



ICADE : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2021 TRÈS BIEN ORIENTÉS FORTE CROISSANCE DU CFNC PAR ACTION À +18% VS 1^{ER} SEMESTRE 2020, SUPÉRIEUR AU S1 2019, PORTÉE PAR LES 3 MÉTIERS RELÈVEMENT DE LA GUIDANCE

Chiffre d'affaires en croissance de 33%, à 830 M€, (+22% vs. S1 2019)

Cash-flow net courant à 191,1 M€, soit 2,57 € par action, en hausse de +18%, (+ 8,9% vs S1 2019)

Résultat net part du Groupe : 188,1 M€ contre 5,2 M€ au 30 juin 2020

ANR NDV : 86,7 € par action, en hausse de +0,8% vs décembre 2020 (+5,4% avant dividende)

Foncières Tertiaire et Santé : forte dynamique financière et opérationnelle

- **Hausse des revenus locatifs : +3,5%** à 348 M€
- **Croissance soutenue du RNR EPRA par action à 2,43 €, soit 180,9 M€, +6,4%** (+8,9% vs 1^{er} semestre 2019)
- **Rotation d'actifs sur la Foncière Tertiaire élevée : cessions pour 462 M€, +9,8% au-dessus de l'ANR au 31/12/2020**
& acquisitions *value add* pour 243 M€
- **Deux transactions locatives significatives** sur les actifs du pipeline pour **près de 30.000 m²** en juillet, **soit plus de 110 000 m²** loués ou renouvelés depuis le début de l'année
- **Lancement du projet d'IPO pour la Foncière Santé¹** : ambition de croissance accélérée, création de la plateforme européenne leader en immobilier de santé

Promotion : Très forte dynamique sur le semestre, reprise confirmée

- **Chiffre d'affaires économique sur le semestre à 536 M€, en hausse de +79%** vs. S1 2020, et de +38% vs. S1 2019
- **Réservations en hausse de +20%**, avec 2.613 lots à fin juin
- **Vif redressement des marges, à 5,2% sur le résidentiel**

Perspectives 2021 : guidance réhaussée²

- **CFNC Groupe / action 2021 : croissance de ~+6% hors effet des cessions 2021, soit ~+3% y.c. effet des cessions 2021**, cette nouvelle guidance intégrant l'impact du dividende 2020 payé pour partie en actions
- **Dividende 2021 : hausse de +3%** : *Payout* en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions

« Icade délivre sur le premier semestre 2021 des résultats extrêmement solides, qui viennent conforter les très bonnes performances opérationnelles du premier trimestre 2021; ces résultats démontrent la force de notre business model diversifié. Dans un contexte de sortie de crise, Icade affiche un niveau d'activité supérieur de 33% par rapport au S1 2020 et de 22% par rapport au S1 2019. La Foncière Tertiaire se montre particulièrement solide, avec des revenus locatifs bien orientés et une reprise très soutenue de la rotation du portefeuille ; La Promotion poursuit son rebond avec un chiffre d'affaires en hausse de +79%, porté par l'activité résidentielle, confortant ainsi la feuille de route à horizon 2025. La Foncière Santé confirme également son potentiel avec une hausse de 5,6% de ses revenus locatifs et la poursuite de ses investissements en France et à l'International : autant d'atouts, dans un contexte porteur, pour l'introduction en Bourse² prévue d'ici la fin de l'année ; introduction qui devrait impacter très positivement Icade en termes de création de valeur et témoigne d'une ambition de développement renforcée pour cette activité. Grâce à des équipes pleinement mobilisées, Icade est aujourd'hui confiante pour atteindre ses objectifs stratégiques, et compte tenu des résultats du 1^{er} semestre, revoit sa guidance 2021 à la hausse ». **Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade**

¹ Sous réserve des conditions de marché

² Sous réserve de non aggravation de la situation sanitaire

	30/06/2021	30/06/2020	Variation (%)
Chiffre d'affaires (en M€)	830,0	622,0	+33,4%
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	180,9	170,0	+6,4%
Résultat net récurrent - Foncières en € par action	2,43	2,30	+5,9%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	10,9	(11,9)	NA
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	191,1	161,3	+18,5%
Cash-flow net courant - Groupe en € par action	2,57	2,18	+17,9%
Résultat net - Part du groupe (en M€)	188,1	5,2	NA

	30/06/2021	31/12/2020	Variation (%)
ANR NDV par action (en €)	86,7€	86,1€	+0,8%
Coût moyen de la dette tirée	1,35%	1,48%	-13 pbs
LTV (droits inclus)	39,8%	40,1%	-29 pbs

1. Performance par métier

1.1. Foncière Tertiaire : résilience des revenus locatifs, reprise active de la rotation du portefeuille

Une base locative solide et une activité d'asset management soutenue

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** s'établissent à 190,3 M€ au 30 juin 2021, en progression de +1,8% par rapport au 30 juin 2020, dans un marché encore marqué sur le semestre par la crise sanitaire et un marché locatif qui reste en retrait.

- **A périmètre courant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires s'inscrivent en hausse de +2,4% ;
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires progressent de +0,9%, reflétant une activité locative solide. Les revenus locatifs des parcs d'affaires progressent de +4,6%, portés notamment par une bonne dynamique commerciale.

Dans un contexte de marché encore perturbé au S1 2021 (3^{ème} confinement), les équipes d'asset management ont conclu la signature et le renouvellement de **63 baux sur plus de 82 000 m², pour un montant de loyers faciaux annualisés de près de 15 M€ dont :**

- Le principal renouvellement de la période concerne un locataire sur le parc des Portes de Paris pour plus de 38 000 m² ;
- Signature et renouvellement de 20 baux au sein du Parc Icade Orly Rungis portant sur près de 23 000 m² pour une durée ferme moyenne de 7,4 années ;
- Signature de 8 baux sur près de 5 500 m² à Lyon, principalement sur l'immeuble Park View.

Ce volume de signatures, réalisées à des conditions en ligne avec les VLM et à des niveaux de loyers faciaux stables, reflètent l'attractivité des immeubles tertiaires du portefeuille d'Icade, dans un contexte d'exigence renforcée, tant sur la qualité environnementale et technique des actifs, que sur la capacité à prendre en compte les nouvelles tendances en matière d'organisation du travail.

Le solde net des entrées / sorties sur la période (hors acquisitions et cessions) est sensiblement positif et ressort à +33 700 m², soit un surplus de loyers faciaux annualisés de 17,2 M€.

Les **prises d'effet de bail** sur le semestre ont porté sur 116 480 m² pour un loyer facial annualisé de 38,6 M€ et concernent notamment les immeubles livrés ou acquis sur la période dont :

- Origine (Nanterre - 92) pour 51 500 m², livré en mars et commercialisé à 79% à la société Technip Energies ;
- Immeuble Fontanot, rebaptisé West Park 4, loué en totalité à la société Groupama (15 800 m²) ;
- Latécoère à Toulouse (31) livré sur le premier trimestre et loué en totalité pour 13 100 m² ;
- Le Prairial à Nanterre (92), acquis en juin 2021 totalement loué à un ministère pour 13 375 m².

Le **taux d'occupation financier** s'établit à **90,2%** au 30 juin 2021, en retrait de **2,3 pts** par rapport au 31 décembre 2020 (92,5%), en ligne avec les départs notifiés en 2020 et effectifs sur la période, les effets des cessions d'actifs matures loués à 100% et l'impact de la livraison sur le premier trimestre de l'actif Origine dont une partie des surfaces est en cours de commercialisation.

A périmètre constant, le taux d'occupation financier est en léger repli de 1,6 pt.

Hausse de la durée résiduelle ferme des baux à 4,2 années (4,1 années au 31 décembre 2020).

Le taux de collecte des loyers au 30 juin 2021 s'élève à plus de 97%.

La dynamique locative s'est poursuivie sur le mois de juillet 2021 avec deux signatures en pré-commercialisation sur deux actifs du pipeline pour c. 30 000 m² environ avec des locataires de premier rang et sur une durée ferme moyenne de 8,5 ans (cf. communiqué de presse ad hoc de ce jour).

- **Fresk** (Issy-les-Moulineaux, 92) livraison T3 2021 : signature portant sur près de 14 000 m² (67% de la surface totale), avec ParisSanté Campus (durée ferme de 8 ans) ;
- **Edenn** (La Défense 2) livraison T1 2025 : signature portant sur 16 000 m² (57% de la surface totale) avec Schneider Electric (durée ferme de 9 ans).

Ces deux signatures significatives reflètent l'ADN d'Icade sur la pré-commercialisation de grands projets tertiaires.

Un pipeline sécurisé et créateur de valeur

Les investissements cumulés au 30 juin 2021 s'élèvent à près de **156 M€** vs. 101 M€ au 30 juin 2020 avec notamment :

- Des investissements dans le **pipeline de développement et VEFA** pour près de **59,5 M€**, portant principalement sur les projets du pipeline suivants : Origine (Nanterre) livré sur le T1 pour 18,2 M€, Fresk (Issy-les-Moulineaux) pour 13,0 M€ ; West Park 4 (Nanterre), livré à Groupama sur le semestre pour 9,8 M€ et Jump, opération en cours de développement dans le cadre d'un BEFA de 12 ans, situé sur le parc des Portes de Paris pour un montant de 9,0 M€.
- **L'acquisition value add opportuniste** de l'immeuble Le Prairial à Nanterre (92) pour un montant de **60,5 M€**. Cet actif de 13 400 m², entièrement loué, représente un potentiel de création de valeur à terme lié à un futur redéveloppement.
- Les **Capex et autres** pour **~36 M€** dans le cadre de travaux d'entretien des immeubles, ou à la demande des locataires.

3 projets d'envergure ont été livrés au cours du S1, représentant plus de 90 000 m² et 36 M€ de loyers annuels :

- L'actif Origine à Nanterre d'une surface totale de 66 000 m², et pré-commercialisé à près de 80% auprès de Technip.
- L'immeuble « Latécoère » à Toulouse d'une surface de 13 000 m², nouveau siège social de l'équipementier aéronautique qui a pris à bail 100% de la surface pour une durée de 12 années.
- L'immeuble West Park 4 à Nanterre (15 800 m²) livré à Groupama Campus, après avoir fait l'objet d'une importante restructuration (Befa de 12 ans fermes).

Ces 3 livraisons représentent une **création de valeur de 192 M€, soit 34% par rapport aux montants investis.**

Le pipeline de développement au 30 juin 2021 s'élève à 933 M€, dont 703 M€ de pipeline lancé, pré-commercialisé à hauteur de 46% (incluant les 2 signatures de pré-commercialisation intervenues sur juillet sur les projets Fresk et Edenn portant sur près de 30 000 m²)

Reprise active de la rotation du portefeuille dans de très bonnes conditions (prime sur ANR 2020 à +9,8%)

En ligne avec la mise en œuvre du plan d'arbitrages 2021, la reprise des cessions opportunistes d'actifs core de la Foncière Tertiaire a été concrétisée : le Groupe a ainsi annoncé depuis le début de l'année 3 cessions d'actifs pour 462 M€ dont 2 cessions réitérées sur le 1^{er} semestre pour 324 M€.

- L'immeuble Loire (Villejuif) d'une surface de c. 20 000 m² situé à Villejuif (94) entièrement loué au LCL
- Le Millénaire 1 (Paris 19^{ème}), d'une surface de 29 000 m², entièrement loué à deux locataires de premier rang du secteur financier
- L'immeuble Silky Way (Métropole de Lyon) d'une surface de 36 600 m² et entièrement loué à Alstom (promesse signée en juillet 2021) – (Cf. communiqué de presse ad hoc de ce jour).

Ces 3 cessions ont été réalisées avec un niveau de valorisation à +9,8% vs. l'ANR au 31 décembre 2020, et légèrement supérieur aux valorisations au 31 décembre 2019.

Elles permettront de dégager des plus-values significatives qui contribueront positivement au résultat du groupe pour 2021 et à la capacité de distribution du dividende.

Le produit de ces cessions sera affecté au financement du pipeline de développement de la Foncière Tertiaire, au développement d'Icade Santé et au désendettement.

Icade a par ailleurs annoncé 2 acquisitions (dont une sous promesse) value add pour 243 M€ :

- Acquisition de l'immeuble Le Prairial à Nanterre (13 400 m²) finalisée en juin pour c. 60 M€ auprès d'un fonds géré par Keys REIM. Situé sur le secteur des Terrasses de l'Arche à Nanterre, l'actif est occupé à 100% par un locataire du secteur public ; l'opération représente un potentiel de création de valeur à terme lié à un futur redéveloppement.
- Signature d'une promesse pour l'acquisition de l'ensemble Équinove (au Plessis Robinson – 92) pour 183 M€ (cf CP ad hoc de ce jour). L'opération porte sur l'acquisition par la Foncière Tertiaire de deux actifs d'une surface totale de 64 710 m² entièrement loués à Renault, sur une durée résiduelle de plus de 4 ans, générant un taux de rendement immédiat de près de 8%. Cette opération offre par ailleurs un potentiel de redéveloppement important à moyen terme.

Valorisation du portefeuille : bonne résilience des valeurs d'actifs

Au 30 juin 2021, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **8,3 Md€ en quote-part**, en baisse de -2,4%, principalement sous l'effet des cessions sur le semestre (324 M€), et en léger repli de -0,7% à périmètre constant.

- Le portefeuille de **bureaux** est valorisé à **6,2 Md€**, en baisse de 2,7% à périmètre courant, quasi stable à périmètre constant (+0,1%) ;
- La valeur du portefeuille **parcs d'affaires** s'élève à **1,7 Md€**, -1,1% à périmètre courant, -2,9% à périmètre constant, principalement en raison du rallongement des perspectives d'exploitation des réserves foncières.

La valeur du portefeuille à **100%** s'élève à **8,8 Md€**.

1.2. Foncière Santé : poursuite de la hausse des revenus et de la croissance

Une activité locative robuste

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élevaient à 157,6 M€ au S1 2021, en **augmentation de 5,6% à périmètre courant** (+8,4 M€), portée principalement par les acquisitions réalisées au second semestre 2020 et premier semestre 2021 tant en France qu'à l'international. La hausse à périmètre constant s'élève à +0,6% (effet de l'indexation principalement).

- **France : revenus locatifs à 145,4 M€, +2,8%.**
- **International : revenus locatifs en progression de près de 60% à 12,2 M€.**
 - Allemagne : acquisition de 7 Ehdad fin 2020 dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un total de 9 établissements de santé en France et en Allemagne auprès de l'opérateur Orpea.
 - Italie : acquisition de deux établissements long séjour au T2 2020 et T4 2020, auprès de l'opérateur Gheron et de Lagune International, tous deux exploités par Gheron.

Le taux de collecte s'élève à près de 100% à fin juin.

Le taux d'occupation financier du portefeuille au 30 juin demeure inchangé à **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,2 années**, en très léger repli par rapport au 31 décembre 2020.

Elle atteint 6,4 ans en France et 16,2 ans en moyenne à l'international.

Poursuite de la croissance en France et à l'international, ouverture de l'Espagne

L'activité d'investissement est restée soutenue sur le semestre avec **217 M€³** d'opérations signées et engagées :

- ♦ **Poursuite des investissements dans le court, moyen et long séjour en France pour 138 M€ dont 28 M€ sous promesse :**
 - Acquisition d'une clinique SSR et deux Ehdad auprès de Korian, en *sale and leaseback*, et acquisition d'une clinique SSR pour un total de 47,4 M€
 - Acquisition de la clinique des Dentellières située à Valenciennes pour 18,7 M€
 - Acquisition sous promesse d'une clinique SSR située à Olivet, auprès du Groupe Orpea, pour un montant de 28 M€.
 - Pipeline développement pour 36,1 M€ (4 livraisons sur le semestre portant sur un montant d'investissement total de 76 M€)
- ♦ **Acquisitions à l'international pour 79 M€ dont 47 M€ sous promesse :**
 - Signature d'une promesse avec le groupe Amavir portant sur l'acquisition de 2 Ehdad en Espagne pour un montant de c.22 M€. Les 2 établissements seront livrés respectivement au T2 2022 et T2 2023.
 - Acquisition auprès de KOS de 5 établissements pour 51 M€ dont 2 maisons de retraite à construire sous promesse.
 - Acquisition pour 7 M€ d'un Ehdad en Italie (Castenaso) auprès de Sereni Orizzonti et exploité par le premier opérateur italien, KOS.

Enfin, dans le cadre de la promesse signée en juillet 2020 avec Orpea, portant sur 9 établissements de santé en Allemagne et en France pour 153 M€, Icade a finalisé sur juillet l'acquisition d'un Ehdad à Berlin pour un montant de 45 M€, concluant ainsi l'opération sur l'ensemble du portefeuille.

Ce niveau d'investissement porte à 67% la réalisation du plan d'investissements de 2,5 Md€ -2019-2022 à fin juin 2021.

Le **pipeline de développement** de la Foncière Santé s'élève au 30 juin 2021 à 489 M€, dont la part à l'international (329 M€) a été renforcée suite à 4 livraisons significatives réalisées en France sur le semestre.

Entièrement pré-loué, ce pipeline représente un montant de loyers additionnels à terme de 26 M€ (rendement moyen attendu : 5,3%).

Hausse de la valorisation du portefeuille à périmètre constant

Au 30 juin 2021, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Santé ressort à 3,5 Md€ en quote-part Icade (**6,0 Md€ à 100%**), en hausse de +5,9% à périmètre courant, et de +3,4% à **périmètre constant**. Cette hausse reflète l'attractivité et la liquidité croissantes de la classe d'actif immobilier de santé (compression des taux de capitalisation de l'ordre de 20 pbs).

³ Dont 74 M€ sous promesse

1.3. Promotion : Très forte dynamique, reprise confirmée

La très bonne dynamique commerciale observée sur le premier trimestre s'est poursuivie sur le deuxième trimestre.

- ♦ Tous les indicateurs du secteur résidentiel sont bien orientés avec notamment une **hausse des réservations à 2 613 lots : +19,8% en volume vs S1 2020 et +16,5% vs S1 2019**, reflétant le dynamisme de la demande des clients tant particuliers qu'institutionnels.
- ♦ Nonobstant un contexte de marché marqué par une tension sur l'offre, en lien avec l'allongement des délais d'obtention des permis de construire, la stratégie de développement mise en œuvre par Icade Promotion lui permet d'augmenter son offre commerciale (+7,1% en volume par rapport à fin 2020), avec un volume de mises en commercialisation élevé : lancement de 43 programmes sur la période (3 092 logements), +48% en volume vs 2020.
- ♦ **Le chiffre d'affaires économique** du 1^{er} semestre 2021 s'élève à 536,3 M€, en très forte croissance par rapport à l'année précédente, à **+78,6%** mais également par rapport au premier semestre 2019 (+38,0%) ; cette hausse est due autant à un effet de rattrapage vs 2020 (arrêt des chantiers), qu'à une excellente dynamique commerciale.
 - **Le chiffre d'affaires du Résidentiel** est en hausse sur le semestre de +81,3% à 458,5 M€ (+49,5% vs. le premier semestre 2019). Au-delà de l'effet de base de 2020, la bonne performance du premier semestre 2021 provient d'un *backlog* plus élevé au 31 décembre 2020, des ventes notariées en croissance (+5%) et un avancement et lancements des travaux nettement supérieurs en valeur par rapport à l'année précédente (c.+33%).
 - **Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire, Publique et Santé** est elle aussi en forte hausse sur la période (76,6 M€ au S1 2021 vs. 46,4 M€ au S1 2020). Il se compose notamment de la vente à Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, ainsi que l'intégration des opérations tertiaires d'Ad Vitam (acquisition fin 2020).
- ♦ Le taux de marge économique courant s'établit à 5%, en amélioration sensible (5,2% sur le résidentiel)
- ♦ **Le cash-flow net courant s'établit à 10,9 M€** (pour mémoire, le cash-flow du 1^{er} semestre 2020, compte tenu de l'arrêt des chantiers était négatif à -11,9 M€).

Des indicateurs avancés bien orientés, potentiel de croissance intact

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé et le *backlog*) se maintiennent à un niveau élevé, permettant de sécuriser le chiffre d'affaires des 12 prochains mois.

- Au 30 juin 2021, le portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir continue de progresser : il représente plus de 10 400 lots pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de 2,0 Md€ ;
- Le *backlog* total du pôle Promotion au 30 juin 2021 s'élève à 1,5 Md€, en hausse de +2,1%.

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion pour les 5 prochaines années s'élève à 6,9 Md€, en quote-part Icade Promotion et hors taxe, stable vs. 31 décembre 2020. Il représente plus de 19 000 lots pour l'activité logement et plus de 32 1 000 m² pour l'activité tertiaire.

Icade Promotion poursuit **l'adaptation de son offre** en accompagnement de l'évolution de la demande via notamment le lancement **d'Urbain des Bois** : créée début 2021, la filiale Urbain des Bois est spécialisée dans la construction bois et la personnalisation du logement. Icade accélère ainsi dans la construction bas carbone.

2. Poursuite de l'optimisation du passif dans de très bonnes conditions

Le Groupe a poursuivi sur le semestre la gestion dynamique de son passif en procédant notamment aux opérations suivantes :

- ♦ **Emission obligataire (11 janvier 2021) : 600 M€, maturité 10 ans, coupon annuel de 0,625%, plus bas coupon historique pour Icade.** L'utilisation de ces fonds a principalement été allouée au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022, coupon 1,875%, pour un montant de 396 M€, et au remboursement anticipé de la souche avril 2021, coupon, 2,25% pour 257 M€. La prochaine échéance de dette significative est positionnée en 2023 pour 279 M€.
- ♦ **Ajustement du profil de la couverture de taux d'Icade :**
 - Allongement de la maturité de trois swaps représentant un notionnel de 150 M€, de décembre 2024 et 2026 à décembre 2032 ;
 - Débouclage de 4 swaps (200 M€ de notionnel), à échéance 2029, et mise en place de nouveaux swaps (125 M€) à un coût optimisé et à échéance 2031.Ces opérations ont permis d'augmenter la maturité moyenne de la couverture du risque de taux de près d'un an à 6,5 années

Ces opérations ont participé à la poursuite d'une politique de financement adaptée et optimisée :

- Baisse du coût moyen de la dette à son plus bas niveau historique à 1,35 % (-13 pbs) ;
- Augmentation de la durée de vie moyenne de ses financements à 6,4 ans ;
- Liquidité renforcée couvrant près de 5 années d'intérêts et de capital (lignes revolving de 2 Md€ et trésorerie de 0,8 Md€ au 30 juin 2021)

L'agence de notation S&P a confirmé le rating d'Icade et d'Icade Santé à BBB+ (perspective stable) lors de la revue annuelle de juillet 2021.

3. Des résultats semestriels solides portés par les 3 métiers

Le résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA) ressort à 180,9 M€, en **progression de 6,4%**, dont 105,5 M€ pour la Foncière Tertiaire (+2,7%) et 75,5 M€ pour la Foncière Santé (+12,1%). Cette progression reflète la croissance solide des revenus locatifs (+3,5%) et un taux de marge solide à 95,9%, en amélioration de 48pb.

Le cash-flow net courant – Groupe, s'élève à **191,1 M€** (2,57 €/action), en croissance de 18,5% (et de c.+18% pour le CFNC par action) **portée par les 3 métiers** : Le cash-flow net courant des Foncières Tertiaire et Santé s'élèvent à 111,9 M€ (+4,1%) et 75,5 M€ (+12,1%) respectivement, tandis que le cash-flow net courant de la promotion ressort à 10,9 M€ (vs. -11,9 M€ au 30 juin 2020).

Au 30 juin 2021, la **valeur totale du patrimoine** (part du groupe) s'établit à **11,8 Md€**, en hausse de +0,5% à périmètre constant. La légère baisse à périmètre constant sur la Foncière Tertiaire (-0,7%) s'explique principalement par des hypothèses locatives plus prudentes, tandis que le portefeuille de la Foncière Santé affiche une hausse à périmètre constant de +3,4%, reflétant notamment une compression des taux de l'ordre de 20 points de base, en ligne avec l'attractivité croissante du marché de la santé.

L'ANR NDV⁴ s'établit à 6 572,1 M€, soit 86,7 € par action, en **hausse de 0,8%** vs. décembre 2020. (+5,4% avant dividende).

Le **résultat net - part du Groupe** ressort à 188 M€ vs. 5 M€ au 30 juin 2020.

4. Dividende 2020 : Succès de l'option pour le paiement d'une fraction du solde du dividende en actions nouvelles

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte des actionnaires, réunie le 23 avril 2021, a approuvé le dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 € brut par action (en ce compris l'acompte 2,01 € brut par action payé le 5 mars 2021) assorti d'une option pour le paiement d'une fraction de 80% du solde du dividende (soit 1,60 € brut par action) en actions nouvelles.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé par le conseil d'administration à 59,20 €⁵.

À l'issue de la période d'option ouverte du 30 avril au 20 mai 2021 inclus, 84,95% des actionnaires ont opté pour l'option de paiement du dividende en action.

Cette opération s'est traduite par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles Icade (2,28% du capital social au 31 décembre 2020). À l'issue de l'opération, le capital social est composé de 76 234 545 actions.

Les capitaux propres de l'entreprise se sont ainsi renforcés de 101 M€.

5. IPO d'Icade Santé

Conformément à ses priorités stratégiques, Icade a annoncé le 7 juin dernier son intention de procéder à l'**introduction en Bourse d'Icade Santé** sur Euronext Paris d'ici la fin de l'année 2021, sous réserve des conditions de marché.

Cette opération vise à donner à Icade Santé les moyens de financer son plan de développement significatif, l'ambition d'Icade étant de faire d'Icade Santé la plateforme paneuropéenne leader en immobilier de santé.

Post IPO, Icade restera l'actionnaire de contrôle d'Icade Santé (avec une gouvernance de la structure en ligne avec les recommandations Afep / Medef), engagée sur le long terme dans le plan de croissance de sa filiale.

Les modalités – à date - de l'IPO qui sont envisagées portent sur une opération primaire de c. 800 M€, et une offre secondaire limitée permettant d'obtenir un flottant de l'ordre de 15%/16% (régime SIIC).

Dans cette perspective, Icade précise les guidances 2021 et perspectives à horizon 2025 sur Icade Santé (périmètres France et International combinés) :

⁴ ANR NDV : Net Disposal Value

⁵ Ce prix correspond à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant l'assemblée générale, diminuée du montant net de la fraction du solde du dividende.

Guidance 2021 :

- Loyers bruts en croissance de +5,5% à 318 M€
- RNR en croissance de +6% à 251 M€

Perspectives 2021 – 2025 post IPO :

Une **ambition de croissance amplifiée**, avec un nouveau plan d'investissement de **3 Md€ à horizon 2025**, dont :

- Pipeline lancé et maîtrise pour 489 M€
- Acquisitions sous exclusivités pour c. 350 M€
- Volume d'investissement « rolling » à l'étude de 600 M€ à 1 Md€

Par ailleurs, les autres éléments principaux de perspectives pour la Foncière Santé sont :

- Investissements annuels moyens : c.600 M€
- RNR : TCAM à c. +6%
- Ratio de coût EPRA à c. 9%/10% sur la période
- Ratio LTV cible : 40%/42%, en ligne avec un rating BBB+
- Politique de dividende : *payout* ratio de 85% minimum (fondé sur le RNR)

Le compte de résultat et le bilan simplifiés de la Foncière Santé combinés (périmètre France et international) ainsi que les principaux indicateurs financiers aux 31 décembre 2018, 2019, 2020 et au 30 juin 2021 sont annexés à ce présent document. A noter que ces comptes combinés sont présentés en juste valeur ; à ce titre, Icade Santé publiera post IPO ses comptes en juste valeur.

NB : dans le cadre de cette opération, un syndicat bancaire a été constitué par Icade Santé, composé de 7 banques. Dans ce contexte, certains analystes, liés aux groupes des établissements bancaires concernés pourraient être amenés à réduire et/ou suspendre leur couverture de l'action Icade.

6. Perspectives et guidances

Ce premier semestre s'inscrit dans la **continuité de l'exécution des priorités stratégiques du groupe** :

- **Foncière Tertiaire** : Exécution du plan de cession conforme, sécurisation et renouvellement du pipeline de développement, nouvelles signatures importantes sur le semestre : l'attractivité prix / localisation et la qualité environnementale des actifs du portefeuille d'Icade positionnent la foncière tertiaire avec de réels atouts pour répondre à la demande de bureaux post crise de la COVID-19.
- **Icade Promotion** : Une feuille de route bien engagée, accompagnement de l'évolution de la demande et une offre de logement dynamique
- **Foncière Santé** : Lancement du projet d'IPO

Icade : relèvement de la guidance et rappel des priorités 2021 :

Compte tenu des bonnes performances du semestre et des opérations d'ores et déjà annoncées ou sécurisées, Icade relève sa guidance 2021 :

- **Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2021 est attendu en croissance de ~+6% hors effet des cessions 2021, soit ~+3% y compris l'effet des cessions 2021, cette nouvelle guidance intégrant l'impact du dividende 2020 payé pour partie en actions** (sous réserve de la non-dégradation significative de la situation économique et sanitaire).
- **Le dividende 2021 est attendu en hausse de +3% : Payout** en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions.

Les priorités d'Icade pour 2021 restent inchangées :

- **Foncière Tertiaire** : Rotation du portefeuille et création de valeur sécurisée sur le pipeline
- **Foncière Santé** : Poursuite de la croissance et de l'internationalisation, préparation de la liquidité
- **Promotion** : Croissance du chiffre d'affaires, amélioration des marges
- **RSE** : Accélération de la stratégie bas-carbone, lancement d'Urbain des bois
- Déclinaison opérationnelle de la **Raison d'être**

CALENDRIER FINANCIER

Information financière du 3e trimestre : le 25 octobre 2021 avant bourse.

Journée Investisseurs : le 29 novembre 2021 (et non le 22 novembre comme précédemment annoncé)

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 23 juillet 2021 après avoir procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, et qui ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration du 23 juillet,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2021 peut être consulté ou téléchargé sur le site internet (www.icafe.fr), dans la rubrique :

En français : <https://www.icafe.fr/finance/resultats-financiers> (Résultats financiers _ HY 2021 _ Données)

En anglais : <https://www.icafe.fr/en/finance/financial-results> (Keys figures _ HY 2021 _ Data)

Frédéric Thomas, Président du Conseil d'Administration, Olivier Wigniolle, Directeur général et Victoire Aubry, membre du Comité Exécutif en charge des Finances présenteront ce jour les résultats semestriels 2021 ce jour à 10h (CET).

Le support de la présentation sera disponible sur le site internet à 09h30 (heure de Paris) :

En FR : <https://www.icafe.fr/finance/resultats-financiers>

En EN : <https://www.icafe.fr/en/finance/financial-results>

L'évènement, en format 100% digital, sera retransmis en direct, uniquement en anglais, avec diapositives synchronisées

Accès direct au webcast :

FR : https://channel.royalcast.com/landingpage/icafe/20210726_1/

EN : https://channel.royalcast.com/landingpage/icafeen/20210726_1/

Accès à la version audio (et possibilité de poser des questions oralement)

France, Paris	+33 (0) 1 70 37 71 66
United Kingdom (Standard International Access)	+44 (0) 33 0551 0200
United States, New York	+1 212 999 6659

Identifiant de la conférence : Icade français/ Conference ID: Icade english

L'enregistrement sera disponible pour réécoute après la conférence, via le lien suivant :

https://channel.royalcast.com/landingpage/icafeen/20210726_1/

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade ou d'Icade Santé. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

Le présent communiqué de presse inclut en outre des informations financières combinées historiques de la Foncière Santé. Ces informations financières sont en cours d'audit et sont données à titre d'information uniquement.

Certaines informations contenues dans ce communiqué de presse sont des déclarations prospectives, et non des données historiques. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des opinions, prévisions et hypothèses actuelles, en ce compris, de manière non-limitative, des hypothèses relatives à la stratégie actuelle et future du groupe Icade et de la Foncière Santé ainsi qu'à l'environnement dans lequel ils évoluent. Elles impliquent des risques connus ou inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, lesquels pourraient amener les résultats réels, performances ou réalisations, ou les résultats du secteur ou d'autres événements, à différer significativement de ceux décrits ou suggérés par ces déclarations prospectives.

Ces déclarations prospectives sont données uniquement à la date du présent communiqué de presse et le Groupe décline expressément toute obligation ou engagement de publier des mises à jour ou corrections des déclarations prospectives incluses dans ce communiqué afin de refléter tout changement affectant les prévisions ou événements, conditions ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Les informations et déclarations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont sujettes à divers risques et incertitudes, dont un grand nombre sont difficiles à prédire et échappent généralement au contrôle du Groupe. Les résultats réels pourraient significativement différer de ceux décrits, ou suggérés, ou projetés par les informations et déclarations prospectives.

A PROPOS D'ICADE

Des lieux où il fait bon vivre

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2021 de 14,8 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2020 de 825 M€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euro next Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icable.fr

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icable.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Compte de résultat et bilan consolidés – Groupe Icade

**Annexe 2 : Principaux indicateurs financiers combinés de la Foncière Santé -
(aux 31 décembre 2018, 2019, 2020 et au 30 juin 2021)**

Annexe 1 : Compte de résultat et bilan consolidés – Groupe Icade

Compte de résultat consolidé

		30/06/2020	31/12/2020
Chiffre d'affaires	830,0	622,0	1 440,2
Autres produits liés à l'activité	(1,1)	1,1	6,5
Produits des activités opérationnelles	828,9	623,1	1 446,7
Achats consommés	(376,1)	(229,6)	(615,8)
Services extérieurs	(46,5)	(47,1)	(92,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,8)	(3,0)	(5,4)
Charges de personnel, intéressement et participation	(72,7)	(66,1)	(130,3)
Autres charges liées à l'activité	(6,3)	(5,8)	(29,4)
Charges des activités opérationnelles	(502,5)	(351,6)	(873,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	326,4	271,5	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(181,5)	(182,1)	(358,7)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(1,2)	(8,9)	(32,0)
Résultat sur acquisitions	(0,1)	(0,2)	(1,6)
Résultat sur cessions	190,4	1,5	13,2
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	(4,6)	(6,1)	(10,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	329,4	75,6	184,0
Coût de l'endettement brut	(54,7)	(55,0)	(113,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	2,3	3,7	8,4
Coût de l'endettement financier net	(52,5)	(51,3)	(104,7)
Autres produits et charges financiers	(54,9)	(2,3)	(13,9)
RESULTAT FINANCIER	(107,4)	(53,6)	(118,6)
Charge d'impôt	(4,6)	1,9	(5,2)
Résultat net des activités poursuivies	217,4	24,0	60,3
Résultat des activités abandonnées	0,6	-	3,2
RESULTAT NET	218,0	24,0	63,4
Dont résultat net, part du Groupe	188,1	5,2	24,2
- Dont activités poursuivies	187,5	5,2	21,1
- Dont activités abandonnées	0,6	-	3,2
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	29,9	18,9	39,2
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	2,53 €	0,07 €	0,33 €
- Dont activités poursuivies par action	2,52 €	0,07 €	0,28 €
- Dont activités abandonnées par action	0,01 €	-	0,04 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	2,53 €	0,07 €	0,33 €
- Dont activités poursuivies par action	2,52 €	0,07 €	0,28 €
- Dont activités abandonnées par action	0,01 €	-	0,04 €

Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
<i>Goodwills</i>	45,3	45,3
Autres Immobilisations incorporelles	20,7	21,7
Immobilisations corporelles	49,2	52,4
Immeubles de placement nets	9 997,9	9 985,9
Titres mis en équivalence	119,0	122,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	21,1	22,2
Actifs financiers au coût amorti	57,2	41,0
Dérivés actifs	0,4	0,0
Actifs d'impôts différés	9,4	18,0
ACTIFS NON COURANTS	10 320,3	10 308,5
Stocks et en-cours	468,9	472,1
Actifs sur contrats	153,6	125,9
Créances clients	307,4	319,9
Créances d'impôts	10,2	6,2
Créances diverses	315,2	291,0
Actifs financiers au coût amorti	109,3	97,0
Dérivés actifs	0,1	7,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	886,4	1 190,1
ACTIFS COURANTS	2 251,0	2 509,2
TOTAL DES ACTIFS	12 571,3	12 817,7

PASSIF

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Capital	116,2	113,6
Primes liées au capital	2 593,5	2 644,4
Actions propres	(39,5)	(39,2)
Réserves de réévaluation	(13,7)	(53,1)
Autres réserves	44,9	166,7
Résultat net part du Groupe	188,1	24,2
Capitaux propres - part du Groupe	2 889,5	2 856,5
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	847,3	894,9
CAPITAUX PROPRES	3 736,8	3 751,4
Provisions	28,1	32,1
Dettes financières au coût amorti	6 540,0	6 352,0
Dettes de location	48,3	50,5
Dettes d'impôts	12,1	10,5
Passifs d'impôts différés	8,0	12,6
Autres passifs financiers	70,7	73,6
Dérivés passifs	29,4	73,8
PASSIFS NON COURANTS	6 736,6	6 605,1
Provisions	54,4	37,6
Dettes financières au coût amorti	930,4	1 311,8
Dettes de location	7,9	8,0
Dettes d'impôts	15,1	15,0
Passifs sur contrats	38,8	43,8
Dettes fournisseurs	476,3	491,1
Dettes diverses	568,9	548,9
Autres passifs financiers	3,1	1,2
Dérivés passifs	0,6	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	3,1
PASSIFS COURANTS	2 097,9	2 461,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	12 571,3	12 817,7

Annexe 2 : Principaux indicateurs financiers combinés de la Foncière Santé - (aux 31 décembre 2018, 2019, 2020 et au 30 juin 2021)

Compte de résultat semestriel simplifié combiné

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	157,6	149,2
Excédent brut opérationnel	149,3	137,8
Résultat opérationnel	335,1	143,2
Résultat financier	(21,0)	(27,9)
Résultat net	313,3	113,4
RESULTAT NET -PART DU GROUPE	309,3	113,1
Eléments non récurrents Part du Groupe (a)	(181,1)	4,6
RESULTAT NET RECURRENT - PART DU GROUPE	128,3	117,7

(a) Les "Eléments non récurrents" regroupent la variation de valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

Compte de résultat annuel simplifié combiné

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	301,4	264,7	241,0
Excédent brut opérationnel	277,3	247,2	223,4
Résultat opérationnel	320,3	287,3	362,3
Résultat financier	(61,5)	(34,5)	(40,3)
Résultat net	254,6	250,1	320,5
RESULTAT NET -PART DU GROUPE	255,3	250,1	320,5
Eléments non récurrents Part du Groupe (a)	(19,2)	(39,1)	(129,5)
RESULTAT NET RECURRENT - PART DU GROUPE	236,1	211,1	191,0

(a) Les "Eléments non récurrents" regroupent la variation de valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

Etat de la situation financière simplifié combiné

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement	5 983,4	5 657,3	5 287,0	4 483,7
Actifs financiers	40,3	31,0	4,2	1,4
Créances d'exploitation	38,7	30,1	18,3	10,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	298,5	501,7	443,7	88,5
Total des actifs	6 361,0	6 220,1	5 753,3	4 584,4
Investissement net des actionnaires	3 446,9	3 363,6	3 193,2	2 715,9
Réserves de couverture de flux de trésorerie	(23,7)	(34,5)	(24,9)	(12,2)
Résultat net part du Groupe	309,3	255,3	250,1	320,5
Total des capitaux propres part du groupe	3 732,5	3 584,5	3 418,5	3 024,2
Participations ne donnant pas le contrôle	29,9	14,9	12,0	-
Total capitaux propres	3 762,4	3 599,4	3 430,4	3 024,2
Provisions	0,1	0,1	0,1	0,1
Dettes financières et Dérivés	2 486,0	2 514,7	2 217,6	1 495,3
Dettes de location	3,4	3,4	1,9	-
Dettes d'impôts	26,1	23,8	30,7	20,9
Autres passifs financiers	14,4	14,1	13,5	6,3
Autres dettes	68,6	64,8	59,2	37,6
Total des passifs hors capitaux propres	2 598,6	2 620,7	2 322,9	1 560,3
Total des passifs	6 361,0	6 220,1	5 753,3	4 584,4

Dettes financières combinées

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts obligataires	1 100,0	1 100,0	500,0	-
Autres emprunts	25,7	49,8	52,3	54,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	720,6	763,2	781,3	648,5
Contrat de location-financement	232,4	220,2	196,7	204,9
Découverts bancaires	0,1	0,1	0,6	0,4
Dettes envers Icade SA	363,6	334,2	659,7	567,4
Autres comptes courants	15,9	15,4	1,1	1,0
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	2,4	(4,6)	(2,0)	2,9
Dettes financières Brutes	2 460,7	2 478,3	2 189,6	1 479,6
Dérivés	25,3	36,4	27,7	15,7
Autres actifs financiers	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(298,5)	(501,7)	(443,7)	(88,5)
Dettes financières nettes	2 187,4	2 012,9	1 773,6	1 406,7

Echéancier de la dette financière combinée au 30 juin 2021

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2021	Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1,6	0,6	0,6	0,3	0,0	-	-
Dettes de crédit-bail	88,3	13,2	8,6	8,8	9,0	14,5	34,3
Dettes envers Icade SA	150,0	50,0	50,0	-	50,0	-	-
Autres comptes courants	15,9	15,9	-	-	-	-	-
Dettes à taux fixe	1 355,8	79,7	59,2	9,1	59,0	14,5	1 134,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	719,0	12,9	13,0	13,2	140,5	335,7	203,8
Dettes de crédit-bail	144,1	14,9	11,1	20,3	5,3	10,9	81,6
Autres emprunts et dettes assimilées	25,7	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	18,8
Dettes envers Icade SA	213,6	213,6	-	-	-	-	-
Autres comptes courants	-	-	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-
Dettes à taux variable	1 102,5	242,7	25,5	34,9	147,3	348,1	304,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 458,3	322,4	84,7	44,0	206,3	362,6	1 438,4

LTV droits inclus

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Dettes financières nettes	2 187,4	2 012,9	1 773,6
Juste valeur combinée du patrimoine immobilier	6 361,0	6 013,7	5 604,4
Total LTV Droits Inclus	34,4%	33,5%	31,6%

Actif net réévalué

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés en part du groupe	3 732,5	3 584,5	3 418,5
Réévaluation de la dette à taux fixe	(40,5)	(61,4)	(43,6)
ANR NDV (Net Disposal Value)	3 692,0	3 523,1	3 374,9
Nombre d'actions	41 558 112	41 177 151	40 055 728
ANR EPRA NDV par action (en €)	88,8	85,6	84,3
Droits sur la juste valeur des actifs (Optimisation des droits)	17,6	16,4	12,9
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	40,5	61,4	43,6
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	24,6	35,7	17,1
ANR NTA (Net Tangible Assets)	3 774,6	3 636,6	3 448,5
ANR EPRA NTA par action (en €)	90,8	88,3	86,1
Droits sur la juste valeur des actifs (Optimisation des droits)	(17,6)	(16,4)	(12,9)
Droits sur la juste valeur des actifs	375,5	356,3	318,2
ANR NRV (EPRA Net Reinstatement Value)	4 132,5	3 976,5	3 753,8
ANR NRV par action (en €)	99,4	96,6	93,7

Levier financier combiné

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Dette financière nette	2 012,9	1 773,6	1 406,7
Excédent Brut opérationnel	277,3	247,2	223,4
Levier Financier	7,3x	7,2x	6,3x

ICR combiné

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Excédent Brut Opérationnel	149,3	277,3	247,2	223,4
Coût de l'endettement net	(18,8)	(35,1)	(32,4)	(29,6)
ICR	7,95x	7,89x	7,63x	7,55x

Coût moyen de la dette combinée

	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Coût moyen de la dette avant couverture	1,17%	1,29%	1,59%	1,89%
Coût moyen de la dette après couverture	1,47%	1,58%	1,93%	2,22%

Durée de vie moyenne de la dette combinée

(en années)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de vie moyenne de la dette	6,1	6,3	5,9	4,2