soit 4,62 € par action
- Cash-flow net courant des Activités stratégiques⁴ à 232,6 M€, en hausse de +0,9 %, soit 3,07 € par action, supérieur à la guidance [2,95-3,05] € par action
- ANR NTA à 67,2 € par action, -25,2 % vs 2022, résultat net PdG IFRS à -1 250,3 M€⁵

Renforcement du bilan post-réalisation de l'étape 1 de la cession des activités de Santé

- Amélioration des KPIs de dette : LTV à 33,5 % (vs 39,3 % fin 2022), Dette Nette / Ebitda à 7x (vs 10,1x fin 2022)
- Position de liquidité très solide à 2,9 Md€, refinancement des lignes non tirées à échéance 2024 et 2025 (755 M€)
- Dette projetée des trois prochaines années, intégralement couverte
- Maîtrise du résultat financier grâce à une politique de couverture prudente et à une forte hausse des produits financiers

Engagements RSE : notation A du Carbon Disclosure Project, résultats en ligne avec la trajectoire 1,5°C du Groupe validée par la SBTi

Gouvernance : évolution de la composition du Conseil d'Administration et du Comité Exécutif

Dividende 2023 : 4,84 €⁶ par action, en croissance de + 11,8 % vs 2022

Guidance 2024 : Cash-flow net courant des Activités stratégiques entre 2,75 € et 2,90 € par action

Annnonce du nouveau plan stratégique 2024-2028 « ReShapE »

¹ Source : FPI, 02/2024

² Dont 26,6 M€ perçus en janvier 2024

³ Montant estimé sur la base de la valorisation du portefeuille des activités de Santé au 31 décembre 2023

⁴ Les Activités stratégiques sont composées de la Foncière Tertiaire et de la Promotion

⁵ Incluant -1 600,9 M€ d'éléments non récurrents et non courants

⁶ En deux versements de 2,42 € par action, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 19 avril 2024

« Dans un environnement macroéconomique et financier très volatile, marqué par des taux durablement élevés impactant tout particulièrement le secteur immobilier, la performance opérationnelle d'Icade illustre la résilience du Groupe et la solidité de ses fondamentaux. La réalisation de la première étape de la cession des activités de Santé au mois de juillet 2023 a permis à Icade de renforcer sa structure bilantielle pour relever de prochains défis et saisir de nouvelles opportunités ». **Nicolas Joly, Directeur général d'Icade**

Lors de sa séance du vendredi 16 février 2024, le Conseil d'Administration d'Icade, présidé par Monsieur Frédéric Thomas, a arrêté les comptes pour l'exercice 2023 :

	31/12/2023	31/12/2022 retraité (a)	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Revenus locatifs Foncière Tertiaire (en M€)	363,9	364,0	(0,0)	(0,0%)
Résultat net récurrent - Foncière Tertiaire (en M€)	213,9	195,5	18,4	+9,4%
Cash-flow net courant - Foncière Tertiaire (en M€) (1)	228,8	208,5	20,4	+9,8%
Chiffre d'affaires économique Promotion (en M€)	1 293,9	1 256,7	37,2	+3,0%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€) (2)	6,2	37,0	(30,8)	(83,3%)
Cash-flow net courant - Inter métiers et Autres (en M€) (3)	(2,4)	(14,9)	12,5	(83,9%)
(A) Cash-flow net courant – Activités stratégiques (en M€) (1+2+3)	232,6	230,6	2,0	+0,9%
Cash-flow net courant – Activités stratégiques (en € par action)	3,07	3,04	0,03	+0,8%
(B) Cash-flow net courant – Activités abandonnées (en M€)	118,0	186,3	(68,3)	(36,7%)
(B) Cash-flow net courant – Activités abandonnées (en € par action)	1,56	2,46	(0,90)	(36,7%)
Cash-flow net courant - Groupe (en M€) (A+B)	350,6	416,8	(66,2)	(15,9%)
Cash-flow net courant - Groupe (en € par action)	4,62	5,50	(0,88)	(15,9%)

(a) Reclassement de la Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

Compte tenu de l'évolution du périmètre d'activité du Groupe, Icade communique désormais sur un Cash-flow net courant Groupe, composé (i) du Cash-flow net courant des Activités stratégiques (appelé *Cash-flow proforma* en juin 2023), à savoir la Foncière Tertiaire et l'activité de Promotion⁷, et (ii) du Cash-flow net courant des Activités abandonnées, à savoir les activités de Santé.

	31/12/2023	31/12/2022 retraité (a)	Variation (en valeur)	Variation (en %)
ANR NTA par action (en €)	67,2	89,8	(22,6)	(25,2%)
ANR NDV par action (en €)	73,3	101,4	(28,0)	(27,6%)
Coût moyen de la dette tirée	1,56%	1,25%	+31 pbs	NA
LTV (droits inclus)	33,5%	39,3%	-580 pbs	NA

(a) Reclassement de la Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

1. Performances 2023 par métier

1.1. Foncière Tertiaire : excellente dynamique locative

A compter de juin 2023, Icade a revu la segmentation de son portefeuille, sur la base des usages, faisant ressortir quatre grandes typologies d'actifs : **les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs**.

- **Les actifs de bureaux représentent 82 % de la valeur du portefeuille⁸, parmi lesquels :**
 - **86% sont considérés comme des bureaux *well-positioned***, à savoir des actifs en ligne avec les attentes des locataires, pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire ;
 - **14% sont classifiés comme des bureaux *to-be-repositioned***, dont l'avenir tertiaire est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un changement d'usage doit être envisagé.
- **Les locaux d'activités comptent pour 11 % du portefeuille** : ce segment est composé de locaux d'activité, de studios TV, de data centers, d'activité de grossistes et d'entrepôts.
- Le segment Autres actifs de la Foncière Tertiaire regroupe principalement des hôtels et des actifs de commerces, pour 5 % du portefeuille.
- Enfin, les réserves foncières, qui comptent seulement pour 2 % du patrimoine en valeur d'expertise, représentent un réservoir de valeur.

⁷ Auquel s'ajoute le Cash-flow des activités Inter métiers et Autres

⁸ En part du Groupe, au 31 décembre 2023

Une activité d'asset management très soutenue en 2023

Les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire s'élevaient, au 31 décembre 2023, à **363,9 M€**, stables par rapport à 2022, malgré une perte de loyers de 11,8 M€, liée aux cessions d'actifs réalisées en 2022 et 2023 et à une baisse des indemnités de résiliation anticipée (-2,2 M€).

En 2023, la Foncière Tertiaire a bénéficié de l'effet année pleine de l'acquisition de Défense Parc en 2022 et de l'acquisition en juillet 2023 du dernier immeuble du complexe immobilier Ponant, représentant des revenus supplémentaires cumulés de 5,2 M€.

A périmètre constant, les revenus locatifs sont en croissance de **+2,2 %**, sous l'effet de :

- **L'indexation**, à hauteur de **+4,7 %⁹** ;
- **L'activité locative nette**, qui contribue pour **+0,1 %** ;
- **Une réversion négative sur les renouvellements** pour **-2,6 %**.

L'activité d'asset management a été particulièrement dynamique en 2023 pour la Foncière Tertiaire avec près de **243 000 m² signés ou renouvelés (130 baux)**, soit une progression de plus de **20 % par rapport à 2022**. Ces signatures et renouvellements représentent un montant de plus de **63 M€ de loyers faciaux** annualisés et présentent une durée ferme moyenne de **5,6 années**.

Ils se décomposent de la manière suivante :

- **Nouvelles signatures** : plus de **100 000 m²**, **29 M€ de loyers faciaux annualisés**, **6,4 années de durée ferme moyenne** ;
- **Renouvellements** : c. **143 000 m²**, **34 M€ de loyers faciaux annualisés**, **4,9 années de durée ferme moyenne**.

Les nouvelles signatures et renouvellements sur le segment des bureaux représentent c. **181 000 m²**, dont **73 % concerne des actifs well-positioned**. Ces signatures ont été réalisées à des conditions en ligne avec les valeurs locatives de marché. Parmi les principales signatures :

- **Aux Terrasses de Nanterre, 14 200 m² avec EDF Renouvelables sur Origine à 9 ans fermes** et plus de **7 500 m² avec Vinci et une agence du secteur public** sur l'immeuble **La Défense 4/5/6**, à 6 ans et 5 ans fermes ;
- **A Paris**, le solde des surfaces de **Fresk** auprès de **l'INSERM** (bail de 1 700 m² à 6 ans) et c. **800 m² de l'immeuble 29-33 Champs Elysées** avec **Rituals** ;
- **Au sein du Parc Paris Orly-Rungis, près de 49 000 m² de bureaux signés ou renouvelés**, dont l'actif **Cologne** en cours de rénovation et l'actif **Montréal**, renouvelé avec **Système U** sur près de 21 000 m² à 9 ans dont 6 ans fermes ;
- **A Lyon, 13 300 m² renouvelés avec Adecco, à 9 ans** dont 6 ans fermes, dans l'immeuble **New Way**.

La commercialisation des locaux d'activités et autres actifs porte en 2023 sur plus de **62 000 m²**, avec en particulier :

- **Au sein du Parc des Portes de Paris**, le renouvellement du bail avec **AMP Visual TV** pour plus de **27 000 m² à 7 ans** et la signature d'un **BEFA** sur une surface de 7 500 m² pour une durée ferme de 9 ans avec **Equinix**, exploitant de data centers ;
- **Au sein du Parc Paris Orly-Rungis**, la signature de baux sur une surface de 9 000 m² confirmant l'attractivité de la zone.

Au 31 décembre 2023, le **taux d'occupation financier s'établit à 87,9 %**, en légère augmentation de **+0,2pt** par rapport au 31 décembre 2022. Il est particulièrement solide sur les segments des bureaux **well-positioned** et des locaux d'activités.

- **Les bureaux well-positioned affichent un taux d'occupation financier de 91,0 %**, en croissance de **+2,9pts** bénéficiant des prises à bail sur **Origine à Nanterre** et sur **Fresk à Paris**.
- Les bureaux **to-be-repositioned** affichent un taux d'occupation financier à **71,4 %**, en baisse de près de **-11,5pts**, vs **82,9 %** au 31 décembre 2022.
- **Les locaux d'activités présentent un taux d'occupation financier de 92,1 %**, en croissance de **+0,7pt** par rapport au 31 décembre 2022.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à **3,6 années au 31 décembre 2023**.

Des investissements et un pipeline reflétant une sélectivité accrue

Le montant total des investissements sur l'année 2023 s'élève à **259 M€**, en baisse de près de **-20 %** par rapport au 31 décembre 2022, compte tenu d'une politique d'investissement plus sélective, ajustée au nouvel environnement macroéconomique et financier.

Il se décompose de la façon suivante :

- **L'acquisition de l'immeuble Ponant B (5 400 m²) dans le 15^{ème} arrondissement à Paris pour c. 49 M€ droits inclus**. Cette opération permet à l'acade d'achever le remembrement de la pleine propriété du complexe immobilier Ponant II d'une surface totale de 33 000 m² et d'envisager des transformations à moyen terme créatrices de valeur ;
- **Des investissements dans le pipeline de développement pour 125 M€** ;
- **Des capex d'exploitation pour 85 M€** relatifs à des travaux de maintenance et d'optimisation de la qualité technique et environnementale des immeubles.

Au 31 décembre 2023, le **pipeline de développement lancé s'élève à 907 M€** : il représente **334 M€ d'investissements à venir pour 45 M€ de loyers additionnels**.

Le pipeline fait l'objet depuis plusieurs mois d'une **revue rigoureuse** afin de limiter les investissements aux actifs répondant à l'évolution des usages et des attentes des locataires et aux projets présentant une équation financière satisfaisante. Il est désormais **diversifié tant en**

⁹ 100 % des baux sont indexés : c. 80 % sur l'ILAT et c. 20 % sur l'ICC et l'ILC

termes de classes d'actifs que de géographies et bien sécurisé avec 4 actifs d'ores et déjà commercialisés à 100 % (dont Cologne et Next livrés en 2024).

Au cours de l'exercice 2023, **trois projets ont été lancés et intégrés au pipeline** :

- Un projet de développement de l'actif emblématique 29-33 Champs Elysées pour une valeur totale de 404 M€, dont le permis de construire a été obtenu ;
- Deux projets sur le Parc Paris Orly-Rungis pour 56 M€ :
 - Cologne : rénovation d'un immeuble de bureaux dans le cadre de la signature d'un bail de 9 ans avec une filiale de Vinci Energies ;
 - Helsinki – Iéna : reconversion de deux immeubles de bureaux en hôtel et résidence hôtelière, à la suite de la signature de deux BEFA sur 12 ans fermes.

Plan de cession d'actifs 2023 : approche opportuniste

Au cours d'une année 2023 marquée par un accord de cession de l'intégralité des activités de Santé du Groupe, Icade a fortement ralenti le rythme de cession de ses actifs tertiaires. Elles représentent **146 M€** vs 600 M€ en 2022 et portent sur :

- Les immeubles de bureaux Eko Active (8 200 m²) et Grand Central (8 500 m²) localisés à Marseille, vendus pour c.102 M€, respectivement à un investisseur institutionnel de premier rang et à un utilisateur. Les cessions ont été conclues sur la base d'un taux moyen de 4,2 %, en ligne avec les valeurs d'expertise au 31 décembre 2022. Ces deux actifs, acquis en VEFA en 2017 et 2021 pour un total de 60,8 M€, témoignent de la capacité du Groupe à sourcer et générer de la valeur sur des opérations *value-added*, y compris en région ;
- Et le portefeuille résidentiel résiduel, situé en Île-de-France, pour c. 43 M€.

Ajustement des valorisations

Au 31 décembre 2023, la **valeur du portefeuille** hors droits de la Foncière Tertiaire s'élève à **6,5 Md€** en part du Groupe et à 6,8 Md€ à 100 %.

A périmètre constant, sur 12 mois, le portefeuille affiche une baisse de valeur de -17,5 %, qui s'est accélérée sur le second semestre, illustrant la prise en compte par les experts du nouvel environnement de taux. **Sur 18 mois glissants, la baisse de valeur atteint -22,9 %**.

Les variations de valeur sur 12 mois sont très disparates selon les typologies d'actifs considérées :

- Les bureaux *well-positioned* affichent une baisse de valeur de -16,8 % tandis que les bureaux *to-be-repositioned* sont en contraction de -33 % ;
- La baisse de valeur des locaux d'activités est limitée à -3,1 % sur un an, soutenue par la demande pour cette classe d'actifs et la croissance des valeurs locatives de marché de +5,5 % sur un an (dont +13,4 % à Rungis).

Au 31 décembre 2023, le **taux de rendement moyen du portefeuille de la Foncière Tertiaire** s'élève à **7,5%**, en hausse de **150 pb** par rapport à 2022 : il est de 7,3 % sur les bureaux (6,7 % sur les bureaux *well-positioned* et 10,9 % sur les bureaux *to-be-repositioned*) et de 7,9 % sur les locaux d'activités.

1.2. Promotion : résilience et ajustement dans un marché en net ralentissement

Après la forte dynamique commerciale et le nombre de réservations record enregistré en 2022, l'année 2023 a été marquée par un **net ralentissement de l'ensemble du marché de la promotion avec des réservations en baisse de -26%**¹⁰ et des **lancements commerciaux en retrait d'environ -35 %**¹¹ sur le marché par rapport à 2022.

Dans ce contexte, **les ventes en bloc à des investisseurs institutionnels**, en particulier des acteurs du logement intermédiaire, des bailleurs sociaux et des opérateurs de résidences gérées, ont pris le relai de la demande des particuliers, affectée par la hausse des coûts du crédit¹² et la suppression progressive du dispositif Pinel.

Activité opérationnelle solide

Le niveau de réservations affiche une baisse limitée de -7 % en valeur à 1 345 M€ (-13% en volume), soutenu par **les ventes en bloc, en croissance de +18 % en valeur vs 2022**. La part des investisseurs institutionnels représente, en 2023, 67 % du volume total des réservations.

Par ailleurs, le pôle Promotion a adapté sa stratégie de lancement de nouvelles opérations, pour mieux sécuriser les projets et reconstituer leur niveau de marge. Cela se traduit par :

- Une sécurisation accrue des opérations avant leur lancement via une augmentation des taux de pré-commercialisation (niveau moyen de pré-commercialisation sur les programmes lancés en 2023 supérieur à 75 %¹³) ;
- Une revue approfondie du portefeuille foncier afin de revoir la viabilité économique des projets, d'ajuster leurs paramètres financiers et/ou d'annuler certaines opérations : (i) renégociation du prix des fonciers (baisse de c.10 % sur les opérations concernées), (ii) rééchelonnement des échéanciers de paiement et (iii) abandons d'opérations, trois fois supérieur à 2022.

¹⁰ Source : FPI, 02/2024. Baisse des réservations aux particuliers de -35%, d'après Adéquation – 12/2023.

¹¹ Source : Adéquation, 12/2023

¹² Source : Observatoire Crédit Logement : Hausse de +189 pb de 2,35 % à fin décembre 2022 à 4,24 % à fin décembre 2023

¹³ En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels

Ces mesures de prudence expliquent la **baisse desancements de travaux de -12 % en valeur et la diminution du stock commercial mis à l'offre de -20 %** par rapport à 2022.

Si l'**activité tertiaire est en net repli avec une baisse des ventes actées de -50 % en valeur** à 207 M€ (vs 413 M€ en 2022), **Icade Promotion a néanmoins signé avec succès quelques opérations significatives** :

- Signature d'une promesse de VEFA avec le Crédit Mutuel pour la réalisation d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 20 000 m² **au sein du quartier d'affaires Archipel Wacken à Strasbourg**, représentant un chiffre d'affaires de plus de 90 M€ ;
- Signature en co-promotion avec Cogedim, d'une VEFA (5 000 m²) et d'un BEFA (1 800 m²) avec Naval Group pour la réalisation d'un ensemble immobilier de bureaux de 6 800 m² ;
- Cession opportuniste d'un immeuble de 3 100 m² situé au 43-45 rue Taitbout à Paris (75009) et signature d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI), représentant un chiffre d'affaires de 40 M€.

Chiffre d'affaires en légère croissance et marge en repli

Le **chiffre d'affaires économique** s'élève à 1 294 M€ au 31 décembre 2023, en **croissance de +3,0 %** par rapport à 2022. Il résulte d'une baisse maîtrisée de l'activité résidentielle et d'une augmentation de la contribution de l'activité tertiaire.

- Le chiffre d'affaires du résidentiel est en baisse de -4,0 % à 999 M€ (vs 1 040 M€ en 2022), en lien avec le ralentissement du marché.
- Le chiffre d'affaires du tertiaire¹⁴ s'élève à 295 M€, en croissance de +36 % par rapport à 2022, grâce à (i) l'avancée des travaux de l'ensemble immobilier Envergure à Romainville et d'Audessa à Lyon, ainsi que (ii) l'opération opportuniste de cession de l'immeuble Taitbout.

Le **taux de marge économique courant (ROEC)** ressort à 3,8 %, en baisse de -240 pb vs 6,2 % en 2022. Cette contraction résulte de la baisse des prix de vente, notamment dans le cadre de l'augmentation des ventes en bloc, et de l'enregistrement de dépréciation sur des terrains.

Le **Cash-flow net courant** ressort en baisse à 6,2 M€, impacté en outre par la hausse du coût de l'endettement.

Ajustement des indicateurs avancés au nouveau contexte

Au 31 décembre 2023, le **backlog** total du pôle Promotion s'élève à **1,84 Md€**, stable par rapport à fin 2022. Il reflète en particulier (i) une **hausse de +5,3 % du backlog résidentiel**, soutenue par les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels en 2023 et (ii) un repli du **backlog tertiaire de -23 %**.

Le **portefeuille foncier résidentiel** s'élève à 12 980 lots pour un chiffre d'affaires potentiel de **2,8 Md€ HT** (en part du Groupe), en baisse de -13% en valeur par rapport au 31 décembre 2022. Cette baisse s'explique par une sélectivité accrue des opérations et par l'abandon des projets qui ne sont plus adaptés au nouveau contexte de marché.

Lauréat de plusieurs projets mixtes d'envergure

Le **pôle Promotion démontre de nouveau en 2023 son savoir-faire en matière de projets mixtes et durables** en remportant plusieurs opérations emblématiques, comme notamment :

- La construction d'un **nouveau quartier à Blagnac**, porté par Klépierre et Cardif. Composé de logements, bureaux, commerces de proximité, sur un site de 3,2 hectares, ce projet développé par Urbain des Bois et le groupe CDC Habitat vise les meilleurs standards d'une ville décarbonée ;
- La réalisation d'un macro-lot emblématique, baptisé **Inspir'Avignon**, composé de 463 logements, 13 000 m² de bureaux et 4 300 m² de commerces. Icade Promotion a été désignée aux côtés du cabinet d'architectes Leclercq et de Primosud ;
- Une opération¹⁵ portant sur la réhabilitation de la **Tour Guillot-Bourdeix** à Lyon qui développera près de 13 500 m² de logements, de bureaux, de commerces, de services de santé et de locaux d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire ;
- **L'aménagement de la Jallère** à Bordeaux-lac, un **quartier démonstrateur de la ville bas carbone** et adapté aux défis climatiques. Le projet mise sur la réhabilitation et la restructuration des immeubles existants (environ 50 000 m²) et le développement d'environ 100 000 m² de nouveaux bâtiments, exclusivement sur les sols déjà artificialisés.

Ces opérations s'ajoutent aux projets majeurs remportés en 2022, à savoir :

- **L'acquisition, en partenariat, de 70 sites auprès du groupe ENGIE** représentant 45 hectares de terrains, situés en France Métropolitaine et destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces après réhabilitation. Ils représentent plus de 200 000 m² de surface de plancher, dont plus de 100 000 m² de logements créés d'ici 2027 pour un **chiffre d'affaires potentiel de plus de 160 M€ en part du Groupe** ;
- Un projet mixte de plus de 35 000 m² au sein de la ZAC Cœur de Carnolès à **Roquebrune-Cap-Martin** (06), remporté aux côtés d'Emerige. Cette opération comprend notamment 405 logements, près de 1 500 m² de bureaux et 3 100 m² de commerces, répondant aux meilleurs standards environnementaux. L'opération représente un **chiffre d'affaires de près de 100 M€ HT en part du Groupe**.

¹⁴ Activité tertiaire et autres (développement de fonciers, activité publique et Santé)

¹⁵ En co-promotion avec Redman

1.3. Cession des activités de Santé : une opération stratégique pour le Groupe

A la suite de la signature d'un protocole avec Primonial REIM et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et d'Icade Healthcare Europe (IHE), **Icade a annoncé le 5 juillet 2023 la cession de ses activités de Santé en trois étapes**. A compter du 5 juillet 2023, Primonial REIM a repris la gestion de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par Icade Santé (dénommée désormais Præmia Healthcare) et IHE. La cession des activités de Santé s'est traduite par la **déconsolidation de ces activités**¹⁶.

- **L'étape 1**, conclue le 5 juillet 2023, correspond à la cession de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé à Primonial REIM et Sogecap. Cette transaction représente un **montant total de 1,45 Md€**, sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022, après détachement du dividende 2022, et inclut le remboursement du prêt d'actionnaire d'Icade auprès d'Icade Santé pour 50 M€.
- **L'étape 2** consiste en la **cession du solde des titres détenus par Icade** dans Præmia Healthcare. Le montant est estimé au 31 décembre 2023 à **c. 0,8 Md€**¹⁷. Celle-ci pourrait se faire graduellement via :
 - L'acquisition d'actions complémentaires par Primonial REIM, financée par la collecte du fonds CapSanté ;
 - Et/ou par le rachat par des investisseurs institutionnels tiers des actions résiduelles détenues par Icade.

Primonial REIM s'est engagé à allouer la collecte du fonds CapSanté au rachat de la participation résiduelle d'Icade dans Præmia Healthcare, sur la base du dernier ANR NTA publié, et bénéficie d'*incentives* au fur et à mesure de la réalisation de la cession. Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 2 d'ici 2025.

- **L'étape 3** passe par la cession du **portefeuille international IHE** (Italie, Portugal et Allemagne) qui représente pour Icade un montant de **c. 0,5 Md€**¹⁸, au 31 décembre 2023, dont 194 M€ de prêt d'actionnaires entre Icade et IHE. Ce prêt d'associés, initialement porté par Icade à hauteur de 326 M€, a été refinancé par l'ensemble des associés au prorata de leur détention dans IHE. Ce refinancement a permis à Icade de recevoir 132 M€, en décembre 2023 (106 M€) et janvier 2024 (26 M€).

Primonial est responsable de la cession des actifs détenus par la société IHE. Les cessions réalisées viendront en priorité en remboursement des prêts d'associés. Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 3 d'ici 2026.

2. Des engagements forts et des résultats probants en matière de trajectoire bas carbone et de préservation de la biodiversité

Des résultats 2023 en ligne avec la trajectoire 1,5°C validée par la SBTi

En 2022, Icade a renforcé son ambition en matière de bas carbone en définissant des **objectifs alignés avec la trajectoire 1,5°C, validée par la SBTi en octobre 2022 selon le standard Net-Zero**. Ces objectifs concernent notamment :

- La réduction des émissions du Groupe de -28 % à horizon 2030 et de -90 % à horizon 2050 vs 2019¹⁹ ;
- La réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²) de -60 % pour la Foncière Tertiaire et de -41 % pour la Promotion²⁰.

Avec une **réduction de l'intensité carbone de -35 % pour la Foncière Tertiaire et de -12 % pour la Promotion** sur la période 2019-2023, les résultats du Groupe sont en ligne avec cette trajectoire :

- La **performance de la Foncière Tertiaire** s'explique notamment par (i) **l'amélioration de l'efficacité des bâtiments et la décarbonation des sources d'énergie**, résultat des investissements passés²¹, (ii) **l'exécution du programme de sobriété énergétique** (réduction de -20 % de la consommation d'énergie durant l'hiver 2022-2023 vs l'année précédente) et (iii) **le déploiement des comités environnementaux et du Bail Engagé Climat** permettant d'associer et de mobiliser pleinement les locataires à la réduction des émissions carbone (200 000 m² de baux engagés climat à date) ;
- La **réduction de l'intensité carbone de l'activité Promotion** tient au recours aux **énergies bas carbone** (79 % des opérations lancées en 2023²²) et au développement des **constructions mixtes bois et béton** pour 17 % des projets.

¹⁶ Au 31 décembre 2023, en application de la norme IFRS 5, la contribution au compte de résultat de la Foncière Santé a été classée sur la ligne « Résultat des activités abandonnées » dans les états financiers du Groupe et les titres de participation résiduels (22,52 % du capital d'Icade Santé, renommée Præmia Healthcare et 59,39 % du portefeuille IHE) sont valorisés à leur juste valeur par résultat et présentés au bilan sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente »

¹⁷ Baisse de la valeur du portefeuille de 3,3 % vs 31/12/2022

¹⁸ Baisse de la valeur du portefeuille de 6,3 % vs 31/12/2022

¹⁹ En absolu, scopes 1, 2 et 3

²⁰ Objectif de réduction de l'intensité carbone sur le Corporate de -30%. Ces émissions représentent 1 % des émissions du Groupe

²¹ 66 M€ engagés sur la période 2019-2023, dont 33 M€ en 2022/2023 sur les 100 M€ du plan 2022-2026

²² Energies renouvelables : panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, réseaux de chaleur, éolienne, pompes à chaleur, récupération d'énergie fatale, ballon thermodynamique, etc.

En 2023, Icade a **réduit de plus de 21 % ses émissions de gaz à effet de serre en valeur absolue**, performance expliquée aussi par la baisse des projets lancés et des m² construits par le pôle Promotion.

Des engagements renforcés en faveur de la préservation de la biodiversité et de la protection des sols

Plaçant la préservation de la biodiversité et la protection des sols au cœur de ses enjeux prioritaires, Icade a pris les engagements suivants :

- Renaturer 100 % des nouvelles constructions de la Promotion ainsi que les deux parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire d'ici 2030 ;
- Intégrer des solutions de soutien à la nature sur 90 % des bâtiments, hors parcs, d'ici à 2026.

Icade aura mis à profit l'année 2023 pour (i) **structurer une méthodologie interne de mesure de la biodiversité**, avec des écologues et basée sur des référentiels reconnus, (ii) **définir des objectifs concrets, mesurables et ambitieux** de progression de la renaturation des parcs à 2026 et 2030 et (iii) **mesurer pour la première fois la part des opérations de promotion ayant un impact positif sur la nature** entre l'avant et l'après projet (**52% en 2023**).

Un des leaders du secteur dans les classements des agences de notation extra-financière

- **A** : Icade a rejoint cette année la « A List » du **Carbon Disclosure Project (CDP)**, la plaçant parmi les leaders du secteur en matière de transparence et de performance sur le changement climatique. Icade se situe au-dessus de la moyenne sectorielle (niveau B) et parmi les 2 % d'entreprises les mieux notées au niveau mondial.
- **88 / 100** : Icade **améliore sa note de 5 points** vs 2022 auprès du **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**, et se positionne en leader du segment Foncières cotées Diversifiées Européennes.
- **7,1 (risque négligeable)** : Icade se classe parmi les **3% des sociétés d'investissement immobilier cotées les mieux notées** au monde par Sustainalytics au titre de l'exposition aux risques ESG.
- **Gold Sustainability Award** : Icade est récompensée pour la 9^{ème} année consécutive par l'**EPRA** pour la qualité et la transparence de son reporting RSE. Sur 173 membres évalués, Icade fait ainsi partie des 86 sociétés à obtenir cette distinction en 2023.

Poursuite de l'implication dans des initiatives de place structurantes

En 2023, Icade a confirmé son engagement fort dans des initiatives de place et poursuivi son accompagnement auprès des locataires afin d'accélérer la décarbonation de l'immobilier et de développer des solutions d'adaptation au changement climatique et de protection des sols :

- En participant aux travaux de la Commission de régulation de l'énergie, **Icade accompagne l'électrification des usages, pilier de la stratégie nationale bas carbone** : (i) analyse et **adaptation du profil de consommation électrique** des locataires en fonction de la disponibilité des ressources énergétiques nationales, (ii) **installation de 5 000 bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici 2030**, au-delà des seuils réglementaires et (iii) **accélération du recours aux énergies renouvelables** (déploiement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments tertiaires, signature par Icade Promotion de nouveaux partenariats pour le déploiement de pompes à chaleur sur ses nouvelles constructions) ;
- **Précurseur sur les sujets d'adaptation aux changements climatiques, Icade participe avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable au financement et au passage à l'échelle de l'outil Bat-Adapt**, outil de référence permettant de réaliser une analyse de risque physique lié au changement climatique pour le bâtiment et de proposer des solutions d'adaptation.

Dans le cadre de ses engagements de préservation de la biodiversité et des sols, **Icade a également participé, au côté de l'Agence nationale de la cohésion des territoires, à la création d'un Institut de la transition foncière**, visant à sensibiliser les acteurs publics et privés aux enjeux du sol et à opérer une mutation profonde et nécessaire de l'aménagement et de la gestion des sols.

3. Une structure financière robuste

Icade sort de l'année 2023 avec un passif renforcé. La réalisation de la première étape de la cession de la Foncière Santé le 5 juillet 2023 a représenté pour Icade un produit de 1,45 Md€. En conséquence, Icade affiche au 31 décembre 2023, une **dette nette de 3,0 Md€**, un ratio de **LTV (Loan-To-Value) droits inclus à 33,5 %** (vs 39,3 % au 31 décembre 2022) et un ratio **dette nette / EBITDA à 7,0x** (vs 10,1x au 31 décembre 2022).

Le Groupe a consolidé cette année sa position de liquidité : nette de la couverture des Neu CP, qui constituent des ressources à court terme, **la liquidité s'élève à 2,9 Md€** au 31 décembre 2023 et **couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2028**.

Au cours du 2^{ème} semestre, **Icade a notamment procédé au refinancement de l'intégralité des lignes non tirées à échéance 2024 et 2025, pour un montant de 755 M€**. Ces nouvelles lignes offrent une maturité moyenne de 6 ans et bénéficient de conditions attractives (hausse de la commission de non-utilisation inférieure à 10 pb).

Le Groupe affiche un coût moyen de la dette, au 31 décembre 2023, à 1,56 % pour une durée de vie moyenne de 4,6 ans (vs respectivement 1,25 % et 5,3 ans au 31 décembre 2022), **et un niveau d'ICR très solide à 5,59x** (vs 6,42x au 31 décembre 2022).

Malgré les hausses de taux sur les deux dernières années, **l'augmentation des charges financières est contenue** grâce aux effets de la politique de couverture historique prudente et à la réduction volontariste de l'encours de Neu CP (de 553 M€ au 31 décembre 2022 à 225 M€ au 31 décembre 2023). En outre, la gestion dynamique des placements du Groupe a permis une **augmentation nette des produits financiers**, compensant la hausse des charges financières (encours moyen de c. 0,87 Md€ placé au taux moyen de 3,4 %).

En termes d'exposition au risque de taux, Icade renforce encore sa position de couverture avec l'entrée en vigueur en décembre 2023 de 125 M€ de swaps à départ *forward*, contractés en 2021 à un taux moyen de 0,37 %. **La dette projetée des trois prochaines années est intégralement couverte.**

Enfin, **Icade a poursuivi en 2023 son engagement en matière de finance durable**, en transformant ses lignes, à l'occasion ou non de refinancement, de telle sorte qu'au 31 décembre 2023, **100 % des financements bancaires et 65 % des financements du Groupe sont responsables²³.**

Standard & Poor's a confirmé en juillet 2023 la notation d'Icade, BBB+ perspective stable. Sur un périmètre recentré autour de la foncière de bureaux et de la promotion, Icade maintient un profil de crédit solide grâce à une structure de passif renforcée et une liquidité significative.

4. Des résultats annuels solides et marqués par un fort ajustement des valeurs

Au 31 décembre 2023 :

- Le Cash-flow net courant Groupe ressort à 350,6 M€ (soit 4,62 € par action) ;
- Le Cash-flow net courant des Activités stratégiques, composées de la Foncière Tertiaire et de l'activité de Promotion, s'élève à 232,6 M€ (+0,9 % vs 2022, soit 3,07 € par action), au-dessus de la guidance 2023 située entre 2,95 € et 3,05 € par action.

L'ANR EPRA NTA par action est en baisse de -25,2 % à 67,2 € par action, reflétant notamment l'évolution à la baisse des valeurs d'actifs à périmètre constant sur le portefeuille de la Foncière Tertiaire (-17,5 %).

L'ANR EPRA NDV par action est en baisse de -27,6 % à 73,3 € par action, principalement pour les mêmes raisons et inclut l'effet de la réévaluation de la dette à taux fixe.

5. Dividende 2023

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale, prévue le 19 avril 2024, le versement d'un dividende de 4,84 € par action, en **croissance de +11,8 %** par rapport au dividende 2022.

Le **rendement sur dividende ressort à 13,6 %** sur la base du cours au 29 décembre 2023.

Le versement du dividende interviendra en deux fois :

- Un acompte de 50 %, soit 2,42 € par action, a été versé en numéraire avec un détachement le 4 mars et un paiement le 6 mars ;
- Le solde, soit 2,42 € par action, sera versé en numéraire avec un détachement le 2 juillet et un paiement le 4 juillet.

²³ Fléchés vers des actifs verts ou adossés à des objectifs ESG

6. Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Icade – Nature des indications	2023	2022	2021	2020	2019
1 – Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	116 203 259	116 203 259	116 203 259	113 613 795	113 613 795
B Nombre d'actions émises	76 234 545	76 234 545	76 234 545	74 535 741	74 535 741
C Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 – Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	271 088 487	271 219 069	274 312 561	264 658 245	262 960 284
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	985 746 378	404 818 658	466 171 018	276 894 500	398 506 247
C Impôts sur les bénéfices	1 446 663	(148 646)	(112 946)	0	351 587
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	477 925 580	200 870 378	238 996 310	82 806 371	360 193 009
E Montant des bénéfices distribués	368 975 198 (a)	328 100 780	317 848 452	296 716 818	296 466 927
3 – Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	12,911	5,312	6,116	3,715	5,342
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6,269	2,635	3,135	1,111	4,832
C Dividende versé à chaque action	4,840 (a)	4,330	4,200	4,010	4,010
4 – Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	10	10	10	11	10
B Montant de la masse salariale	4 472 277	4 611 134	4 535 523	4 123 165	7 805 820
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 822 468	2 030 719	1 982 404	1 800 875	2 708 194

(a) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

02 PERSPECTIVES 2024 ET PLAN STRATEGIQUE 2024-2028

Perspectives 2024

Dans un nouvel environnement de taux, le marché immobilier opère une profonde mutation. En conséquence, la valeur des actifs a subi en 2023 une forte correction, dans la continuité de l'ajustement initié au 2^{ème} semestre 2022.

Néanmoins l'activité locative de la Foncière reste très solide, ce qui atteste de la qualité du patrimoine. L'activité de Promotion affiche un net ralentissement, malgré une hausse généralisée des ventes en bloc, ce qui impose de retrouver de nouveaux équilibres financiers dans ses futures opérations.

Dans un contexte encore incertain, Icade anticipe un Cash-flow net courant de ses Activités stratégiques entre 2,75 € et 2,90 € par action en 2024. En complément, la détention résiduelle de titres non consolidés dans les activités de Santé devrait, sur la base de la participation actuelle, générer un Cash-flow net courant supplémentaire de c. 0,80 € par action¹.

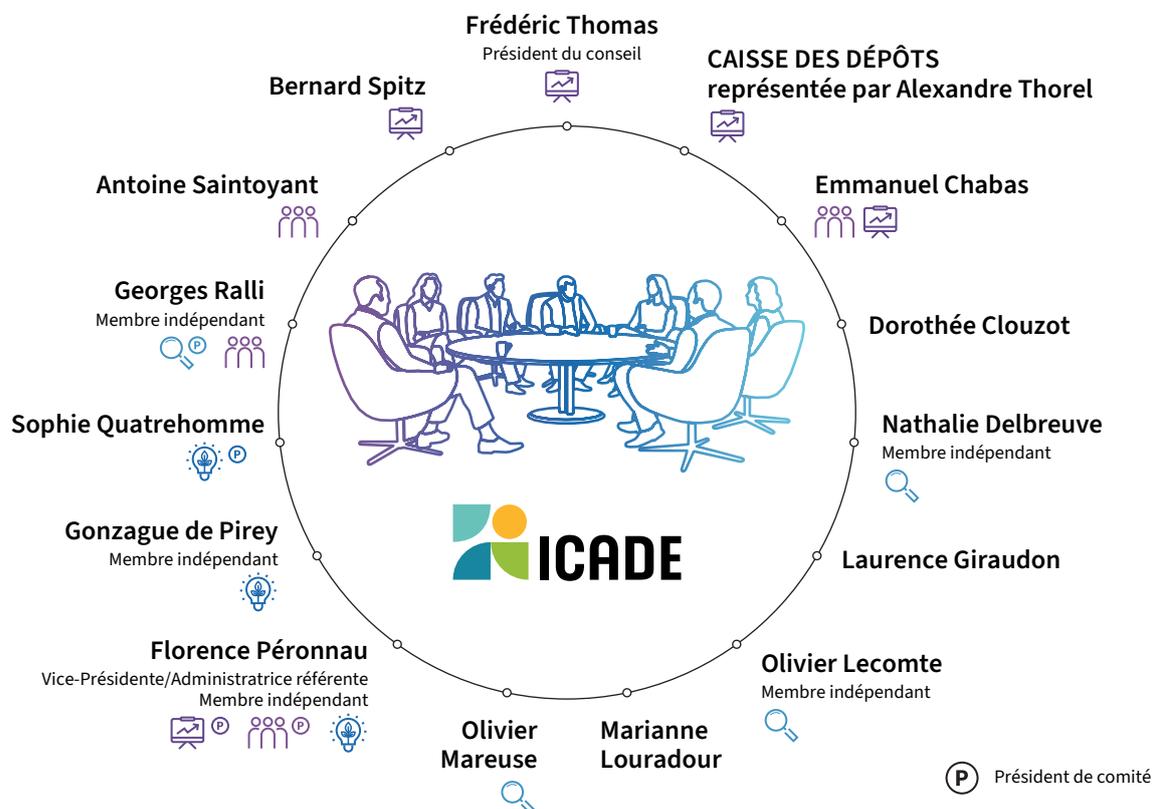
Plan stratégique 2024-2028

Face aux nouveaux enjeux de la ville de demain, Icade dévoile, ce jour, son nouveau plan stratégique 2024-2028 « ReShapE ». Fort de son positionnement solide sur différentes classes d'actifs, de son expertise démontrée en tant que promoteur et investisseur, et de son engagement historique en matière environnementale, Icade se positionne comme l'acteur de référence, responsable et intégré, pour penser et construire la ville 2050.

¹ Au titre des dividendes et des produits financiers perçus

03 GOUVERNANCE

1. Composition du conseil d'administration et de ses comités au 6 mars 2024



Comité d'audit et des risques

4 membres
75 % d'indépendants

Comité stratégie et investissements

5 membres
20 % d'indépendants

Comité des nominations et des rémunérations

4 membres
50 % d'indépendants

Comité innovation et RSE

3 membres
67 % d'indépendants

15

MEMBRES

40 %

DE FEMMES

1/3

D'INDÉPENDANTS

87 %

DE TAUX
D'ASSIDUITÉ

55,4

ÂGE
MOYEN

2. Synthèse de l'activité au cours de l'exercice 2023 du conseil d'administration et de ses comités

			
	Membres	Réunions	Taux d'assiduité
Conseil d'administration	15	13	87%
Comité stratégie et investissements	5	6	100%
Comité ad hoc	11	1	100%
Comité d'audit et des risques	4	8	96%
Comité des nominations et des rémunérations	4	6	100%
Comité innovation et RSE	3	3	100%

3. Domaines de compétence des administrateurs

	Immobilier/ gestion d'actifs/ urbanisme	Banque/ finance/ assurances	Expérience internationale	RSE/ innovation/ digital	Gouvernance/ fonctions dirigeantes société cotée	Stratégie/ M&A	Conduite du changement
Frédéric THOMAS	X	X		X	X	X	
Caisse des dépôts représentée par Alexandre THOREL	X	X	X		X	X	
Emmanuel CHABAS	X	X		X	X	X	
Dorothee CLOUZOT	X	X			X		
Nathalie DELBREUVE		X	X		X	X	
Laurence GIRAUDON		X	X	X			X
Olivier LECOMTE	X	X	X		X	X	
Marianne LOURADOUR	X	X					X
Olivier MAREUSE	X	X		X	X	X	
Florence PERONNAU	X		X	X	X		X
Gonzague de PIREY			X	X		X	X
Sophie QUATREHOMME				X			X
Georges RALLI	X	X	X	X	X	X	
Antoine SAINTOYANT		X	X	X	X	X	
Bernard SPITZ	X	X	X		X	X	X

4. Evolution de la gouvernance

En 2023, la composition du Conseil d'Administration d'Icade a évolué comme suit :

- **Olivier Lecomte a été nommé à titre provisoire en qualité d'administrateur indépendant**, en remplacement de Guillaume Poitrinal, démissionnaire le 6 juin 2023, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale 2026 ;
- **Nathalie Delbreuve a été nommée à titre provisoire en qualité d'administratrice indépendante**, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire en raison de la perte de la qualification d'administratrice indépendante à la date anniversaire des douze années de mandat, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale 2024 ;
- **Alexandre Thorel a été désigné en qualité de représentant permanent de la Caisse des dépôts, administrateur**, en remplacement de Carole Abbey, étant précisé qu'il a dû au préalable démissionner de son mandat d'Administrateur ;
- **Dorothée Clouzot a été nommée à titre provisoire en qualité d'administratrice**, en remplacement d'Alexandre Thorel, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 6 mars 2024, a décidé sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de proposer à l'assemblée générale du 19 avril 2024 :

- **la ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateurs de :**
 - **Dorothée Clouzot**, en remplacement de Alexandre Thorel, démissionnaire, pour la durée du mandat de celui-ci restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice 2024 ;
 - **Olivier Lecomte**, en remplacement de Guillaume Poitrinal, démissionnaire, pour la durée du mandat de celui-ci restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice 2025 ;
 - **Nathalie Delbreuve**, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire, pour la durée du mandat de celle-ci restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale du 19 avril 2024 ;
- **le renouvellement des mandats d'administrateurs de :**
 - **Nathalie Delbreuve** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - **Laurence Giraudon** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - **Florence Péronnau** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - **Frédéric Thomas** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
- **la nomination en qualité de nouvel administrateur de :**
 - **Bruno Derville** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027, en remplacement de Georges Ralli, dont le mandat d'administrateur arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 19 avril 2024.

La composition du conseil d'administration serait inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants et 6 administratrices.

Le Comité Exécutif a par ailleurs évolué avec la nomination de Nicolas Joly en tant que Directeur général d'Icade depuis le 21 avril 2023, puis en octobre 2023 avec la nomination de Véronique Mercier, en charge des relations institutionnelles et de la communication. En février 2024, Charles-Emmanuel Kühne a pris les responsabilités de Directeur général d'Icade Promotion tandis que Christelle de Robillard est entrée en fonction en mars 2024 en qualité de Directrice financière du Groupe.

5. Informations et renseignements sur les membres du conseil d'administration dont le renouvellement et la nomination sont proposés à l'assemblée générale

Ratification de la nomination provisoire de Madame Dorothee Clouzot en qualité d'administrateur (7^{ème} résolution)



Dorothee CLOUZOT
Administratrice

Expertise et expérience professionnelle

Dorothee Clouzot est titulaire d'un master 2 de droit de l'immobilier et de la construction à l'Université de Paris 2 Panthéon-Assas et du certificat d'aptitude à la profession d'avocat (CAPA).

Elle débute sa carrière en 1994 chez Bail Investissement Foncière (Covivio) comme gestionnaire d'actifs immobiliers puis responsable environnement Groupe. En 2006, elle devient responsable des investissements logistiques puis directrice d'investissements bureaux chez AEW Ciloger.

En 2013, elle rejoint la Caisse des dépôts, en qualité de gérante de portefeuille immobilier (majoritairement tertiaire) à la direction financière, puis de 2015 à 2021, elle occupe le poste de directrice du portefeuille résidentiel de placement chez CDC Investissement Immobilier, à la direction gestions d'actifs.

Devenue en juin 2021 directrice adjointe du département immobilier à la direction de l'investissement de la Banque des Territoires, elle en prend la direction en septembre 2022.

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Dorothee Clouzot dispose d'une forte compétence en matière immobilière. Elle pourrait ainsi continuer à faire bénéficier le conseil de cette expertise et contribuer activement aux débats et aux réflexions stratégiques au sein du conseil.

Age : 53 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 20 octobre 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2025 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directrice du département immobilier

- Direction de l'investissement Banque des Territoires

Membre du comité de direction

- La Nef Lumière SAS

Membre du comité de pilotage

- Société d'Etudes SS Val de Loire SAS

Membre du comité stratégique

- Paris Docks en Seine SAS

Présidente

- Austerlitz Investissements Commerciaux SAS

En dehors du Groupe CDC

Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Directrice générale

- Société Immobilière du Théâtre des Champs Élysées (SITCE) SA

Membre du comité stratégique

- Paris Docks en Seine SAS

^(a) Société hors groupe.

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Olivier Lecomte en qualité d'administrateur (8^{ème} résolution)



Olivier LECOMTE

**Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et
des risques**

Age : 58 ans

Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
CA du 20 octobre 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2026 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 10

Adresse professionnelle :
25, rue d'Astorg
75008 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Olivier Lecomte est diplômé de l'École Centrale Paris. Il a débuté sa carrière en tant qu'Investment Banker à Londres et Paris, à la Société Générale puis chez Demachy, Worms & Cie.

Il a ensuite rejoint le groupe Unibail, où il a occupé successivement, de 1994 à 2002, les fonctions de Directeur du développement, Président d'Espace Expansion puis Directeur Général Adjoint du groupe Unibail en charge des divisions Centres commerciaux et Congrès-expositions.

De 2010 à 2014, il a présidé le Laboratoire Paris-Région Innovation (Paris Lab). Il était également administrateur de l'association Paris & Co.

Il est co-fondateur d'une start-up de biotechnologie (Theravectys, issue de la recherche Institut Pasteur), membre du Comité de pilotage du site de recherche intégré sur le cancer (SIRIC) de l'Institut Gustave-Roussy et du Comité de pilotage de la chaire « Bloc Opérateur Augmenté (BOpA) » AP-HP/ Instituts Mines Télécom, ainsi que, depuis 2005, professeur à l'École Centrale Paris.

Olivier Lecomte est administrateur référent, président du comité d'audit et membre du comité des rémunérations et des nominations de Carmila. Il a été, de 2021 à 2023, administrateur et, successivement, président du comité ad hoc chargé des enquêtes et de la gestion de la crise puis, de juillet 2022 à décembre 2023, président du comité d'audit et des risques et membre du comité ad hoc en charge de la restructuration, du groupe Orpéa.

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Olivier Lecomte est un professionnel expérimenté et reconnu dans le domaine immobilier. Grâce à son expertise immobilière et à son expérience au sein de sociétés cotées, il pourrait continuer d'apporter une contribution précieuse aux réflexions stratégiques au sein du conseil, ainsi qu'au sein du comité d'audit et des risques dont il est membre.

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

**Administrateur référent, président du comité
d'audit et membre du comité des
rémunérations et des nominations**

- Carmila ^(a)

Président

- MSOF Consulting SAS

Administrateur

- Fonds de dotation « Alba »

Membre du Comité de pilotage

- SIRIC, Socrate/Institut Gustave Roussy

- Chaire « Bloc Opérateur Augmenté (BOpA)
» AP-HP/Institut Mines-Telecom

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

**Administrateur, président du comité
d'audit et des risques**

- Orpéa

Administrateur

- Ingénieurs de l'Ecole Centrale des
Arts et Manufactures Maison des
Centraliens SA

- Association Paris & Co

Président

- Association Le Laboratoire Paris-
Région Innovation (Paris Lab)

**Membre de la commission de
surveillance**

- Hôpital Robert Debré

^(a) Société cotée.

Ratification de la nomination provisoire et renouvellement de Madame Nathalie Delbreuve en qualité d'administrateur (9^{ème} et 10^{ème} résolutions)



Nathalie DELBREUVE
Administratrice indépendante
Membre du comité d'audit et des risques

Age : 51 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 20 octobre 2023 avec effet au 6 décembre 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 0

Adresse professionnelle :
31, place des Corolles
Tour Carpe Diem
Esplanade Nord
92400 Courbevoie

Expertise et expérience professionnelle

Nathalie Delbreuve a débuté sa carrière en 1996 au sein du cabinet d'audit PricewaterhouseCoopers. En 2003, elle rejoint le groupe Norbert Dentressangle (aujourd'hui XPO Logistics) à Lyon comme Directrice du Contrôle Financier puis devient membre du Comité Exécutif de la Division Transport en 2005.

Elle poursuit sa carrière au sein du groupe Plastic Omnium à partir de 2010, en tant que Directrice du Contrôle Financier et de la Consolidation. Elle est ensuite Directrice du Contrôle Financier de la division Clean Energy Systems, puis Directrice Financière Europe de la division Intelligent Exterior Systems, toujours au sein du groupe Plastic Omnium.

Nathalie Delbreuve rejoint le groupe Verallia en février 2020 en tant que Directrice du Contrôle Financier Groupe et en novembre 2020 elle est nommée Directrice Financière du groupe Verallia, Membre du Comité Exécutif Groupe.

Nathalie est diplômée de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en Finance et d'un Diplôme d'Etudes Comptables et Financières (DECF).

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Nathalie Delbreuve est une professionnelle expérimentée et reconnue en matière financière, tant en France qu'à l'international. Elle pourrait continuer à faire bénéficier le conseil de sa forte expertise financière, ainsi de son expérience au sein de sociétés cotées et à l'international, afin de contribuer aux travaux du conseil et du comité d'audit et des risques dont elle est membre.

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Directrice financière, membre du Comex

- Verallia SA ^(a)

Administratrice

- Cap Verallia (Luxembourg)
- Verallia Deutschland AG (Allemagne)
- Verallia Holding UK (Angleterre)
- Horizon holdings Germany (Allemagne)
- Verallia Chile (Chili)
- Kamyshinsky Steklotarny Zavod (Russie)
- Kavminsteklo (Russie)
- Tonic Copco (Jersey)

Présidente du comité d'audit et membre du conseil d'administration

- Beijer Ref AB (Suède)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant

^(a) Société cotée.

Renouvellement de Madame Laurence Giraudon, en qualité d'administrateur (11^{ème} résolution)



Laurence GIRAUDON
Administratrice

Age : 54 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :

CA du 14 février 2020

Renouvellement :

AG du 24 avril 2020

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :

56, rue de Lille

75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Laurence Giraudon est ingénieure, diplômée de l'Ensimag. Elle a exercé différentes responsabilités au sein du contrôle des risques de CDC Marchés (1993-1998), CDC ICM (1998-2001) et a ensuite participé notamment à la création et à la mise en place du service des résultats au sein de Ixis CIB (2005-2007) et de la BFI Natixis (2007-2009).

En 2009, elle rejoint la Société Générale CIB en tant que co-responsable au sein du *Product Control Group* du département en charge de la certification des résultats.

Elle intègre en 2012 le groupe CNP Assurances et devient directrice du *middle office* et *back-office* au sein de la direction des investissements.

Laurence Giraudon a été directrice du pôle support et opérations au sein de la direction des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts de juin 2017 à août 2020. Depuis le 1^{er} septembre 2020, elle est directrice du département finance et opérations au sein de la direction des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts.

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Laurence Giraudon est administratrice de la Société depuis quatre ans et dispose d'une forte expertise financière. Elle pourrait continuer à faire bénéficier le conseil de cette expertise et de sa connaissance de la Société et ainsi contribuer activement aux réflexions stratégiques au sein du conseil.

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directrice du département finance et opérations

- Groupe Caisse des dépôts

Présidente du conseil d'administration

- CDC Placement

Administratrice

- CDC Investissement Immobilier

- CDC Investissement Immobilier Interne

- CDC Croissance

En dehors du Groupe CDC

Membre qualifié au sein du conseil d'orientation et de surveillance

- Crédit Municipal de Paris

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administratrice

- CNP Assurances

Renouvellement de Madame Florence Péronnau, en qualité d'administrateur (12^{ème} résolution)



Florence PÉRONNAU

Vice-Présidente, administratrice référente

**Administratrice indépendante
Présidente du comité stratégie et investissements**

Présidente du comité des nominations et des rémunérations

Membre du comité innovation et RSE

Age : 66 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :

AG du 23 mai 2016

Renouvellement :

AG du 24 avril 2020

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 5

Adresse professionnelle :

Pollen RE
35, rue Malar
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Après une formation classique d'économiste (licence sciences économiques – Paris X, IEP Paris Éco-Fi), Florence Péronnau réalise sa première partie de carrière durant 25 ans chez les « investisseurs institutionnels », dirigeant différentes entités de l'ingénierie immobilière et de la gestion d'actifs.

En 2006, elle rejoint le groupe Sanofi pour mettre en place la direction immobilière du groupe, entrant ainsi dans le monde des « utilisateurs ».

Une fois la mise en place de l'organisation *corporate* aux plans national et international réalisée, elle déploie les politiques internes « espaces de travail » et « bâtiment responsable » en cohérence avec les enjeux stratégiques du groupe Sanofi.

Elle réalise de nombreux projets de restructuration et d'envergure sur le patrimoine du groupe Sanofi en France et à l'étranger. Elle met en œuvre les schémas directeurs immobiliers et réalise le siège mondial du groupe Sanofi en France ainsi que les sièges sociaux dans les principales implantations des régions et pays dans lesquels le groupe est implanté.

Dès 2011, elle participe à la transformation des modes de travail et de management de l'entreprise en concevant des espaces de travail novateurs et précurseurs. Est au cœur de cette transformation, la préservation de l'environnement et de la santé.

Depuis le 19 janvier 2015, Florence Péronnau siège au Conseil Immobilier de l'État en tant que personnalité qualifiée.

En 2017, Florence Péronnau, convaincue que l'immobilier est un réel capital matériel et immatériel pour l'entreprise, lance Pollen RE, société de conseil en stratégie immobilière auprès des « utilisateurs ».

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Florence Péronnau est administratrice indépendante depuis près de huit ans, ainsi que vice-Présidente, administratrice référente et Présidente du comité stratégie et investissements et du comité des nominations et des rémunérations. Elle dispose d'une expertise reconnue en matière immobilière. Elle pourrait continuer à faire bénéficier le conseil de son expertise et apporter une contribution précieuse aux réflexions stratégiques au sein du conseil et des comités qu'elle préside ou dont elle est membre.

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Présidente

- Pollen RE SAS

Membre

- Conseil de l'immobilier de l'État
- Plan Bâtiment durable (*groupe de réflexion prospective bâtiments et territoires*) RBR & T
- Institut Français des Administrateurs (IFA)

Administratrice

- Fondation Perce-Neige (*collège des personnalités qualifiées*)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant

Renouvellement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur (13^{ème} résolution)



Frédéric THOMAS
**Président du conseil
d'administration**
**Membre du comité stratégie et
investissements**

Age : 67 ans

Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
AG du 23 mai 2016

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 30

Adresse professionnelle :
27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Expertise et expérience professionnelle

Frédéric Thomas débute son parcours au sein de la Caisse régionale de Crédit Agricole du Pas-de-Calais en 1982, où il occupe différentes fonctions, parmi lesquelles directeur des financements de 1993 à 1996 puis directeur des réseaux de 1996 à 2000. À cette date, Frédéric Thomas devient directeur général adjoint de la Caisse régionale Charente-Maritime-Deux-Sèvres. En 2007, Frédéric Thomas devient directeur général de la Caisse régionale du Crédit Agricole Normandie-Seine et Président de Crédit Agricole Technologies. Il est membre du conseil de l'Adicam depuis 2010.

Frédéric Thomas fut de 2015 à 2019 directeur général de Crédit Agricole Assurances et directeur général de Predica.

Frédéric Thomas est ingénieur agronome diplômé de l'ENSA Rennes et titulaire d'un DESS de gestion des entreprises.

Frédéric Thomas est Président du conseil d'administration d'Icade depuis le 24 avril 2019.

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Frédéric Thomas est administrateur depuis près de huit ans et président du conseil d'administration depuis près de cinq ans. Il bénéficie d'une expérience reconnue en matière bancaire et immobilière. Il pourrait continuer à faire bénéficier le conseil de cette expertise et à animer les travaux du conseil pour une meilleure contribution des administrateurs aux réflexions stratégiques.

Autres mandats et fonctions en cours

Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du comité exécutif

- Crédit Agricole SA

Directeur général

- Crédit Agricole Assurances SA

- Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole

Administrateur

- Pacifica SA

- Spirica SA

- CA Indosuez Wealth Management SA

- Crédit Agricole - Group Infrastructure Platform (CAGIP) SAS

- LCL Crédit Lyonnais SA

Membre du conseil

- Adicam SARL

Représentant permanent de CAA, administrateur

- CACI (Crédit Agricole Creditor Insurance) SA

Censeur

- La Médicale SA

Vice-Président

- Crédit Agricole Vita S.p.A.

- Groupement Français des Bancassureurs

Représentant permanent de Predica, Président et administrateur

- Fonds stratégique de participations (SICAV)

Représentant permanent de CAA, Présidente

- Crédit Agricole Assurances Solutions SAS

Membre du comité de surveillance

- Crédit Agricole Innovations & Territoires SAS

Président du conseil de surveillance

- F/I Venture (SAS)

Nomination de Monsieur Bruno Derville en qualité d'administrateur (14^{ème} résolution)



Bruno DERVILLE

Expertise et expérience professionnelle

Bruno Derville est diplômé de Skema Business School. Il débute en 1984 comme développeur foncier à la Direction Régionale de Bâtir à Lille puis rejoint les équipes de Bouygues Immobilier de la Zac Front de Seine à Levallois comme responsable de programmes. Il est ensuite directeur du développement de l'agence des Bouches-du-Rhône de Bâtir puis directeur de l'agence Côte d'Azur de Bâtir. En 1990, il rejoint la SARL Seogi en tant qu'associé, puis retourne chez Bâtir en 1994 comme directeur régional de la région Côte d'Azur. En 1998, il devient directeur régional de la région Grand Paris.

En 2002, il prend la direction générale du département Projets Stratégiques de Bouygues Immobilier et intègre le comité de direction générale de Bouygues Immobilier. Il est directeur général, Marketing, Achats et Qualité, puis directeur général de la région de Province Nord.

Début 2007, il est nommé président des Senioriales, société de promotion immobilière et d'exploitation de résidences pour seniors appartenant au groupe Pierre & Vacances. En 2014, tout en restant Président des Senioriales, il se voit confier la direction générale de Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVC).

De 2016 à 2022, il était directeur général de l'Immobilier Résidentiel et des Régions de Vinci Immobilier, membre du Comex. En 2022, Bruno Derville crée sa société de conseil et accompagne depuis différents acteurs de l'immobilier.

Raisons pour lesquelles sa candidature est proposée à l'assemblée générale

Bruno Derville est un professionnel expérimenté et reconnu dans le domaine immobilier, en particulier dans la promotion immobilière. Grâce à sa forte expertise immobilière et exécutive, il pourrait apporter une contribution précieuse aux réflexions stratégiques du conseil.

Age : 62 ans

Nationalité : française

Nombre d'actions détenues dans la Société : 150

Autres mandats et fonctions en cours

Co-gérant

- SARL Delliver Invest
- SCI Delliver

Administrateur

- Fondation Covivio

Vice-Président

- Association Un Enfant par la Main

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du conseil de surveillance

- Urbat Promotion

04 ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation des conventions nouvelles qui y sont mentionnées
5. Renouvellement de PricewaterhouseCoopers Audit, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire
6. Nomination de Mazars, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité
7. Ratification de la nomination provisoire de Madame Dorothée Clouzot en qualité d'administrateur
8. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Olivier Lecomte en qualité d'administrateur
9. Ratification de la nomination provisoire de Madame Nathalie Delbreuve en qualité d'administrateur
10. Renouvellement de Madame Nathalie Delbreuve, en qualité d'administrateur
11. Renouvellement de Madame Laurence Giraudon, en qualité d'administrateur
12. Renouvellement de Madame Florence Péronneau, en qualité d'administrateur
13. Renouvellement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur
14. Nomination de Monsieur Bruno Derville, en remplacement de Monsieur Georges Ralli, en qualité d'administrateur
15. Approbation de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration
16. Approbation de la politique de rémunération du président du conseil d'administration
17. Approbation de la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social
18. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce
19. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration
20. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Nicolas Joly, directeur général à compter du 21 avril 2023
21. Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce
22. *Say on Climate*
23. *Say on Biodiversity*

À caractère extraordinaire

24. Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce
25. Délégation à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
26. Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou à certains mandataires sociaux

À caractère ordinaire

27. Pouvoirs pour les formalités

05 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'EXPOSE DES MOTIFS ET LES PROJETS DE RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de présenter les projets de résolutions soumis par votre conseil d'administration à votre assemblée générale mixte du 19 avril 2024.

Le texte des résolutions est précédé d'un paragraphe introductif exposant les motifs de chacune des résolutions proposées. L'ensemble de ces paragraphes forme le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats d'Icade au cours de l'exercice écoulé, ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur figurent dans le document d'enregistrement universel sur l'exercice 2023, disponible sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.icade.fr>.

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023 - APPROBATION DES DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

*Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldant par un **bénéfice de 477.925.579,85 euros**, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldant par une **perte (part du groupe) de -1.250.310.714,48 euros**.*

Nous vous demandons également d'approuver le montant global des dépenses et charges non admises en déduction par l'administration fiscale telles que visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts qui s'élève à 31.815,52 euros au titre de l'exercice écoulé ainsi que l'impôt correspondant.

TEXTE DE LA PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 477.925.579,85 euros.

L'assemblée générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 31.815,52 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

TEXTE DE LA DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par une perte (part du groupe) de -1.250.310.714,48 euros.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE ET FIXATION DU DIVIDENDE

Nous vous proposons de procéder à l'affectation du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 477.925.579,85 euros et de procéder aux distributions comme suit :

	Total (en euros)	Par action (en euros)
Dividende distribué aux actionnaires au titre de l'exercice 2023	368.975.197,80	4,84
- Dont dividende obligatoire (article 208 C II du CGI)	368.975.197,80	4,84
Acompte sur dividende payé en mars 2024	184.487.598,90	2,42
Solde à payer en juillet 2024	184.487.598,90	2,42

Le dividende par action s'élèverait à 4,84 euros brut (en ce compris l'acompte déjà versé) et serait prélevé intégralement sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40%.

Conformément à la décision du conseil d'administration en date du 16 février 2024, il a déjà été payé un acompte sur dividende d'un montant de 2,42 euros brut par action détaché le 4 mars 2024 et payé le 6 mars 2024.

Le solde du dividende s'élevant à 2,42 euros brut par action serait détaché le 2 juillet 2024 et versé en numéraire le 4 juillet 2024.

TEXTE DE LA TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 477.925.579,85 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	477.925.579,85 euros
Diminué des sommes affectées au compte « réserve légale »	0 euro
Augmenté du « Report à Nouveau »	1.994.780,07 euros
Soit un bénéfice distribuable de	479.920.359,92 euros
Dividende distribué aux actionnaires :	368.975.197,80 euros
- Dont dividende obligatoire (article 208 C II du CGI)	368.975.197,80 euros
- Dont complément de dividende sur l'activité exonérée	0 euro
- Dont dividende résultant des activités taxables	0 euro
TOTAL DISTRIBUTION	368.975.197,80 euros
Sur lequel s'impute l'acompte sur dividende payé le 6 mars 2024	184.487.598,90 euros
- Dont dividende obligatoire SIIC	184.487.598,90 euros
Soit un solde de dividende à distribuer de	184.487.598,90 euros
- Dont dividende obligatoire SIIC	184.487.598,90 euros

Solde du bénéfice distribuable affecté au compte « Report à Nouveau »

110.945.162,12 euros

A la suite de cette affectation du résultat, les capitaux propres de la Société demeureront supérieurs au montant du capital social augmenté des réserves non distribuables.

A la suite de la distribution de dividende, le poste « Report à Nouveau » sera porté de 1.994.780,07 euros à 110.945.162,12 euros.

L'assemblée générale constate que le dividende par action s'élève à 4,84 euros brut (en ce compris l'acompte déjà versé) et qu'il est prélevé intégralement sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40%.

Dans la mesure où, par décision du conseil d'administration en date du 16 février 2024, il a déjà été payé un acompte sur dividende de 2,42 euros brut par action (prélevé intégralement sur les bénéfices exonérés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40%) détaché le 4 mars 2024 et payé le 6 mars 2024, le solde du dividende s'élevant à 2,42 euros brut par action sera détaché le 2 juillet 2024 et mis en paiement le 4 juillet 2024 et sera prélevé intégralement sur les bénéfices exonérés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40%.

Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la Société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution.

L'assemblée générale décide de conférer tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au directeur général, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de détachement du coupon, les ajustements à opérer sur le montant des sommes distribuées et en conséquence sur le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au poste « Report à Nouveau ».

En outre, il est rappelé conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts qu'au titre des trois exercices précédents, les montants des distributions de dividendes et revenus ont été les suivants :

Exercice	Dividende		Dont montant éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° CGI (en cas d'option expresse)	Dont montant non éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° CGI	Dont distribution de prime traitée fiscalement comme un remboursement d'apport
2022	Montant par action	4,33 €	0 €	2,67 €	1,66 €
	Montant total distribué*	330.095.579,85 €	0 €	203.227.014,66 €	126.868.565,19 €
2021	Montant par action	4,20 €	0 €	3,29 €	0,91 €
	Montant total distribué*	320.185.089,00 €	0 €	250.868.404,64 €	69.316.684,36 €
2020	Montant par action	4,01 €	0,80689 €	3,20311 €	0 €
	Montant total distribué*	298.888.321,41 €	60.142.501,21 €	238.745.820,20 €	0 €

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions détenues par la Société non versé

Deux nouvelles conventions réglementées ont été conclues et autorisées au cours de l'exercice 2023 :

- **un contrat de prestation de services** conclu le 21 avril 2023 avec Monsieur Olivier Wigniolle et préalablement autorisé par le conseil d'administration dans sa séance du 21 avril 2023 ; et
- **un protocole de cession et d'investissement** conclu le 14 juin 2023 avec notamment Primonial REIM, Icade Santé et les actionnaires d'Icade Santé, et préalablement autorisé par le conseil d'administration dans sa séance du 30 avril 2023.

Une convention réglementée a été conclue et autorisée au cours d'un exercice antérieur, son exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2023 :

- **un contrat de frais de siège et licence de marques** conclu le 1^{er} juin 2022 avec la Caisse des dépôts et préalablement autorisé par le conseil d'administration dans sa séance du 22 avril 2022.

Les principales modalités de chacune de ces conventions ont été publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.icable.fr>. Ces conventions sont également décrites à la section 4.3 du chapitre 5 du document d'enregistrement universel et dans le rapport spécial des commissaires aux comptes figurant à la section 5 du même chapitre 5.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver ces conventions réglementées nouvelles qui sont mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Il est précisé que l'exécution de l'accord d'exclusivité, convention réglementée conclue par la Société le 13 mars 2023, autorisée par le conseil d'administration le 13 mars 2023 et approuvée par l'assemblée générale du 21 avril 2023, ne s'est pas poursuivie du fait de la signature du protocole de cession et d'investissement susvisé.

TEXTE DE LA QUATRIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation des conventions nouvelles qui y sont mentionnées

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes de PricewaterhouseCoopers Audit**

Le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit, commissaire aux comptes de la Société, arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Il vous propose de vous prononcer sur le renouvellement de ce mandat pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

- **Nomination de Mazars en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité**

Conformément à la directive dite « CSRD » transposée en droit français, les sociétés cotées remplissant certains critères de taille devront établir et publier en 2025 un rapport de durabilité portant sur l'exercice 2024. Les informations en matière de durabilité figurant dans ce rapport devront être certifiées par un commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

Pour les sociétés susvisées, ce commissaire aux comptes ou cet OTI est nommé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires dès 2024. Lors de la première nomination, la mission de certification peut être confiée à l'un des commissaires aux comptes, à un autre commissaire aux comptes ou à un OTI (ou le cas échéant à plusieurs d'entre eux), et ce pour six exercices, trois exercices ou la durée restant à courir du mandat de certification des comptes.

Il vous propose de vous prononcer sur la nomination de Mazars en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité, pour la durée restant à courir de son mandat de commissaire aux comptes titulaire de la Société pour sa mission de certification des comptes, soit pour une durée d'un exercice expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La société Mazars a fait savoir qu'elle acceptait ses fonctions et qu'elle n'était atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination.

TEXTE DE LA CINQUIEME RESOLUTION

Renouvellement de PricewaterhouseCoopers Audit aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale renouvelle PricewaterhouseCoopers Audit, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

PricewaterhouseCoopers Audit a déclaré accepter ses fonctions.

TEXTE DE LA SIXIEME RESOLUTION

Nomination de Mazars, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale nomme Mazars en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité, pour la durée restant à courir de son mandat de commissaire aux comptes titulaire de la Société pour sa mission de certification des comptes, soit pour une durée d'un exercice expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La société Mazars a fait savoir qu'elle acceptait ses fonctions et qu'elle n'était atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, il vous est proposé :

- **La ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateurs de :**
 - **Dorothee Clouzot**, en remplacement de Alexandre Thorel¹, démissionnaire, pour la durée du mandat de celui-ci restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice 2024 ;
 - **Olivier Lecomte**, en remplacement de Guillaume Poitrinal, démissionnaire, pour la durée du mandat de celui-ci restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice 2025 ;
 - **Nathalie Delbreuve**, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire, pour la durée du mandat de celle-ci restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale du 19 avril 2024 ;
 - **Le renouvellement des mandats d'administrateurs de :**
 - **Nathalie Delbreuve** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - **Laurence Giraudon** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - **Florence Péronnau** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
-

¹ Alexandre Thorel a été désigné en qualité de représentant permanent de la Caisse des dépôts, administrateur, en remplacement de Carole Abbey, démissionnaire.

-
- **Frédéric Thomas** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - **La nomination en qualité de nouvel administrateur de :**
 - **Bruno Derville** pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027, en remplacement de Georges Ralli, dont le mandat d'administrateur arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 19 avril 2024.

La composition du conseil d'administration serait inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants et 6 administratrices.

TEXTE DE LA SEPTIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination provisoire de Madame Dorothee Clouzot en qualité d'administrateur

L'assemblée générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 20 octobre 2023, aux fonctions d'administrateur de Madame Dorothee Clouzot, en remplacement de Monsieur Alexandre Thorel, démissionnaire.

En conséquence, Madame Dorothee Clouzot exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA HUITIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Olivier Lecomte en qualité d'administrateur

L'assemblée générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 20 octobre 2023, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Olivier Lecomte, en remplacement de Monsieur Guillaume Poitrinal, démissionnaire.

En conséquence, Monsieur Olivier Lecomte exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA NEUVIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination provisoire de Madame Nathalie Delbreuve en qualité d'administrateur

L'assemblée générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 20 octobre 2023 avec effet à compter du 6 décembre 2023, aux fonctions d'administrateur de Madame Nathalie Delbreuve, en remplacement de Madame Marie-Christine Lambert, démissionnaire.

En conséquence, Madame Nathalie Delbreuve exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la présente assemblée générale.

TEXTE DE LA DIXIEME RESOLUTION

Renouvellement de Madame Nathalie Delbreuve, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Madame Nathalie Delbreuve, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA ONZIEME RESOLUTION

Renouvellement de Madame Laurence Giraudon, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Madame Laurence Giraudon, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA DOUZIEME RESOLUTION

Renouvellement de Madame Florence Péronneau, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Madame Florence Péronneau, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA TREIZIEME RESOLUTION

Renouvellement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA QUATORZIEME RESOLUTION

Nomination de Monsieur Bruno Derville, en remplacement de Monsieur Georges Ralli, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de nommer Monsieur Bruno Derville en remplacement de Monsieur Georges Ralli, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice écoulé.

POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (SAY ON PAY EX-ANTE)

La politique de rémunération des mandataires sociaux a été arrêtée par le conseil d'administration sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations. Elle est décrite dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel. Cette politique est soumise chaque année au vote de l'assemblée générale et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

Il vous est proposé d'approuver, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du conseil d'administration (15^{ème} résolution), au président du conseil d'administration (16^{ème} résolution) et au directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social (17^{ème} résolution), telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel et rappelée ci-après.

- **Politique de rémunération des membres du conseil d'administration**

Présence effective aux réunions	Rémunération (en euros)
Administrateur / conseil d'administration	1.750
Membre / comités du conseil d'administration	1.750
Président / comités du conseil d'administration	3.500

- **Politique de rémunération du président du conseil d'administration**

Eléments	Critères et objectifs	Montant / pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, bénéficie d'une part fixe annuelle, à l'exclusion de tout autre élément de rémunération (hors avantages en nature). Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	240 000 euros
Rémunération variable annuelle	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de part variable de rémunération.	-

Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.	-
Rémunération au titre de son mandat d'administrateur	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas, au titre de son mandat d'administrateur et, le cas échéant, de ses fonctions de membre de comité(s), de la rémunération dont bénéficient les autres administrateurs en fonction de leur participation effective aux séances du conseil d'administration et de ses comités.	-
Valorisation des avantages de toute nature	Voiture de fonction, le cas échéant, dans le cadre des règles définies par la Société.	

• **Politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social**

Eléments	Critères et objectifs	Montant / pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Directeur général bénéficie d'une rémunération annuelle fixe. Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	450.000 euros
Rémunération variable annuelle	La rémunération variable annuelle varie en fonction du niveau d'atteinte des objectifs suivants :	De 0% à 50% de la rémunération fixe annuelle répartis comme suit :
	<ul style="list-style-type: none"> • Objectifs financiers <ul style="list-style-type: none"> 1. <i>Evolution du cash-flow net courant des activités stratégiques²</i> pour 25% 2. <i>Evolution relative du cours de Bourse par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Index</i> pour 15% 3. <i>Evolution annuelle du cours de Bourse de la Société</i> pour 10% <p>Ces critères financiers ont été préétablis et précisément définis mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Objectifs extra-financiers <ul style="list-style-type: none"> 1. <i>Mettre en œuvre dans tous les métiers les actions prévues et définies dans le budget 2024 et approuvé par le conseil d'administration du 26 janvier 2024, et en particulier la gestion des participations stratégiques</i> Les objectifs extra-financiers 1 et 2 représentent 25% de la rémunération variable. 2. <i>Décliner les orientations stratégiques 2024-2028, approuvées par le conseil d'administration le 16 février 2024. Ces orientations stratégiques, présentées le 19 février 2024, veilleront, entre autres, à :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Renforcer l'efficacité opérationnelle en développant les synergies entre les Métiers et en poursuivant l'optimisation des organisations</i> - <i>Définir les plans d'actions et les calendriers de transformation des actifs à repositionner de la Foncière Tertiaire</i> - <i>Développer de nouvelles activités stratégiques</i> - <i>Mettre en œuvre le déménagement du siège social du Groupe</i> - <i>S'assurer de la qualité du management des équipes par la définition d'un socle commun de culture managériale et la consolidation de la politique de talent management de la Société.</i> 3. <i>Maintenir la position de leadership du Groupe Icade en matière de RSE autour de deux volets :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Adaptation au changement climatique : réduction des émissions de CO₂ en ligne avec la trajectoire -1,5°C de la Société et biodiversité ;</i> - <i>Développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité. En particulier sur ce dernier point, favoriser l'évolution du taux de femmes managers</i> 	

² Les activités stratégiques sont composées de la Foncière Tertiaire et de la Promotion.

	Certains critères extra-financiers étant quantifiables (par exemple la réduction des émissions de CO ₂ ou l'évolution du taux de femmes managers), les critères quantitatifs – financiers et extra-financiers – représentent 60% de la rémunération variable annuelle du Directeur Général, et sont donc prépondérants.	
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	<p>Le Directeur général peut bénéficier de plans d'attribution d'actions de performance. La mise en place de ce dispositif a pour objectif d'aligner plus étroitement les intérêts du dirigeant mandataire avec ceux des actionnaires et contribue ainsi aux objectifs de la politique de rémunération.</p> <p>L'attribution devra être soumise à une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans et à une période de conservation d'une durée minimale d'un an. L'attribution définitive des actions, soumise à une condition de présence, sera subordonnée à la réalisation de conditions de performance de nature financière et le cas échéant non financière appréciées sur la période d'acquisition. Les conditions de performance seront mesurées à la fin de la période d'acquisition de chaque plan, selon les modalités prévues par le règlement de plan, par le conseil d'administration après avis du comité des nominations et des rémunérations.</p> <p>Par exception, le conseil d'administration pourra, en cas de cessation des fonctions du Directeur général, décider le maintien intégral ou partiel des actions attribuées gratuitement au Directeur général et non encore acquises.</p>	La valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale sera de 150.000 euros maximum par an.
Avantages de toute nature	<p>Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société, Assurance chômage auprès de l'Association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (« GSC »). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation.</p> <p>Régime de surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à l'cadé la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général, ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.</p>	
Engagements pouvant être pris par la Société, par une société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par une société qui la contrôle au sens du même article		
Indemnité de départ	<p>Le Directeur général se verra allouer une indemnité de départ en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.</p> <p>L'indemnité de départ n'est pas due en cas de démission, de révocation pour faute grave ou lourde, de départ à la retraite ou en cas de non-renouvellement du mandat.</p> <p>Montant</p> <p>L'indemnité de départ est égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint. Ce montant sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté, dans la limite de deux années de rémunération.</p> <p>Par exception, en cas de départ contraint au cours de la première année de mandat, la part fixe sera déterminée <i>pro rata temporis</i> et la part variable retenue sera la part variable cible <i>pro rata temporis</i> au titre de l'exercice 2024.</p> <p>Conditions</p> <p>Le versement de l'indemnité de départ ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation de la condition de performance décrite ci-après :</p> <p>En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le dernier RNPG à Périmètre Constant est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence à Périmètre Constant.</p> <p>Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ le « RNPG » signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés ; ◆ « Périmètre Constant » signifie le périmètre du Groupe hors effet des variations liées à des opérations structurantes ; ◆ le « Dernier RNPG » signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de départ forcé ; ◆ le « RNPG de la Période de Référence » signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG. 	

TEXTE DE LA QUINZIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du conseil d'administration présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2023.

TEXTE DE LA SEIZIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération du président du conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du président du conseil d'administration présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2023.

TEXTE DE LA DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2023.

INFORMATIONS RELATIVES A LA REMUNERATION VERSEE ET/OU ATTRIBUEE AUX MANDATAIRES SOCIAUX (SAY ON PAY EX-POST GLOBAL)

Il vous est demandé d'approuver, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé, décrites dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

TEXTE DE LA DIX-HUITIEME RESOLUTION

Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce et mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2023.

REMUNERATION ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSES OU ATTRIBUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX (SAY ON PAY EX-POST INDIVIDUEL)

Il vous est proposé d'approuver, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration (19^{ème} résolution), et à Monsieur Nicolas Joly, directeur général depuis le 21 avril 2023 (20^{ème} résolution), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale mixte des actionnaires le 21 avril 2023. Ces éléments sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel et rappelés ci-après.

Il est rappelé que le versement au directeur général des éléments de rémunération variables ou exceptionnels est conditionné à l'approbation par la présente assemblée générale des actionnaires des éléments de rémunération du directeur général dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce.

- **Eléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration**

Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

Eléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2023, en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 21 avril 2023	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	240 000 €
Valorisation des avantages de toute nature	0 €

- **Eléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Nicolas Joly, directeur général depuis le 21 avril 2023**

Monsieur Nicolas JOLY, Directeur général

Eléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2023, en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 21 avril 2023	Montants ou valorisation comptable soumis au vote		
Rémunération fixe annuelle (à partir du 21 avril 2023)			310 714 € ³
Rémunération variable annuelle au titre de 2023 (à partir du 21 avril 2023) (à verser sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 19 avril 2024)			116 558 €
	Cible	Réalisation	Montant de la prime
• Objectifs financiers quantitatifs			
1. Progression du cash-flow net courant des activités stratégiques ⁴ . Le montant de prime liée à ce critère est de 56 250 euros à la cible et plafonné à 115 %.	227,6 M€	232,6 M€	41 892 €
2. Évolution du cours de Bourse d'Icade en comparaison de l'indice FTSE EPRA Euro Index entre 90 % et 115 %. Le montant de prime liée à ce critère est de 56 250 euros si la cible atteinte est de 115 %. Elle sera de 0 si l'évolution est inférieure à 90 % et plafonné à 115 %.	entre 90 % et 115 %	0 %	0 €
• Objectifs extra-financiers			
1. Réussir la mise en œuvre du projet de cession de la participation d'Icade dans la Foncière Santé par le désengagement et la liquidité d'Icade Santé conformément au calendrier prévisionnel des différentes phases du projet.			
2. Mettre en œuvre dans tous les métiers les actions prévues et définies dans le budget 2023 révisé et approuvé par le Conseil d'administration du 21 juillet 2023.			
3. Proposer les orientations stratégiques, à horizon 3 à 5 ans, approuvées par le Conseil d'administration avant le 31 décembre 2023. Ces orientations stratégiques veilleront, entre autres, à :			
- Renforcer l'efficacité opérationnelle en développant les synergies entre les Métiers et en optimisant les organisations			
- S'assurer de la qualité du management des équipes et de l'engagement des collaborateurs			
4. Maintenir la position de leadership du groupe Icade en matière de RSE autour de 3 axes :			
- Transition bas carbone et préservation des ressources			
- Bien-être des occupants, accompagnement aux nouveaux usages et ancrage territorial			
- Développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité		95%	74 666 €
Actions attribuées gratuitement sous conditions de performance⁵			150 000 €
Avantages en nature			12 111 €
dont voiture de fonction			2 808 €

³ Montant calculé pro rata temporis à compter du 21 avril 2023 sur la base de la rémunération annuelle fixe de 450 000 €.

⁴ Les activités stratégiques sont composées de la Foncière Tertiaire et de la Promotion.

⁵ L'attribution de tout ou partie des actions de performance au Directeur général deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans courant à compter du 31 juillet 2023, sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des conditions de performance (se reporter au chapitre 8 pour plus de précisions sur le Plan 2-2023).

dont assurance chômage	9 303 €
Indemnité de départ	Aucun montant soumis au vote

TEXTE DE LA DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2023.

TEXTE DE LA VINGTIEME RESOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Nicolas Joly, directeur général à compter du 21 avril 2023

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Nicolas Joly, directeur général à compter du 21 avril 2023, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2023.

AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'INTERVENIR SUR LE MARCHE DES ACTIONS PROPRES

Il est rappelé que l'assemblée générale du 21 avril 2023 a, aux termes de sa 15^{ème} résolution, consenti au conseil d'administration une autorisation lui permettant de procéder au rachat d'actions propres. Cette autorisation d'une durée de 18 mois prendra fin le 20 octobre 2024.

Il est vous est proposé de consentir au conseil d'administration une nouvelle autorisation de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions propres d'une durée de 18 mois, soit jusqu'au 18 octobre 2025.

Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- *le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 5% du nombre d'actions composant le capital social,*
- *le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 70 euros par action,*
- *le montant maximal de l'opération s'élèverait à 270 millions d'euros,*
- *ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période de pré-offre et d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale,*
- *les achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration apprécierait.*

Le rachat par la Société de ses propres actions aurait pour finalité :

- *d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action ICADE par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,*
- *de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,*
- *d'assurer la couverture des attributions d'actions au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe (et d'éventuels autres systèmes d'actionnariat salarié),*
- *d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,*

-
- *de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises.*

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale du 21 avril 2023 dans sa 15^{ème} résolution à caractère ordinaire.

TEXTE DE LA VINT-ET-UNIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce :

- 1) Donne au conseil d'administration l'autorisation de procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 5% du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente assemblée générale, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme ;
- 2) Fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation ;
- 3) Décide que les acquisitions pourront être effectuées en vue :
 - d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action ICADE par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
 - de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
 - d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe en ce compris les groupements d'intérêt économique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe en ce compris les groupements d'intérêt économique et sociétés liées,
 - d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
 - de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'assemblée générale extraordinaire ;
- 4) Décide que ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera. A cet effet, la Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable ;
- 5) Décide que le conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- 6) Fixe le prix maximum d'achat à 70 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération) ;
- 7) Fixe le montant maximal de l'opération à 270 millions d'euros ;
- 8) Confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités ;
- 9) Prend acte que cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour, l'autorisation donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale du 21 avril 2023 dans sa 15^{ème} résolution à caractère ordinaire.

Il est rappelé que l'assemblée générale des actionnaires a adopté (i) le 22 avril 2022 une résolution Say on Climate and Biodiversity portant sur l'ambition de la Société en matière de transition climatique et de préservation de la biodiversité et (ii) le 21 avril 2023 une résolution Say on Climate and Biodiversity portant sur les ambitions et les progrès de la Société en matière de transition climatique et de préservation de la biodiversité.

La Société s'est par ailleurs engagée à rendre compte régulièrement des progrès réalisés dans la mise en œuvre de cette ambition. Dans cette optique, le chapitre RSE du document d'enregistrement universel 2023, ainsi que les documents de synthèse Climat d'une part et Biodiversité d'autre part publiés par la Société en mars 2024, rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie et des progrès réalisés par la Société en 2023 au regard des objectifs à horizon 2030.

Il vous est proposé, par deux résolutions distinctes, de vous prononcer sur les progrès réalisés par la Société en matière de transition climatique (22^{ème} résolution) et sur les progrès réalisés par la Société en matière de préservation de la biodiversité (23^{ème} résolution), tels que décrits dans le chapitre RSE du document d'enregistrement universel 2023 et dans les documents de synthèse Climat et Biodiversité de mars 2024.

Il est précisé qu'il s'agit d'un avis consultatif dès lors qu'il s'agit d'un domaine de compétence propre du conseil d'administration. Ainsi, il n'aura pas de caractère contraignant tant pour les actionnaires – à qui il n'est pas demandé de prendre la responsabilité d'approuver ou de désapprouver la démarche environnementale de la Société dont la responsabilité incombe au conseil d'administration et à la direction générale – que pour la Société dont l'intention est, en tout état de cause, de déployer une démarche environnementale ambitieuse dans tous ses métiers.

Le conseil d'administration espère naturellement que cette orientation stratégique, qui engage l'action de la Société, sera soutenue et donc partagée par les actionnaires de la Société.

Il est en outre indiqué que dans l'hypothèse où la résolution ne serait pas adoptée, la Société échangera avec ses actionnaires pour évaluer les raisons les ayant conduit, le cas échéant, à ne pas soutenir cette résolution et les informera des résultats de cette démarche et des mesures envisagées pour en tenir compte.

La Société continuera de rendre compte régulièrement des progrès réalisés dans la mise en œuvre de cette ambition.

TEXTE DE LA VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Say on Climate

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les progrès réalisés par la Société en matière de transition climatique tels que décrits dans le chapitre RSE du document d'enregistrement universel 2023 et le document de synthèse Climat de mars 2024.

TEXTE DE LA VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Say on Biodiversity

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les progrès réalisés par la Société en matière de préservation de la biodiversité tels que décrits dans le chapitre RSE du document d'enregistrement universel 2023 et le document de synthèse Biodiversité de mars 2024.

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS AUTODETENUES

Il est rappelé que l'assemblée générale du 21 avril 2023 a, aux termes de sa 17^{ème} résolution, consenti au conseil d'administration une autorisation lui permettant d'annuler les actions propres. Cette autorisation d'une durée de 18 mois n'a pas été utilisée et prendra fin le 20 octobre 2024.

Il est vous est proposé de consentir au conseil d'administration une nouvelle autorisation d'annuler les actions autodétenues d'une durée de 18 mois, soit jusqu'au 18 octobre 2025.

Cette autorisation permettrait au conseil d'administration d'annuler, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de son programme de rachat d'actions, et à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TEXTE DE LA VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- 1) Donne au conseil d'administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- 2) Fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation ;
- 3) Donne tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

DELEGATION DE COMPETENCE A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL EN VUE DE REMUNERER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Il est rappelé que l'assemblée générale du 22 avril 2022 a, aux termes de sa 18^{ème} résolution, consenti au conseil d'administration une délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Cette délégation d'une durée de 26 mois n'a pas été utilisée et prendra fin le 21 juin 2024.

Il vous est proposé, pour faciliter les opérations de croissance externe, de consentir au conseil d'administration une nouvelle délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois, soit jusqu'au 18 juin 2026.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'imputerait sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 19^{ème} résolution de l'assemblée générale du 21 avril 2023.

Le conseil d'administration ne pourrait, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

TEXTE DE LA VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

Délégation à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Autorise le conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- 2) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente délégation ;
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10% du capital au jour de la présente assemblée générale, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 19^{ème} résolution de l'assemblée générale du 21 avril 2023 ;
- 4) Délègue tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;
- 5) Décide que le conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- 6) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE D'ATTRIBUER GRATUITEMENT DES ACTIONS EXISTANTES ET/OU A EMETTRE AUX MEMBRES DU PERSONNEL SALARIE ET/OU A CERTAINS MANDATAIRES SOCIAUX

Il est rappelé que l'assemblée générale du 23 avril 2021 a, aux termes de sa 23^{ème} résolution, consenti au conseil d'administration une autorisation lui permettant d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou à certains mandataires sociaux. Cette autorisation d'une durée de 38 mois prendra fin le 22 juin 2024.

Au cours de l'exercice 2023, cette autorisation a été utilisée par le conseil d'administration du 21 juillet 2023 qui a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites :

- *l'un au bénéfice des salariés d'Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (21.100 actions),*
- *l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (incluant le directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » (65.813 actions).*

Plus de précisions sur les plans d'attribution d'actions gratuites figurent dans le chapitre 8 du document d'enregistrement universel.

Il vous est proposé, pour associer les collaborateurs et mandataires sociaux du groupe au succès de l'entreprise et à la valorisation des actions, de consentir au conseil d'administration une nouvelle autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions de la Société, existantes ou à émettre, pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 18 juin 2027.

Les bénéficiaires de ces attributions pourraient être :

- *des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou des groupements d'intérêts économiques qui lui sont liés directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, et/ou*
- *des mandataires sociaux qui répondent aux conditions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.*

Les caractéristiques principales de ces attributions seraient les suivantes :

- *le nombre d'actions pouvant être attribuées gratuitement ne pourrait dépasser, par année civile, 0,5% du capital social au jour de la décision d'attribution (sous réserve de toute augmentation de capital nécessaire pour préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opérations sur le capital de la Société pendant la période d'acquisition) ;*
- *le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux de la Société ne pourra représenter, par année civile, plus de 2% de l'enveloppe ci-dessus et les attributions définitives au bénéfice de ces derniers seront soumises à une ou plusieurs conditions de performance qui seront fixées par le conseil d'administration ;*
- *l'attribution des actions aux bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée serait fixée par le conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à trois ans (sauf en cas d'invalidité du bénéficiaire) ;*
- *le conseil d'administration serait autorisé à prévoir ou non une obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition.*

Cette autorisation emporterait de plein droit renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et/ou bénéfices.

Elle priverait d'effet l'autorisation antérieure ayant le même objet.

TEXTE DE LA VINGT-SIXIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou à certains mandataires sociaux

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-197-1, L. 225-197-2, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce :

- 1) Autorise le conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution d'actions ordinaires de la Société, existantes ou à émettre, au profit :
 - des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, et/ou
 - des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce ;
- 2) Fixe à trente-huit mois à compter de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation ;
- 3) Décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser, par année civile, 0,5% du capital social au jour de la décision d'attribution. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver les droits des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions en cas d'opérations sur le capital de la Société pendant la période d'acquisition ;
- 4) Décide que le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux de la Société ne pourra représenter, par année civile, plus de 2% de l'enveloppe ci-dessus et que les attributions définitives au bénéfice de ces derniers seront soumises à une ou plusieurs conditions de performance qui seront fixées par le conseil d'administration ;

- 5) Décide que l'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à trois ans. Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ;
- 6) Autorise le conseil d'administration à prévoir ou non une obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition ;
- 7) Confère tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de :
 - fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution définitive et conditions de performance des actions ;
 - déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement,
 - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
 - déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant la période d'acquisition et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
 - prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation le cas échéant exigée des bénéficiaires ;
 - et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.
- 8) Prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices ;
- 9) Prend acte que cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Cette résolution concerne les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales inhérentes aux résolutions de l'assemblée générale.

TEXTE DE LA VINGT-SEPTIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

06 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale

ICADE SA

27 rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

(Note 3.3 « Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 3 649 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit 46 % de l'actif de la Société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, etc.) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la Société ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- Entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2023 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- Vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participations et des créances rattachées

(Note 4 « Titres, revenus des participations et résultat de cession » de l'annexe aux comptes annuels)

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2023, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 1 392,7 et 499,2 millions d'euros, soit globalement 24% de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant principalement sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- Vérification, le cas échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité :
 - o pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées.
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers.
 - o pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société.
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues.
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.
- Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SA par votre assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la douzième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Lionel Lepetit

Gilles Magnan Johanna Darmon

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
Exercice clos le 31 décembre 2023**

A l'assemblée générale
ICADE SA
27 rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ICADE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Désengagement de la Foncière Santé

(Note 2.1 « Désengagement de la Foncière Santé » et Note 3 « Activités abandonnées » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le Groupe a conclu, le 13 juin 2023, un protocole avec Primonial Reim et les actionnaires minoritaires de Præmia Healthcare (ex Icade Santé) et d'IHE pour la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé. Le 5 juillet 2023, la cession de 63% de la participation d'Icade dans Præmia Healthcare a été réalisée pour un montant total de 1,4 milliards d'euros, sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA (Actif Net Réévalué Net Tangible Assets) au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022. Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres est prévue d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial Reim France.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial Reim reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Præmia Healthcare ainsi que la gestion du portefeuille IHE dont Primonial se voit également confier la cession des actifs selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation.

En application de la norme IFRS 5, la contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'année 2022, ainsi que le résultat de cession de l'opération ont été classés sur la ligne « Résultat des activités abandonnées ».

A l'issue de la réalisation de cette première étape et de la perte de contrôle par Icade, la Foncière Santé a été déconsolidée des états financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2023, les participations résiduelles dans la Foncière Santé sont évaluées en juste valeur par résultat et sont présentées sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » dans l'état de la situation financière consolidée, pour 1 129,7 millions d'euros dans l'attente de la réalisation des deux prochaines étapes de cession.

Nous avons considéré cette opération ainsi que l'évaluation des actifs financiers détenus en vue de leur vente, issus de ce désengagement de la foncière santé, comme un point clé de l'audit, en raison de leur caractère significatif aux bornes des comptes consolidés du Groupe Icade, et du degré de jugement et d'estimation qu'elles ont nécessité.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- analyse des contrats conclus entre le Groupe et les autres parties prenantes à l'opération et échanges avec la Direction sur les caractéristiques de l'opération ;
- revue critique du traitement comptable de l'opération avec l'aide de nos experts ;
- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour évaluer les participations résiduelles ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, par recalcul de l'ANR et contrôle des données de fonds propres, et des variations de justes valeurs comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation des immeubles de placement

(Note 6 « Patrimoine immobilier et juste valeur » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 6 646,8 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2023, soit 57 % de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de -1 466,2 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13) ; la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ». Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus, notamment dans un contexte d'incertitudes et de volatilité des taux et, des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2023 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Note 9.1 « Produits des activités opérationnelles » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 des activités de promotion immobilière s'élève à 1 073,9 millions d'euros, soit 65 % du chiffre d'affaires consolidé.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le coût de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions significatives par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés, et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;

- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SA par votre assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la douzième.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d’Audit et des Risques figurent les risques d’anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l’audit des comptes consolidés de l’exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l’audit, qu’il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d’Audit et des Risques la déclaration prévue par l’article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu’elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d’Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Lionel Lepetit

Gilles Magnan Johanna Darmon

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale
ICADE SA
27 rue Camille Desmoulins
92130 Issy les Moulineaux

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

■ **Contrat de prestation de services conclu entre Icade et Monsieur Olivier Wigniolle en date du 21 avril 2023**

La Société a conclu à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 un contrat de prestations de services avec Monsieur Olivier Wigniolle, ancien Directeur Général de la Société.

Le conseil d'administration de la Société du 21 avril 2023 a autorisé, après examen, la signature de ce contrat de prestations de services, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Le conseil d'administration a constaté l'intérêt qu'il y a pour la Société à conclure ce contrat de prestations de services.

Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur Général de la Société jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de la Société du 21 avril 2023, a mené avec les différentes parties prenantes les négociations ayant abouti à la conclusion de l'accord d'exclusivité conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 mars 2023 et a une parfaite connaissance des enjeux et des acteurs liés à l'opération. En conséquence, la Société a souhaité pouvoir bénéficier de son expertise et de ses conseils afin de favoriser la réalisation de la première étape.

Compte tenu de la réalisation de la première étape de l'opération le 5 juillet 2023, Monsieur Olivier Wigniolle a perçu en contrepartie une rémunération (*success fee*) de 150 000 euros.

Administrateur concerné : Monsieur Olivier Wigniolle, ancien Directeur Général d'Icade et Président de High Added Value Real Estate.

■ **Protocole de cession et d'investissement conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 14 juin 2023**

Dans le prolongement de la signature de l'accord d'exclusivité conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 mars 2023, la Société a conclu le 13 juin 2023 un protocole de cession et d'investissement avec entre autres Præmia Healthcare, filiale de la Société ayant un administrateur commun avec la Société, Monsieur Emmanuel Chabas étant membre à la fois du conseil d'administration d'Icade et de celui de Præmia Healthcare.

Ce protocole porte sur la cession par Icade de sa participation dans Præmia Healthcare ainsi que sur l'organisation de la cession du portefeuille d'actifs d'IHE.

Le conseil d'administration de la Société du 30 avril 2023 a autorisé, après examen, la signature de ce protocole de cession et d'investissement, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce. Monsieur Emmanuel Chabas, en tant que personne intéressée à la signature de cette convention, n'a ni participé aux délibérations, ni pris part au vote relatif à son approbation préalable.

Le conseil d'administration a constaté l'intérêt qu'il y a pour la Société à conclure ce protocole de cession et d'investissement au regard des modalités de l'opération telle qu'envisagée. Cette opération permet à la Société de concrétiser l'événement de liquidité relatif à la Foncière Santé, l'une des priorités du groupe pour 2023, de cristalliser ainsi la valeur de la Foncière Santé, d'extérioriser le montant de plus-values latentes liées à sa participation dans Præmia Healthcare et IHE, et de générer des liquidités significatives pour renforcer son bilan et saisir des opportunités de croissance.

Le protocole de cession et d'investissement porte en effet sur une opération qui permettrait à la Société de céder progressivement sa participation dans Præmia Healthcare en plusieurs étapes pour une valorisation de la participation estimée à 2,6 Md€, base ANR NTA au 31 décembre 2022, tel que cela est décrit dans les communiqués de presse publiés par la Société les 13 mars et 13 juin 2023.

La première étape de l'opération – qui a été réalisée le 5 juillet 2023 conformément au protocole de cession et d'investissement – consistait en la cession par Icade de titres Præmia Healthcare pour un montant total de 1,4 Md€, représentant environ 64% de sa participation dans Præmia Healthcare sur la base de l'ANR NTA au 31 décembre 2022.

La cession du solde de la participation d'Icade dans Præmia Healthcare devrait intervenir d'ici fin 2025, principalement auprès de fonds gérés par Primonial REIM ou d'investisseurs identifiés par Primonial REIM, et sur base du dernier ANR NTA de Præmia Healthcare publié à la date de liquidité concernée.

Il est précisé que ce prix est significatif par rapport au bénéfice annuel d'Icade de 200.870.377,86 euros et au bénéfice consolidé part du Groupe de 54.085.000 euros au 31 décembre 2022.

Administrateur Icade concerné : Monsieur Emmanuel Chabas, administrateur à la fois d'Icade et de Præmia Healthcare

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

■ Contrat de frais de siège et licence de marques entre la Caisse des dépôts et Icade en date du 1^{er} juin 2022

Un contrat de frais de siège et licence de marques entre la CDC et Icade a été signé le 1^{er} juin 2022.

Ce contrat permet à la Caisse des dépôts, actionnaire de la société à 39,2%, de formaliser un certain nombre d'actions qu'elle effectue pour le compte de la société, qualifiées d'actions de siège, de décrire les procédures relatives à la mise à disposition de celles-ci, d'encadrer le droit d'usage par la société des marques et dénominations de la CDC par le biais d'une licence et de préciser les modalités de facturation et de redevance.

Le Conseil d'Administration du 22 avril 2022 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a pour la société à conclure le contrat, en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme équilibrées pour Icade pour ce type de prestation, et ii) de l'intérêt pour la société de bénéficier des droits d'usage des marques CDC.

Le montant comptabilisé en charge au titre de cette convention s'est élevé à 450 000 euros HT au titre de l'année 2023.

Administrateurs Icade concernés : Caisse des dépôts et administrateurs appartenant à la Caisse des dépôts

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Lionel Lepetit

Gilles Magnan Johanna Darmon

07 MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

I. DISPOSITIONS GENERALES ET FORMALITES PREALABLES

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, seuls pourront participer à l'assemblée générale, les actionnaires justifiant de l'inscription en compte des titres à leur nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour leur compte au deuxième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit le **17 avril 2024 à zéro heure, heure de Paris** :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation (dans les conditions précisées ci-après) peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le 17 avril 2024 à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, son intermédiaire notifiera le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmettra les informations nécessaires. Aucun transfert de propriété réalisé après le 17 avril 2024 à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié par l'intermédiaire ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

II. MODES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'actionnaire a le droit de participer à l'assemblée générale :

- soit en y assistant personnellement,
- soit en votant par correspondance,
- soit en se faisant représenter par le président de l'assemblée générale,
- soit en se faisant représenter par la personne de son choix en lui donnant pouvoir dans les conditions des articles L. 225-106 et L. 22-10-39 du Code de commerce.

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation (dans les conditions définies au paragraphe II dudit article R. 22-10-28), ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée générale. Il est toutefois précisé que l'actionnaire ayant voté à distance (par Internet ou en utilisant le formulaire unique de vote) n'aura plus la possibilité de voter directement à l'assemblée générale ou de s'y faire représenter en vertu d'un pouvoir, mais aura la possibilité d'y assister.

Afin de faciliter leur participation à l'assemblée générale, la Société offre à ses actionnaires la possibilité de demander une carte d'admission, de désigner ou révoquer un mandataire, et de voter via le **site Internet sécurisé « Votaccess »**. Pour les actionnaires au porteur, seuls ceux dont le teneur de compte a adhéré au système Votaccess et leur propose ce service pour cette assemblée générale pourront y avoir accès ; le teneur de compte qui n'adhère pas à Votaccess ou soumet l'accès du site à des conditions d'utilisation indiquera à l'actionnaire comment procéder.

Le site Votaccess sera ouvert du 1^{er} avril 2024 à 9 heures (heure de Paris) au 18 avril 2024 à 15 heures (heure de Paris). Afin d'éviter tout engorgement éventuel de la plateforme Votaccess, il est vivement recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'assemblée générale pour saisir leurs instructions.

A. Actionnaires souhaitant assister personnellement à l'assemblée générale

L'actionnaire souhaitant assister personnellement à l'assemblée générale devra se munir d'une pièce d'identité et d'une carte d'admission.

L'actionnaire au nominatif inscrit depuis un mois au moins à la date de l'avis de convocation et qui n'a pas demandé à être convoqué par voie électronique, recevra par courrier postal la brochure de convocation accompagnée d'un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration. Ce formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration sera par ailleurs mis en ligne sur le site de la Société (<http://www.icade.fr/>) le vingt-et-unième jour précédant l'assemblée générale, soit le 29 mars 2024, au plus tard.

L'actionnaire au nominatif pourra obtenir sa carte d'admission :

- par voie postale : en renvoyant le formulaire unique dûment rempli et signé à l'aide de l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation reçue par courrier postal ; ou
- par voie électronique : en se connectant sur le site Internet www.sharinbox.societegenerale.com avec ses identifiants habituels, pour accéder au site de vote.

La carte d'admission sera envoyée à l'actionnaire par courrier postal, sauf s'il demande et imprime directement celle-ci en se connectant au site de vote.

L'actionnaire au porteur pourra obtenir sa carte d'admission :

- par voie postale : en adressant une demande de carte d'admission à son teneur de compte, lequel pourra demander par écrit à Société Générale Securities Services de lui adresser ladite carte d'admission, à compter de la convocation et jusqu'au sixième jour précédant la date de l'assemblée générale, soit jusqu'au 13 avril 2024, au plus tard ; ou
- par voie électronique : en se connectant avec ses codes d'accès habituels sur le portail Internet de son teneur de compte pour accéder au site Votaccess, puis en suivant la procédure indiquée à l'écran pour imprimer sa carte d'admission.

S'il n'a pas reçu sa carte d'admission le 17 avril 2024 au plus tard, l'actionnaire au porteur devra demander à son teneur de compte de lui délivrer une attestation de participation qui lui permettra de justifier de sa qualité d'actionnaire au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale, soit au 17 avril 2024 à zéro heure, heure de Paris, pour être admis à l'assemblée générale.

Il est rappelé que l'attestation de participation est un moyen exceptionnel de participation à l'assemblée générale qui vise à répondre à des circonstances exceptionnelles pour les actionnaires n'ayant pas reçu leur carte d'admission pourtant demandée régulièrement. Ainsi, seules les attestations de participation établies au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale seront acceptées le jour de l'assemblée générale.

Il sera fait droit à toute demande de carte reçue au plus tard le 16 avril 2024. Pour faciliter leur accueil, il serait néanmoins souhaitable que les actionnaires désirant assister à l'assemblée générale fassent leur demande le plus tôt possible pour recevoir la carte en temps utile.

Les actionnaires devront se présenter avant l'heure fixée pour le début de l'assemblée générale. Afin d'assurer la bonne organisation de l'assemblée générale et du vote, **l'émargement de la feuille de présence sera clos à 9 heures 45, heure de Paris, le jour de l'assemblée générale. Au-delà, l'accès en salle avec la possibilité de vote ne sera plus possible.**

B. Actionnaires n'assistant pas personnellement à l'assemblée générale

L'actionnaire n'assistant pas personnellement à l'assemblée générale peut participer à distance (1) en donnant pouvoir à une personne désignée, (2) en votant par correspondance à l'aide du formulaire unique ou (3) en votant par Internet via Votaccess.

1. Désignation et révocation d'un mandataire

L'actionnaire au nominatif ayant choisi de se faire représenter par un mandataire de son choix pourra notifier cette désignation ou la révoquer :

- par voie postale : en renvoyant le formulaire unique dûment rempli et signé à l'aide de l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation (s'il n'a pas demandé à être convoqué par voie électronique) ou par courrier

simple à Société Générale, Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03, au plus tard le 16 avril 2024 ; ou

- par voie électronique : en se connectant sur le site Internet www.sharinbox.societegenerale.com avec ses identifiants habituels pour accéder au site de vote, au plus tard le 18 avril 2024 à 15 heures.

Pour désigner un nouveau mandataire après révocation, l'actionnaire devra demander à Société Générale de lui envoyer un nouveau formulaire de vote par procuration, qu'il devra retourner, en y portant la mention « Changement de mandataire » à Société Générale, Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03, le troisième jour calendaire précédant la date de l'assemblée générale, soit le 16 avril 2024, au plus tard.

L'actionnaire au porteur ayant choisi de se faire représenter par un mandataire de son choix pourra notifier cette désignation ou la révoquer :

- par voie postale : en demandant le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration à son teneur de compte, puis en le renvoyant dûment rempli et signé à son teneur de compte, qui l'accompagnera d'une attestation de participation et l'adressera directement à Société Générale Securities Services, au plus tard le 16 avril 2024 ; ou
- par voie électronique : en se connectant sur le portail Internet de son teneur de compte pour accéder au site Votaccess si l'intermédiaire y est connecté, ou en envoyant un email à son intermédiaire financier, au plus tard le 18 avril 2024 à 15 heures.

Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : nom de la Société, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant, ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire. L'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire habilité d'envoyer une confirmation écrite à Société Générale, Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03.

Pour désigner un nouveau mandataire après révocation, l'actionnaire devra demander à son intermédiaire habilité de lui envoyer un nouveau formulaire de vote par procuration, qu'il devra retourner en y portant la mention « Changement de mandataire » à Société Générale, Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03, le troisième jour calendaire précédant la date de l'assemblée générale, soit le 16 avril 2024, au plus tard.

Il est rappelé que les procurations écrites et signées doivent indiquer les nom, prénom et adresse de l'actionnaire ainsi que ceux de son mandataire, et que pour toute procuration donnée par un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote selon les recommandations du conseil d'administration.

2. Vote par correspondance à l'aide du formulaire unique

L'actionnaire au nominatif souhaitant voter par correspondance devra renvoyer le formulaire unique dûment rempli et signé à Société Générale, Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03, en utilisant l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation (s'il n'a pas demandé à être convoqué par voie électronique) ou par courrier simple.

L'actionnaire au porteur souhaitant voter par correspondance devra demander le formulaire unique à son teneur de compte, puis le retourner dûment rempli et signé à son teneur de compte qui l'accompagnera d'une attestation de participation et l'adressera directement à Société Générale Securities Services.

Pour être pris en compte, les formulaires uniques de vote par correspondance ou par procuration, dûment complétés et signés devront être reçus par le Service des Assemblées de Société Générale Securities Services le troisième jour calendaire précédant la date de l'assemblée générale, soit le 16 avril 2024, au plus tard. Aucun formulaire reçu après cette date ne sera pris en compte.

3. Vote par Internet via Votaccess

L'actionnaire au nominatif se connectera au site Internet www.sharinbox.societegenerale.com en utilisant son code d'accès Sharinbox nécessaire pour l'activation de son compte Sharinbox By SG Markets. L'actionnaire retrouvera sur la page d'accueil Sharinbox toutes les informations pour être accompagné dans cette démarche. Si l'actionnaire a déjà activé son compte avec son adresse email définie comme identifiant, son code d'accès n'est pas nécessaire et il utilise cette adresse email pour se connecter.

Son mot de passe lui a été envoyé par courrier à l'ouverture de son compte nominatif chez Société Générale. Si cela n'est pas fait, l'actionnaire active son compte pour bénéficier de la nouvelle version d'authentification. En cas de perte ou d'oubli de ce mot de passe, il suit la démarche proposée en ligne sur sa page d'authentification.

L'actionnaire devra ensuite suivre les instructions dans son espace personnel en cliquant sur le bouton « Répondre » dans l'encart « Assemblées Générales » de la page d'accueil puis sur « Participer » pour accéder au site de vote.

L'actionnaire au porteur se connectera, avec ses codes d'accès habituels, sur le portail internet de son teneur de compte titres pour accéder au site Votaccess et suivra la procédure indiquée à l'écran.

Si un actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou mot de passe, il est invité à suivre les indications données à l'écran pour les obtenir.

Le vote par internet sera ouvert du 1^{er} avril 2024 à 9 heures (heure de Paris) au 18 avril 2024 à 15 heures (heure de Paris). Afin d'éviter toute saturation éventuelle, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la date ultime pour se connecter.

III. DEMANDES D'INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION OU DE POINTS A L'ORDRE DU JOUR

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au président du conseil d'administration, au siège social de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique à l'adresse suivante : ag@icade.fr, de façon à être reçues **le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'assemblée générale, soit le 25 mars 2024, au plus tard.**

Les demandes d'inscription de points à l'ordre du jour doivent être motivées.

Les demandes d'inscription de projets de résolution doivent être accompagnées du texte des projets de résolution, assortis, le cas échéant, d'un bref exposé des motifs, ainsi que des renseignements prévus au 5° de l'article R. 225-83 du Code de commerce si le projet de résolution porte sur la présentation d'un candidat au conseil d'administration.

Une attestation d'inscription en compte devra également être jointe à ces demandes d'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour afin de justifier, à la date de la demande, de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée conformément aux dispositions de l'article R. 225-71 du Code de commerce. Une nouvelle attestation justifiant de l'inscription en compte des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris devra être transmise à la Société.

IV. QUESTIONS ECRITES

A compter de la mise à disposition des documents aux actionnaires **et jusqu'au quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit jusqu'au 15 avril 2024**, tout actionnaire pourra adresser au président du conseil d'administration des questions écrites, conformément aux dispositions de l'article R. 225-84 du Code de commerce. Ces questions écrites devront être envoyées au président du conseil d'administration, au siège social de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée ou par courrier électronique à l'adresse suivante : ag@icade.fr. Elles devront être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

V. DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Le texte des projets de résolution présentés par les actionnaires et la liste des points ajoutés à l'ordre du jour à leur demande seront mis en ligne, sans délai, sur le site de la Société (<http://www.icade.fr/>).

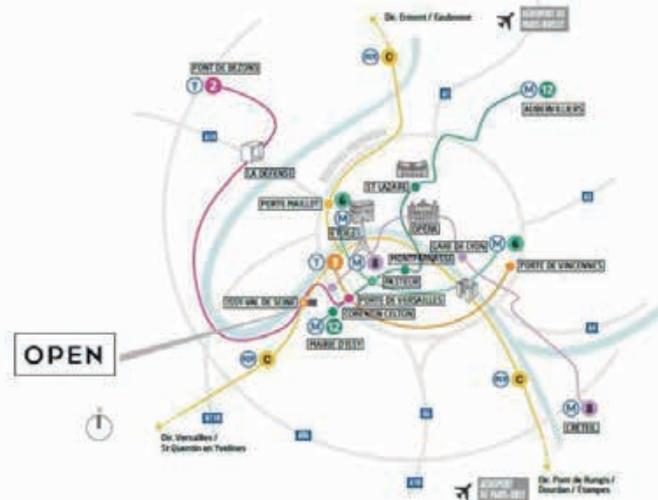
Les documents préparatoires à l'assemblée générale énoncés par l'article R. 22-10-23 du Code de commerce seront mis en ligne sur le site internet de la Société (<http://www.icade.fr/>) le vingt-et-unième jour précédant l'assemblée générale, soit le 29 mars 2024, au plus tard.

Il est précisé que le texte intégral des documents destinés à être présentés à l'assemblée générale conformément notamment aux articles L. 225-115 et R. 225-83 du Code de commerce seront mis à disposition au siège social de la Société.

COMMENT VOUS RENDRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ?

Immeuble Open
27 rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

UN SITE ACCESSIBLE PAR TOUS LES MODES DE TRANSPORT



TRANSPORTS EN COMMUN



Métro

Ligne 12

A « Porte de Versailles » prendre le tramway T2 direction La Défense jusqu'à l'arrêt « Issy-Val-de-Seine ».

Ligne 8

Descendre à « Balard » et marcher jusqu'au tramway (3min). Prendre le T2 direction La Défense jusqu'à l'arrêt « Issy-Val-de-Seine ».

Tramway

T2

Cette ligne dessert la station « Issy-Val-de-Seine », située au pied d'OPEN.

RER C

La station « Issy-Val-de-Seine » est située sur la ligne « Invalides – Versailles Rives Gauche ».

Bus

Ligne 290

Cette ligne relie Clamart à Issy-les-Moulineaux, elle dessert notamment la station de métro « Corantin Colton » sur la ligne 12.

Ligne 323

Cette ligne dessert le Sud de Paris : Issy-Les-Moulineaux, Vanves, Chatillon-Montrouge, Le Kremlin-Bicêtre, Ivry.

Ligne 126

Cette ligne s'étend de Saint-Cloud à Porte d'Orléans et dessert ainsi les lignes de métro 4, 9, 10 et 12.

Ligne 189

Cette ligne dessert le Sud de Paris, de la Porte de Saint-Cloud à Clamart.

ACCÈS ROUTIER

Nos locaux se situent au

27 RUE CAMILLE DESMOULINS

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

COORDONNÉES GPS : 48.829545, 2.264672

Accès courants:

- **Périphérique Intérieur** : 3mn de la sortie « Pont du Garigliano »,
- **Périphérique extérieur** : sortie « Paris Centre » puis Quai du Point du jour, pont d'Issy, 5 mn
- **N118**, prendre les quais après le pont de Sèvres puis Pont d'Issy.

COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE DE VOTE ?

ETAPE 1

Vous souhaitez assister physiquement à cette assemblée, vous cochez la case **A.**

Passez à l'étape 2

ETAPE 2 – Choisissez l'une des trois options suivantes :

- **Vous désirez voter par correspondance : Vous cochez la case **B** « JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST » puis indiquez votre vote pour chaque résolution :**
 - Pour voter OUI à une résolution, vous laissez vide la case du numéro correspondant à cette résolution.
 - Pour voter NON à une résolution, noircissez la case correspondant à votre choix (Non) du numéro correspondant à cette résolution.
 - Pour vous abstenir sur une résolution, noircissez la case correspondant à votre choix (Abs.) du numéro correspondant à cette résolution (il est précisé que désormais l'abstention n'équivaut plus à un vote NON).

Si des amendements ou résolutions nouvelles étaient présentés :

- Pour voter NON, vous laissez les cases vides.
- Pour donner pouvoir au président de l'assemblée ou à un tiers dénommé, noircissez la case correspondant à votre choix et en cas de pouvoir à un tiers dénommé, indiquez les coordonnées complètes de la personne désignée.
- Pour vous abstenir, noircissez la case correspondant à votre choix (il est précisé que désormais l'abstention n'équivaut plus à un vote NON).

OU

- **Vous désirez donner pouvoir au président de l'assemblée : Vous cochez la case **C** « JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING ».**

OU

- **Vous désirez donner pouvoir à un tiers dénommé pour voter par correspondance : Vous cochez la case **D** « JE DONNE POUVOIR A / I HEREBY APPOINT » et indiquez les coordonnées complètes de la personne désignée.**

ETAPE 3

Inscrivez vos nom, prénom et adresse ou vérifiez-les s'ils y figurent, étant précisé qu'aucune modification de coordonnées ne peut être transmise via le formulaire (note en ce sens au-dessus de cette zone E sur le formulaire) **E**

ETAPE 4

Quel que soit votre choix, datez et signez le formulaire **F**

FORMULAIRE UNIQUE DE VOTE

Important : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - Important : Before selecting please refer to instructions on reverse side
 Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci ■ la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire - Whichever option is used, shade box(es) like this ■, date and sign at the bottom of the form

A JE DÉSIRES ASSISTER À CETTE ASSEMBLÉE et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire / I WISH TO ATTEND THE SHAREHOLDER'S MEETING and request an admission card: date and sign at the bottom of the form



ICADE
 Société anonyme au capital de 116 203 258,54 €
 Siège social : 27, rue Camille Desmoulins
 92130 Issy-Les-Moulineaux
 582.074.944 RCS NANTERRE

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
 du 19 avril 2024 à 09h30
COMBINED GENERAL MEETING
 of April 19, 2024 at 9:30 a.m.

Au Siège social / Headquarter : Immeuble Open
 27, rue Camille Desmoulins
 92130 Issy-Les-Moulineaux

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY

Identifiant - Account

Nombre d'actions / Number of shares

Nominatif Registered

Porteur Bearer

Vote simple / Single vote

Vote double / Double vote

Nombre de voix - Number of voting rights

B JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST
 Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance, à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noircissant comme ceci ■ l'une des cases "Non" ou "Abstention". / I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors, EXCEPT those indicated by a shaded box, like this ■, for which I vote No or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés, je vote en noircissant la case correspondant à mon choix. / On the draft resolutions not approved, I cast my vote by shading the box of my choice.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	A	B
Non / No	<input type="checkbox"/>											
Abs.	<input type="checkbox"/>											
Non / No	<input type="checkbox"/>	C	D									
Abs.	<input type="checkbox"/>											
Non / No	<input type="checkbox"/>	E	F									
Abs.	<input type="checkbox"/>											
Non / No	<input type="checkbox"/>	G	H									
Abs.	<input type="checkbox"/>											
Non / No	<input type="checkbox"/>	I	J									
Abs.	<input type="checkbox"/>											
Non / No	<input type="checkbox"/>	K										
Abs.	<input type="checkbox"/>											

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée, je vote NON sauf si je signale un autre choix en noircissant la case correspondante :
 In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting, I vote NO unless I indicate another choice by shading the corresponding box:

- Je donne pouvoir au Président de l'assemblée générale. / I appoint the Chairman of the general meeting.
- Je m'abstiens. / I abstain from voting.
- Je donne procuration [cf. au verso verso (4)] à M., Mme ou Mlle, Raison Sociale pour voter en mon nom. / I appoint [see reverse (4)] Mr., Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf.

Pour être pris en considération, tout formulaire doit parvenir au plus tard :
 To be considered, this completed form must be returned no later than:

sur 1^{ère} notification / on 1st notification sur 2^{ème} notification / on 2nd notification

C JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 Cf. au verso (3)

I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
 See reverse (3)

D JE DONNE POUVOIR À : Cf. au verso (4) pour me représenter à l'Assemblée
 I HEREBY APPOINT: See reverse (4) to represent me at the above mentioned Meeting
 M. Mme ou Mlle, Raison Sociale / Mr., Mrs or Miss, Corporate Name

Adresse / Address

ATTENTION : Pour les titres au porteur, les présentes instructions doivent être transmises à votre banque.
CAUTION: As for bearer shares, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf. au verso (1)
 Surname, first name, address of the shareholder (Changes regarding this information have to be notified to relevant institution, no changes can be made using this proxy form). See reverse (1)

Date & Signature

F

* Si le formulaire est renvoyé daté et signé mais qu'aucun choix n'est coché (carte d'admission / vote par correspondance / pouvoir au président / pouvoir à mandataire), cela vaut automatiquement pouvoir au Président de l'assemblée générale.
 * If the form is returned dated and signed but no choice is checked (admission card / postal vote / power of attorney to the President / power of attorney to a representative), this automatically applies as a proxy to the Chairman of the General Meeting.

08 DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS VISES AUX ARTICLES R. 225-81 ET R. 225-83 DU CODE DE COMMERCE

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 AVRIL 2024

Je soussigné(e),

Nom (ou dénomination sociale)

Prénom (ou forme de la société)

Domicile (ou siège social)

Adresse email

Propriétaire de Actions nominatives de la société Icade

Et/ou de Actions au porteur de la société Icade, inscrites en compte chez

(joindre une copie de l'attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier).

Demande l'envoi à l'adresse ci-dessus, des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, concernant l'assemblée générale des actionnaires devant se tenir le 19 avril 2024.

Fait à le 2024.

Signature

Nota : Conformément à l'article R.225-88 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent par une demande unique obtenir de la société l'envoi des documents de renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des Assemblées Générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande en précisant les modalités d'envoi (postal ou mail), ainsi que, le cas échéant, l'adresse électronique. A cet égard il est précisé que l'envoi par voie électronique pourra être utilisé pour toutes les formalités prévues aux articles R. 225-68 (convocation), R. 225-74, R. 225-88 et R. 236-3 du Code de Commerce. Les actionnaires qui ont consenti à l'utilisation de la voie électronique peuvent demander le retour à un envoi postal trente-cinq jours au moins avant la date de l'insertion de l'avis de convocation mentionné à l'article R. 225-67, soit par voie postale, soit par voie électronique.

Cette demande est à retourner à Société Générale Securities Services :

Service Assemblées
32, rue du Champ-de-Tir
CS 30812
44308 Nantes Cedex 03

Ou à l'intermédiaire financier chargé de la gestion de vos titres.





IMMEUBLE OPEN

27, rue Camille-Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 41 57 70 00

www.icafe.fr



Icade



@Icade_Officiel



@icadeofficiel



Icade



Icade Officiel

