



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 JUIN 2023



# SOMMAIRE

INDICATEURS DE PERFORMANCE .....	4
1. Les indicateurs clés .....	5
2. Bourse et actionnariat .....	6
3. Perspectives solides, guidance 2023 confirmée et clarifiée .....	7
PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE .....	9
1. Groupe .....	10
1.1. Faits marquants du premier semestre 2023 et événements postérieurs .....	10
1.2. Analyse des indicateurs clés du Groupe .....	13
1.3. Reporting EPRA .....	14
1.4. Ressources financières .....	19
2. Métier Foncière Tertiaire .....	26
2.1. Contexte de marché .....	26
2.2. Patrimoine de la Foncière Tertiaire .....	28
2.3. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe .....	29
2.4. Investissements .....	31
2.5. Arbitrages .....	32
2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire .....	33
2.7. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire .....	33
2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire .....	35
3. Métier Promotion .....	37
3.1. Contexte de marché .....	37
3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance .....	38
3.3. Potentiel de croissance .....	44
3.4. Besoin en fonds de roulement et endettement .....	44
4. Focus IFRS « Activités abandonnées » : Foncière Santé .....	45
5. Compte de résultat analytique Groupe Icade .....	47
COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023 .....	49
1. États financiers consolidés au 30 juin 2023 .....	50
2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2023 .....	54
3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle .....	92

# ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

J'atteste, à ma connaissance, que les états financiers consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Issy les Moulineaux, le 24 juillet 2023

Nicolas Joly  
Directeur général



# INDICATEURS DE PERFORMANCE

1. LES INDICATEURS CLES .....	5
2. BOURSE ET ACTIONNARIAT .....	6
3. PERSPECTIVES SOLIDES, GUIDANCE 2023 CONFIRMEE ET CLARIFIEE .....	7

## 1. Les indicateurs clés

Indicateurs de performance

### INDICATEURS GROUPE au 30/06/2023

**696,6 M€**

Chiffre d'Affaires IFRS

**111,2 M€**

CFNC - PdG  
(Pro forma cession Icade santé)

**6,0 Md € - 79,3€/action**

ANR EPRA NTA <sup>(1)</sup>

**7,2 Md€**

Portefeuille Foncière Tertiaire (PdG hors droits)

**5 ans**

Maturité moyenne  
de la dette  
Post cession du 5 juillet 2023

**1,59% <sup>(2)</sup>**

Coût moyen de la dette  
Post cession du 5 juillet 2023

**29,4%**

LTV DI  
Post cession du 5 juillet 2023

### FONCIÈRE TERTIAIRE

**181,1 M€**

Revenus locatifs (PdG)

**88,9%**

Taux de marge

**99,6 M€**

CFNC pro forma PdG

**6,6%**

Taux de rendement du portefeuille  
(PdG droits inclus)

### PROMOTION

**583,4 M€**

Chiffre d'affaires économique

**5,7%**

Taux de marge

**13,6 M€**

CFNC PdG

**1,8 Md €**

Backlog

(1) ANR EPRA NTA : Net Tangible Asset Value - ANR de rotation du patrimoine

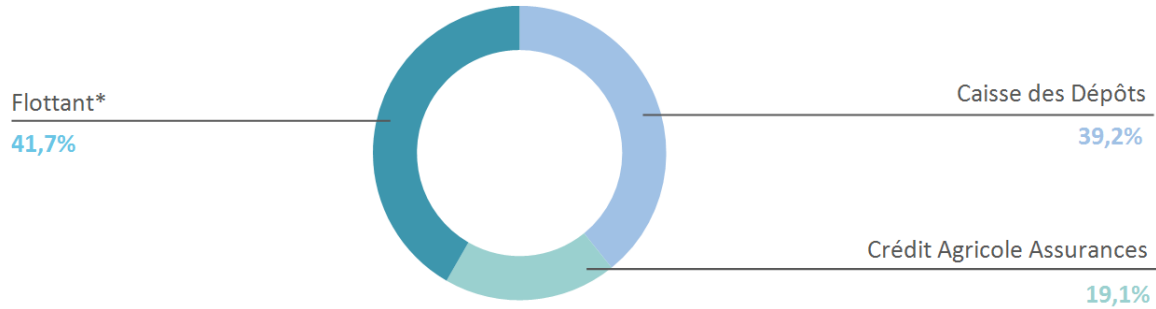
(2) après couverture et Pro-forma Santé

## 2. Bourse et actionnariat

### Structure actionnariale au 30/06/2023

Icade bénéficie d'une structure actionnariale solide avec le Groupe Caisse des Dépôts, actionnaire de contrôle avec 39,2% du capital et CAA, son deuxième actionnaire, à hauteur de 19,1%. Le solde du capital constitue le flottant, pour près de 42%.

Icade est cotée (SIIC) sur Euronext Paris.



\*Dont 0,61% d'auto-détention et 0,37% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2023)

### Évolution boursière au 30 juin 2023

Sur le premier semestre 2023, le contexte boursier des foncières cotées, a été marqué par la poursuite d'une forte volatilité sur les taux d'intérêts, qui se maintiennent à un niveau élevé.

Les perspectives sont encore empreintes de fortes incertitudes quant à la détente des politiques des banques centrales à venir, l'inflation restant élevée malgré la hausse rapide et significative des taux directeurs des derniers mois.

Ainsi, l'indice de référence EPRA Europe affiche une baisse de -7,61% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Au 30 juin 2023 :

Capitalisation boursière de 2,9 Md€ à fin juin 2023 :

- Volume d'échanges sur Euronext Paris de 12 289 900 titres au cours du premier semestre 2023 (soit un volume moyen quotidien de 96 771 titres)
- Volume de 26 185 380 titres toutes plateformes confondues (soit un volume moyen quotidien de 206 184 titres).
- Le cours du titre Icade s'élève à 38,18 euros au 30 juin 2023, soit -5,12% (-0,8% en dividendes réinvestis) par rapport à fin 2022.

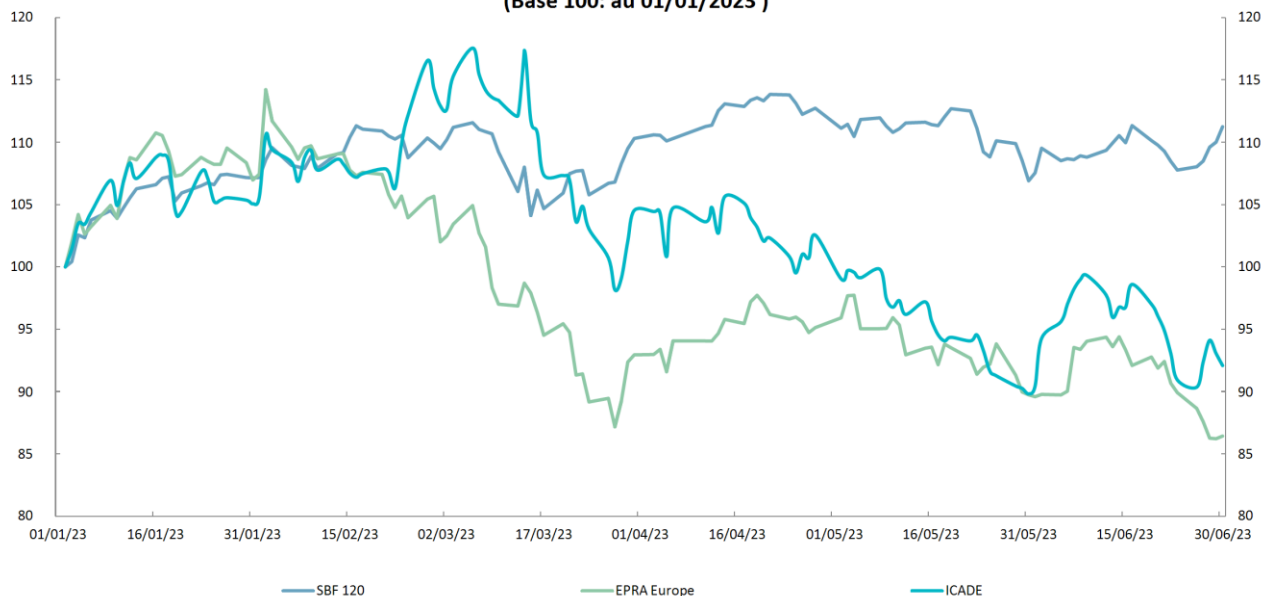
CAPITALISATION au 30 juin 2023

**2 911 M€**

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES au 30 juin 2023

**76 234 545**

EVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE DU 01/01/2023 au 30/06/2023  
(Base 100: au 01/01/2023)



### 3. Perspectives solides, guidance 2023 confirmée et clarifiée

Nicolas Joly, nouveau directeur général d'Icade depuis le 21 avril dernier, a dressé un diagnostic de l'ensemble des activités du groupe et présente ce jour un premier état des lieux :

- ◆ Foncière Tertiaire : Icade dispose de réels atouts dans un contexte de marché de bureaux en stabilisation post Covid.

L'évolution des usages, une nouvelle équation financière et des attentes renforcées en matière environnementale amènent à repenser la segmentation du portefeuille :

- **Etape 1 : Nouvelle approche des parcs d'affaires**
  - Les actifs de bureaux des parcs d'affaires rejoignent le segment « bureaux » et le segment « activités » devient un secteur d'activité à part entière (9% du portefeuille).
- **Etape 2 : Analyse approfondie des perspectives de l'ensemble des actifs de bureaux** (85% du portefeuille), à l'aune des nouveaux usages. Trois catégories se profilent dans le portefeuille de la Foncière Tertiaire :
  - **Well positioned Offices (73%)** : actifs de qualité, adaptés à la demande future (centralité, critères environnementaux, services et flexibilité), avec une forte conviction long-terme sur l'usage de bureaux (TOF > 90%, très bonne centralité notamment) ;
  - **To be repositioned (13%)** : conversion ou cession en cours de réflexion ;
  - **Business Parks Offices (14%)** : actifs bénéficiant d'une demande de bureaux bien établie et de locataires solides ; certains actifs sont néanmoins situés dans des marchés de bureaux en suroffre et font actuellement l'objet d'une analyse afin de les reclasser dans la catégorie « Well positioned » ou « To be repositioned ».

Le solde<sup>1</sup> des actifs de la Foncière Tertiaire intègre les réserves foncières, une catégorie à fort potentiel : **faible valorisation (2% du patrimoine total) pour un potentiel de mètres carrés exploitables de 500 000 m<sup>2</sup>** (analyse en cours).

- ◆ **Promotion : Icade Promotion est classé au 6<sup>e</sup> rang des promoteurs nationaux<sup>2</sup>**, et dispose de réelles capacités d'adaptation au nouvel environnement. En outre, l'activité, adossée à Icade, est encadrée et sécurisée notamment à travers une allocation de fonds propres limitée à 10% des fonds propres du groupe.
- ◆ Par ailleurs, dans le contexte actuel, **la complémentarité entre notre activité de Foncière et de Promoteur constitue un atout indéniable pour faire face aux nouveaux enjeux de transformation de la ville de demain.**

<sup>1</sup> Le solde des actifs = 6% dont « réserves foncières » pour 2% et « autres » pour 4% intégrant notamment les actifs de commerce et hôtels

<sup>2</sup> En termes de revenus 2022 (source : rapport annuel)

**Fort de ce constat, la nouvelle feuille de route du groupe va être élaborée dans les prochains mois et permettra de donner de la visibilité à moyen terme aux actionnaires d'Icade.**

Enfin, sur la base de résultats semestriels solides, **Icade confirme et précise la guidance annuelle**, désormais exprimée sur la base de données pro forma, à la suite de la déconsolidation des activités de Santé, effective post réalisation de la première étape :

- **Cash-flow net courant Groupe pro forma par action 2023 attendu entre 2,95€ et 3,05€, incluant l'effet des cessions 2023.**

**Concernant la politique de dividende**, comme annoncé, le Conseil d'Administration précise, sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale, sa politique de dividende au titre de 2023 :

- **Dividende récurrent** : montant correspondant à l'obligation de distribution légale minimum<sup>3</sup> ;
- **Dividende exceptionnel minimum** : 2,54€ par action en 2024 (i.e. 50% de l'obligation SIIC sur les plus-values de cession réalisées à l'étape 1 de la cession de la Santé) ;
- **Dividende 2023 total supérieur de plus de 10% au dividende 2022.**

**Le plan stratégique en préparation devrait être annoncé fin 2023 ou début 2024.**

---

<sup>3</sup> Calculé sur la base du CFNC pro forma, augmenté des dividendes perçus en 2023 d'Icade Santé



# PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

<b>1. GROUPE</b>	<b>10</b>
1.1. Faits marquants du premier semestre 2023 et événements postérieurs	10
1.2. Analyse des indicateurs clés du Groupe	13
1.3. Reporting EPRA	14
1.4. Ressources financières	19
<b>2. MÉTIER FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>26</b>
2.1. Contexte de marché	26
2.2. Patrimoine de la Foncière Tertiaire	28
2.3. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe	29
2.4. Investissements	31
2.5. Arbitrages	32
2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire	33
2.7. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire	33
2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire	35
<b>3. MÉTIER PROMOTION</b>	<b>37</b>
3.1. Contexte de marché	37
3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance	38
3.3. Potentiel de croissance	44
3.4. Besoin en fonds de roulement et endettement	44
<b>4. FOCUS IFRS « ACTIVITES ABANDONNEES » : FONCIERE SANTE</b>	<b>45</b>
<b>5. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE</b>	<b>47</b>

## 1. Groupe

### 1.1. Faits marquants du premier semestre 2023 et évènements postérieurs

#### Nomination d'un nouveau directeur général en avril 2023

Le Conseil d'Administration d'Icade, réuni le 1<sup>er</sup> mars 2023, a nommé Nicolas Joly en qualité de Directeur général d'Icade à compter du 25 avril 2023.

Nicolas Joly, 40 ans et diplômé de CentraleSupélec, était directeur de projets M&A du groupe Casino et président de Casino Immobilier depuis 2016. Il a rejoint le groupe Casino en 2008 comme directeur des investissements dans l'immobilier, avant de devenir directeur immobilier en 2011, puis vice-président exécutif chargé de l'immobilier en 2013. Nicolas Joly a commencé sa carrière comme analyste chez Unibail-Rodamco-Westfield en 2004, avant d'être nommé en 2006 directeur adjoint des investissements.

Parmi les priorités du nouveau Directeur général, une nouvelle feuille de route sera établie et devra intégrer les dernières évolutions stratégiques, à l'instar de l'annonce de l'opération sur la santé et la prise en compte des évolutions de marché.

#### Concrétisation de l'opération de cession d'Icade Santé, l'une des priorités du Groupe en 2023

Le 13 juin 2023, Icade a signé le protocole définitif avec Primonial REIM et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et d'IHE en vue de la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé pour une valorisation de 2,6 milliards d'euros, « base ANR NTA au 31 décembre 2022 ».

Le 5 juillet 2023, la première étape de ce désengagement a été réalisée avec la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant total de 1,4 milliards d'euros sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022, après détachement du dividende 2022.

Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Icade Santé interviendra d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial REIM France et/ou de l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels identifiés par la société de gestion, l'entrée d'investisseurs pouvant intervenir avant la fin 2023.

Dans les états financiers du Groupe au 30 juin 2023, l'activité de la Foncière Santé a été classée en activités abandonnées, les actifs et passifs ont été présentés au bilan sur deux lignes spécifiques conformément à la norme IFRS 5 et le résultat de la Foncière Santé a été reclassé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » en 2023 et en 2022.

La réalisation de cette première étape se traduira par la déconsolidation des activités de santé dans les états financiers du Groupe au second semestre 2023.

Des données pro forma du 1<sup>er</sup> semestre 2023 excluant la Santé et les refacturations internes entre la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé ont été préparées sur le CFNC (CFNC « pro-forma ») et la prise en compte du cash lié à la première étape du désengagement de la Santé afin de mieux traduire les premiers effets de cette opération.

#### Un contexte de marché toujours difficile

Depuis 18 mois, l'environnement économique et financier est particulièrement complexe et volatil. Force est de constater que l'augmentation brutale des taux d'intérêt, conjuguée à une forte inflation, pèse en effet profondément sur le secteur immobilier.

Néanmoins, Icade est résiliente et annonce un CFNC à fin juin 2023 en légère hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 témoignant de la solide performance opérationnelle et financière du Groupe.

Ainsi, le **CFNC du Groupe Proforma** (hors Santé et retraité des facturations internes entre la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé) ressort à **111,2 millions d'euros** ; +0,5 million d'euros (+0,4%) par rapport à juin 2022 (Pro forma)

Par ailleurs, cette opération a permis à Icade de générer des liquidités significatives venant renforcer son bilan et améliorer son **ratio LTV** qui ressort à **29% post cession**.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

	30/06/2023 Pro forma	30/06/2022 Pro forma	Variation (en M€)	Variation (en %)
<b>(+) Cash-flow net courant - Groupe (en M€)</b>	<b>206,3</b>	<b>204,7</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8%</b>
(-) Retraitement du cash-flow net courant – Activités abandonnées Foncière Santé (en M€)	(85,6)	(80,6)	(4,9)	6,1%
(-) Facturations internes Foncière Tertiaire / Foncière Santé <sup>(1)</sup> (en M€)	(9,6)	(13,3)	3,7	(28,1%)
<b>(=) Cash-flow net courant - Groupe Pro forma (en M€)</b>	<b>111,2</b>	<b>110,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4%</b>
<b>(=) Cash-flow net courant - Groupe Pro forma (en € par action)</b>	<b>1,5 €</b>	<b>1,5 €</b>	<b>0,0 €</b>	<b>0,4%</b>
<i>dont :</i>				
Cash-flow net courant - Foncière Tertiaire Pro forma (en M€)	99,6	103,4	(3,8)	(3,7%)
Cash-flow net courant - Foncière Tertiaire Pro forma (en € par action)	1,3 €	1,4 €	(0,1 €)	(3,7%)
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	13,6	12,9	0,6	4,8%
Cash-flow net courant - Promotion (en € par action)	0,2 €	0,2 €	0,0 €	4,8%
Cash-flow net courant - Autres (en M€)	(2,0)	(5,6)	3,7	NA

<sup>(1)</sup> Les facturations internes aux foncières concernent principalement les honoraires de property management, les prestations administratives ainsi que les intérêts sur Prêts, Avances et cash-pooling

### Foncière Tertiaire : Activité soutenue dans un marché au ralenti

La Foncière tertiaire a signé ou renouvelé sur le semestre près de 50 baux portant sur plus de 100 000 m<sup>2</sup>, avec une durée moyenne de 6,4 ans et permettant de sécuriser un loyer facial annuel de 27 millions d'euros pour les années à venir.

Par ailleurs, Icade s'est concentré, ce premier semestre, sur les travaux de développement des opérations lancées pour 74 millions d'euros et représentent l'essentiel du montant des investissements à **122 millions d'euros** au 30 juin 2023 (-1,5 million d'euros comparé à l'an dernier). Ce montant reste historiquement faible et reflète le ralentissement des opérations, opportun, dans un marché en mutation.

Concernant le volume de cession au cours du premier semestre, il s'est élevé à **88 millions d'euros**, avec notamment la cession de l'immeuble **Eko Active** à Marseille pour **48,0 millions d'euros** et la finalisation de la cession de **son portefeuille de logements diffus en copropriété** au groupe RLF pour près de **40,0 millions d'euros**.

Par ailleurs, deux actifs sont sous promesses de cessions au 30 juin 2023, il s'agit des immeubles Grand Central à Marseille et Nautilus à Bordeaux. La réitération des actes devrait intervenir au cours du second semestre 2023.

### Promotion : Résilience des indicateurs dans un environnement économique et financier contraint

Depuis de début de l'année 2023, le marché de la promotion marque un ralentissement net avec un niveau de réservations, notamment sur le résidentiel, en retrait sous l'impact de la hausse des taux. Dans ce contexte, Icade Promotion a ajusté ses paramètres économiques aux nouvelles conditions de marché en procédant notamment à une orientation de l'activité commerciale vers les ventes en blocs et une sélectivité accrue des volumes lancés et un ajustement aux nouvelles capacités du marché.

Dans ce contexte, Icade Promotion maintient sur ce premier semestre, son chiffre d'affaires à **583 millions d'euros** de +1,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022, avec une augmentation de sa marge sur un an (5,7% vs 5,5%).

#### Résidentiel :

- Un niveau de réservations en bloc en croissance de **+4% en valeur** sur le semestre ;
- Et un niveau deancements de travaux en baisse de -13% en volume au S1 2023, lié à l'application d'un taux de commercialisation des projets supérieur plus strict, à 40%, avant tout lancement de travaux (contre 30% auparavant).

#### Tertiaire :

Icade Promotion adapte sa stratégie de manière défensive et opportuniste sur ses opérations tertiaires et a ainsi réalisé la vente d'un immeuble de 3 100 m<sup>2</sup> situé au 43-45 rue Taitbout à Paris (75009) permettant de monitorer son BFR dans un contexte plus contraint.

### Poursuite de l'optimisation du passif et du verdissement de la dette

Bénéficiant d'une politique de couverture des taux d'intérêt robuste et grâce à l'opération de cession dans la santé, Icade renforce encore son bilan et lui permet ainsi d'avoir des impacts très limités sur ses résultats financiers dans un environnement de marché toujours très difficile au cours du premier semestre 2023, caractérisé par une remontée persistante des taux d'intérêts, accompagnée d'une volatilité importante sur les marchés financiers.

Le groupe poursuit ainsi la rationalisation, l'optimisation et le renforcement de sa structure financière, s'appliquant à la limitation des frais financiers, en tirant profit de la remontée des taux d'intérêts par l'application d'une politique de placement de trésorerie proactive (Cf.1.4 Ressources financières).

Enfin, Standard & Poor's a confirmé, à l'occasion de sa revue annuelle le 18 juillet 2023, sa notation BBB+ perspective stable.

## Politique RSE

Icade Promotion a obtenu le 23 février 2023 la première ATEX (Appréciation Technique d'Expérimentation) pour la massification de la façade en ossature en France. Cette ATEX s'inscrit dans la continuité de celle reçue en 2021. Ces deux ATEX s'inscrivent dans la démarche de travail collaboratif en ingénierie concourante, développée par ICADE Promotion avec ses différents partenaires industriels, comme Sto France. Ces innovations bas carbone bénéficieront à toute la filière, dans un objectif de massification et de maîtrise des coûts de production.

Le 17 avril 2023, à l'occasion du Forum Bois Construction de Lille, L'Ecole Supérieure du Bois (ESB), Icade Promotion et Urbain des Bois, filiale d'Icade Promotion, Eiffage Construction et Saint-Gobain Solutions France ont lancé une Chaire Industrielle « ECORCE ». Celle-ci vise à optimiser, du point de vue technique et économique, les solutions multi-matériaux pour la construction bois en vue de les massifier dans la promotion immobilière et de décarboner la construction.

Enfin Icade a soumis pour la deuxième année consécutive au vote de son Assemblée Générale une résolution « Say on Climate and Bio diversité » lui permettant à cette occasion de préciser ses ambitions en matière de Biodiversité, en complément de celles sur la réduction de CO2 ([rapport-biodiversite-2022.pdf](#)).

## Assemblée Générale et Gouvernance

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 21 avril 2023 présidée par Monsieur Frédéric Thomas, Président du Conseil d'administration.

Monsieur Jérôme Lucchini a été désigné secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'ensemble des résolutions proposées a été adopté à une large majorité par l'assemblée générale.

L'assemblée générale a ainsi notamment :

- ◆ Approuvé les comptes sociaux et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- ◆ Fixé le dividende en numéraire au titre de l'exercice 2022 à 4,33 euros brut par action. Conformément à la décision du Conseil d'administration en date du 17 février 2023, il a déjà été payé un acompte sur dividende de 2,16 euros brut par action détaché le 28 février 2023 et payé le 2 mars 2023, le solde de la distribution s'élevant à 2,17 euros brut par action a été détaché le 4 juillet 2023 et versé le 6 juillet 2023 ;
- ◆ Approuvé les nouvelles conventions réglementées mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes ;
- ◆ Renouvelé les mandats d'administrateurs de la Caisse des Dépôts et Consignations, Monsieur Emmanuel Chabas, Monsieur Gonzague de Pirey et Monsieur Antoine Saintoyant ;
- ◆ Approuvé les politiques de rémunération des administrateurs, du président du conseil d'administration et du directeur général ;
- ◆ Approuvé les éléments de rémunération du président du conseil d'administration et du directeur général au titre des exercices 2022 et 2023 ;
- ◆ Emis un avis favorable sur les ambitions et les progrès réalisés par Icade en matière de transition climatique et de préservation de la biodiversité ;
- ◆ Renouvelé les autorisations et délégations financières à conférer au conseil d'administration.

A l'issue de cette Assemblée Générale, le Conseil d'administration de la Société qui s'est réuni le 21 avril 2023 a acté les décisions suivantes :

- ◆ La nomination de Monsieur Nicolas Joly en qualité de Directeur Général d'Icade pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale devant se tenir en 2027 ;
- ◆ La nomination de Monsieur Emmanuel Chabas en qualité de membre du Comité Stratégie et Investissements d'Icade.

La composition du Conseil d'administration reste inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants. La composition et la présidence des quatre comités du Conseil d'administration restent également inchangées, à l'exception de la nomination de Monsieur Emmanuel Chabas en qualité de membre du Comité Stratégie et Investissements d'Icade.

Enfin, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de Guillaume Poitrinal pour raison personnelle de son mandat d'administrateur. Le Comité des Nominations et des Rémunérations, présidé par Mme Marie-Christine Lambert, mène actuellement un processus de sélection afin de nommer un nouvel administrateur indépendant, et de maintenir ainsi le taux d'indépendance du conseil d'administration à 33%.

## 1.2. Analyse des indicateurs clés du Groupe

### CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2023 :

Les données financières présentées dans ce communiqué sont des données pro-forma de la cession d'Icade Santé pour les exercices 2022 et 2023, soit après retraitement de l'ensemble des flux financiers relatifs au portefeuille Santé (P&L et bilan, et prestations intragroupes entre Icade et Icade Santé).

	30/06/2023	30/06/2022	Variation (en M€)	Variation /publié (%)
<b>Revenus locatifs Foncière Tertiaire (en M€)</b>	<b>181,1</b>	<b>185,0</b>	<b>(4,0)</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Résultat net récurrent Pro forma - Foncière Tertiaire (en M€)</b>	<b>91,9</b>	<b>98,9</b>	<b>(6,9)</b>	<b>-7,0%</b>
Résultat net récurrent Pro forma - Foncière Tertiaire (en € par action)	1,21	1,30	(0,09)	-7,1%
<b>Cash-flow net courant Pro forma - Foncière Tertiaire (en M€)</b>	<b>99,6</b>	<b>103,4</b>	<b>(3,8)</b>	<b>-3,7%</b>
Cash-flow net courant Pro forma - Foncière Tertiaire (en € par action)	1,31	1,36	(0,05)	-3,7%
<b>Chiffre d'affaires économique Promotion (en M€)</b>	<b>583,4</b>	<b>573,6</b>	<b>9,8</b>	<b>+1,7%</b>
<b>Cash-flow net courant - Promotion (en M€)</b>	<b>13,6</b>	<b>12,9</b>	<b>0,6</b>	<b>+4,8%</b>
Cash-flow net courant - Promotion (en € par action)	0,18	0,17	0,01	+4,8%
Cash-flow net courant - Autres (en M€)	(2,0)	(5,6)	3,7	NA
<b>Chiffre d'affaires Groupe (en M€)</b>	<b>696,6</b>	<b>692,6</b>	<b>4,0</b>	<b>+0,6%</b>
<b>Cash-flow net courant Pro forma - Groupe (en M€)</b>	<b>111,2</b>	<b>110,7</b>	<b>0,5</b>	<b>+0,4%</b>
Cash-flow net courant Pro forma - Groupe (en € par action)	1,47	1,46	0,01	+0,4%

	30/06/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
<b>ANR NTA par action (en €)</b>	<b>79,3€</b>	<b>89,8€</b>	<b>(10,6)€</b>	<b>-11,8%</b>
<b>ANR NDV par action (en €)</b>	<b>87,9€</b>	<b>101,4€</b>	<b>(13,5)€</b>	<b>-13,3%</b>
<b>Coût moyen de la dette tirée pro forma</b>	<b>1,59%</b>	<b>1,25%</b>	<b>+34 pbs</b>	
<b>LTV (droits inclus)</b>	<b>41,6%</b>	<b>39,3%</b>	<b>+230 pbs</b>	
<b>LTV (droits inclus) le 5 juillet 2023 post cession Santé</b>	<b>29,4%</b>			

Pro forma de son activité de Foncière Santé, dont la cession de la 1<sup>ère</sup> étape a été réalisée début juillet 2023 pour 1,4 milliard d'euros, le **cash-flow net courant** – Groupe ressort en hausse de **+0,4%** à **111,2 millions d'euros** (soit 1,47 euro par action) au 30 juin 2023.

L'**ANR EPRA NTA par action au 30 juin 2023** se situe en forte diminution de -11,8% à 79,3 €/action, conséquence de la baisse attendue des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier au 30 juin 2023 (-6,7% à périmètre constant). L'**ANR EPRA NDV par action**, qui intègre la juste valeur de la dette, ressort à 87,9 €/action en baisse de -13,3% par rapport au 31 décembre 2022.

Enfin, le **ratio LTV** (ratio d'endettement du groupe) s'élève à **29,4%**, **post cession de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé** (cf. section 1.4.5.1.1 LTV).

Par ailleurs, dans les états financiers du Groupe au 30 juin 2023, l'activité de la Foncière Santé a été classée en activités abandonnées, les actifs et passifs ont été présentés au bilan sur deux lignes spécifiques conformément à la norme IFRS 5 et le résultat de la Foncière Santé a été reclassé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » en 2023 et en 2022.

### 1.2.1. Compte de résultat consolidé IFRS simplifié

Le compte de résultat est ici rappelé en lien avec les annexes des comptes IFRS présentés au 30 juin 2023. Ils intègrent, au-delà des activités courantes présentées dans la section précédente, les activités non courantes et le premier semestre des activités de Santé (ligne dédiée IFRS5 « Résultats des activités abandonnées »).

Par ailleurs, pour mémoire, les comptes IFRS sont en juste valeur et le RNPG, intègre donc les évolutions de valeurs du patrimoine d'un exercice à un autre (partie non courante).

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a) (b)	Variation (en M€)	Variation (en %)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>696,6</b>	<b>692,6</b>	<b>4,0</b>	<b>0,6%</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>154,8</b>	<b>157,9</b>	<b>(3,0)</b>	<b>-2%</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(441,1)</b>	<b>252,3</b>	<b>(693,5)</b>	<b>NA</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(44,6)</b>	<b>(60,1)</b>	<b>15,6</b>	<b>-26%</b>
Charge d'impôt	(1,2)	(4,1)	2,9	-71%
Résultat des activités abandonnées	39,9	292,9	(253,0)	-86%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>	<b>(928,0)</b>	<b>NA</b>
<b>Dont résultat net, part du Groupe</b>	<b>(475,4)</b>	<b>350,8</b>	<b>(826,2)</b>	<b>NA</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(b) En application d'IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne "services extérieurs" vers la ligne "Autres produits liés à l'activité" (Cf 3.3).

**Le Chiffre d’Affaires Icade** ressort en augmentation (+0,6%), portés par les effets suivants :

- ◆ Augmentation marquée du Chiffre d’Affaires de l’activité de Promotion (+1,2%) portée par les bonnes performances commerciales réalisées en 2022 ;
- ◆ Diminution mesurée des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire (-2,1%) malgré les cessions importantes réalisées en 2022.

**Le résultat net des activités abandonnées** au 30 juin 2023 de +39,9 millions d’euros concerne la Foncière Santé avec un CFNC à 100% sur la période de 147,0 millions d’euros, des variations de valeurs des immeubles de +8,5 millions d’euros, la mise à la juste valeur de la Foncière Santé pour -117,7 millions d’euros et une estimation des frais de cession de l’opération de -8,6 millions d’euros.

**Le résultat net part du Groupe Icade**, qui intègre, en sus du CFNC Net Courant Groupe, les activités non courantes du semestre se situe en forte baisse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (-826,2 millions d’euros), pénalisé par l’évolution négative à périmètre constant des valorisations d’actifs sur la Foncière Tertiaire sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 (-6,7% par rapport au 31 décembre 2022), en cohérence avec les évolutions de marché observées dans le nouveau contexte de taux.

## 1.3. Reporting EPRA

Indicateurs de référence dans le secteur des foncières, Icade présente ci-dessous l’ensemble des indicateurs de performance de l’European Public Real Estate Association (EPRA) qui a été établi en conformité avec ses recommandations.

*N.B. : Le Cash-Flow net courant - Groupe présenté pour les trois branches d’activités, Foncière Tertiaire, Foncière Santé et Promotion, ne fait pas partie des indicateurs EPRA. Néanmoins, le groupe Icade l’utilise pour présenter ses trois activités de manière homogène.*

### 1.3.1. Actif net réévalué EPRA au 30 juin 2023

Indicateur de mesure de la valeur patrimoniale de la Société, l’ANR appréhende l’évolution de la valorisation d’Icade à travers l’évolution des capitaux propres d’une part et les évolutions de valeur des portefeuilles d’actifs, des passifs et des sociétés de Promotion d’autre part.

Les trois modalités de calcul ont été préconisées par l’EPRA sont les suivantes :

- ◆ Un ANR qui reflète l’activité immobilière de rotation d’actifs (acquisitions / cessions d’actifs) – EPRA Net Tangible Assets (NTA) ;
- ◆ Un ANR qui inclut la juste valeur de la dette et des dérivés – EPRA Net Disposal Value (NDV) ;
- ◆ Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV), qui inclut les droits des actifs immobiliers.

**L’actif net réévalué NTA du Groupe** ressort, à **79,3 euros/action** (6 011,4 millions d’euros) en repli de -11,8% par rapport au 31 décembre 2022, incluant :

- La baisse significative des valeurs de patrimoine de la Foncière Tertiaire à périmètre constant de -6,8 €/action (-513,5 millions d’euros, soit -6,7% en Part du Groupe) ;
- Le 1<sup>er</sup> acompte sur dividende versé -2,15 €/action (-164,0 millions d’euros) ;

Compensés par :

- Le Cash-Flow Net Courant de la période à +2,72 €/action (206,3 millions d’euros).

**L’actif net réévalué NDV du Groupe** s’élève à **87,9 euros/action** (6 664,5 millions d’euros), en baisse de -13,3% en euros par action par rapport au 31 décembre 2022 est porté par les mêmes impacts et par l’effet négatif de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour -3,7 €/action (-281,3 millions d’euros de variation par rapport au 31 décembre 2022).

Enfin, **l’actif net réévalué NRV du Groupe Icade** ressort au 30 juin 2023 à **84,2 euros/action** (6 388,5 millions d’euros) et suit la même tendance de baisse de -13,3% sur le semestre que l’ANR NDV.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

(en millions d'euros)	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>Capitaux propres consolidés en part du groupe</b>	<b>5 778,4</b>	<b>6 587,9</b>	<b>6 835,4</b>
Créance des actionnaires <sup>(a)</sup>	165,4	0,0	160,1
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	110,5	213,1	242,2
Fiscalité sur plus-values latentes	(6,4)	(9,9)	(10,5)
Autres Goodwill	(2,9)	(2,9)	(2,9)
Réévaluation des instruments financiers	619,6	900,9	594,4
<b>ANR NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>6 664,5</b>	<b>7 689,0</b>	<b>7 818,8</b>
<b>ANR EPRA NDV par action (en €)</b>	<b>87,9</b>	<b>101,4</b>	<b>103,0</b>
Progression semestrielle	(13,3%)	(1,6%)	
Progression annuelle	(14,7%)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	6,4	9,9	10,5
Impôt différé lié aux immeubles de placement	-	2,1	1,8
Immobilisations incorporelles	(27,6)	(29,4)	(26,3)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	66,7	165,6	167,4
Retraitement de la réévaluation des instruments financiers	(698,7)	(1 023,3)	(672,9)
<b>ANR NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>6 011,4</b>	<b>6 813,9</b>	<b>7 299,3</b>
<b>ANR EPRA NTA par action (en €)</b>	<b>79,3</b>	<b>89,8</b>	<b>96,2</b>
Progression semestrielle	(11,8%)	(6,6%)	
Progression annuelle	(17,6%)		
Autres Goodwill	2,9	2,9	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	27,6	29,4	26,3
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(66,7)	(165,6)	(167,4)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	413,4	685,4	716,3
<b>ANR NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>6 388,5</b>	<b>7 366,1</b>	<b>7 877,4</b>
<b>ANR NRV par action (en €)</b>	<b>84,2</b>	<b>97,1</b>	<b>103,8</b>
Progression semestrielle	(13,3%)	(6,5%)	
Progression annuelle	(18,9%)		
<b>NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉ <sup>(b)</sup></b>	<b>75 845 951</b>	<b>75 861 406</b>	<b>75 763 850</b>

(a) Au 30 juin 2022 et au 30 juin 2023, solde du dividende dû au titre de l'exercice précédent et versé respectivement en juillet 2022 et 2023.

(b) S'élève à 75 845 951 au 30 juin 2023 après annulation des actions auto détenues (-464 679 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+76 085 actions).

### 1.3.2. Résultat net récurrent – Foncière Tertiaire (EPRA)

Le résultat net récurrent – Foncières mesure la performance opérationnelle des activités d'exploitation récurrentes (courantes) pour le pôle Foncière Tertiaire.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 retraité (a)	Variation 2023 vs. 2022 Retraité (%)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>	
Résultat net - Autres activités (b)	27,4	285,1	
<b>(1) RESULTAT NET - FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>(474,4)</b>	<b>196,0</b>	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(565,2)	103,9	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	0,2	(10,9)	
(iii) Résultat sur acquisitions	-	-	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs	-	-	
(v) Ecart d'acquisition négatif / dépréciation du goodwill	-	-	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(1,5)	(14,7)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres	-	-	
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	-	-	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(4,0)	2,5	
(x) Intérêts minoritaires	3,8	4,3	
(xi) Autres éléments non récurrents	(9,1)	(1,3)	
<b>(2) TOTAL DES RETRAITEMENTS</b>	<b>(575,9)</b>	<b>83,8</b>	
<b>(1-2) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>101,5</b>	<b>112,2</b>	<b>(9,5)%</b>
(-) Facturations internes Foncière Tertiaire / Foncière Santé (c)	(9,6)	(13,3)	
<b>RESULTAT NET RECURRENT PRO FORMA - FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>91,9</b>	<b>98,9</b>	<b>(7,0)%</b>

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

(b) Les Autres activités correspondent à la promotion, aux activités abandonnées ainsi qu'aux opérations inter-métiers et autres ainsi qu'aux activités abandonnées.

(c) Les facturations internes aux foncières concernent principalement les honoraires de property management, les prestations administratives ainsi que les intérêts sur prêts, avances et cash pooling (cf. note 1.1.).

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) pro forma ressort à 91,9 millions d’euros au 30 juin 2023, en baisse de -7,0% par rapport au 30 juin 2022, impacté notamment par les cessions significatives réalisées en 2022.

Le CFNC pro forma – Foncière Tertiaire, qui retrace du résultat net récurrent les amortissements des biens d’exploitation, ressort au 30 juin 2023 à 99,6 millions d’euros, en repli de -3,7% par rapport au 30 juin 2022 (103,4 millions d’euros).

Pour mémoire, l’EPRA n’appréhende que les activités de Foncières. L’activité de Promotion n’est donc pas incluse dans cet agrégat.

### 1.3.3. LTV EPRA

Le tableau ci-dessous présente donc le passage entre le ratio LTV DI calculé selon la méthode historique par Icade et celui défini par l’EPRA sur une base 100%, puis sur une base en part du Groupe.

Le ratio LTV EPRA en vision part du Groupe et post cession de la 1<sup>ère</sup> étape a été réalisée début juillet 2023 pour 1,4 milliard d’euros, ressort donc à **35,2%** droits inclus.

	LTV Bancaire Publié dans les comptes consolidés IFRS (100%)	Ajustements LTV EPRA à 100%	LTV EPRA Avant Part dans les coentreprises et ajustement de la part des minoritaires	Part dans les coentreprises et ajustement de la part des minoritaires	LTV EPRA en part du Groupe
	(1)	(2)	(1)+(2)	(3)	(1)+(2)+(3)
<b>LTV EPRA au 30.06.23</b>					
Emprunts obligataires	4 650		4 650	( 457)	4 193
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 685		2 685	( 684)	2 001
NEU Commercial Papers	368		368	0	368
Dettes nettes des créances		426	426	( 30)	396
Intérêts courus et frais d’émissions étalés	( 7)		( 7)	2	( 5)
Dettes rattachés à des participations	103		103	17	120
Instruments dérivés	( 147)		( 147)	31	( 116)
<b>Exclus :</b>					
Actifs Financiers	( 156)	156	0	0	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	( 738)		( 738)	11	( 727)
<b>DETTES FINANCIERES NETTES</b>	<b>(a)</b>	<b>6 758</b>	<b>583</b>	<b>7 341</b>	<b>(1 110)</b>
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET AUTRES ACTIFS</b>	<b>(b)</b>	<b>15 361</b>	<b>63</b>	<b>15 424</b>	<b>(2 971)</b>
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DROITS INCLUS</b>	<b>(c)</b>	<b>16 247</b>		<b>16 310</b>	<b>(3 183)</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>(a/b)</b>	<b>44,0%</b>		<b>47,6%</b>	<b>50,0%</b>
<b>LV Droits inclus</b>	<b>(a/c)</b>	<b>41,6%</b>		<b>45,0%</b>	<b>47,5%</b>
<b>LTV Droits inclus Post-Cession Santé <sup>(a)</sup></b>		<b>29,4%</b>		<b>36,6%</b>	<b>35,2%</b>

<sup>(a)</sup> LTV Droits inclus déterminé en tenant compte de la réalisation de la première étape de la cession d'Icade Santé intervenue le 5 juillet 2023 et des conséquences du désengagement de la Foncière Santé

### 1.3.4. Taux de rendement – Foncière Tertiaire (EPRA)

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l’EPRA. Le calcul prend en compte l’ensemble des immeubles de la Foncière Tertiaire en exploitation. Il est présenté en Part du Groupe.

Le taux de rendement net Icade (droit inclus) s’élève à 6,6 %, 60 points de base au-dessus de celui du 31 décembre 2022. Sur la base du calcul normé par l’EPRA, le rendement initial net EPRA du Groupe s’établit à 5,0 %, 50 points de base au-dessus du 31 décembre 2022. Ils reflètent principalement les évolutions de valeur impactées par la remontée globale des taux sans risque.



• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

(Actifs en exploitation – en part du Groupe)	30/06/2023	31/12/2022 retraité (a)	30/06/2022 retraité (a)
<b>RENDEMENT NET ICADE - DROITS INCLUS</b> <sup>(b)</sup>	<b>6,6%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,6%</b>
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	-0,9%	-0,7%	-0,7%
<b>RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA</b> <sup>(c)</sup>	<b>5,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,9%</b>
Intégration des franchises de loyers	-0,8%	-0,7%	-0,6%
<b>RENDEMENT INITIAL NET EPRA</b> <sup>(d)</sup>	<b>5,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,2%</b>

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

(b) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

(d) Loyers annualisés nets des surfaces louées, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Au 30 juin 2023, le taux de rendement EPRA du groupe est de 5,0%, en hausse de +50 pbs sur 6 mois.

	30/06/2023	Foncière Tertiaire			31/12/2022
		Bureaux	Parcs d'affaires	Autres	
<b>Données en part du groupe en M€</b>					
<b>JV HD</b>	<b>7 234</b>	<b>5 258</b>	<b>1 731</b>	<b>245</b>	<b>7 726</b>
dont actifs mis en équivalence	97	77	-	21	101
Retraitement des actifs hors exploitation et autres <sup>(1)</sup>	937	653	203	81	685
<b>VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION</b>	<b>6 298</b>	<b>4 605</b>	<b>1 528</b>	<b>164</b>	<b>7 042</b>
Droits	375	261	103	11	421
<b>VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION</b> A	<b>6 673</b>	<b>4 867</b>	<b>1 631</b>	<b>175</b>	<b>7 463</b>
Loyers IFRS bruts annualisés	336	223	97	16	341
Charges immobilières non récupérables	(4)	(1)	(1)	(2)	(3)
<b>LOYER IFRS NET ANNUALISE</b> B	<b>332</b>	<b>222</b>	<b>96</b>	<b>14</b>	<b>338</b>
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)	50	36	12	2	53
<b>LOYER NET ANNUALISE "TOPPED-UP"</b> C	<b>382</b>	<b>258</b>	<b>108</b>	<b>15</b>	<b>391</b>
<b>RENDEMENT INITIAL NET EPRA</b> B/A	<b>5,0%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,9%</b>	<b>4,5%</b>
<b>RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UD EPRA</b> C/A	<b>5,7%</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,7%</b>	<b>8,8%</b>	<b>5,2%</b>

(1) Immeubles en développement, réserves foncières et surface en attente de restructuration. Inclut le retraitement des logements (lots de copropriété sous promesse de vente) et des actifs assimilés à des créances financières (PPP)

### 1.3.5. Taux de vacance – Foncière Tertiaire (EPRA)

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé pour les actifs en exploitation au 30 juin 2023.

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance, conformément à la définition préconisée par l'EPRA, sur le périmètre de la Foncière Tertiaire, en part du groupe.

(Actifs en exploitation – en part du Groupe)	30/06/2023	31/12/2022
Bureaux	13,0%	11,0%
Parcs d'Affaires	17,1%	16,6%
<b>TOTAL</b> <sup>(a)</sup>	<b>14,4%</b>	<b>12,7%</b>

(a) y compris autres actifs, hors logement et PPP

Décomposition du taux de vacance EPRA par type d'actifs

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (millions d'euros) (A)	Valeur locative de marché totale (millions d'euros) (B)	Taux de vacance EPRA au 30/06/2022 (= A/B)
Bureaux	35,5	273,9	13,0%
Parcs d'Affaires	21,9	127,9	17,1%
Autres actifs de la Foncière Tertiaire	2,6	16,3	15,8%
<b>TOTAL (a)</b>	<b>60,0</b>	<b>418,1</b>	<b>14,4%</b>

(Exprimé pour les surfaces locatives des actifs en exploitation, en part du Groupe)

(a) y compris autres actifs, hors logement et PPP

Le taux de vacance EPRA s'élevé à 14,4%, soit +170 pbs depuis le 31 décembre 2022 :

- Sur les bureaux : le taux de vacance est en hausse de +200 pbs sur six mois du fait de départs de locataires, notamment Siemens de l'immeuble Sisley à Saint Denis. L'effet positif de la signature d'EDF Renouvelables sur 14 200 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Origine, n'est pas encore, pris en compte (baisse de -200 pbs du taux de vacance à venir toutes choses égales par ailleurs).
- Sur les parcs d'affaires, la hausse est plus contenue avec +50pbs sur six mois, elle est principalement liée au départ d'un locataire sur un immeuble de bureau du parc d'affaires de Rungis.

### 1.3.6. Ratio de coûts – Foncière Tertiaire (EPRA)

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts EPRA sur le périmètre de la Foncière Tertiaire.

(en millions d'euros)	30/06/2023 Pro Forma	30/06/2022 Pro Forma
<b>Inclus :</b>		
Charges de structure et autres frais généraux	(42,2)	(43,2)
Charges locatives nettes de refacturations	(19,0)	(16,4)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	19,4	19,0
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(2,8)	(2,4)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	2,0	1,5
<b>Exclus :</b>		
Coûts de location des terrains	(0,1)	(0,0)
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		
<b>(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(42,4)</b>	<b>(41,3)</b>
Moins - Charges de vacance	(21,5)	(19,3)
<b>(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(21,0)</b>	<b>(22,1)</b>
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	180,0	183,9
Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	3,9	3,7
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(8,4)	(8,2)
<b>(C) REVENUS LOCATIFS</b>	<b>175,5</b>	<b>179,4</b>
<b>(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE TERTIAIRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>24,2%</b>	<b>23,0%</b>
<b>(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE TERTIAIRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>11,9%</b>	<b>12,3%</b>

Au 30 juin 2023, le ratio de coûts EPRA hors coûts de la vacance s'inscrit en baisse par rapport au 30 juin 2022 de -0,4 point.

En conséquence de l'augmentation de la vacance, le ratio de coût EPRA (y compris coûts de la vacance) se situe en hausse de +1,2 point par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

### 1.3.7. Investissements – Foncière Tertiaire (EPRA)

(en millions d'euros)	30/06/2023		30/06/2022		Var.	
	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
<b>Acquisitions</b>	6,7	6,7	1,2	1,2	5,4	5,4
<b>Développements</b>	74,4	64,7	79,7	72,1	(5,4)	(7,4)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	1,7	1,3	0,5	0,5	1,2	0,8
<b>Capex d'exploitation</b>	40,6	39,9	42,0	41,6	(1,4)	(1,6)
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	22,1	21,5	40,0	39,6	(17,9)	(18,1)
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	18,5	18,4	2,0	1,9	16,5	16,5
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>121,6</b>	<b>111,3</b>	<b>123,0</b>	<b>114,9</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(3,6)</b>
<i>Delta Capex engagés vs décaissés</i>	18,4	16,0	(34,6)	(31,3)	53,0	47,3
<b>TOTAL CAPEX DECAISSES</b>	<b>103,2</b>	<b>95,3</b>	<b>157,6</b>	<b>146,2</b>	<b>(54,3)</b>	<b>(50,9)</b>

Les investissements ressortent à 122 millions d'euros au 30 juin 2023, stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Ils se concentrent principalement dans le pipeline de développement.

Les Capex d'exploitation dont le montant atteint près de 41 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2023, correspondent essentiellement aux dépenses de maintenance des immeubles en exploitation et aux travaux réalisés pour le compte de nos locataires dans le cadre de la relation contractuelle et conformes aux pratiques de marché.

Le détail par portefeuille de la Foncière Tertiaire est présenté dans une rubrique dédiée aux investissements.

## 1.4. Ressources financières

Dans un environnement toujours caractérisé par des taux en hausse et une volatilité importante sur les marchés financiers, **Icade a montré une très belle résilience de ses indicateurs de passif et a maîtrisé l'évolution de son résultat financier.**

En particulier, la hausse des charges financières a été contenue grâce aux effets de la **politique de couverture prudente appliquée depuis plusieurs années et à la réduction volontariste de l'encours de Neu CP** (de 553 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 368 millions d'euros au 30 juin 2023).

La **gestion dynamique des placements du Groupe** a permis en outre une augmentation nette de nos produits financiers, compensant la hausse des charges financières.

Par ailleurs, **la cession de la foncière Santé, annoncée au 1<sup>er</sup> semestre et dont la première étape a été finalisée le 5 juillet, a permis de renforcer encore significativement le bilan du Groupe.**

- D'abord, **elle conduit à une amélioration des indicateurs de dette du Groupe.** Au 30 juin 2023, en excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées, le Groupe affiche un coût moyen de la dette à 1,59% (vs 1,66% au 30 juin 2023 hors effet de la déconsolidation) et une durée de vie moyenne de la dette de 5,0 ans (vs 4,8 ans au 30 juin 2023 hors effet de la déconsolidation). Le ratio de couverture des intérêts, à 5,55x au 30 juin 2023, est révisé à la baisse suite à la déconsolidation de la Foncière Santé : en proforma hors Foncière Santé, le ratio ICR reste solide à 4,1x, très au-delà de la limite du covenant bancaire établie à 2x. L'augmentation des produits financiers liés au placement du produit de cession de la Santé, la baisse de la dette brute ainsi que les dividendes à percevoir d'Icade Santé à partir de 2024 devraient contribuer à l'amélioration de ce ratio au cours des prochains mois (retour vers un niveau de 5x attendu d'ici la fin de l'exercice 2023).
- De plus, **la position de couverture du Groupe se trouve encore renforcée** : la dette projetée 2023 est couverte à hauteur de 97% tandis que la dette projetée jusqu'à fin 2026 est couverte en moyenne à un taux supérieur à 95% (vs 90% pré-déconsolidation de la Santé).
- Enfin, **le Groupe dispose d'une position de liquidité très solide, encore renforcée** le 5 juillet suite à la réalisation de la première étape de la cession de la Foncière Santé. A cette date, la liquidité totale atteint 3,6 milliards d'euros. Elle est composée de lignes de crédit non utilisées à hauteur de 1,7 milliard d'euros, totalement libres d'utilisation, et de 1,9 milliard de trésorerie (position de trésorerie Icade de 449,2 millions au 30 juin 2023, augmentée de 1 450,0 millions d'euros de produit de cession de la Foncière Santé). Nette de la couverture des Neu CP, qui constituent des ressources à court terme, **la liquidité s'élève à 3,2 milliards d'euros et couvre l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) sur plus de cinq ans et demi.**

A noter que la réalisation **la cession de la Foncière Santé induit une réduction de la dette nette du Groupe à 2,9 milliards d'euros, jouant très favorablement sur les ratios de bilan.** Au 5 juillet 2023, le LTV droit inclus est en baisse significative à 29,4% (vs 39,3% au 31 décembre 2022) et le ratio Dette nette/EBITDA (post cession Foncière Santé) s'élève à **6,5x** (vs 10,1x au 31 décembre 2022).

### 1.4.1. Liquidités

Au 30 juin 2023, le Groupe Icade, excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées, dispose d'un niveau de liquidité de 2 129,2 millions d'euros :

- 1 680,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées Icade (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Ce niveau est en identique à celui du 31 décembre 2022 ;
- 449,2 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

**Au 5 juillet 2023, suite à la réalisation de la première étape de la cession de la Foncière Santé, le Groupe Icade dispose d'un niveau de liquidité renforcé, équivalent à 3 579,2 millions d'euros :**

- 1 680,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation ;
- 1 899,2 millions d'euros de trésorerie excédentaire, dont 1 450,0 millions d'euros relatifs à la cession de la Foncière Santé.

**Nette de la couverture des Neu CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève, au 5 juillet 2023, à 3 211,2 millions d'euros et couvre l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) des 5,6 prochaines années (vs environ 4 ans au 30 juin 2023).**

Au 1<sup>er</sup> semestre, Icade a continué de recourir au marché des Neu CP, afin de sécuriser ses besoins de financement à court terme. Le Groupe a cependant réduit le volume de ces émissions, afin d'en limiter l'impact sur les charges financières. Ainsi, au 30 juin 2023, l'encours de Neu CP s'élève à 368 millions d'euros (vs 553 millions d'euros au 31 décembre 2022) et affiche une maturité moyenne de 3 mois.

### 1.4.2. Structure de l'endettement au 30 juin 2023

#### 1.4.2.1. Dette par nature

La dette financière brute du Groupe Icade, excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées, s'établit à 5 391,2 millions d'euros. Elle est constituée au 30 juin 2023 de :

#### Dettes intermédiées 23%

Découvert bancaire, autres emprunts et dettes assimilées

206

Crédits Bancaires Hypothécaires et CBI

571

Emprunts bancaires

384

Crédits Hypothécaires Désintermédiés

225

Dettes rattachées à des participations

87

Emprunts Obligataires

3 550

NEUCP

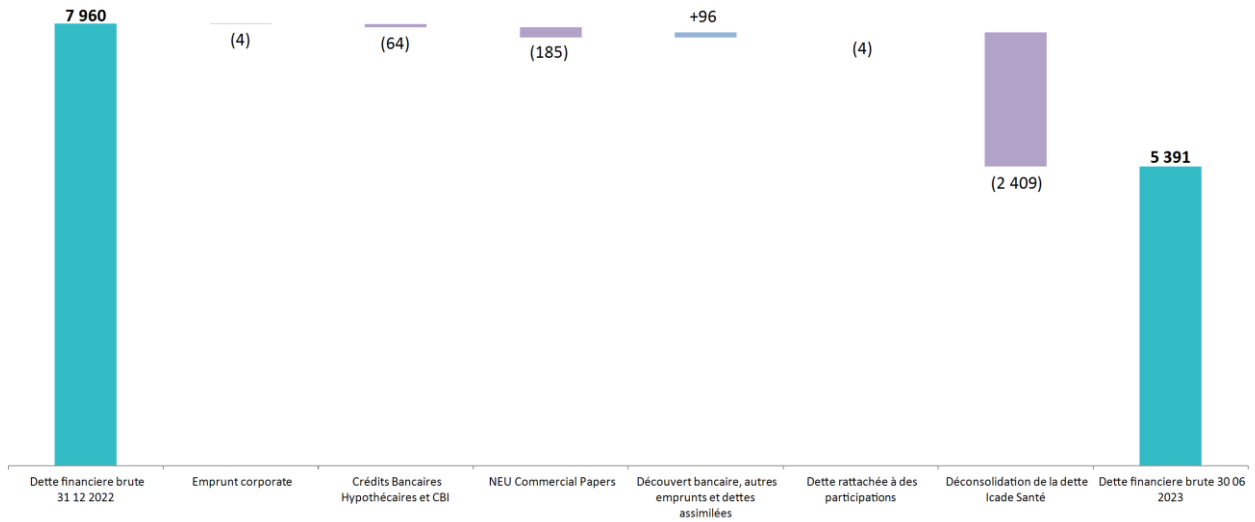
368

Dettes désintermédiées 77%

Avec 77% de dettes désintermédiées et 23% de dettes bancaires au 30 juin 2023, Icade bénéficie de sources de financement diversifiées, qui permettent d'envisager sereinement le financement et refinancement de ses dettes sur différents marchés.

En date du 31 décembre 2022, la dette brute s'élevait à 7 960,0 millions d'euros. La baisse de la dette brute au premier semestre 2023 est détaillée dans le graphique ci-dessous. Elle résulte notamment (i) du reclassement de la dette d'Icade Santé en activités abandonnées et (ii) de la réduction de l'encours de Neu CP.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •



La variation des crédits bancaires hypothécaires et des découverts bancaires s'explique principalement par la transformation d'un prêt de 68,0 millions d'euros mis en place en avril 2022 par la SAS Neuilly Victor Hugo, en découvert bancaire compte tenu du lancement effectif de l'opération de promotion.

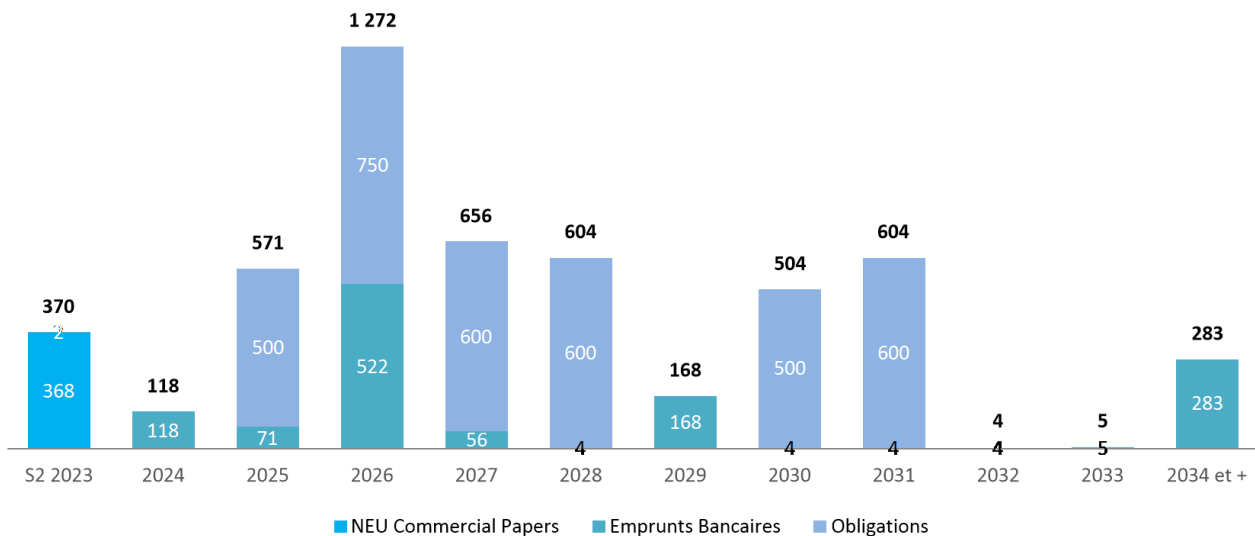
La dette financière nette du **Groupe Icade**, **excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées**, s'établit à **4 483,7 millions d'euros** au 30 juin 2023. Au 5 juillet, suite à la réalisation de la première étape de la cession de la Foncière Santé, la dette financière nette ressort à c. **2 929,8 millions d'euros**.

#### 1.4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade, excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées, au 30 juin 2023 est représenté ci-dessous :

#### ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

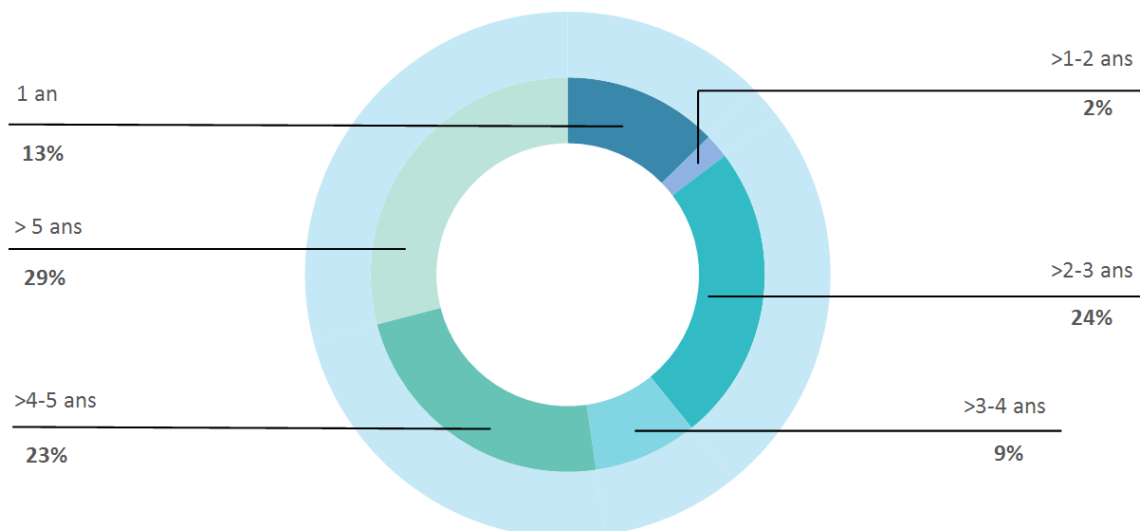
(30 juin 2023, en millions d'euros)



Post clôture, un crédit de 100 millions d’euros à taux variable a été remboursé grâce aux produits de cession de la Foncière Santé. Le Groupe n’a plus d’échéance de dette en 2024 et sa première échéance de dette obligataire est prévue en novembre 2025.

### RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(30 juin 2023)



La durée de vie moyenne de la dette du **Groupe Icade, excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées**, s’établit à 5,0 ans au 30 juin 2023 (hors *NEU Commercial Papers*).

A périmètre constant, en incluant la Foncière Santé, la durée de vie moyenne de la dette au 30 juin 2023 s’élève à 4,8 ans contre 5,3 ans au 31 décembre 2022.

#### 1.4.2.3. Coût moyen de la dette tirée

Grâce à une politique de couverture robuste, l’impact de la hausse des taux sur le coût moyen de la dette du groupe est maîtrisé. A périmètre constant, en incluant la Foncière Santé, le coût moyen de la dette s’élève au premier semestre 2023 à **1,96% avant couverture et 1,66% après couverture**, contre respectivement 1,21% et 1,25% sur l’exercice 2022. La déconsolidation de la Foncière Santé a un impact favorable sur le coût moyen de la dette qui s’améliore à **1,79% avant couverture et 1,59% après couverture**.

Au-delà d’une couverture de taux prudente, le Groupe Icade a été en mesure de limiter l’augmentation de ses charges financières, au cours du premier semestre 2023, grâce à :

- la réduction de l’encours de *Neu CP* à 368 millions d’euros au 30 juin 2023 (vs. 553 millions d’euros au 31 décembre 2022) ;
- une gestion dynamique de la trésorerie, placée au taux moyen de c.2,5% au cours du premier semestre 2023 (encours moyen placé de c. 463 millions d’euros).

#### 1.4.2.4. Gestion de l’exposition au risque de taux

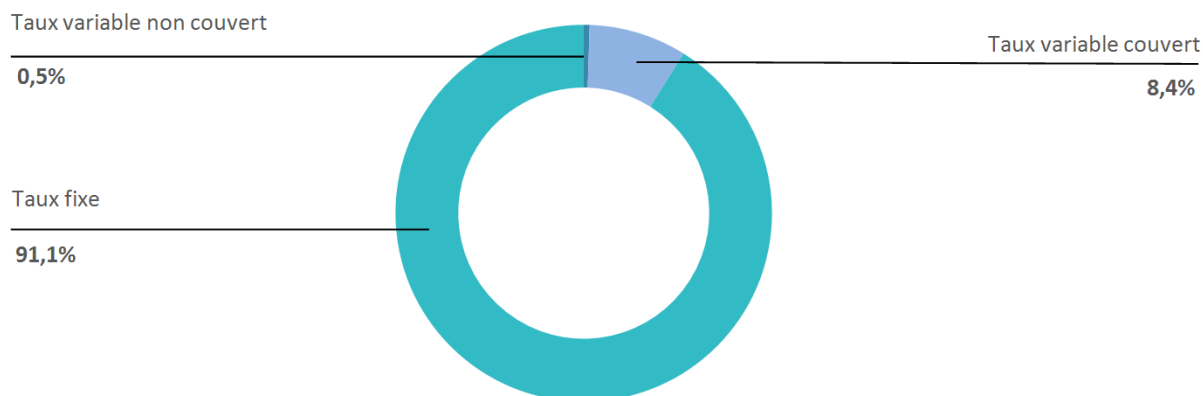
Icade applique une politique de gestion du risque de taux d’intérêt prudente en ayant recours à la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) afin de maîtriser le coût de la dette et de limiter l’impact des variations de taux sur les charges financières.

**Hors Foncière Santé**, au 30 juin 2023, **la dette projetée 2023 du Groupe Icade est couverte à hauteur de 97%**. Ce niveau de couverture est amélioré suite à la déconsolidation de la Foncière Santé – pré-déconsolidation, 94% de la dette projetée du Groupe était couverte contre une remontée des taux d’intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte).

Au 30 juin 2023, la dette à taux variable du **Groupe Icade, excluant la Foncière Santé**, représente 9% de la dette totale (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires). L’encours de dérivés couvre au 30 juin 2023 la dette à taux variable.

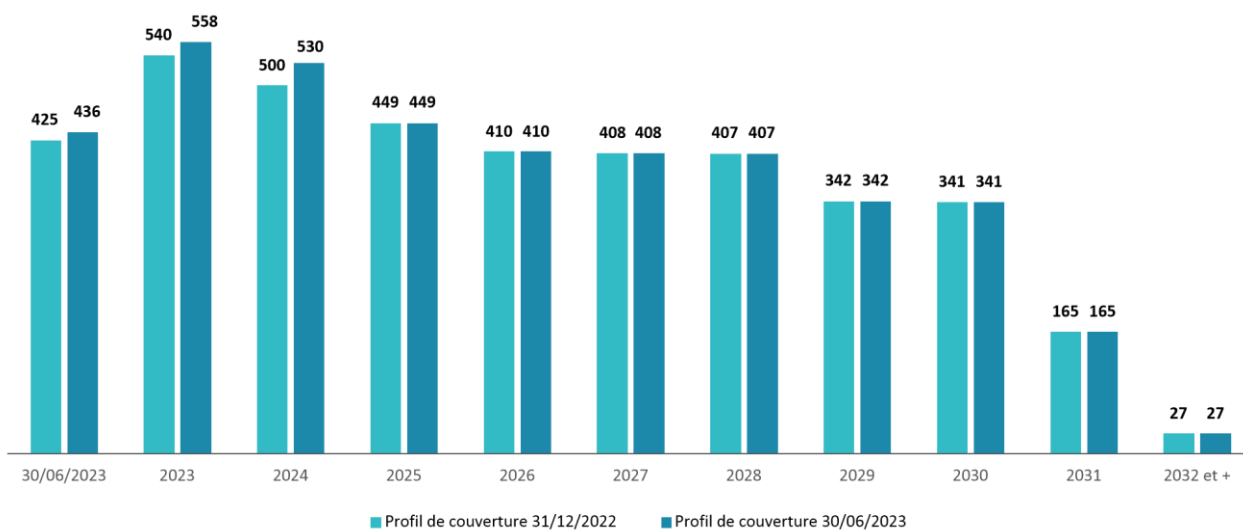
**RÉPARTITION DE LA DETTE PAR TYPE DE TAUX (HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)**

(30 juin 2023)



**ENCOURS DES COUVERTURES**

(30 juin 2023, en millions d'euros)



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable du Groupe Icade, excluant la Foncière Santé, ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,3 ans. Ces indicateurs ont aussi été améliorés suite à la déconsolidation de la Foncière Santé.

**1.4.3. Notation financière Icade**

Icade est notée par l'agence de notation Standard & Poor's BBB+ avec une perspective stable à long terme et A2 à court terme, rating confirmé lors de la revue annuelle du 18 juillet 2023, témoignant de la solidité du profil crédit du Groupe.

**1.4.4. Engagement en faveur des produits de financement durables**

**Icade, un acteur engagé en matière de promotion de produits de financement durables**

Icade est un acteur actif du marché des financements verts, qu'il considère comme un outil essentiel pour respecter les engagements de l'Accord de Paris sur le climat, orienter les investissements vers des projets qui contribuent à la réalisation des objectifs de développement durable des Nations Unies, et répondre à la volonté des investisseurs de financer des activités « vertes ».

Ces actions en matière d'outils de financements durables s'inscrivent en complément du Reporting Taxonomie Vert qui représente le nouvel axe Européen pour encadrer la Finance Durable (voir paragraphe dédié).

En effet, depuis plusieurs années, **Icade a mis en œuvre une politique de financement durable innovante, rigoureuse et répondant aux meilleurs standards de marché.**

En 2021, Icade a accéléré et renforcé ses ambitions et son engagement durable en matière de produits de financement (alignement du *Green Financing Framework* sur les meilleures pratiques de place et verdissement des obligations de 600 millions d'euros émises en janvier 2021). Au cours de l'année 2022, Icade a poursuivi son engagement en émettant une nouvelle obligation verte de 500 millions d'euros, et en signant 725 millions d'euros de lignes de crédit responsables.

**Au 30 juin 2023, les financements durables du Groupe Icade, excluant la Foncière Santé reclassée en activités abandonnées, représente c. 51% des financements du Groupe.**

### Des actifs et des projets rigoureusement sélectionnés

A l'occasion de l'actualisation du *Green Financing Framework* en novembre 2021, Icade a rehaussé les niveaux d'ambition des critères d'éligibilité des actifs et des projets financés par les instruments de dette verte et les a enrichis des critères définis dans le cadre de la Taxonomie de l'UE, tels que connus à cette date.

Dès lors, les fonds issus des *Green Bonds* d'Icade permettent de financer ou refinancer des actifs et des projets verts du pôle Foncière Tertiaire sélectionnés selon des critères exigeants, sur tout le cycle de vie du bâtiment :

- Les actifs éligibles doivent notamment respectés une certification au minimum HQE « Excellent » et/ou BREEAM « Excellent » et/ou LEED « Platinum » et/ou une consommation énergétique au moins 10% en deçà des seuils réglementaires (réglementation NZEB<sup>4</sup>) et/ou une baisse de 30% de l'empreinte carbone, après rénovation ;
- Les projets éligibles visent une amélioration de l'efficacité énergétique, une augmentation des capacités en énergie renouvelable ou le développement de la mobilité durable.

Ce *framework* a été revu par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics, qui a confirmé son alignement aux *Green Bond Principles* (publiés par l'*International Capital Market Association*) et aux *Green Loan Principles* (publiés par la *Loan Market Association*).

L'ensemble de la documentation relative à ces supports de financement durable est disponible sur le site internet d'Icade : <https://www.icade.fr/finance/financement/financement-durable>.

### Un portefeuille d'actifs verts supérieur à 3 milliards d'euros

Le reporting d'allocation au 31 décembre 2022 des instruments de dette verts, a été publié le 28 juin 2023.

Au 31 décembre 2022, le **Groupe Icade** présentait un encours total de financements verts équivalent à 1,75 milliard d'euros, composé de trois souches obligataires vertes totalisant 1,7 milliard d'euros et d'un crédit à terme « vert » d'un montant de 50 millions d'euros. Ces sommes financent un portefeuille identifié de près de 3,2 milliards d'euros d'actifs éligibles en exploitation et en développement, laissant de la marge de manœuvre pour des financements futurs.

---

<sup>4</sup> *Nearly zero Energy Building*



## 1.4.5. Structure financière

### 1.4.5.1. Ratios de structure financière

#### 1.4.5.1.1. LTV (Loan-To-Value)

Le ratio de LTV rapporte les dettes financières nettes du Groupe consolidées au patrimoine immobilier réévalué droits inclus, auxquels s'ajoutent les titres des entités mises en équivalence réévalués droits inclus et les valeurs des sociétés de promotion (à 100%).

Il s'établit à 41,6% au 30 juin 2023 (contre 39,3% au 31 décembre 2022), à périmètre constant (sans impact du reclassement de la Santé en activités abandonnées).

Sur une base de patrimoine réévalué hors droits, il ressort à 44,0 % au 30 juin 2023 (contre 41,5 % au 31 décembre 2022).

Au 30 juin 2023, le ratio LTV calculé pour les besoins de la documentation bancaire (dettes financières nettes rapportées au patrimoine immobilier réévalué, majoré des titres des entités mise en équivalence réévalués des deux Foncières) s'établit à 46,1%, en hausse par rapport au 31 décembre 2022 (43,5%). Le ratio reste très largement en deçà du plafond de 60% (*covenant*).

Au 5 juillet 2023, les ratios de LTV sont significativement améliorés compte tenu de la baisse importante de la dette nette du Groupe : le ratio LTV droits inclus s'élève à 29,4%, le LTV hors droits ressort à 30,7% et le LTV bancaire atterrit à 38,2%.

#### 1.4.5.1.2. ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR (excédent brut opérationnel, majoré du résultat des sociétés mises en équivalence, rapporté au coût de l'endettement financier net) ressort à 5,55x sur le premier semestre 2023. Le ratio s'établit à un niveau élevé, sensiblement supérieur à la limite des *covenants* (2x), soulignant la solidité des performances financières du Groupe.

Au 5 juillet, l'ICR est en baisse à 4,1x. L'augmentation des produits financiers liés au placement du produit de la cession de la Santé ainsi que les dividendes à percevoir de la Foncière Santé à partir de 2024 contribueront à l'amélioration de ce ratio au cours des prochains mois.

#### 1.4.5.1.3. Dette nette/ EBITDA

Le ratio de dette nette rapporté à l'excédent brut opérationnel, majoré du résultat des sociétés mises en équivalence, ne fait pas l'objet d'un engagement vis-à-vis des partenaires bancaires ; il est néanmoins étroitement suivi dans le cadre de la gestion du passif du Groupe.

Ce ratio, quasiment stable au 30 juin 2023 par rapport au 31 décembre 2022 (10,3x vs 10,1x), est en nette amélioration, à la suite de la cession de la Foncière Santé : il baisse à 6,5x<sup>5</sup> au 5 juillet 2023.

	05/07/2023	30/06/2023	31/12/2022
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué DI (LTV) <sup>(a)</sup>	29,4%	41,6%	39,3%
Ratio Dette Nette / EBITDA	6,5x	10,3x	10,1x
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR) <sup>(b)</sup>	4,10x	5,55x	6,42x

(a) Intègre la valeur au bilan des sociétés de promotion.

(b) Intérêts rapportés à l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence

<sup>5</sup> L'EBITDA est retraité en excluant celui de la Foncière Santé sur 12 mois glissants, en contrepartie de l'intégration des dividendes perçus de la part de la Foncière Santé.

## 2. Métier Foncière Tertiaire

### 2.1. Contexte de marché

#### CONTEXTE DE MARCHÉ

*Marché locatif des bureaux en Île-de-France (source : JLL / ImmoStat / CBRE)*

**Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France a débuté l'année en demi-teinte, avec 815 000 m<sup>2</sup> placés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023** (-22% en un an). Cependant, le 2<sup>ème</sup> trimestre a partiellement compensé le faible démarrage du 1<sup>er</sup> trimestre. Le recul plus mesuré du nombre de transactions (-8%) confirme la rationalisation et la transformation des m<sup>2</sup> dans les entreprises pour s'adapter à la mutation des modes de travail et d'organisation.

**Dans un contexte économique incertain** (croissance faible, inflation élevée, hausse des taux de financement), **le délai des prises de décisions immobilières des entreprises s'allonge**. Trois types de stratégies, parfois cumulatives, s'offrent aux utilisateurs dans la gestion de leurs surfaces de bureaux : libérer les m<sup>2</sup> excédentaires, adapter leurs espaces de travail ou s'implanter dans des immeubles neufs.

**La demande placée de grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) a totalisé 224 000 m<sup>2</sup> (-34% sur un an), avec une préférence pour la périphérie**. La 1<sup>ère</sup> Couronne concentre le plus grand nombre de transactions d'envergure (7), suivi de Péri-Défense (3 à Nanterre, dont EDF Renouvelables), de La Défense (3) et de la 2<sup>ème</sup> Couronne (2). **Au total, les marchés de périphérie ont concentré les trois quarts de la demande placée de grande taille, aussi bien en nombre qu'en volume.**

**Près de 90% de ces transactions d'envergure ont ciblé des surfaces neuves**. Au-delà d'une aspiration forte des entreprises à la centralité, les contraintes d'offre et les loyers élevés du marché parisien redirigent nombre d'utilisateurs vers des immeubles de nouvelle génération (conception, services, efficacité énergétique) situés dans des hubs tertiaires établis et bien desservis.

**Les transactions de petites et de moyennes surfaces (<5 000 m<sup>2</sup>), avec 591 000 m<sup>2</sup> placés, ont été plus résilientes (-16%)**. Celles-ci ont ciblé dans une forte proportion (65%) les marchés de Paris, Neuilly-Levallois et de la Boucle Sud (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux).

**La segmentation du marché des bureaux se renforce au bénéfice d'actifs prime proches des grands nœuds de transport**, dotés des derniers standards en matière de consommations énergétiques et conformes aux politiques RSE des entreprises. Dans le même temps, **plus d'un mouvement sur deux d'utilisateur s'opère au sein d'un même secteur de marché**, à la recherche d'un gain de centralité et d'un outil immobilier plus performant. Par ailleurs, le socle d'entreprises susceptible d'initier des projets pour déployer des solutions de travail hybrides reste conséquent et devrait soutenir la demande placée des marchés périphériques.

**L'offre immédiate a poursuivi sa hausse pour atteindre 4,5 millions de m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023** (+10% en un an), sous l'effet combiné de libérations de surfaces et de livraisons d'opérations, principalement en 1<sup>ère</sup> Couronne et Péri-Défense. Le taux de vacance atteint ainsi 8% en Ile-de-France, malgré une volumétrie d'offre en chantier (1,2 million de m<sup>2</sup>) en légère diminution depuis la fin 2022 (-100 000 m<sup>2</sup>). Dans ces conditions, face à un niveau d'offre livrable appelé à rester élevé jusqu'en 2024, lesancements en blanc restent rares, et la pré commercialisation en tout ou partie des opérations s'impose pour sécuriser les projets.

**L'évolution des loyers faciaux moyens de 1<sup>ère</sup> main a suivi des trajectoires contrastées** entre le QCA (+6% en un an), Péri-Défense (+3%), la 1<sup>ère</sup> Couronne (+1% en moyenne) et La Défense (-4%). Les mesures d'accompagnement connaissent également des écarts importants, allant de 15,4% dans le QCA à 33,7% à La Défense, pour une moyenne de 24,1% en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

**Le PLU Bioclimatique est appelé à contraindre l'offre de bureaux à Paris intramuros**. Dans cette perspective, les hubs tertiaires dominants de la périphérie francilienne offrent des solutions d'implantation alternatives en termes de positionnement prix, d'efficacité énergétique et de coûts (charges et services). Les impératifs de décarbonation de l'immobilier et la limitation de l'artificialisation vont entraîner un certain nombre de mutations. Les repositionnements d'actifs dotés de fondamentaux de localisation solides et les opérations programmant des mixités d'usage sont appelées à se renforcer. Dans le même temps, le recours à des procédés constructifs peu émissifs et des matériaux bas carbone vont peu à peu s'imposer.

**Au regard du présent ralentissement économique et du rythme d'activité du marché au terme du 2<sup>ème</sup> trimestre, la demande placée devrait atteindre 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2023**. Selon CBRE, une soixantaine de projets de plus de 5 000 m<sup>2</sup> pourraient être finalisés d'ici la fin de l'année.

*Marché locatif des locaux d'activité en Île-de-France (source : JLL / ImmoStat)*

Le contexte macroéconomique incertain a freiné le marché locatif des locaux d'activité en Ile-de-France, qui a totalisé 197 000 m<sup>2</sup> placés au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. La baisse, de 51 % en un an, doit être mesurée à l'aune du caractère exceptionnel du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (400 000 m<sup>2</sup> placés). D'un point de vue de long terme, la demande placée en cumul annuel (1,2 million de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2023) reste encore supérieure à sa moyenne 10 ans (1 million de m<sup>2</sup>).

Le marché des locaux d'activité tire profit d'un certain nombre de tendances porteuses. Cette classe d'actifs, adaptée à des usages multiples, couvre une large gamme d'entreprises (PME, PMI, ETI, grands groupes) souhaitant disposer de bâtiments avec une bonne localisation et répondant à des cahiers des charges à la fois exigeants et flexibles. La demande placée a nettement accéléré à partir de 2017, et à l'exception de 2020, le volume transactionnel a chaque année dépassé le million de m<sup>2</sup>. Dans le même temps, la part du neuf a significativement augmenté, passant de 10% en moyenne de 2012 à 2016 à près de 20% depuis 5 ans, un part qui peut atteindre jusqu'à 50% au sein de parcs d'activité. Dans ces conditions l'offre immédiate a graduellement diminué depuis plusieurs années pour s'établir à 1,1 million de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (contre 1,9 million de m<sup>2</sup> fin 2016).

Face à une offre en raréfaction et une demande croissante pour des bâtiments bien desservis, fonctionnels et en ligne avec des impératifs RSE grandissants, les locaux d'activité situés autour de l'A86 se placent au cœur de la demande des utilisateurs.

La croissance depuis 2016 des loyers faciaux des locaux d'activité et la stabilité des mesures d'accompagnement témoignent de cet attrait, qui bénéficie pleinement au parc d'affaires d'Icade de Rungis.

*Marché locatif des bureaux dans les principales métropoles régionales (source : BNP Paribas Real Estate ; JLL)*

**L'activité locative des 7 principales métropoles régionales (Lyon, Lille, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse, Nantes et Montpellier) a débuté l'année à faible régime**, avec 262 000 m<sup>2</sup> placés au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un volume en repli de 32% en un an. Ce recul exprime un certain attentisme des entreprises dans un environnement macro-économique incertain. A noter que le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 constituait le meilleur démarrage de la décennie (384 000 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, ce volume de demande placée dépasse de 5% sa moyenne 10 ans.

L'effet taille explique la majeure partie du profil d'activité observé en début d'année. Le segment des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) a concentré 15% de la demande placée au 1<sup>er</sup> trimestre, contre 30% à la même période de l'an passé. Après un exercice 2022 animé par plusieurs clés-en-main et comptes propres d'envergure - issus d'une commande publique par nature cyclique - les marchés en régions se rééquilibrent. A titre d'illustration, les programmes de refonte des Cités Administratives avaient fortement contribué en 2022 au dynamisme de Lille, Lyon, Nantes et Aix/Marseille (plus de 100 000 m<sup>2</sup> placés).

Début 2023, les transactions de grande taille ont concerné la SNCF à Toulouse (10 200 m<sup>2</sup>) et Lille (8 100 m<sup>2</sup>), Lhyfe à Nantes (7 100 m<sup>2</sup>), et Ionis à Bordeaux (5 800 m<sup>2</sup>). La demande placée de taille intermédiaire (comprises entre 2 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>) est restée stable (55 000 m<sup>2</sup> ; +2% en un an), confirmant le dynamisme d'un tissu résilient de PME, PMI et d'ETI en régions. La majorité de ces entreprises ont pris position au sein d'immeubles neufs dotés d'une bonne centralité et répondant aux derniers standards en matière de flexibilité des espaces, de services et de performance environnementale. L'attraction pour des surfaces neuves, dotées d'une desserte optimale au sein de hubs tertiaires matures -mais souvent sous-offreurs- reste élevée chez les grands utilisateurs.

En termes de géographie, le marché de Lille (53 000 m<sup>2</sup> placés) a devancé Toulouse (45 000 m<sup>2</sup>), Lyon (44 000 m<sup>2</sup>), Bordeaux (41 000 m<sup>2</sup>) et Aix-Marseille (23 000 m<sup>2</sup>), une hiérarchie appelée à se réordonner de façon plus usuelle au cours de l'année.

En ligne avec ce démarrage en demi-teinte, l'offre disponible à un an (1,8 million de m<sup>2</sup>) a connu une hausse de 10 % par rapport à la même période en 2022, les disponibilités de seconde main progressant davantage (+11%) que le stock de surfaces neuves et restructurées (+7%). En termes d'offre en chantier, 240 000 m<sup>2</sup> sont attendus en 2023 puis 215 000 m<sup>2</sup> en 2024. Ce niveau de production, maîtrisé, laisse une faible place aux lançements spéculatifs, ciblés sur une minorité de quartiers centraux des affaires structurellement sous-offreurs. Dans ces conditions, le taux de vacance reste contenu à 4,7% en moyenne dans les grandes métropoles observées, s'échelonnant de 4,20% à 5,10% pour Aix/Marseille, Toulouse et Bordeaux. Cette configuration des marchés régionaux, qui reste équilibrée et porteuse, soutient des niveaux loyers stables ou en légère hausse. A noter cependant les contrastes grandissants entre des centres dotés d'une demande élevée mais en situation de sous-offre et des périphéries à plus forte vacance, où les mesures d'accompagnement peuvent être relevées.

Les bons fondamentaux locatifs des principales métropoles françaises justifient l'intérêt d'une gamme étendue d'investisseurs pour des actifs de montants unitaires plus réduits, bien placés, offrant des revenus sécurisés et des taux de rendement attractifs. Ce phénomène de fond, à l'œuvre depuis plusieurs années s'est confirmé au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 avec 550 m€ engagés sur près de 50 transactions. Le cycle de resserrement monétaire et la hausse des taux de financement ne sont cependant pas restés sans effet sur les acquisitions de bureaux en régions. Rehaussement des taux de rendement et repricings allongent les délais pour faire converger acquéreurs et vendeurs, sans que le déroulement des processus transactionnels ne soient autant pénalisés qu'en Ile-de-France.

*Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France (source : BNP Paribas Real Estate)*

**Avec 7,8 Mds€ investis au 1<sup>er</sup> semestre 2023, le marché de l'investissement s'inscrit en recul de 43% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022.** Le contexte d'inflation élevé, de croissance faible et de hausse des taux de financement pousse la majeure partie des investisseurs à adopter une posture d'attentisme. Le relèvement des taux directeurs de la BCE, inédit dans sa rapidité et son ampleur (400 points de base sur un an), porte désormais l'attention des investisseurs vers deux signaux importants : la stabilisation des taux des banques centrales et le reflux de l'inflation sous-jacente. Dans cet environnement financier contraint, la convergence des prix entre vendeurs et acquéreurs -condition nécessaire au redémarrage du marché de l'investissement- doit encore s'opérer.

**Le bureau est resté la classe d'actif dominante avec 3,8 Mds€ investis au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (-40%)**, à l'origine de près de la moitié des volumes, suivi des commerces (1,7 Md€ ; -40%), de la logistique (1,1 Md€ ; -65%) et de l'hôtellerie. En termes de géographie, la majeure partie de l'investissement en bureaux est intervenue en Ile-de-France, avec 2,8 Mds€ d'acquisitions (-43%), contre 1 Md€ en régions (-31%).

**Les bureaux situés en périphérie de Paris affichent une relative résilience avec 1,5 Md€ investis (-7% sur un an)**, un volume principalement porté par 2 acquisitions d'envergure, la Tour Séquana à Issy les Moulineaux et le campus Stellantis à Poissy.

**La correction est plus forte pour les bureaux localisés à Paris avec 1,3 Md€ investis (-59%). Sur ce marché davantage animé par des montants unitaires importants (supérieurs à 100 millions d'euros)**, les niveaux de prix mandat ont suscité l'attentisme des investisseurs, et plusieurs processus de commercialisation importants ont été arrêtés faute d'avoir atteint leurs prix escomptés. La majeure partie des transactions réalisées à Paris a ainsi concerné des actifs de taille plus réduite, compris le plus souvent entre 30 m€ et 80 m€. A La Défense, le marché ne comporte aucune transaction notable sur ce semestre, en raison d'une offre de grands volumes peu adaptée aux conditions actuelles de financement des investisseurs.

**Le commerce dans Paris intra-muros a bénéficié d'un fort dynamisme**, avec les acquisitions des centres commerciaux Italie 2 et Passy Plaza. A noter que les immeubles acquis par Kering (235 Faubourg Saint Honoré et 35 Montaigne) et LVMH (101 avenue des Champs Elysées) ne sont pas intégrés aux chiffres de l'investissement comptabilisés par les sociétés de conseil immobilier, celles-ci relevant davantage d'une logique d'emplacement d'enseignes que d'une logique d'investisseur classique.

**Les taux de rendement prime poursuivent leur remontée**, positionnés pour le bureau à 3,50% dans le QCA (4,40% en région), à 4,25% pour la logistique et à 4,00% pour le commerce. Les OAT 10 ans, stabilisées entre 2,8% et 3,0% depuis avril 2023 (hors pics de volatilité) posent désormais la question du dimensionnement de la prime de risque immobilière dans un environnement de taux de financements élevés et d'inflation forte. La reconstitution de cette prime de risque passera à la fois par une poursuite des repricings, une stabilisation de l'environnement de taux et un gain de visibilité pour les investisseurs.

**La seconde partie de l'année pourrait s'avérer plus dynamique.** Le niveau de collecte élevé des SCPI/SC en 2022 et début 2023 (2,8 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre) implique une exécution transactionnelle. Par ailleurs, les volumes importants d'actifs retirés du marché depuis plusieurs

trimestres placent des repères menant progressivement vers une convergence des prix entre vendeurs et acquéreurs. La rotation naturelle des patrimoines liée au cycle de vie des véhicules suscitera l'intérêt d'investisseurs à la recherche de points d'entrées attractifs en termes de prix. Selon BNP Paribas Real Estate, le volume de fin d'année devrait atteindre les 18 Mds€, dont 8 Mds€ pour les bureaux. A noter que certaines opérations de grandes envergures du 3<sup>ème</sup> trimestre comme la cession d'Icade Santé à Primonial REIM en juillet soutiendront les volumes.

## 2.2. Patrimoine de la Foncière Tertiaire

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF

Au 30 juin 2023, les actifs de la Foncière Tertiaire sont valorisés à hauteur de 7,2 milliards d'euros en part du Groupe, (7,7 milliards d'euros à 100%). Ils sont situés essentiellement en Île-de-France, et, à hauteur de 10,9% de la valeur du portefeuille, dans les principales métropoles régionales. Le patrimoine est complété par un portefeuille d'actifs résiduels (245 millions d'euros au 30 juin 2023 soit 3,4 % du patrimoine) contenant principalement des hôtels loués au Groupe B&B, des actifs de commerces et deux actifs détenus dans le cadre de partenariats publics-privés (CHU).

En valeur (en part de Groupe) (en millions d'euros)			Sous Total		TOTAL	%
	Bureaux	Parcs d'Affaires	Bureaux et Parc d'affaires	Autres Actifs Foncière Tertiaire		
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>4 589</b>	<b>1 731</b>	<b>6 320</b>	<b>127</b>	<b>6 447</b>	<b>89,1%</b>
% en valeur	87,3%	100,0%	90,4%	51,8%		
dont Paris	1 212	0	1 212	0	1 212	16,80%
dont La Défense / Péri-Défense	2 070	0	2 070	0	2 070	28,60%
dont Croissant Ouest	289	0	289	0	289	4,00%
dont Première Couronne	846	933	1 779	46	1 824	25,20%
dont Deuxième Couronne	171	798	969	81	1 051	14,50%
<b>PROVINCE</b>	<b>669</b>	<b>0</b>	<b>669</b>	<b>118</b>	<b>787</b>	<b>10,9%</b>
% en valeur	12,7%	0,0%	9,6%	48,2%		
<b>INTERNATIONAL</b>					-	0,0%
% en valeur	0,0%	0,0%		0		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 258</b>	<b>1 731</b>	<b>6 989</b>	<b>245</b>	<b>7 234</b>	
<b>% DU PATRIMOINE EN VALEUR</b>	<b>72,7%</b>	<b>23,9%</b>	<b>96,6%</b>	<b>3,4%</b>		<b>100 %</b>

### DESCRIPTION DU PATRIMOINE

Les tableaux ci-dessous montrent sur le périmètre des bureaux et des parcs d'affaires l'évolution des surfaces locatives entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023. Les surfaces locatives correspondent aux lots des actifs louables (hors parkings). Elles sont exprimées à 100%.

#### ◆ Bureaux

Au 30 juin 2023, Icade est propriétaire d'immeubles de bureaux représentant une surface locative totale de 903 482 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont, pour 83,6% de leurs surfaces, situés en Île-de-France (principalement dans le secteur de La Défense/Péri Défense, à Paris et en Première Couronne).

Le solde étant situé dans le cœur de ville des principales métropoles régionales Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Classes d'actif Données à 100%	31/12/2022	Mouvements S1 2023			30/06/2023
	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Cessions d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Développements/ restructurations (en m <sup>2</sup> )	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>751 239</b>	<b>5 649</b>	<b>-</b>	<b>(1 387)</b>	<b>755 501</b>
%	82,8%				83,6%
dont Paris	122 390	5 649		(1 512)	126 527
dont La Défense / Péri-Défense	368 231		-	125	368 356
dont Croissant Ouest	24 182	-	-		24 182
dont Première Couronne	171 726	-	-		171 726
dont Deuxième Couronne	64 709	-	-		64 709
<b>PROVINCE</b>	<b>156 209</b>		<b>(8 228)</b>		<b>147 981</b>
%	17,2%				16,4%
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>907 448</b>	<b>5 649</b>	<b>(8 228)</b>	<b>(1 387)</b>	<b>903 482</b>

Les évolutions les plus notables du semestre écoulé sont relatives à la livraison du projet B034 sur le site du Pont de Flandre (Paris 19<sup>ème</sup>) et la cession de l'immeuble Eko Active à Marseille loué à 100%.

◆ Parcs d'affaires

Icade détient des parcs d'affaires composés essentiellement de surfaces de bureaux ou d'activités, situés à Saint-Denis, Aubervilliers et Rungis.

La surface locative totale des parcs d'affaires atteint 667 150 m<sup>2</sup> au 30 juin 2023.

Classes d'actif Données à 100%	31/12/2022	Mouvements S1 2023			30/06/2023
	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Cessions d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Développements/ restructurations (en m <sup>2</sup> )	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>658 409</b>	<b>4 002</b>	<b>-</b>	<b>4 739</b>	<b>667 150</b>
% en valeur	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%
dont Première Couronne	306 086	4 002		(130)	309 958
dont Deuxième Couronne	352 323			4 869	357 192
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>658 409</b>	<b>4 002</b>	<b>-</b>	<b>4 739</b>	<b>667 150</b>

L'évolution notable enregistrée sur le périmètre des parcs d'affaires concerne la livraison de la première tranche (hôtel) du programme JUMP. La livraison totale interviendra début 2024.

## 2.3. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts sont développées dans l'annexe aux états financiers consolidés.

En synthèse, la classification des actifs se présente de la manière suivante :

- ◆ Les bureaux et parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire ;
- ◆ Les autres actifs de la Foncière Tertiaire, constitués de logements, d'hôtels, d'entrepôts, d'immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats publics-privés et de commerces ;

Au 30 juin 2023, la valeur globale du portefeuille s'élève à 7 676,4 millions d'euros (7 234,4 millions d'euros en part du Groupe), **en baisse de -6,4% à périmètre courant (-6,4% en part du groupe) et en baisse de -6,9 % à périmètre constant (-6,7% en part du groupe)**, impactée notamment par la baisse de valeur sur les actifs de bureaux.

La valeur globale du portefeuille droits inclus s'élève à 7 648 millions d'euros en part du groupe.

À noter que Icade communique sur des valeurs hors droits, sauf lorsque cela est stipulé.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe - AU 30 juin 2023	30/06/2023 (en M€)	31/12/2022* (en M€)	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. Constant <sup>(a)</sup> (en M€)	Variation pér. Constant <sup>(a)</sup> (en %)	Prix <sup>(b)</sup> (en €/m <sup>2</sup> )	Taux de rendement net droits inclus <sup>(c)</sup> (en %)	Taux de vacance EPRA <sup>(d)</sup> (en %)
<b>BUREAUX</b>									
Paris	860,8	896,3	(35,5)	(4,0%)	(48,8)	(5,4%)	7 004	5,1%	5,3%
La Défense/Péri Défense	1 996,8	2 157,7	(160,9)	(7,5%)	(158,6)	(7,4%)	6 030	6,2%	16,4%
Autre Croissant Ouest	288,7	294,1	(5,3)	(1,8%)	(9,5)	(3,2%)	11 940	4,4%	10,7%
Première Couronne	759,8	871,2	(111,4)	(12,8%)	(119,2)	(13,7%)	4 425	7,1%	20,7%
Deuxième Couronne	171,4	175,8	(4,3)	(2,5%)	(4,5)	(2,6%)	2 649	8,5%	0,0%
<b>Total IDF</b>	<b>4 077,5</b>	<b>4 395,0</b>	<b>(317,5)</b>	<b>(7,2%)</b>	<b>(340,6)</b>	<b>(7,7%)</b>	<b>5 706</b>	<b>6,1%</b>	<b>14,0%</b>
Province	528,0	592,2	(64,3)	(10,8%)	(17,1)	(3,1%)	3 919	5,4%	4,4%
<b>TOTAL BUREAUX EN EXPLOITATION</b>	<b>4 605,5</b>	<b>4 987,3</b>	<b>(381,8)</b>	<b>(7,7%)</b>	<b>(357,7)</b>	<b>(7,2%)</b>	<b>5 422</b>	<b>6,0%</b>	<b>13,0%</b>
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) <sup>(e)</sup>	32,7	34,5	(1,8)	(5,1%)	(2,4)	(7,0%)	-	-	-
Projets en développement & VEFA	619,9	619,5	+0,4	+0,1%	(31,1)	(5,0%)	-	-	-
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>5 258,1</b>	<b>5 641,2</b>	<b>(383,1)</b>	<b>(6,8%)</b>	<b>(391,2)</b>	<b>(7,0%)</b>	<b>5 422</b>	<b>6,0%</b>	<b>13,0%</b>
<b>PARCS D'AFFAIRES</b>									
Première Couronne	772,2	825,5	(53,3)	(6,5%)	(60,8)	(7,4%)	2 433	8,0%	16,2%
Deuxième Couronne	755,9	775,4	(19,5)	(2,5%)	(39,0)	(5,0%)	2 057	8,0%	18,1%
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES EN EXPLOITATION</b>	<b>1 528,1</b>	<b>1 600,9</b>	<b>(72,8)</b>	<b>(4,5%)</b>	<b>(99,7)</b>	<b>(6,2%)</b>	<b>2 231</b>	<b>8,0%</b>	<b>17,1%</b>
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) <sup>(e)</sup>	98,8	114,6	(15,9)	(13,8%)	(16,2)	(14,1%)			
Projets en développement	103,9	87,4	+16,5	+18,9%	(4,3)	(5,0%)			
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>1 730,8</b>	<b>1 802,9</b>	<b>(72,1)</b>	<b>(4,0%)</b>	<b>(120,3)</b>	<b>(6,7%)</b>	<b>2 231</b>	<b>8,0%</b>	<b>17,1%</b>
<b>TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>6 989,0</b>	<b>7 444,1</b>	<b>(455,2)</b>	<b>(6,1%)</b>	<b>(511,5)</b>	<b>(6,9%)</b>	<b>3 998</b>	<b>6,5%</b>	<b>14,3%</b>
Autres actifs de la Foncière Tertiaire <sup>(f)</sup>	245,4	282,2	(36,8)	(13,0%)	(2,0)	(0,8%)	1 318	10,3%	15,8%
<b>TOTAL</b>	<b>7 234,4</b>	<b>7 726,3</b>	<b>(491,9)</b>	<b>(6,4%)</b>	<b>(513,5)</b>	<b>(6,7%)</b>	<b>3 797</b>	<b>6,6%</b>	<b>14,4%</b>

\*Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie "projets en développement" à la catégorie "exploitation" lors de la livraison d'un immeuble.

(a) Variation nette des cessions de la période et des investissements, et variation des actifs assimilés à des créances financières (PPP).

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits, pour les immeubles en exploitation.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise droits inclus (actifs en exploitation).

(d) Calculé sur la base de la valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

(e) Immeubles vacants à 100% dont les surfaces sont destinées à être vendues, restructurées, démolies.

(f) Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m<sup>2</sup>, Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA) sont présentés hors PPP et Logements et pour les immeubles en exploitation uniquement

(en part du Groupe)	JV 31/12/2022 (M€)	JV 31/12/2022 des actifs cédés (M€) <sup>(a)</sup>	Investissements et autres (M€) <sup>(b)</sup>	Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 30/06/2023 (M€)
Bureaux	5 641,2	(47,4)	55,5	(391,2)	(7,0%)	5 258,1
Parcs d'affaires	1 802,9	-	48,2	(120,3)	(6,7%)	1 730,8
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>7 444,1</b>	<b>(47,4)</b>	<b>103,7</b>	<b>(511,5)</b>	<b>(6,9%)</b>	<b>6 989,0</b>
Autres actifs foncière Tertiaire	282,2	(37,8)	3,0	(2,0)	(0,8%)	245,4
<b>TOTAL</b>	<b>7 726,3</b>	<b>(85,2)</b>	<b>106,7</b>	<b>(513,5)</b>	<b>(6,7%)</b>	<b>7 234,4</b>

(a) Comprend les cessions en bloc ainsi que les cessions partielles (ventes par lot ou actifs dont la part de détention d'icade a diminué sur la période).

(b) Comprend les capex, les parts engagées au S1 2023 des VEFA, les acquisitions. Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

## BUREAUX

Au 30 juin 2023 la valeur du portefeuille Bureaux s'élevé à 5 258,1 millions d'euros contre 5 641,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une baisse de -383,1 millions d'euros (-6,8%) à périmètre courant. Un arbitrage a été réalisé ce semestre, à Marseille, il concerne l'actif Eko Active (JV 31/12/2022 : 47,4 millions d'euros).

A périmètre constant, la variation de valeur est de -391,2 millions d'euros (soit -7,0%). Le portefeuille Bureaux est impacté par le contexte de marché actuel :

- La remontée des taux de refinancement
- Le ralentissement du marché de l'investissement qui conduit à une hausse généralisée des taux retenus dans les expertises
- Le ralentissement du marché locatif qui incite les experts à durcir les hypothèses locatives retenues dans les valorisations

A 100%, la valeur du portefeuille Bureaux s'élevé à 5 680,4 millions d'euros contre 6 095,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## PARCS D'AFFAIRES

Au 30 juin 2023, la valeur des parcs d'affaires s'élevé à 1 730,8 millions d'euros contre 1 802,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une baisse de 72,1 millions d'euros (-4,0%).

À périmètre constant, la variation de valeur des parcs d'affaires est de -120,3 millions d'euros sur le semestre, soit -6,7%. Dans cette catégorie d'actif composée essentiellement de bureaux et de locaux d'activité, la remontée des taux et le durcissement des hypothèses locatives est plus marquée sur les bureaux des parcs qui enregistrent une baisse de valeur à périmètre constant de -90,4M€ soit -9,2%. Les locaux d'activité des parcs (valorisés 699 M€ à fin juin 2023), enregistrent eux une baisse limitée de -10,9M€ soit -1,6% à périmètre constant, la demande restant soutenue et les loyers de marchés des locaux d'activités orientés à la hausse notamment à Rungis.

## Autres actifs de la Foncière Tertiaire

Au 30 juin 2023, la valeur des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élevé à 245,4 millions d'euros contre 282,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une baisse de -36,8 millions d'euros (-13,0%). Cette variation à périmètre courant est principalement expliquée par la cession d'un portefeuille de logements dont la valorisation fin 2022 s'élevait à 37,3 millions d'euros.

A périmètre constant, la variation de valeur du patrimoine des autres actifs de la Foncière Tertiaire au 30 Juin 2023 est de -2,0 millions d'euros (soit -0,8 %).

## 2.4. Investissements

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	Var.
<b>Acquisitions</b>	6,7	1,2	5,4
<b>Développements</b>	74,4	79,7	(5,4)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	1,7	0,5	1,2
<b>Capex d'exploitation</b>	40,6	42,1	(1,5)
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	22,1	40,0	(17,9)
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	18,5	2,0	16,5
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>121,6</b>	<b>123,0</b>	<b>(1,4)</b>
<i>Dont Bureaux</i>	70,8	90,9	(20,1)
<i>Dont Parcs d'affaires</i>	48,2	28,2	20,0
<i>Autres</i>	2,7	3,9	(1,2)

Au 30 juin 2023, les investissements à 100% s'élevent à **121,6 millions d'euros**, contre **123,0** millions d'euros sur la même période en 2022, représentant une légère diminution de 1,4 million d'euros.

La part la plus significative des investissements a été consacrée aux opérations de développements (74,4 millions d'euros) dont :

- Jump (livraison au cours du semestre de la première tranche correspondant à la partie hôtelière, entièrement louée) situé sur le parc des Portes de Paris pour un montant de 16,5 millions d'euros ;
- Village des athlètes (Saint-Ouen) pour 11,2 millions d'euros (bureaux) ;
- Next à Lyon pour 8,1 millions d'euros loué à 100% ;
- Grand Central et MFactory situés à Marseille pour respectivement 8,0 millions d'euros et 7,7 millions d'euros, loués à 100% ;
- Edenn pour 3,8 millions d'euros (Nanterre Préfecture, livraison prévue au T4-2025) loué à 59% ;
- B034 (hôtel situé au Pont de Flandre livré au cours du semestre et entièrement loué) pour 1,9 million d'euros.

Le solde des investissements est relatif aux acquisitions pour un montant de 6,7 millions (rachats de lots de copropriété sur l'ensemble immobilier le Ponant – Paris 15<sup>ème</sup>) et les Capex d'exploitation pour 40,6 millions d'euros, affectés notamment aux travaux de rénovation ou d'optimisation de performance énergétique pour 4,7 millions d'euros.

## PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Icade dispose de projets de développement représentant un investissement total de 1 569 millions d'euros (1 454 millions d'euros en part du Groupe) et totalisant plus de 225 000 m<sup>2</sup> (dont 113 100 m<sup>2</sup> de projets lancés). Le rendement moyen attendu de ces opérations ressort à 5,3 %.

Au 30 juin 2023, l'ensemble des opérations lancées est commercialisé à hauteur de 62% dont six sont commercialisées à 100%.

Enfin, deux nouveaux projets ont intégré le pipeline lancé : il s'agit de Helsinki Iéna (10 578 m<sup>2</sup>) et Cologne (2 927m<sup>2</sup>) sur le parc de Rungis. Les deux opérations, totalement sécurisées avant leur livraison, représentent un montant d'investissement total de 58 millions d'euros.

Nom du Projet (a)	Territoire	Nature des travaux	Chantiers en cours	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface	Loyers attendus	Yield On Cost (b)	Investissement Total 100% (c)	En part du Groupe	Reste à réaliser > S1 2023 (100%)	Pré-commercialisation
GRAND CENTRAL	MARSEILLE	Construction	✓	Bureau	T4 2023	8 479			35	35	7	100%
M FACTORY	MARSEILLE	Construction	✓	Bureau	T4 2023	6 069			28	28	6	100%
JUMP	PORTES DE PARIS	Construction	✓	Bureau / Hôtel	T1 2024	18 782			95	95	8	19%
COLOGNE	RUNGIS	Restructuration	✓	Bureau	T2 2024	2 927			11	11	6	100%
NEXT	LYON	Redéveloppement	✓	Bureau	T3 2024	15 763			99	55	33	100%
DATA CENTER	PORTES DE PARIS	Redéveloppement	✓	Data Center	T3 2025	7 490			36	36	35	100%
EDENN	NANTERRE	Construction	✓	Bureau	T4 2025	30 587			264	264	166	59%
HELSINKI IENA	RUNGIS	Restructuration	✓	Parcs D'Affaires	T4 2025	10 578			47	47	42	100%*
VILLAGE DES ATHLETES	SAINT OUEN	Construction	✓	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	31	17	0%
<b>TOTAL PIPELINE LANCE</b>						<b>113 079</b>	<b>36,6</b>	<b>5,4%</b>	<b>676</b>	<b>601</b>	<b>319</b>	<b>62%</b>
<b>TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE NON-LANCE</b>						<b>112 259</b>	<b>46,3</b>	<b>5,2%</b>	<b>893</b>	<b>853</b>	<b>443</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PIPELINE</b>						<b>225 338</b>	<b>82,8</b>	<b>5,3%</b>	<b>1 569</b>	<b>1 454</b>	<b>762</b>	<b>27%</b>

Notes : données à 100% et en part du Groupe

(a) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps à 24 mois

(b) YOC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade (défini au point (c)).

(c) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires

\* baux signés post clôture ou sous exclusivité

## 2.5. Arbitrages

Le volume de cession réalisé par la Foncière Tertiaire au cours du premier semestre s'est élevé à près de 90 millions d'euros, avec notamment la cession à Notapierre de l'immeuble Eko Active (8 230 m<sup>2</sup>) situé à Marseille pour 48 millions d'euros.

Par ailleurs, conformément à la promesse signée le 12 mai 2022, Icade a finalisé la cession de son portefeuille de logements diffus en copropriété au groupe RLF pour près de 40 millions d'euros. Cette cession s'inscrit dans une démarche de rationalisation d'actifs considérés comme non stratégiques.

Ces transactions ont été réalisées en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

A noter également que deux actifs de bureaux sont sous promesse de vente au 30 juin 2023. Il s'agit des immeubles Grand Central à Marseille et Nautilus à Bordeaux. La réitération des actes devrait intervenir au cours du second semestre 2023.

En incluant ces promesses de vente, le montant total des cessions devrait représenter un volume d'environ 180 millions d'euros sur l'exercice 2023.



## 2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Variation (%)
<b>Eléments récurrents :</b>				
REVENUS LOCATIFS	181,1	185,0	(4,0)	-2,1%
LOYERS NETS	161,0	167,3	(6,3)	-3,8%
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)	88,9%	90,4%	-151,2%	
Coûts de fonctionnement nets	(14,4)	(15,8)	1,4	
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT	146,7	151,6	(4,9)	-3,3%
Amortissements des biens d'exploitation	(7,6)	(4,4)	(3,1)	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	139,7	148,4	(8,7)	-5,8%
Coût de l'endettement net	(30,6)	(28,3)	(2,3)	
Autres produits et charges financiers	(3,5)	(2,7)	(0,8)	
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(34,1)	(31,0)	(3,1)	10,1%
Charge d'impôt	(0,3)	(0,9)	0,6	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	101,5	112,2	(10,7)	-9,5%
Eléments récurrents non courants (a)	7,7	4,5	3,2	
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	109,2	116,7	(7,5)	-6,5%
(-) Facturations internes Foncière Tertiaire / Foncière Santé (b)	(9,6)	(13,3)	3,7	
CASH-FLOW NET COURANT PRO FORMA- PART DU GROUPE	99,6	103,4	(3,8)	-3,7%

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les facturations internes aux foncières concernent principalement les honoraires de property management, les prestations administratives ainsi que les intérêts sur prêts, avances et cash pooling (cf. note 1.1.).

Les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire s'établissent à **181,1 millions d'euros** en diminution de -2,1% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (185,0 millions d'euros). Les pertes de loyers des cessions significatives de 2022 et 2023 ont été partiellement compensées par les loyers additionnels de l'acquisition de Défense Parc en 2022.

Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire représentent **-14,4 millions d'euros**, en diminution de 1,4 million d'euros par rapport au 30 juin 2022, dans le cadre d'une gestion très rigoureuse de ses dépenses courantes (cf. partie 1.3.5 « Reporting EPRA – Ratio de coûts EPRA Foncière »).

La part récurrente du résultat financier du pôle Foncière Tertiaire s'élève à **-34,1 millions d'euros** au 30 juin 2023, en augmentation de 3,1 millions d'euros par rapport au 30 juin 2022 (-31,0 millions d'euros) en lien avec la hausse du coût moyen de la dette entre les deux périodes.

Ainsi, le résultat net récurrent – Foncière Tertiaire (EPRA) atteint **101,5 millions d'euros** au 30 juin 2023, contre **112,2 millions d'euros** au 30 juin 2022, en baisse de -9,5 % sur un an.

Retraité de l'amortissement des biens d'exploitation et des éléments de facturations internes avec la Foncière Santé, **le Cash-Flow net Courant pro forma de la Foncière Tertiaire atteint 99,6 millions d'euros au 30 juin 2023**, en légère diminution par rapport au 30 juin 2022 (103,4 millions d'euros) de -3,7%.

## 2.7. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire

### EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS DE LA FONCIERE TERTIAIRE

(en millions d'euros - 100%)	30/06/2022	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Livraisons/Dév./ Restructurations	Activité locative et indexation	Indemnités	30/06/2023	Variation totale	Variation à périmètre constant
Bureaux	129,2	2,1	(8,5)	0,1	2,2	(1,3)	123,9	-4,1%	1,9%
Parcs d'affaires	47,4	-	-	0,1	1,5	0,1	49,0	3,6%	3,1%
<b>BUREAUX et PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>176,5</b>	<b>2,1</b>	<b>(8,5)</b>	<b>0,3</b>	<b>3,7</b>	<b>(1,2)</b>	<b>172,9</b>	<b>-2,1%</b>	<b>2,2%</b>
Autres Actifs	9,5	-	(0,2)	-	0,1	(0,3)	9,3	-3,9%	0,8%
Intra-groupe métiers Foncière	(1,0)	-	-	-	0,0	-	(1,0)	NA	NA
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>185,0</b>	<b>2,1</b>	<b>(8,6)</b>	<b>0,3</b>	<b>3,8</b>	<b>(1,5)</b>	<b>181,1</b>	<b>-2,1%</b>	<b>2,2%</b>

Les **revenus locatifs** du pôle Foncière Tertiaire s'établissent à 181,1 millions d'euros au cours du premier semestre 2023, en diminution de -2,1% soit -4,0 millions par rapport à la même période en 2022 (185,0 millions d'euros).

La baisse à **périmètre courant** est essentiellement liée aux cessions intervenues en 2022 et 2023, impactant significativement les revenus des bureaux (-8,6 millions d'euros). L'apport de loyers issus des acquisitions (+2,1 millions d'euros) a partiellement compensé les pertes de revenus des actifs cédés.

L'évolution des loyers à **périmètre constant** est positive et ressort à +2,2%, dont +1,9% enregistrés sur le secteur des bureaux et +3,1% sur les parcs d'affaires.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

La croissance des revenus intervient dans un contexte de hausse des principaux indices (ILAT et ICC), qui a permis une forte indexation des loyers au cours de ce semestre de +4,7%, constituant un soutien solide aux revenus de l'activité, dans un marché locatif qui demeure difficile et caractérisé par des durées de commercialisation beaucoup plus longues.

**EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS DE LA FONCIERE TERTIAIRE PAR REPARTITION GEOGRAPHIQUE**

Revenus Locatifs (en millions d'euros - 100%)	30/06/2022	30/06/2023	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
<b>Bureaux</b>	<b>129,2</b>	<b>123,9</b>	<b>-5,3</b>	<b>-4,1%</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9%</b>
<i>Paris</i>	26,0	22,6	-3,4	-13,0%	1,8	8,8%
<i>La Défense/Péri Défense</i>	50,8	50,9	0,1	0,2%	1,7	3,7%
<i>Autre Croissant Ouest</i>	4,4	5,7	1,3	29,4%	1,3	29,4%
<i>Première Couronne</i>	25,4	21,7	-3,7	-14,5%	-3,4	-13,4%
<i>Deuxième Couronne</i>	7,4	7,8	0,4	5,3%	0,4	5,3%
<i>Province</i>	15,2	15,2	0,0	-0,2%	0,4	2,7%
<b>Parcs d'Affaires</b>	<b>47,4</b>	<b>49,0</b>	<b>1,7</b>	<b>3,6%</b>	<b>1,5</b>	<b>3,1%</b>
<i>Première Couronne</i>	24,7	26,5	1,7	7,0%	1,0	4,0%
<i>Deuxième Couronne</i>	22,6	22,6	-0,1	-0,2%	0,5	2,1%
<b>BUREAUX ET PARC D'AFFAIRES</b>	<b>176,5</b>	<b>172,9</b>	<b>-3,6</b>	<b>-2,1%</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2%</b>

**EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS NETS DE LA FONCIERE TERTIAIRE**

(en millions d'euros - 100%)	30/06/2023			30/06/2022		
	Loyers Bruts	Loyers nets	Marge	Loyers Bruts	Loyers nets	Marge
Bureaux	123,9	110,4	89,1%	129,2	116,7	90,3%
Parcs d'affaires	49,0	39,6	80,7%	47,4	39,2	82,8%
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>172,9</b>	<b>150,0</b>	<b>86,7%</b>	<b>176,5</b>	<b>155,9</b>	<b>88,3%</b>
Autres actifs	9,2	7,5	81,4%	9,5	7,8	82,0%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(1,0)	3,6	n/a	(1,0)	3,6	n/a
<b>LOYER NET</b>	<b>181,1</b>	<b>161,0</b>	<b>88,9%</b>	<b>185,0</b>	<b>167,3</b>	<b>90,4%</b>

Le **loyer net** du pôle Foncière Tertiaire ressort pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 à 161,0 millions d'euros en diminution de -6,3 millions d'euros (-3,8%) par rapport au premier semestre 2022 du fait notamment des cessions importantes intervenues au cours de l'exercice 2022.

Le **taux de marge** des bureaux et des parcs d'affaires s'établit à 86,7%. Il ressort respectivement à 89,1% pour les bureaux (-1,2 point par rapport à juin 2022) et 80,7% (-2,1 points par rapport à juin 2022) pour les parcs d'affaires.

Globalement, la Foncière Tertiaire affiche une diminution du taux de loyer net (-1,5 point) qui s'explique essentiellement par la hausse de la vacance et le rallongement des durées de commercialisation.

Le taux de recouvrement des loyers constaté au 30 juin 2022 est élevé et atteint **un niveau proche de 100%** sur un an glissant et se situe à 99,0%.

Ce fort taux de recouvrement traduit le faible taux de défaillance chez les locataires de la Foncière Tertiaire et la solidité de sa base locative.

## 2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif	31/12/2022		Mouvements S1 -2023			30/06/2023	Nouvelles signatures		30/06/2023
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sortie des surfaces cédées	Ajustements Surfaces <sup>(a)</sup>	Surfaces louées	Effet S1 2023	Effet postérieur S1 2023	Total
Données à 100%	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )
Bureaux	800 653	7 339	(24 633)	-	1 224	784 582	5 197	19 184	24 381
Parcs d'affaires	542 083	13 811	(19 265)	-	(1 088)	535 540	2 104	12 332	14 436
Autres	145 639	54	(3 575)	-	45	142 162	234	1 590	1 824
<b>PÉRIMÈTRE</b>									
<b>CONSTANT (A)</b>	<b>1 488 374</b>	<b>21 204</b>	<b>(47 473)</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>1 462 285</b>	<b>7 535</b>	<b>33 106</b>	<b>40 641</b>
Bureaux	-	5 063	-	-	-	5 063	185	-	185
Parcs d'affaires	13 211	8 879	(376)	-	367	22 082	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ACQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATION S (B)</b>	<b>13 211</b>	<b>13 942</b>	<b>(376)</b>	<b>-</b>	<b>367</b>	<b>27 145</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>185</b>
<b>SOUS TOTAL (A+B)</b>	<b>1 501 586</b>	<b>35 146</b>	<b>(47 850)</b>	<b>-</b>	<b>547</b>	<b>1 489 430</b>	<b>7 719</b>	<b>33 106</b>	<b>40 826</b>
Bureaux	7 845	383	-	(8 228)	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CESSIONS (C)</b>	<b>7 845</b>	<b>383</b>	<b>-</b>	<b>(8 228)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)</b>	<b>1 509 431</b>	<b>35 529</b>	<b>(47 850)</b>	<b>(8 228)</b>	<b>547</b>	<b>1 489 430</b>	<b>7 719</b>	<b>33 106</b>	<b>40 826</b>

(a) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géomètre

Les **prises à bail** enregistrées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 ont porté sur 35 529 m<sup>2</sup> (36 baux) représentant un loyer facial annualisé de 8,5 millions d'euros. Près de 40% de ces prises à bail ont été réalisées sur le Parc de Rungis (13 911 m<sup>2</sup>).

Les **libérations** de surfaces (hors immeubles cédés) se sont élevées à 47 850 m<sup>2</sup> (53 baux) pour 13,3 millions de loyers annualisés. Les principales sorties de locataires ont concerné :

- L'immeuble Sisley situé à Saint Denis (16 605 m<sup>2</sup>) qui représente près de la moitié des sorties de loyers (6,1 millions d'euros) ;
- Le Parc de Rungis (15 742 m<sup>2</sup>).

Au cours de la période, la Foncière Tertiaire a **signé ou renouvelé 100 206 m<sup>2</sup>** (46 baux) représentant 26,9 millions d'euros de loyers faciaux sur une durée ferme moyenne de 6,4 années. Ces transactions se composent :

- **De nouvelles signatures sur le semestre pour 40 826 m<sup>2</sup>** (31 baux) dont 14 208 m<sup>2</sup> (EDF Renouvelables) sur l'immeuble Origine, correspondant au solde des surfaces à louer et portant ainsi sa commercialisation à 100%, dont 7 500 m<sup>2</sup> concernant le BEFA Equinix sur les portes de Paris, dont 2 927 m<sup>2</sup> concernant le BEFA Phibor sur l'immeuble Cologne à Rungis. Le montant des loyers faciaux associés à l'ensemble de ces signatures s'élève à 12,6 millions pour une durée ferme moyenne de 7,5 années ;
- **De renouvellements de baux à hauteur de 59 380 m<sup>2</sup>** (15 baux), atteignant 14,3 millions d'euros de loyers faciaux annualisés. La durée moyenne associée à ces renouvellements est de 5,4 années. Ils ont été réalisés avec une prime moyenne de +1,4% par rapport à la valeur locative de marché (VLM) et ont concerné des locataires de premier plan, dont Système U à Rungis (20 600 m<sup>2</sup>), Adecco à Lyon (13 275 m<sup>2</sup>) et le Ministère de l'Intérieur à Nanterre (9 615 m<sup>2</sup>). Ces 3 locataires ayant renouvelé leurs baux sans aucune réduction de surfaces.

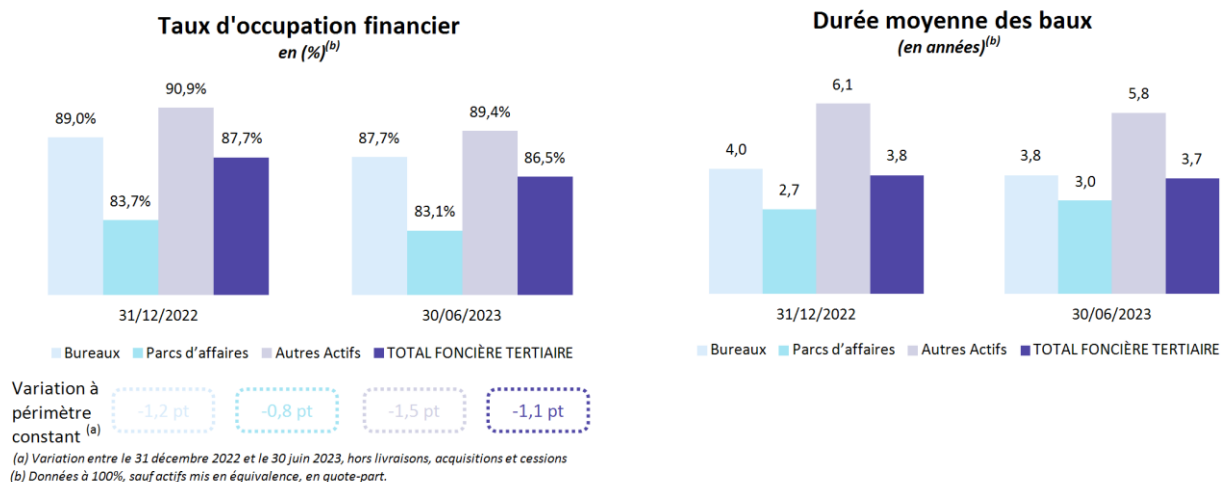
Compte tenu de l'ensemble de ces mouvements, il en résulte une **durée moyenne ferme des baux** qui s'établit à 3,7 années au 30 juin 2023, très proche du niveau enregistré au 31 décembre 2022 (3,8 années).

Au 30 juin 2023, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 131,2 millions d'euros assorti d'une durée moyenne ferme des baux de 4,2 années (environ 36% des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire).

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET DUREE MOYENNE DES BAUX

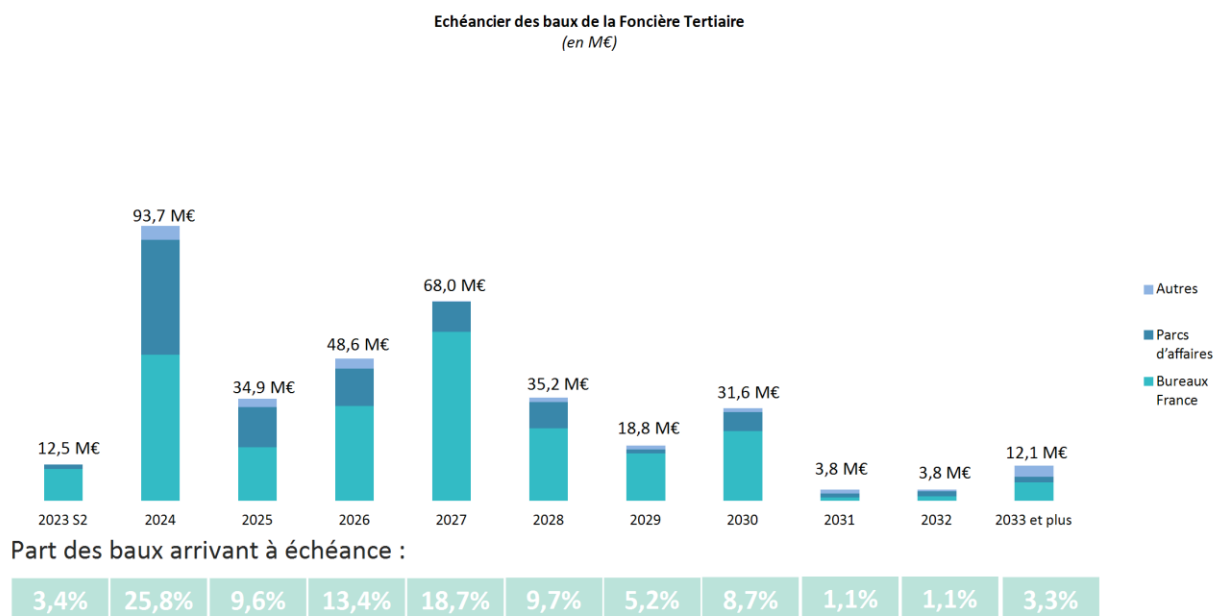
Le **Taux d'Occupation Financier** fin de période s'établit à 86,5% au 30 juin 2023, en retrait de -1,2 pt par rapport au 31 décembre 2022 (87,7%).

A périmètre constant, son évolution à la baisse est de -1,1 pt du fait notamment des restitutions de surfaces intervenues sur l'immeuble Sisley (Saint Denis).



### ECHEANCIER DES BAUX EN PART DE LOYERS IFRS ANNUELISES

(en % et détention à 100%)



## 3. Métier Promotion

### 3.1. Contexte de marché

(Sources : INSEE, FPI, SDES, NOTAIRES DU GRAND PARIS, CGEDD)

Les secteurs de la promotion immobilière, de la construction et du bâtiment font face depuis 18 mois à des contraintes multiples dont la combinaison et l'intensité restent inédites. Hausse des prix de l'énergie puis des matériaux dans un contexte d'inflation généralisée, baisse de la consommation et du moral des ménages et de solvabilisation des acquéreurs entretiennent un climat dégradé pour le logement.

La demande de logements en France reste soutenue par des tendances démographiques structurelles : solde naturel, décohabitation, sous-offre. Dans le même temps, la production de logements est contrainte par des politiques locales parfois restrictives, des prix de foncier élevés ainsi que des objectifs ambitieux en matière d'artificialisation des sols et de décarbonation.

La chute du moral des ménages, d'abord initiée par le conflit en Ukraine, s'est vue entretenue par l'inflation et l'incertitude sur l'évolution de la situation économique. Le cycle de resserrement monétaire mené par la BCE a participé à rehausser les taux de crédit octroyés aux particuliers, passés de 1,1% en moyenne en février 2022 à 3,28% en mai 2023. La capacité d'emprunt des ménages s'est vue amputée en 2022 de 12% en moyenne puis de 8% début 2023, sans que l'allongement des durées de crédits ne compense cet effet taux.

Dans ce contexte, la production de logements neufs répercute ce fléchissement de la demande et diminue depuis 8 mois consécutifs. Après un pic en août 2022 à 525 000 unités (cumul 12 mois) en prévision de l'entrée en vigueur de la RE2020, le nombre de logements autorisés est redescendu à 432 000 unités en avril 2023, un volume 13% en deçà du niveau moyen des 12 mois précédant le 1er confinement. Les mises en chantier décélèrent également, avec 354 200 logements démarrés en avril 2023, un repli de 9% (12 mois glissants) sans différences marquées entre l'individuel pur (-9,1%), l'individuel groupé (-8,9%) et les logements collectifs (-9,3%).

Les 15 650 réservations nettes dans le collectif neuf au 1er trimestre 2023 affichent une baisse de -40,4% en glissement annuel, plus appuyée pour les investisseurs individuels (-52,3%) que pour les propriétaires occupants (-31,7%). La hausse des coûts de constructions et la baisse des réservations fragilisent l'équilibre financier d'un certain nombre d'opérations, dont les passages en phase opérationnelle sont souvent différés, parfois annulés. Dans ces conditions, la diminution des lancements commerciaux (-24,8% sur un an glissant) réhausse le volume de l'offre commerciale à 14,7 mois d'écoulement au 1er trimestre 2023, contre 9,3 mois au 1er trimestre 2022. A l'échelle nationale, les prix de vente des appartements collectifs ont toutefois poursuivi leur hausse au 1er trimestre 2023 (+5,9% en glissement annuel), mais à un rythme moins soutenu en Ile-de-France (+1,1%) qu'en régions (+7,6%), des évolutions qui masquent d'importantes disparités locales.

Dans un marché résidentiel pénalisé par une chute de la demande et de la production, les attentes des professionnels en matière de politique du logement émanant du Conseil National de la Refondation étaient fortes. Parmi les principales mesures figurent le non-renouvellement du dispositif Pinel, qui arrivera à son terme fin 2024, la prolongation jusqu'en 2027 d'un PTZ recentré sur le logement collectif neuf en zone tendue et l'achat dans l'ancien avec rénovation énergétique en zone détendue. Ce plan logement, jugé par les principales fédérations de la construction et de l'immobilier (FPI, Fnaim etc.) insuffisant à résorber les problématiques du marché du logement appelle des mesures complémentaires. Mi-Juin, le HCSF a légèrement assoupli plusieurs ratios bancaires prudentiels pour faciliter l'obtention de crédits immobiliers.

Les ventes en bloc (21 000 unités au 1er trimestre) ont reculé de -7,9% en glissement annuel, principalement en raison d'une baisse des acquisitions des bailleurs sociaux. L'investissement en immobilier résidentiel a totalisé 530 millions d'euros au 1er trimestre 2023 selon Immostat, un volume faible comparé à l'année précédente mais à relativiser compte tenu du poids de l'opération Lamartine (2,4 Mds€). La part des actifs gérés (résidences étudiantes, résidences sénior et coliving) concentre près de 40% des volumes de l'investissement résidentiel, contre 20% en 2022.

CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), prévoit d'acquérir 17 000 logements dont 5 000 sociaux et 12 000 intermédiaires, afin de répondre aux besoins de logements en zones tendues et soutenir la trésorerie des promoteurs immobiliers. Action Logement devrait également se porter acquéreur de 30 000 logements sociaux et intermédiaires en zones tendues d'ici la fin de l'année 2023.

En dépit de ce contexte adverse, les gisements de croissance existent, concernant notamment l'immobilier géré, qui bénéficie d'un fort attrait de la part des institutionnels avec l'essor de modèles serviciels de type coliving ou « build to rent ». Face aux impératifs de sobriété foncière et de décarbonation, de nombreuses opportunités s'ouvrent également à travers de vastes chantiers de réhabilitation et des changements d'usage d'actifs obsolètes. Les actifs résidentiels continuent d'attirer une gamme étendue d'investisseurs en recherche de diversification et de rendements sécurisés en phase avec des tendances démographiques fortes. Pour l'heure nombre d'entre eux attendent la fin du cycle de hausse des taux directeurs pour reprendre position sur le résidentiel.

## 3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance

Après une année 2022 marquée par une forte dynamique commerciale et un niveau de réservation record pour Icade Promotion, le marché de la promotion marque un ralentissement net depuis le début de l'année 2023 avec un niveau de réservations sur le marché en retrait de 40,4%<sup>6</sup> pour les particuliers et de 7,9% pour les institutionnels, en raison de la hausse sensible et continue des taux depuis 18 mois impactant la capacité d'emprunt des ménages et favorisant une approche plus sélective de la part des investisseurs institutionnels.

S'appuyant sur son agilité d'exécution et sa capacité d'adaptation, Icade Promotion a ajusté ses paramètres économiques aux nouvelles conditions de marché en procédant notamment à :

- ◆ Une orientation de l'activité commerciale majoritairement vers les ventes en blocs ;
- ◆ Une sélectivité accrue des volumes lancés et un ajustement aux nouvelles capacités du marché ;
- ◆ Une revue des projets en portefeuille, un recalibrage des valeurs foncières et une gestion bilantielle renforcée ;
- ◆ Et un ajustement des coûts de structure à cette nouvelle conjoncture.

### Résidentiel :

Dans ce contexte, les indicateurs opérationnels d'Icade Promotion se montrent résilients avec, notamment au sein de l'activité **Résidentiel** :

- ◆ Un niveau de réservations en baisse contenue de -14% en valeur à 582 millions d'euros, soutenue par les ventes en blocs qui affichent un niveau de réservations en croissance de +4% en valeur sur le semestre ;
- ◆ Et un niveau deancements de travaux en baisse de -13% en volume au S1 2023, lié à l'atteinte d'un taux de commercialisation des projets à 40%, avant lancement de travaux (vs 30% auparavant).

### Tertiaire :

Dans un contexte de marché en bas de cycle, Icade Promotion adapte sa stratégie de manière défensive et opportuniste.

Icade Promotion a réalisé la vente d'un immeuble de 3 100 m<sup>2</sup> situé au 43-45 rue Taitbout à Paris (75009) et la signature d'un contrat d'études préliminaires afin de réaliser une réhabilitation de l'immeuble au moyen d'un Contrat de Promotion Immobilière, dans le cadre des projets Afterwork.

Par ailleurs, Icade Promotion a vendu à Toulouse Métropole, les niveaux R+2 à R+5 de l'opération « Bridge View », immeuble de bureau de 5 010 m<sup>2</sup> situé en porte d'entrée du Parc d'Activités de Basso Cambo proche de la zone aéronautique de Colomiers/Blagnac.

### Cession de l'activité AMO et Expertise Santé :

Le 30 juin 2023, Icade Promotion a cédé son activité AMO et Expertise Santé à OTEIS. La cession de cette activité d'ingénierie s'inscrit dans un recentrage stratégique sur l'activité de promotion, tout en permettant à une équipe d'experts reconnue de rejoindre une entreprise ancrée dans son secteur.

### Éléments financiers :

Le **chiffre d'affaires économique** d'Icade Promotion atteint 583 millions d'euros au 30 Juin 2023, en **croissance de +1,7%** par rapport au 30 juin 2022.

Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en baisse de -10,7% à 425 millions d'euros (vs 475 millions d'euros au 30 juin 2022) impacté par l'accélération des ventes notaires intervenue en fin d'année 2022 suite à l'arrêt du dispositif Pinel dans sa forme historique, et par le ralentissement du marché immobilier observé depuis le début de l'année 2023.

Le chiffre d'affaires du Tertiaire s'élève à 156 millions d'euros (vs 97 millions d'euros au 30 juin 2022), provenant principalement du chiffre d'affaires généré par l'avancée des travaux de l'ensemble immobilier Envergure situé à Romainville (93) et de la revente de l'immeuble Afterwork situé rue Taitbout à Paris, réalisée le 29 Juin.

Le taux de marge économique courant (ROEC) sur le premier semestre 2023 ressort à 5,7% (en hausse de 0,2 pt vs 5,5% au 30 juin 2022), grâce notamment à l'approche opportuniste sur la revente réalisée dans le Tertiaire.

Pour l'activité Résidentiel, la gestion dynamique des baisses de grilles de prix et la stratégie de vente en bloc auprès des institutionnels à des prix inférieurs impacte la rentabilité des marges des opérations. Cette baisse est toutefois contenue par une gestion optimisée des bilans d'opération.

**En conséquence, le cash-flow net courant affiche une hausse de 4,8% à 13,6 millions d'euros**, intégrant la hausse du cout de l'endettement conséquence du ralentissement de l'écoulement commercial et de la hausse des taux d'intérêt.

<sup>6</sup> Source FPI

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2023, Icade Promotion va poursuivre sa stratégie d'adaptation en s'appuyant sur ses fondamentaux solides et en continuant d'ajuster ses paramètres économiques et financiers au nouvel environnement de marché.

**COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE PÔLE PROMOTION EN VISION ECONOMIQUE**

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Variation (%)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>583,4</b>	<b>573,6</b>	<b>9,8</b>	<b>1,7%</b>
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	576,0	566,9	9,1	
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(479,2)	(471,9)	(7,4)	
<b>Marge immobilière Nette Promotion</b>	<b>96,8</b>	<b>95,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8%</b>
<b>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</b>	<b>16,8%</b>	<b>16,8%</b>	<b>0,0 pts</b>	
<i>Dont Autres Chiffre d'Affaires</i>	7,4	6,7	0,7	
<i>Coût de fonctionnement et autres coûts</i>	(73,7)	(72,2)	(1,5)	
<i>Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence</i>	0,4	0,2	0,2	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)</b>	<b>33,3</b>	<b>31,3</b>	<b>2,0</b>	<b>6,4%</b>
<b>Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (a)</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>0,2 pts</b>	
<i>Coût de l'endettement net</i>	(9,0)	(3,8)	(5,1)	
<i>Autres produits et charges financiers</i>	(1,4)	(5,2)	3,8	
<i>Impôt sur les sociétés</i>	(5,1)	(5,2)	0,1	
<b>CASH FLOW NET COURANT</b>	<b>15,4</b>	<b>15,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,5%)</b>
<i>CASH FLOW NET COURANT - Participations ne donnant pas le contrôle</i>	1,8	2,5	(0,7)	
<b>CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe</b>	<b>13,6</b>	<b>12,9</b>	<b>0,6</b>	<b>4,8%</b>

(a) Retraitement de la redevance de marque et des coûts de holding.

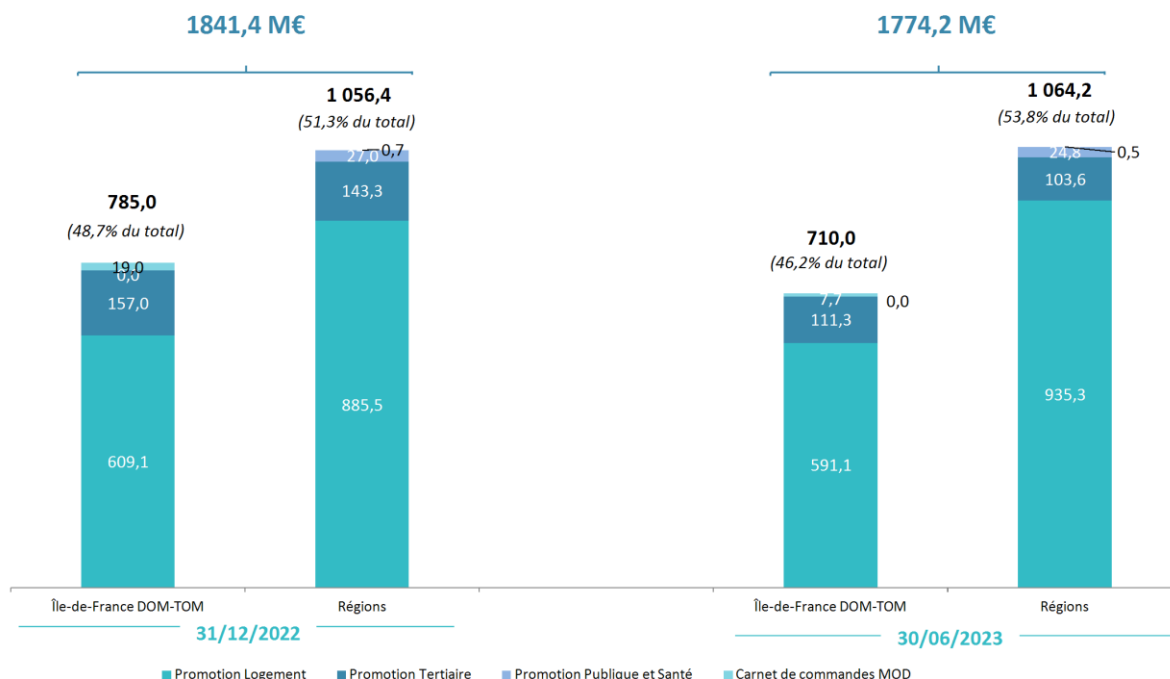
Le tableau ci-dessus présente le compte de résultat en vision économique, après prise en compte de la quote-part des coentreprises en contrôle conjoint.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Variation (%)
Chiffre d'affaires consolidé	507,3	501,5	5,8	1,2%
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises	76,1	72,1	3,9	5,5%
<b>Chiffre d'affaires économique</b>	<b>583,4</b>	<b>573,6</b>	<b>9,8</b>	<b>1,7%</b>

### BACKLOG PROMOTION ET CARNET DE COMMANDES

Le *backlog* représente le chiffre d'affaires signé (hors taxes) non encore comptabilisé sur les opérations de promotion compte tenu de l'avancement et des réservations signées (hors taxes).

Le carnet de commandes représente les contrats de services hors taxes signés et non encore produits.



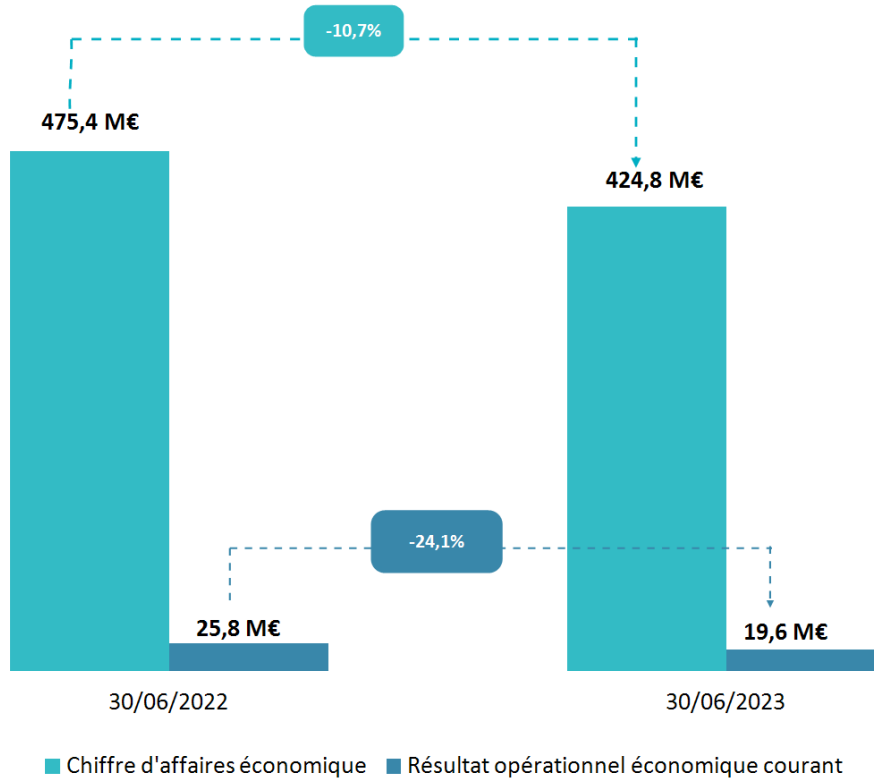
**Au 30 juin 2023, le backlog se maintient à un niveau élevé à 1 774,2 millions d'euros, en légère baisse de -3,7% par rapport au 31 décembre 2022, permettant de sécuriser le chiffre d'affaires attendu sur l'année 2023.**

Cette évolution par rapport au 31 décembre 2022 se décompose de la manière suivante sur les activités :

- ◆ Une augmentation du backlog « Promotion Résidentiel » de 2,1 %, lié à l'importance des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- ◆ Un repli du backlog « Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé » conséquence de la reconnaissance d'une partie du chiffre d'affaires de l'ensemble immobilier Envergure à Romainville et de l'absence de signature significative sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- ◆ La cession de l'activité AMO et Expertise Santé au 30 juin 2023 représentant 8 millions d'euros de backlog services.



### 3.2.1. Promotion Logement



Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2023 pour le Résidentiel s'élève à 424,8 millions d'euros, en baisse de -10,7% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Cette évolution s'explique par une diminution des ventes notaires en valeur de -21% (426 millions d'euros 2023 au S1 2023 vs 543 millions d'euros au S1 2022), expliquée par l'accélération des ventes notaires constatée fin 2022 suite à l'arrêt du Pinel dans sa version historique et au ralentissement du marché depuis le début de l'année 2023.

En lien avec la baisse du chiffre d'affaires, l'érosion des marges des opérations impactées par les baisses de prix, et les provisions passées sur les frais d'étude pour les opérations avec des difficultés commerciales, le Résultat Opérationnel Economique Courant du Résidentiel ressort à 19,6 millions d'euros au 30 juin 2023, en baisse par rapport au 30 Juin 2022 (25,8 millions d'euros).

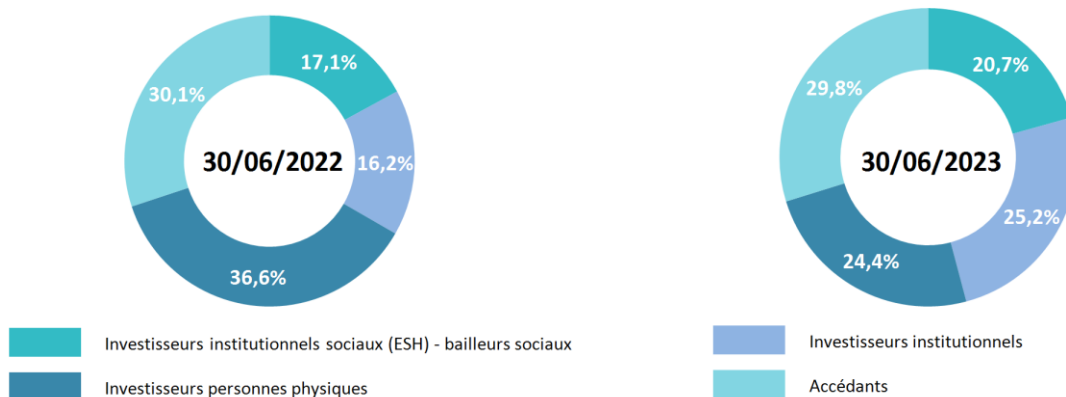
**PRINCIPAUX INDICATEURS PHYSIQUES AU 30 JUIN 2023**

Indicateurs d'activité (*)	30/06/2023	30/06/2022	Variation
<b>MISE EN COMMERCIALISATION</b>			
Île-de-France DOM TOM	595	1 249	(52,4%)
Régions	2 416	1 751	38,0%
<b>TOTAL LOTS (en unités) (**)</b>	<b>3 011</b>	<b>3 000</b>	<b>0,4%</b>
Île-de-France DOM TOM	266,4	398,2	(33,1%)
Régions	653,6	420,3	55,5%
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)</b>	<b>920,0</b>	<b>818,5</b>	<b>12,4%</b>
<b>LANCEMENT DES OPERATIONS EN TRAVAUX</b>			
Île-de-France DOM TOM	563	784	(28,2%)
Régions	1 407	1 476	(4,7%)
<b>TOTAL LOTS (en unités) (**)</b>	<b>1 970</b>	<b>2 260</b>	<b>(12,8%)</b>
Île-de-France DOM TOM	346,9	414,5	(16,3%)
Régions	347,6	299,6	16,0%
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)</b>	<b>694,5</b>	<b>714,0</b>	<b>(2,7%)</b>
<b>RÉSERVATIONS NETTES</b>			
Réservations de logements (en unités) (**)	2 129	2 505	(15,0%)
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	582,4	678,0	(14,1%)
Taux de désistement logements (en %)	19,7%	18,5%	+1,2 pts
<b>PRIX MOYEN DE VENTE ET SURFACE MOYENNE SUR LA BASE DES RÉSERVATIONS</b>			
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> habitable (en €/m <sup>2</sup> )	5 137	5 001	2,7%
Budget moyen TTC par logement (en k€)	278,0	274,6	1,3%
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	54,1	54,9	(1,5%)

(\*) Les indicateurs d'activité sont retenus à 100% (y compris pour les projets portés dans des entités juridiques en contrôle conjoint).

(\*\*) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné.

**REPARTITION DES RESERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT : forte hausse des investisseurs institutionnels**



Comme attendu, dans un contexte de marché marqué par de l'inflation et une hausse des taux d'intérêt, Icade Promotion enregistre une baisse de ses réservations de -15% en volume et -14% en valeur par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Cette diminution est inférieure à la baisse constatée sur le marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs Institutionnels sont en progression au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (45,9 % au S1 2023 contre 33,3% au S1 2022), avec +19,2% en volume et +3,9% en valeur. La stratégie mise en œuvre par Icade Promotion consiste à commercialiser une partie significative de son stock commercial auprès des investisseurs Institutionnels afin de maintenir un volume d'activité suffisant et d'accélérer l'écoulement de son stock avant la livraison.

Avec la mise en œuvre de mesures commerciale adaptées au marché, Icade Promotion parvient à maîtriser son stock des invendus terminés. Il s'élève à 16 millions d'euros au S1 2023, soit en baisse de 6,4% par rapport au S1 2022.

Concernant les réservations réalisées auprès des particuliers, la baisse est de -34% en volume et -23% en valeur. Elle est particulièrement significative pour les investisseurs personnes physiques (24,4% au S1 2023 contre 36,6% au S1 2022), en raison de la hausse des taux de crédit immobilier et de mesures de défiscalisation moins incitatives.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Le taux de désistement total augmente légèrement pour passer de 18,5% au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à 19,7% au 1<sup>er</sup> semestre 2023, expliqué principalement par les difficultés d'obtention des crédits immobiliers (taux de désistement du diffus à 31,5% au S1 2023 contre 24.6 % au S1 2022).

Le prix moyen TTC au m<sup>2</sup> habitable augmente de 3% (5 137€/m<sup>2</sup> au S1 2023 vs. 5 001 €/m<sup>2</sup> au S1 2022), en raison du poids significatif de réservations réalisées sur une opération parisienne avec des prix/m<sup>2</sup> au-dessus de la moyenne nationale.

Les mises en commercialisation réalisées sur la 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont stables, et feront l'objet d'une sélectivité accrue sur le second semestre. L'objectif pour Icade Promotion est d'adapter son offre en tenant compte des capacités financières de ses clients et de l'évolution des usages.

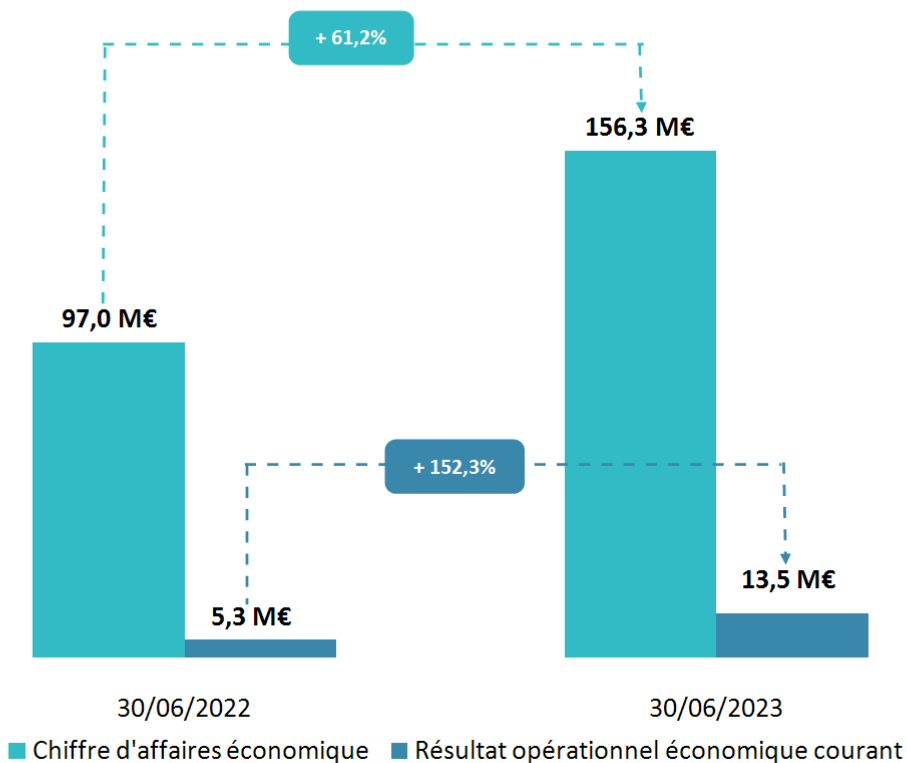
Les lancements de travaux sont en baisse de (-13%) en volume et (-3%) en valeur au S1 2023 par rapport au S1 2022. Cette variation s'explique par le ralentissement de l'activité commerciale et par la hausse du taux de pré-commercialisation requis pour le diffus (40% contre 30% historiquement), dans l'objectif de sécuriser les opérations lancées.

Les ventes notaires sont en diminution de -8% en volume et -22% en valeur, du fait de l'accélération des ventes réalisée fin 2022 et du ralentissement du marché constaté depuis le début de l'année 2023. La distorsion entre le volume et la valeur s'explique par des opérations vendues en Ile de France au 1<sup>er</sup> semestre 2022 avec un prix/lot élevé.

Portefeuille foncier

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, le portefeuille foncier des logements<sup>7</sup> et lots à bâtir s'élève à 14 125 lots pour 3,1 milliards d'euros en part du Groupe versus 14 684 lots pour 3,3 milliards d'euros au 31 décembre 2022, en baisse de -5%. La priorité d'Icade Promotion est de renégocier le portefeuille foncier actuel (prix, délais, nouvelle conception d'opération).

3.2.2. Promotion Tertiaire



Le chiffre d'affaires du 1er semestre 2023 pour l'activité de promotion Tertiaire et promotion Publique et Santé est en forte hausse de 61,2% (156,3 millions d'euros au S1 2023 contre 97,0 millions d'euros au S1 2022). Cette augmentation provient de la reconnaissance du chiffre d'affaires au 1er semestre 2023 des opérations en backlog à fin 2022 et notamment de l'ensemble Immobilier Envergure à Romainville, et également de la revente de l'immeuble de bureau situé rue Taitbout à Paris dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement.

<sup>7</sup> Valorisation du potentiel de nombre de lots et de chiffre d'affaires des opérations avec une promesse de vente de terrain signée, et non encore mises en commercialisation.

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, et la bonne rentabilité des opérations du Tertiaire, le Résultat Opérationnel Economique Courant du Tertiaire et Publique et Santé ressort à 13,5 millions d'euros au 30 juin 2023, en amélioration par rapport au 30 Juin 2022 (5,3 millions d'euros).

### Portefeuille Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 30 juin 2023, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion Tertiaire d'environ 511 095 m<sup>2</sup> (contre 580 043 m<sup>2</sup> au 30 juin 2022), dont 188 430 m<sup>2</sup> de projets en cours de réalisation.

Les livraisons du semestre représentent 15 461 m<sup>2</sup>.

### Promotion Publique et santé

Au 30 juin 2023, le portefeuille de projets dans le domaine de la promotion Publique et Santé correspond à 30 173 m<sup>2</sup> (73 946 m<sup>2</sup> au 30 juin 2022) de projets, dont 9 451 m<sup>2</sup> en cours de travaux. Le portefeuille de projets pour cette activité est principalement situé en régions.

## 3.3. Potentiel de croissance

**Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion reste élevé. Il représente 23 000 lots pour le Résidentiel et 214 400 m<sup>2</sup> pour l'activité Tertiaire, représentant un chiffre d'affaires potentiel total à moyen terme de 8,2 Md€, en baisse de -5,2% par rapport au 31 décembre 2022 (8,7Md€)**

Ce volume intègre notamment le potentiel de revenus provenant des opérations et projets significatifs gagnés en 2022 et en 2023, qui illustrent le savoir-faire des équipes pour les projets mixtes d'envergure, et dans la construction bas carbone.

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023, Icade et Groupe Duval ont été désignés lauréat de la consultation « Ambition Maritime et Littorale » sur le site de Gavy à Saint-Nazaire, afin de réaliser un projet mixte d'envergure sur un terrain de près de 8,1 hectares incluant notamment 340 logements, des espaces de bureaux, un campus sportif, un centre de formation sport / santé, et un complexe hôtelier avec un restaurant. Le démarrage des travaux est envisagé courant 2025.

## 3.4. Besoin en fonds de roulement et endettement

Le besoin en fonds de roulement et l'endettement net incluent les entités en intégration globale et les co-entreprises.

<i>(en millions d'euros, en vision économique)</i>	30/06/2023 (a)	31/12/2022 (a)	Variation
Promotion Logement	(458,0)	(265,5)	(192,5)
Promotion Tertiaire	0,2	27,6	(27,4)
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION (b)</b>	<b>(457,8)</b>	<b>(237,9)</b>	<b>(219,9)</b>
<b>ENDETTEMENT NET - PROMOTION (b)</b>	<b>302,5</b>	<b>78,1</b>	<b>224,4</b>

(a) Le signe négatif est un actif net, le signe positif est un passif net.

(b) Le BFR et l'endettement net Promotion sont présentés hors projets d'aménagement et hors réserves foncières dont les autorisations administratives ne sont pas obtenues ou purgées.

Le besoin de fonds de roulement (BFR) de Promotion s'élève à environ 458 millions d'euros au 30 juin 2023, en augmentation de 220 millions d'euros par rapport à fin 2022, impacté par le ralentissement de l'activité commerciale sur le 1<sup>er</sup> semestre et par le démarrage d'une opération Afterwork significative en Ile de France. Des actions sont mises en œuvre afin de contenir ce BFR sur le second semestre.

L'endettement net augmente de 224 millions d'euros en lien avec la hausse du BFR.

## 4. Focus IFRS « Activités abandonnées » : Foncière Santé

Comme indiqué dans la note 1.1. Faits marquants du premier semestre 2023 et évènements postérieurs, Icade a concrétisé le 5 juillet 2023, la première étape du désengagement de la Foncière Santé annoncée dès le 13 mars 2023 avec la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant total de 1,4 milliard d'euros sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial REIM reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé 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.

Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Icade Santé interviendra d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial REIM France et/ou de l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels identifiés par la société de gestion, l'entrée d'investisseurs pouvant intervenir avant la fin 2023.

La transaction s'est accompagnée du remboursement, au 5 juillet 2023, du solde du prêt consenti par Icade à Icade Santé à hauteur de 50,0 millions d'euros et Icade Santé est sorti du cash pool.

Cette première étape se traduira par la déconsolidation des activités de santé dans les états financiers du Groupe, à compter de cette date de réalisation.

Dans les états financiers du Groupe au 30 juin 2023, le Groupe a comptabilisé la contribution de la Foncière Santé en activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5. Les actifs et passifs au 30 juin 2023 ont été présentés au bilan sur deux lignes spécifiques et le résultat de la Foncière Santé a été reclassé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » en 2023 et en 2022. En 2023, il inclut les effets liés à la mise à la juste valeur de l'activité de Foncière Santé minorée des coûts liés à la vente estimés qui seront finalisés au second semestre de l'exercice et lors de la réalisation des prochaines étapes de la cession de cette activité.

Les principaux agrégats du résultat net consolidé de la Foncière Santé sont les suivants :

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>187,3</b>	<b>179,0</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>178,3</b>	<b>168,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8,5	136,9
Résultat sur cessions	(0,0)	6,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>186,7</b>	<b>311,4</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(22,1)</b>	<b>(16,3)</b>
Charge d'impôt	1,6	(2,2)
Valorisation à la juste valeur et coûts de cession (a)	(126,4)	-
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>	<b>39,9</b>	<b>292,9</b>
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES PART DU GROUPE</b>	<b>(35,2)</b>	<b>163,4</b>

(a) Effet de la mise à la juste valeur de l'activité de Foncière Santé minorée des coûts liés à la vente estimés au 30 juin 2023.

Les principaux éléments bilantiels de la Foncière Santé au 30 juin 2023 sont les suivants :

### ACTIF

(en millions d'euros)	30/06/2023
Immeubles de placement nets	6 999,2
Actifs financiers au coût amorti	52,2
Dérivés actifs	63,4
Autres éléments non courants	0,6
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>7 115,4</b>
Dérivés actifs	40,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	70,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>111,0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS LIES AUX ACTIVITES ABANDONNEES</b>	<b>7 226,3</b>

**PASSIF**

<b>(en millions d'euros)</b>	<b>30/06/2023</b>
Dettes financières au coût amorti	2 035,9
Autres passifs non courants	27,4
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 063,3</b>
Dettes financières au coût amorti	372,8
Autres passifs courants	75,1
Autres passifs (a)	117,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>565,7</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS LIES AUX ACTIVITES ABANDONNEES (b)</b>	<b>2 629,0</b>

(a) Effet de la mise à la juste valeur de l'activité de Foncière Santé.

(b) L'écart avec le montant inscrit au passif de l'état de la situation financière concerne le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées au cours des années antérieures.

## 5. Compte de résultat analytique Groupe Icade

Compte de résultat analytique au 30 juin 2023

		Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion Vision économique *	Total Autres & intermétiers	Total Groupe ICADE (vision économique*)	Retraitement IFRS (Promotion FME)	Total Groupe ICADE
<i>(en millions d'euros)</i>								
<b>Eléments courants :</b>								
<b>Chiffre d'affaires</b>	(a)=(b)+(c)+(d)	<b>198,6</b>	-	<b>583,4</b>	<b>(9,3)</b>	<b>772,7</b>	<b>(76,1)</b>	<b>696,6</b>
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	181,1	-			181,1		181,1
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)			576,0		576,0	(75,6)	500,4
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	17,5	-	7,4	(9,3)	15,6	(0,4)	15,2
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(20,1)	-		(0,0)	(20,1)		(20,1)
<b>Loyers nets Foncières</b>	(f)=(b)+(e)	<b>161,0</b>	-		<b>(0,0)</b>	<b>161,0</b>		<b>161,0</b>
<b>Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</b>	(f)/(b)	<b>88,9%</b>						
Coût des ventes et autres charges	(g)			(479,2)	0,8	(478,5)	67,5	(411,0)
<b>Marge immobilière Nette Promotion</b>	(h)=(c)+(g)			<b>96,8</b>	<b>0,8</b>	<b>97,5</b>	<b>(8,1)</b>	<b>89,4</b>
<b>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</b>	(h)/(c)			<b>16,8%</b>				
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(31,9)	-	(73,7)	(1,6)	(107,2)	0,7	(106,5)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)	0,7		0,4		1,1	4,4	5,5
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	<b>147,4</b>	-	<b>30,8</b>	<b>(10,1)</b>	<b>168,1</b>	<b>(3,5)</b>	<b>164,6</b>
Coût de l'endettement net	(n)	(30,6)	-	(9,0)	(1,0)	(40,6)	2,4	(38,2)
Autres produits et charges financiers	(o)	(3,5)	(0,0)	(1,4)	(0,3)	(5,2)	0,5	(4,7)
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	(p)=(n)+(o)	<b>(34,1)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(45,8)</b>	<b>2,9</b>	<b>(42,9)</b>
Charge d'impôt	(q)	(0,3)	-	(5,1)		(5,4)	0,5	(4,8)
Résultat des activités abandonnées	(aba)		147,0		9,5	156,5		156,5
<b>CASH FLOW NET COURANT</b>	(r)=(m)+(p)+(q)+(aba)	<b>112,9</b>	<b>147,0</b>	<b>15,4</b>	<b>(2,0)</b>	<b>273,4</b>	-	<b>273,4</b>
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(s)	(3,8)	(61,5)	(1,8)		(67,1)	-	(67,1)
<b>CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE</b>	(t)=(r)+(s)	<b>109,2</b>	<b>85,6</b>	<b>13,6</b>	<b>(2,0)</b>	<b>206,3</b>	-	<b>206,3</b>
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(7,6)						
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)						
<b>FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	(v)=(t)+(u)+(um)	<b>101,5</b>	<b>85,6</b>					
<b>Eléments non courants :</b>								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(572,9)	-	(22,5)	1,2	(594,2)	(0,2)	(594,5)
Résultats sur cessions		0,2	-	(3,2)		(3,0)		(3,0)
Résultat financier non courant		(1,5)	-	(0,2)		(1,7)		(1,7)
Impôts sur les sociétés non courant			-	3,7		3,7		3,7
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(9,1)	(108,0)	(4,8)	0,9	(121,0)		(121,0)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(4,0)		(0,0)	(0,1)	(4,1)	0,2	(3,8)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		42,0	(4,1)	0,7		38,6		38,6
<b>Total des éléments non courants</b>	(ab)	<b>(545,3)</b>	<b>(112,1)</b>	<b>(26,3)</b>	<b>1,9</b>	<b>(681,7)</b>	-	<b>(681,7)</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	(ac)=(t)+(ab)	<b>(436,1)</b>	<b>(26,5)</b>	<b>(12,7)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(475,4)</b>	-	<b>(475,4)</b>

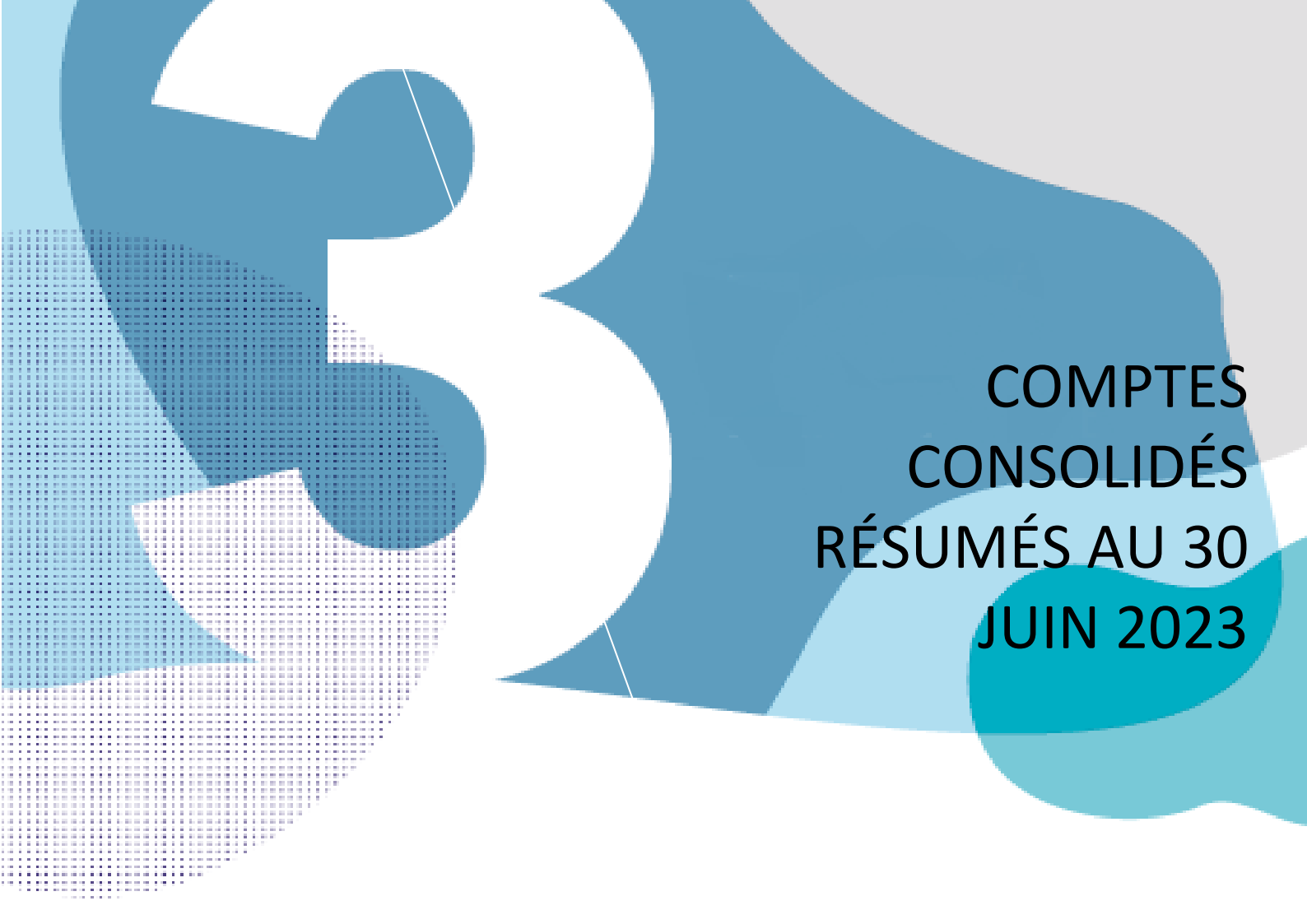
\* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

Compte de résultat analytique au 30 juin 2022

		Foncière Tertiaire	Foncière Santé Retraité *	Promotion Vision économique **	Total Autres & intermétiers	Total Groupe ICADE (vision économique*)	Retraitement IFRS (Promotion FME)	Total Groupe ICADE
<b>(en millions d'euros)</b>								
<b>Eléments courants :</b>								
<b>Chiffre d'affaires</b>	(a)=(b)+(c)+(d)	<b>199,9</b>	-	<b>573,6</b>	<b>(8,8)</b>	<b>764,8</b>	<b>(72,1)</b>	<b>692,6</b>
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	185,0	-			185,0		185,0
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)			566,9		566,9	(72,1)	494,8
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	14,9	-	6,7	(8,8)	12,9	(0,1)	12,8
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(17,7)	-		(0,1)	(17,7)		(17,7)
<b>Loyers nets Foncières</b>	(f)=(b)+(e)	<b>167,3</b>	-		<b>(0,1)</b>	<b>167,3</b>		<b>167,3</b>
<b>Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</b>	(f)/(b)	<b>90,4%</b>						
Coût des ventes et autres charges	(g)			(471,9)	1,0	(470,8)	63,5	(407,3)
<b>Marge immobilière Nette Promotion</b>	(h)=(c)+(g)			<b>95,0</b>	<b>1,0</b>	<b>96,1</b>	<b>(8,6)</b>	<b>87,5</b>
<b>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</b>	(h)/(c)			<b>16,8%</b>				
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(30,7)	-	(72,2)	(5,5)	(108,4)	1,0	(107,4)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)	1,3		0,2		1,5	6,9	8,4
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	<b>152,9</b>	-	<b>29,7</b>	<b>(13,3)</b>	<b>169,3</b>	<b>(0,7)</b>	<b>168,6</b>
Coût de l'endettement net	(n)	(28,3)	-	(3,8)	(4,5)	(36,7)	0,1	(36,6)
Autres produits et charges financiers	(o)	(2,7)	(0,0)	(5,2)	(1,0)	(8,8)	0,3	(8,5)
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	(p)=(n)+(o)	<b>(31,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(45,5)</b>	<b>0,4</b>	<b>(45,1)</b>
Charge d'impôt	(q)	(0,9)	-	(5,2)		(6,1)	0,3	(5,8)
Résultat des activités abandonnées	(aba)		137,8		13,2	150,9		150,9
<b>CASH FLOW NET COURANT</b>	(r)=(m)+(p)+(q)+(aba)	<b>121,0</b>	<b>137,8</b>	<b>15,5</b>	<b>(5,6)</b>	<b>268,7</b>	<b>0,0</b>	<b>268,7</b>
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(s)	(4,3)	(57,2)	(2,5)		(64,0)	-	(64,0)
<b>CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE</b>	(t)=(r)+(s)	<b>116,7</b>	<b>80,6</b>	<b>12,9</b>	<b>(5,6)</b>	<b>204,7</b>	<b>0,0</b>	<b>204,7</b>
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(4,4)						
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)						
<b>FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	(v)=(t)+(u)+(um)	<b>112,2</b>	<b>80,6</b>					
<b>Eléments non courants :</b>								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		99,4	-	(4,9)	1,2	95,6	0,1	95,7
Résultats sur cessions		(10,9)	-	(0,0)		(10,9)		(10,9)
Résultat financier non courant		(14,7)	-		(0,4)	(15,1)		(15,1)
Impôts sur les sociétés non courant				1,8		1,8		1,8
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(1,3)	141,6	(2,0)	0,3	138,5	0,1	138,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		2,5		(0,0)	(0,1)	2,4	(0,2)	2,2
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		(7,7)	(58,7)	0,2		(66,3)		(66,3)
<b>Total des éléments non courants</b>	(ab)	<b>67,3</b>	<b>82,8</b>	<b>(5,0)</b>	<b>1,0</b>	<b>146,1</b>	<b>-</b>	<b>146,1</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	(ac)=(t)+(ab)	<b>184,0</b>	<b>163,4</b>	<b>7,9</b>	<b>(4,6)</b>	<b>350,8</b>	<b>0,0</b>	<b>350,8</b>

\*\* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.





# COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUN 2023

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2023 .....	50
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023 .....	54
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE .....	92

## 1. États financiers consolidés au 30 juin 2023

Les états financiers consolidés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

### Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a) (b)	31/12/2022 Retraité (a)
<b>Chiffre d'affaires</b>	8.1.	<b>696,6</b>	<b>692,6</b>	<b>1 454,9</b>
Autres produits liés à l'activité		90,5	82,8	113,6
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>787,1</b>	<b>775,4</b>	<b>1 568,5</b>
Achats consommés		(414,6)	(402,9)	(861,1)
Services extérieurs		(142,9)	(130,8)	(213,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3,6)	(2,7)	(5,0)
Charges de personnel, intéressement et participation		(73,7)	(74,8)	(147,7)
Autres charges liées à l'activité		2,4	(6,4)	(27,3)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(632,3)</b>	<b>(617,5)</b>	<b>(1 254,4)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		<b>154,8</b>	<b>157,9</b>	<b>314,1</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(12,0)	(9,1)	(21,8)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	(565,2)	103,9	(387,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(0,6)	1,0	3,0
Résultat sur acquisitions		(0,1)	(1,0)	(0,7)
Résultat sur cessions		(3,0)	(10,9)	(1,0)
Pertes de valeur sur goodwill	9.1.	(16,6)	-	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.	1,7	10,6	14,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>(441,1)</b>	<b>252,3</b>	<b>(79,8)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(38,2)</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(72,7)</b>
Autres produits et charges financiers		(6,4)	(23,6)	(28,0)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	6.1.4.	<b>(44,6)</b>	<b>(60,1)</b>	<b>(100,7)</b>
Charge d'impôt	10.1.	(1,2)	(4,1)	(22,2)
Résultat net des activités poursuivies		(486,8)	188,1	(202,7)
Résultat des activités abandonnées	3.2.	39,9	292,9	424,6
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>	<b>221,9</b>
<b>Dont résultat net, part du Groupe</b>		<b>(475,4)</b>	<b>350,8</b>	<b>54,1</b>
- Dont activités poursuivies		(440,2)	187,3	(178,7)
- Dont activités abandonnées	3.2.	(35,2)	163,4	232,7
<b>Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>28,4</b>	<b>130,3</b>	<b>167,8</b>
<b>Résultat part du Groupe de base par action (en €)</b>	7.3.1.	<b>(6,27 €)</b>	<b>4,63 €</b>	<b>0,71 €</b>
- Dont activités poursuivies par action		(5,81 €)	2,48 €	(2,36 €)
- Dont activités abandonnées par action		(0,46 €)	2,16 €	3,08 €
<b>Résultat part du Groupe dilué par action (en €)</b>	7.3.2.	<b>(6,27 €)</b>	<b>4,63 €</b>	<b>0,71 €</b>
- Dont activités poursuivies par action		(5,80 €)	2,47 €	(2,36 €)
- Dont activités abandonnées par action		(0,46 €)	2,16 €	3,07 €

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(b) En application d'IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne "services extérieurs" vers la ligne "Autres produits liés à l'activité" (Cf 3.3).

### État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>	<b>221,9</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
- <b>Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :</b>	<b>(7,9)</b>	<b>106,2</b>	<b>166,5</b>
- Variation de juste valeur	(7,8)	106,8	167,6
- Impôts sur variation de juste valeur	0,0		(0,1)
- Recyclage par résultat	(0,1)	(0,6)	(1,0)
- <b>Non recyclables en compte de résultat</b>	<b>0,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>
- Ecart actuariels	0,7	3,4	3,4
- Impôts sur écarts actuariels	(0,1)	(0,4)	(0,5)
<b>Total autres éléments du résultat global</b>	<b>(7,2)</b>	<b>109,2</b>	<b>169,4</b>
- Dont transféré dans le résultat net	(0,1)	(0,6)	(1,0)
<b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>	<b>(454,2)</b>	<b>590,2</b>	<b>391,3</b>
- <b>Dont résultat global, part du Groupe</b>	<b>(481,6)</b>	<b>439,2</b>	<b>185,6</b>
- Dont activités poursuivies	(445,6)	249,6	(94,5)
- Dont activités abandonnées	(36,1)	189,5	280,1
- <b>Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>27,4</b>	<b>151,1</b>	<b>205,7</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

## État de la situation financière consolidée

### ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
<i>Goodwills</i>	9.1.	38,3	54,9
Autres Immobilisations incorporelles		27,4	29,4
Immobilisations corporelles		59,7	53,6
Immeubles de placement nets	5.1.1.	7 418,2	14 834,4
Titres mis en équivalence	9.2.	119,0	128,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	21,7	23,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	16,2	82,0
Dérivés actifs	6.1.3.	83,8	155,1
Actifs d'impôts différés		11,0	11,0
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>7 795,3</b>	<b>15 371,8</b>
Stocks et en-cours	8.2.2.	928,5	816,2
Actifs sur contrats	8.2.3.	133,7	122,7
Créances clients	8.2.3.	179,5	173,5
Créances d'impôts		6,9	9,8
Créances diverses		354,7	377,8
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	126,7	114,1
Dérivés actifs	6.1.3.	0,0	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	667,2	1 084,6
Actifs détenus en vue de leur vente - Foncière Santé	3.2.	7 226,3	-
Actifs détenus en vue de leur vente - Autres	5.1.2.	111,9	147,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>9 735,5</b>	<b>2 846,4</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>17 530,9</b>	<b>18 218,2</b>

### PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital	7.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 387,4	2 514,3
Actions propres		(34,2)	(33,9)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	118,9	125,7
Autres réserves		3 665,5	3 811,5
Résultat net part du Groupe		(475,4)	54,1
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>5 778,4</b>	<b>6 587,9</b>
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		2 033,3	2 096,6
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>7 811,7</b>	<b>8 684,5</b>
Provisions	11.1.	19,0	22,2
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	4 692,9	6 815,4
Dettes de location		53,4	54,2
Dettes d'impôts		-	7,8
Passifs d'impôts différés		27,1	28,6
Autres passifs financiers		55,4	74,6
Dérivés passifs	6.1.3.	-	0,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>4 847,8</b>	<b>7 003,5</b>
Provisions	11.1.	51,0	59,9
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	698,3	1 144,6
Dettes de location		12,3	8,7
Dettes d'impôts		1,4	11,4
Passifs sur contrats	8.2.3.	56,0	69,4
Dettes fournisseurs		760,3	680,8
Dettes diverses		660,1	549,9
Autres passifs financiers		0,7	3,1
Dérivés passifs	6.1.3.	0,0	0,1
Passifs détenus en vue de leur vente	3.2.	2 631,3	2,3
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>4 871,4</b>	<b>2 530,1</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>17 530,9</b>	<b>18 218,2</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
<b>I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>				
Résultat net		<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>	<b>221,9</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		16,7	6,8	34,4
Variation de juste valeur des immeubles de placement		556,7	(240,8)	267,1
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		119,0	(0,2)	(1,6)
Autres produits et charges calculés		(3,5)	0,8	16,2
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(3,9)	(10,3)	(20,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		2,3	(0,4)	(0,4)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(1,7)	(10,6)	(14,0)
Dividendes reçus		0,1	0,1	(0,2)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>238,8</b>	<b>226,6</b>	<b>502,7</b>
Coût de la dette financière nette		65,0	41,4	93,4
Charge d'impôt		(0,5)	6,2	26,5
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>303,3</b>	<b>274,2</b>	<b>622,6</b>
Intérêts payés		(69,7)	(49,1)	(99,7)
Impôt payé		(11,8)	(5,3)	(19,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle (a)	8.2.1.	(73,9)	(227,9)	(190,8)
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>148,0</b>	<b>(8,2)</b>	<b>312,9</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>	3.2.	117,7	(45,9)	97,5
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(164,5)	(239,8)	(547,1)
- cessions		89,7	492,4	653,1
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		11,9	(16,9)	(5,6)
Variation des créances financières		1,1	1,0	2,0
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>(61,9)</b>	<b>236,7</b>	<b>102,4</b>
Titres de filiales				
- acquisitions		(5,7)	(20,1)	(33,2)
- incidences des variations de périmètre		(1,4)	(5,8)	16,6
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés				
- acquisitions		10,5	10,5	10,1
- cessions		0,5	-	0,7
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(17,9)	(9,4)	(5,2)
<b>Investissements financiers</b>		<b>(14,1)</b>	<b>(24,8)</b>	<b>(10,9)</b>
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(75,9)</b>	<b>211,9</b>	<b>91,5</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>	3.2.	(43,5)	(62,5)	(149,1)
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital (a)		7,7	71,5	89,8
- dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4.	(160,9)	(159,0)	(317,8)
- dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(89,5)	(94,9)	(95,9)
Rachat de titres en autocontrôle		(0,3)	(2,2)	(0,1)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>		<b>(243,1)</b>	<b>(184,6)</b>	<b>(324,0)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		392,0	1 267,0	1 771,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(644,4)	(1 002,1)	(1 426,8)
Remboursements des dettes de location		(5,6)	(4,3)	(8,7)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(17,4)	(13,2)	7,6
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	6.1.1.	<b>(275,4)</b>	<b>247,4</b>	<b>343,7</b>
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(518,5)</b>	<b>62,8</b>	<b>19,7</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>	3.2.	(227,8)	118,8	295,4
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>		<b>(446,4)</b>	<b>266,4</b>	<b>424,1</b>
VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES		(70,7)	(69,5)	(71,2)
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>		<b>966,3</b>	<b>542,3</b>	<b>542,3</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>		<b>449,2</b>	<b>808,7</b>	<b>966,3</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		664,1	974,8	1 084,0
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(214,9)	(166,2)	(117,7)
<b>TRESORERIE NETTE</b>		<b>449,2</b>	<b>808,7</b>	<b>966,3</b>

(a) En 2022, les flux concernent principalement les activités abandonnées :

- au premier semestre, l'OPPCI IHE a réalisé une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros dont 71,5 millions d'euros souscrits par les participations ne donnant pas le contrôle. Les fonds ont été versés par les actionnaires en 2021.

- au second semestre, Icade Santé a réalisé une augmentation de capital de 44,0 millions d'euros dont 18,3 millions d'euros souscrits par les participations ne donnant pas le contrôle.

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021</b>	116,2	2 593,5	(39,1)	(3,0)	4 054,1	6 721,8	1 917,5	8 639,4
<b>Résultat net</b>					350,8	350,8	130,3	481,0
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>								
- Variations de valeur				85,9		85,9	20,9	106,8
- Recyclage par résultat				(0,5)		(0,5)	(0,1)	(0,6)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>								
- Ecart actuariels					3,4	3,4		3,4
- Impôts sur écarts actuariels					(0,4)	(0,4)		(0,4)
<b>Résultat global</b>				85,4	353,7	439,2	151,1	590,2
Dividendes		(79,3)			(239,8)	(319,1)	(98,0)	(417,1)
Augmentation de capital (a)							71,5	71,5
Actions propres			(2,2)			(2,2)		(2,2)
Autres (b)				0,0	(4,3)	(4,3)	(17,8)	(22,1)
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2022</b>	116,2	2 514,3	(41,3)	82,5	4 163,8	6 835,4	2 024,2	8 859,7
<b>Résultat net</b>					(296,7)	(296,7)	37,5	(259,2)
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>								
- Variations de valeur				43,7		43,7	17,1	60,8
- Impôts sur variation de juste valeur				(0,1)		(0,1)		(0,1)
- Recyclage par résultat				(0,5)		(0,5)		(0,5)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>								
- Ecart actuariels					(0,1)	(0,1)	0,1	(0,0)
- Impôts sur écarts actuariels					(0,0)	(0,0)		(0,0)
<b>Résultat global</b>				43,2	(296,8)	(253,5)	54,7	(198,8)
Dividendes					1,2	1,2	0,0	1,2
Augmentation de capital							18,3	18,3
Actions propres			7,3		(5,3)	2,1		2,1
Autres					2,7	2,7	(0,6)	2,1
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022</b>	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5
<b>Résultat net</b>					(475,4)	(475,4)	28,4	(447,0)
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>								
- Variations de valeur				(6,6)		(6,6)	(1,2)	(7,8)
- Impôts sur variation de juste valeur				(0,0)		(0,0)	0,0	0,0
- Recyclage par résultat				(0,2)		(0,2)	0,1	(0,1)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>								
- Ecart actuariels					0,7	0,7		0,7
- Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
<b>Résultat global</b>				(6,8)	(474,8)	(481,6)	27,4	(454,2)
Dividendes		(126,9)			(202,3)	(329,1)	(98,0)	(427,2)
Augmentation de capital					0,0	0,0	7,7	7,7
Actions propres (c)			(0,3)			(0,3)		(0,3)
Autres					1,5	1,5	(0,3)	1,2
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2023</b>	116,2	2 387,4	(34,2)	118,9	3 190,1	5 778,4	2 033,3	7 811,7

(a) L'OPPCI IHE a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros au premier semestre 2022, dont 71,5 millions d'euros souscrits par les minoritaires.

(b) En 2022, les autres incidences concernent principalement les variations de périmètre, notamment l'échange croisé des titres Oriaz et factor E et l'acquisition du Groupe M&A.

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 456 679 au 31 décembre 2022 à 446 679 au 30 juin 2023.

## 2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2023

NOTE 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	55
1.1. Informations générales .....	55
1.2. Référentiel comptable .....	55
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés.....	56
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023.....	58
2.1. Désengagement de la Foncière Santé.....	58
2.2. Investissements et cessions .....	58
2.3. Distribution de dividendes.....	58
NOTE 3. ACTIVITÉS ABANDONNÉES.....	59
3.1. Désengagement total d'Icade des activités de Santé .....	59
3.2. Etats financiers des activités abandonnées .....	59
3.3. Retraitements des résultats comparatifs.....	61
NOTE 4. INFORMATION SECTORIELLE .....	62
4.1. Résultats sectoriels .....	62
4.2. État de la situation financière sectorielle .....	62
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement .....	62
NOTE 5. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR .....	63
5.1. Patrimoine immobilier .....	63
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses.....	64
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement .....	66
NOTE 6. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	67
6.1. Structure financière et contribution au résultat.....	67
6.2. Gestion des risques financiers .....	71
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers.....	75
NOTE 7. CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION .....	76
7.1. Capital social et actionariat.....	76
7.2. Dividendes.....	76
7.3. Résultat par action.....	77
NOTE 8. DONNÉES OPÉRATIONNELLES.....	78
8.1. Produits des activités ordinaires.....	78
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement.....	78
NOTE 9. AUTRES ACTIFS NON COURANTS .....	80
9.1. Goodwills .....	80
9.2. Variation des titres mis en équivalence .....	80
9.3. Informations sur les co-entreprises et entreprises associées .....	80
NOTE 10. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT .....	81
10.1. Charge d'Impôt .....	81
NOTE 11. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS .....	81
11.1. Provisions.....	81
11.2. Passifs éventuels .....	81
NOTE 12. AUTRES INFORMATIONS.....	82
12.1. Engagements hors bilan.....	82
12.2. Événements postérieurs à la clôture .....	82
12.3. Périmètre .....	82

## Note 1. Principes généraux

### 1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France. Son siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130).

Les états financiers consolidés de la Société au 30 juin 2023 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (co-entreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains. Au cours du premier semestre 2023 le groupe a signé un accord d'exclusivité portant sur le désengagement de ses activités de santé dont la première étape a été réalisée le 5 juillet 2023 (cf. note 2.1).

### 1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2023 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2023 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1er semestre 2022 et/ou 31 décembre 2022) établies selon le référentiel applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3 et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

#### 1.2.1. Normes, amendements, interprétations et directive adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2023

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.  
Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« *material* » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « *Making materiality judgements* » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.
- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.  
Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).
- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.  
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

- ◆ Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.  
La réforme fiscale internationale Pilier 2, approuvée par une directive européenne qui a transposé les règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (GloBE) de l'OCDE. Applicable aux groupes qui réalisent un chiffre d'affaires de plus de 750 millions d'euros, cette réforme prévoit un taux effectif d'imposition minimum de 15% sur les bénéfices générés dans chacune des juridictions dans lesquelles le Groupe opère.  
Des mesures de simplification transitoires ont été introduites pour les exercices 2024 à 2026. Elles permettent de se conformer aux obligations GloBE progressivement, en permettant de ne pas réaliser d'emblée l'ensemble des calculs conduisant à la détermination de l'impôt GloBE, dans les Etats où la présence du groupe n'est pas significative ou qui ont une fiscalité élevée.

Le Groupe poursuivra ses analyses d'impacts liées à l'application de cette directive au second semestre de l'exercice et appliquera, dès son adoption par l'Union Européenne, l'amendement à IAS 12 prévoyant une exception temporaire obligatoire à la comptabilisation d'impôts différés associés à l'impôt complémentaire découlant des règles de Pilier 2.

- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).
- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

## 1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2023

**Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne**

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.  
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession bail.
- ◆ Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.

## 1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés

### 1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains actifs et passifs financiers et des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 – *Evaluation de la juste valeur* présente les trois niveaux de juste valeur :

- ◆ Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- ◆ Niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

En application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

### 1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la Direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés résumés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- ◆ Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients ;
- ◆ L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue semestrielle des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière ;

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts que le Groupe a maîtrisé, au premier semestre 2023, de par le niveau de couverture élevé de son passif financier. Toutefois, le Groupe continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 30 juin 2023.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

En particulier, la Direction du Groupe a intégré les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers, notamment, de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre en particulier aux dispositifs réglementaires applicables et à la stratégie de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et Icade a poursuivi activement sa stratégie de financement durable de ses activités dans le respect du cadre de référence d'émission de dettes vertes défini.

Par ailleurs, la Direction a exercé son jugement pour :

- ◆ La détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- ◆ L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 - Contrats de location, et en particulier la détermination des durées de location ;
- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ La reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- ◆ La qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée ;



- ◆ La satisfaction ou non des critères de classification des activités abandonnées ainsi que des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

### 1.3.3. Spécificités liées à l'établissement d'états financiers consolidés résumés

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2023 n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022.

Conformément à IAS 34, la charge d'impôt pour le 1er semestre 2023 a été calculée en appliquant pour chaque société le taux effectif moyen estimé pour l'exercice complet au résultat avant impôt de la période intermédiaire. Ce taux estimé est calculé sur la base des données 2023 validées par la direction.

Le Groupe procède par ailleurs à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites à la note 5.2.

## Note 2. Faits marquants du premier semestre 2023

### 2.1. Désengagement de la Foncière Santé

Le 13 mars 2023, Icade a annoncé la signature d'un accord d'exclusivité avec Primonial Reim portant sur le désengagement de la Foncière Santé. Le 13 juin 2023, Icade a signé le protocole définitif avec Primonial REIM et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et d'IHE, confirmant ainsi l'organisation de la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé pour une valorisation de 2,6 milliards d'euros, « base ANR NTA au 31 décembre 2022 ».

Le 5 juillet 2023, la première étape de ce désengagement a été réalisée avec la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant total de 1,4 milliards d'euros sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial REIM reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé 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.

Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Icade Santé interviendra d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial REIM France et/ou de l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels identifiés par la société de gestion, l'entrée d'investisseurs pouvant intervenir avant la fin 2023.

La transaction s'est accompagnée du remboursement, au 5 juillet 2023, du solde du prêt consenti par Icade à Icade Santé à hauteur de 50,0 millions d'euros et Icade Santé est sorti du cash pool.

Cette première étape se traduira par la déconsolidation des activités de santé dans les états financiers du Groupe, à compter de cette date de réalisation.

Dans les états financiers du Groupe au 30 juin 2023, l'activité de la Foncière Santé a été classée en activités abandonnées, les actifs et passifs ont été présentés au bilan sur deux lignes spécifiques conformément à la norme IFRS 5 et le résultat de la Foncière Santé a été reclassé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » en 2023 et en 2022. En 2023, il inclut les effets liés à la mise à la juste valeur de l'activité de Foncière Santé minorée des coûts liés à la vente estimés qui seront finalisés au second semestre de l'exercice et lors de la réalisation des prochaines étapes de la cession de cette activité.

La note 3 détaille les conséquences de l'application de la norme IFRS 5 sur les états financiers.

### 2.2. Investissements et cessions

- ◆ Les investissements de la Foncière Tertiaire (121,6 millions d'euros) avec l'acquisition du Ponant B et la poursuite des opérations de développement notamment le Village Olympique, Jump et Grand Central.
- ◆ Les cessions de la Foncière Tertiaire (88,7 millions d'euros) concernent les bureaux (Eko Activ) et la vente du portefeuille résidentiel résiduel au Groupe RLF pour près de 40 millions d'euros.

Une analyse est fournie en note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de la période.

### 2.3. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 21 avril 2023 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2022 d'un montant de 4,33 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- ◆ Le versement d'un acompte de 2,16 euros par action en numéraire, le 2 mars 2023, pour un montant de 163,7 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, et
- ◆ Le versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023, pour un montant de 164,4 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

Une analyse est fournie dans la note 7 Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours du semestre.

## Note 3. Activités abandonnées

### 3.1. Désengagement total d'Icade des activités de Santé

La communication du désengagement de l'activité de Foncière Santé, dont l'avancement du processus est décrit à la note 2.1, a conduit le Groupe à comptabiliser la contribution de la Foncière Santé en activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5 :

- ◆ Le résultat net des activités abandonnées réalisé au 30 juin 2023 est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « Résultat net des activités abandonnées ». Le même traitement a été appliqué aux périodes comparatives (cf 3.3) ;
- ◆ Le résultat des activités abandonnées de la période est impacté de la juste valeur de l'activité de Foncière Santé minorée des coûts liés à la vente estimés au 30 juin 2023. Ces impacts seront finalisés lors de la réalisation de la transaction ;
- ◆ Les actifs destinés à la vente et les passifs correspondants sont présentés séparément des autres actifs et passifs sur les lignes « Actifs liés aux activités abandonnées » et « Passifs liés aux activités abandonnées » du bilan au 30 juin 2023, sans reclassement du bilan comparatif.
- ◆ Ils sont comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente estimés, à l'exception des immeubles de placement évalués selon la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, des actifs financiers couverts par la norme IFRS 9, et des actifs d'impôts différés (application d'IAS 12) ;
- ◆ Les flux de trésorerie nets liés à l'exploitation, aux investissements et aux financements, attribuables aux activités abandonnées réalisés sur l'exercice sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie du groupe pour la période en cours et les périodes comparatives.

### 3.2. Etats financiers des activités abandonnées

Les états financiers de la foncière Santé reclassés en activité abandonnées sont détaillés ci-après.

#### Résultat des activités abandonnées – Foncière Santé

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>187,3</b>	<b>179,0</b>	<b>360,7</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>178,3</b>	<b>168,5</b>	<b>336,2</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8,5	136,9	120,1
Résultat sur cessions	(0,0)	6,0	6,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>186,7</b>	<b>311,4</b>	<b>462,3</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(22,1)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(33,5)</b>
Charge d'impôt	1,6	(2,2)	(4,3)
Valorisation à la juste valeur et coûts de cession (a)	(126,4)	-	-
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>	<b>39,9</b>	<b>292,9</b>	<b>424,6</b>
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES PART DU GROUPE</b>	<b>(35,2)</b>	<b>163,4</b>	<b>232,7</b>

(a) Effet de la mise à la juste valeur de l'activité de Foncière Santé minorée des coûts liés à la vente estimés au 30 juin 2023.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
<b>RESULTAT NET</b>	<b>39,9</b>	<b>292,9</b>	<b>424,6</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :			
- Variation de juste valeur	(2,0)	44,9	81,5
- Recyclage par résultat	0,1	(0,2)	(0,4)
- Non recyclables en compte de résultat	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
- Ecart actuariels	0,0	0,1	0,1
<b>Résultat global reconnu en capitaux propres</b>	<b>(1,9)</b>	<b>44,8</b>	<b>81,2</b>
- Dont transféré dans le résultat net	0,1	(0,2)	(0,4)
<b>RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>	<b>38,0</b>	<b>337,7</b>	<b>505,8</b>
- Dont part du Groupe	<b>(36,1)</b>	<b>189,5</b>	<b>280,1</b>

**Bilan des activités abandonnées – Foncière Santé**

**ACTIF**

(en millions d'euros)	30/06/2023
Autres Immobilisations incorporelles	0,1
Immeubles de placement nets	6 999,2
Actifs financiers au coût amorti	52,2
Dérivés actifs	63,4
Actifs d'impôts différés	0,4
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>7 115,4</b>
Créances clients	23,9
Créances d'impôts	6,9
Créances diverses	8,9
Dérivés actifs	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	70,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>111,0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS LIES AUX ACTIVITES ABANDONNES</b>	<b>7 226,3</b>

**PASSIF**

(en millions d'euros)	30/06/2023
Provisions	0,8
Dettes financières au coût amorti	2 035,9
Dettes de location	3,3
Dettes d'impôts	1,0
Passifs d'impôts différés	2,9
Autres passifs financiers	18,9
Dérivés passifs	0,5
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 063,3</b>
Dettes financières au coût amorti	372,8
Dettes de location	0,1
Dettes d'impôts	7,8
Dettes fournisseurs	8,1
Dettes diverses	59,0
Dérivés passifs	0,1
Autres passifs (a)	117,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>565,7</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS LIES AUX ACTIVITES ABANDONNEES (b)</b>	<b>2 629,0</b>

(a) Effet de la mise à la juste valeur de l'activité de Foncière Santé.

(b) L'écart avec le montant inscrit au passif de l'état de la situation financière concerne le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées au cours des années antérieures.

Tableau des flux de de trésorerie activités abandonnées – Foncière Santé

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
<b>I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
Résultat net	39,9	292,9	424,6
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	158,5	150,7	305,0
Intérêts payés	(16,1)	(7,6)	(29,2)
Impôt payé	(6,0)	(4,8)	(10,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(6,2)	(74,1)	(68,0)
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>117,7</b>	<b>(45,9)</b>	<b>97,5</b>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions	(57,3)	(128,2)	(242,6)
- cessions	1,0	82,1	95,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	12,7	(16,4)	(1,9)
<b>Investissements opérationnels</b>	<b>(43,6)</b>	<b>(62,5)</b>	<b>(149,3)</b>
<b>Investissements financiers</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(43,5)</b>	<b>(62,5)</b>	<b>(149,1)</b>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>	<b>(215,9)</b>	<b>(44,7)</b>	<b>(0,9)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	8,4	202,0	418,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(20,2)	(17,6)	(48,9)
Remboursements des dettes de location	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	(0,2)	(0,1)	(0,1)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>(12,0)</b>	<b>184,2</b>	<b>369,0</b>
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(227,8)</b>	<b>118,8</b>	<b>295,4</b>

### 3.3. Retraitements des résultats comparatifs

Au compte de résultat, les périodes comparatives ont été retraitées par reclassement de la contribution de la foncière Santé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » du compte de résultat avec les incidences suivantes :

(en millions d'euros)	31/12/2022 publié	Reclassement IFRS 5	31/12/2022 retraité
Chiffre d'affaires	1 815,6	(360,7)	1 454,9
Autres produits liés à l'activité	145,8	(32,2)	113,6
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>1 961,4</b>	<b>(392,9)</b>	<b>1 568,5</b>
Charges des activités opérationnelles	(1 311,1)	56,7	(1 254,4)
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>650,3</b>	<b>(336,2)</b>	<b>314,1</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(267,1)	(120,1)	(387,3)
Autres éléments du résultat opérationnel	(0,6)	(6,0)	(6,6)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>382,5</b>	<b>(462,3)</b>	<b>(79,8)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(134,1)</b>	<b>33,5</b>	<b>(100,7)</b>
Charge d'impôt	(26,5)	4,3	(22,2)
Résultat des activités abandonnées	-	424,6	424,6
<b>RESULTAT NET</b>	<b>221,9</b>	<b>-</b>	<b>221,9</b>
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>54,1</b>	<b>-</b>	<b>54,1</b>

(en millions d'euros)	30/06/2022 (a)	Reclassement IFRS 5	30/06/2022 retraité
Chiffre d'affaires	871,6	(179,0)	692,6
Autres produits liés à l'activité	94,5	(11,7)	82,8
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>966,1</b>	<b>(190,7)</b>	<b>775,4</b>
Charges des activités opérationnelles	(639,7)	22,2	(617,5)
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>326,3</b>	<b>(168,5)</b>	<b>157,9</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	240,8	(136,9)	103,9
Autres éléments du résultat opérationnel	(3,5)	(5,9)	(9,4)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>563,7</b>	<b>(311,4)</b>	<b>252,3</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(76,4)</b>	<b>16,3</b>	<b>(60,1)</b>
Charge d'impôt	(6,2)	2,2	(4,1)
Résultat des activités abandonnées	-	292,9	292,9
<b>RESULTAT NET</b>	<b>481,0</b>	<b>-</b>	<b>481,0</b>
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>350,8</b>	<b>-</b>	<b>350,8</b>

(a) En application d'IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne "services extérieurs" vers la ligne "Autres produits liés à l'activité".

## Note 4. Information sectorielle

Au 30 juin 2023, la contribution de la Foncière Santé a été comptabilisée conformément à IFRS 5 en activités abandonnées (cf note 3). En conséquence, l'information sectorielle du Groupe est structurée autour des métiers de la Foncière Tertiaire et de la Promotion ainsi que des activités abandonnées de la Foncière Santé.

Cette présentation a également été appliquée à l'information sectorielle comparative.

### 4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Activité Abandonnée Foncière Santé		Inter-métiers et Autres		Total	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)
	CHIFFRE D'AFFAIRES	198,6	199,9	507,3	501,5			(9,3)	(8,8)	696,6
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	146,2	150,2	17,9	21,0			(9,2)	(13,3)	154,8	157,9
RESULTAT OPERATIONNEL	(429,8)	242,6	(3,2)	22,0			(8,2)	(12,2)	(441,1)	252,3
RESULTAT FINANCIER	(35,6)	(45,7)	(7,6)	(8,6)			(1,3)	(5,9)	(44,6)	(60,1)
Résultat des activités abandonnées	(8,6)		-		39,0	279,4	9,5	13,6	39,9	292,9
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(474,4)</b>	<b>196,0</b>	<b>(11,6)</b>	<b>10,3</b>	<b>39,0</b>	<b>279,4</b>		<b>(4,6)</b>	<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(38,2)	12,0	1,1	2,4	65,6	115,9	-		28,4	130,3
<b>RESULTAT NET : PART GROUPE</b>	<b>(436,1)</b>	<b>184,0</b>	<b>(12,7)</b>	<b>7,9</b>	<b>(26,5)</b>	<b>163,4</b>		<b>(4,6)</b>	<b>(475,4)</b>	<b>350,8</b>

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

Au premier semestre 2023, le chiffre d'affaires est intégralement réalisé en France.

### 4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Activité Abandonnée Foncière Santé		Inter-métiers et Autres		Total	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
	Immeubles de placement	7 418,2	7 902,0			-	6 932,4	-		7 418,2
Autres actifs	3 469,0	3 744,4	1 812,5	1 742,8	5 921,5	(924,6)	(1 090,3)	(1 178,9)	10 112,6	3 383,7
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>10 887,2</b>	<b>11 646,4</b>	<b>1 812,5</b>	<b>1 742,8</b>	<b>5 921,5</b>	<b>6 007,8</b>	<b>(1 090,3)</b>	<b>(1 178,9)</b>	<b>17 530,9</b>	<b>18 218,2</b>
Capitaux propres, part du Groupe	4 681,5	5 314,8	104,6	115,9	1 032,4	1 197,3	(40,1)	(40,1)	5 778,4	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	148,1	179,6	4,2	11,1	1 881,0	1 906,0	-	-	2 033,3	2 096,6
Dettes financières	5 354,4	5 677,7	726,4	630,1		2 791,6	(689,6)	(1 139,4)	5 391,2	7 960,0
Autres passifs	703,2	474,3	977,3	985,7	3 008,1	112,9	(360,6)	0,6	4 328,0	1 573,7
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 887,2</b>	<b>11 646,4</b>	<b>1 812,5</b>	<b>1 742,8</b>	<b>5 921,5</b>	<b>6 007,8</b>	<b>(1 090,3)</b>	<b>(1 178,9)</b>	<b>17 530,9</b>	<b>18 218,2</b>

### 4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Activité Abandonnée Foncière Santé		Inter-métiers et Autres		Total	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
	<b>FLUX DE TRESORERIE :</b>									
- acquisitions	(103,6)	(103,7)	(3,6)	(7,9)	(57,3)	(128,2)	-	-	(164,5)	(239,8)
- cessions	88,6	410,3	-		1,0	82,1	-	-	89,7	492,4

## Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

### 5.1. Patrimoine immobilier

#### 5.1.1. Immeubles de placement

Le patrimoine immobilier de l'activité foncière est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements (b)	30/06/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	14 834,4	6,7	106,9	-	(557,0)	(6 972,8)	7 418,2
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> 5.3.	<b>14 834,4</b>	<b>6,7</b>	<b>106,9</b>	<b>-</b>	<b>(557,0)</b>	<b>(6 972,8)</b>	<b>7 418,2</b>
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence (c)	100,8	-	0,2	-	(3,7)	-	97,2
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5) (d)	147,5	-	8,1	(84,7)	0,8	40,3	111,9
Créances financières et autres actifs	72,8	-	-	-	-	(1,1)	71,7
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente - Foncière Santé	-	25,6	32,6	(1,0)	9,6	6 932,4	6 999,2
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>15 155,4</b>	<b>32,3</b>	<b>147,8</b>	<b>(85,8)</b>	<b>(550,4)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>14 698,3</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>							
Bureaux	6 101,2	6,7	64,1	(47,4)	(438,8)	-	5 685,8
Parcs d'affaires	1 802,9	-	48,2	-	(120,3)	(0,0)	1 730,8
<b>Autres actifs</b>	<b>318,9</b>	<b>-</b>	<b>2,9</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>282,5</b>
<b>Foncière tertiaire</b>	<b>8 223,0</b>	<b>6,7</b>	<b>115,2</b>	<b>(84,7)</b>	<b>(559,9)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>7 699,1</b>
<b>Activités abandonnées - Foncière santé</b> 3.2.	<b>6 932,4</b>	<b>25,6</b>	<b>32,6</b>	<b>(1,0)</b>	<b>9,6</b>	<b>0,0</b>	<b>6 999,2</b>
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>15 155,4</b>	<b>32,3</b>	<b>147,8</b>	<b>(85,8)</b>	<b>(550,4)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>14 698,3</b>

(a) Les travaux de la Foncière Tertiaire comprennent 1,8 million d'euros de frais financiers activés.

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente ainsi qu'aux remboursements des créances financières.

(c) Les immeubles de placement des foncières mises en équivalence sont évalués à la juste valeur et présentés en quote-part de détention.

(d) Les autres actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente de la Foncière Tertiaire, notamment Grand Central et Nautilus.

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>14 698,3</b>	<b>15 155,4</b>
Dettes de location	(29,6)	(28,3)
Dettes de location des activités abandonnées	(3,4)	(3,4)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés	5,5	6,4
<b>VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>14 670,7</b>	<b>15 130,1</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>		
Bureaux	5 680,4	6 095,7
Parcs d'affaires	1 730,8	1 802,9
Autres actifs	263,8	302,4
<b>Foncière Tertiaire</b>	<b>7 674,9</b>	<b>8 201,0</b>
<b>Activités abandonnées - Foncière Santé</b>	<b>6 995,8</b>	<b>6 929,0</b>
<b>VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>14 670,7</b>	<b>15 130,1</b>

## Investissements/Acquisitions

Les investissements de la **Foncière Tertiaire** pour 121,6 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- ◆ L'acquisition des lots résiduels du Ponant B à Paris pour 6,7 millions d'euros ;
- ◆ Les opérations en développement à hauteur de 74,4 millions d'euros dont le village des athlètes (11,2 millions d'euros), Jump à Saint Denis (16,5 millions d'euros), Next (8,1 millions d'euros), Grand Central (8,0 millions d'euros) et MFactory (7,7 millions d'euros).
- ◆ Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 40,6 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

## Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période s'élèvent à 88,7 millions d'euros et concernent principalement Eko Activ à Marseille et le portefeuille résiduel du logement.

## 5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

### 5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres réalisés régulièrement. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, l'ade s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en 2020 dans le *Blue Book (neuvième édition)*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*.

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux, ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, le Groupe s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont établies droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. De même, les bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de *capex* est supérieure à 10 millions d'euros font l'objet d'une double expertise jusqu'à leur livraison.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2023, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- ◆ Des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable au sein du patrimoine immobilier du Groupe ;
- ◆ Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'*Assets Managers*, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement.



### 5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par capitalisation du revenu net et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée), recoupées par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché pour des biens équivalents en nature et en localisation.

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des flux de trésorerie considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé soit à partir d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus), soit à partir du coût moyen pondéré du capital.

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison. Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut-être instruite et mise en œuvre.

Quelle que soit la méthode retenue, dans le cadre de la détermination de leurs estimations, les experts immobiliers retiennent une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, Icade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les dix prochaines années (maintenance, développement, restructuration). Ces plans de travaux intègrent également les travaux jugés nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte d'Icade. Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la recommercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

### 5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, ce dernier a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf. note 1.3.1), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement, comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe.

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m <sup>2</sup> )
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>					
<b>Bureaux</b>					
Paris	Capitalisation et DCF	5,0 % - 7,0 %	3,5 % - 5,5 %	3,5 % - 5,2 %	270 - 980
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	5,0 % - 7,5 %	4,8 % - 7,3 %	4,5 % - 7,0 %	260 - 475
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	4,5 % - 5,2 %	4,2 % - 4,8 %	4,0 % - 4,5 %	470 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	5,0 % - 8,0 %	4,9 % - 6,8 %	4,8 % - 7,2 %	240 - 380
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,0 % - 6,0 %	6,5 % - 7,5 %	7,5 % - 9,5 %	220 - 230
Province	Capitalisation et DCF	5,4 % - 9,9 %	4,4 % - 8,9 %	4,3 % - 8,5 %	120 - 340
<b>Parcs d'affaires</b>					
Première couronne	DCF	4,5 % - 11,4 %	5,0 % - 9,0 %	n/a	110 - 330
Deuxième couronne	DCF	5,2 % - 10,0 %	5,0 % - 9,0 %	n/a	50 - 270
<b>Autres actifs de la Foncière Tertiaire</b>					
Hôtels	Capitalisation	na	na	5,1 % - 8,1 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	7,5 % - 9,5 %	6,5 % - 8,0 %	6,6 % - 8,5 %	80 - 270
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	n/a	11 % - 13 %	45 - 55
Logements	Comparaison	na	na	n/a	n/a

### 5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Taux de rendement <sup>(a)</sup>			
	+25 bps		+50 bps	
	En % de la JV 30/06/2023	en millions d'euros	En % de la JV 30/06/2023	en millions d'euros
Bureaux	(4,0%)	(226)	(7,6%)	(434)
Parcs d'affaires	(3,1%)	(54)	(5,9%)	(103)
Autres actifs	(1,9%)	(5)	(3,7%)	(10)
<b>TOTAL FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>(3,7%)</b>	<b>(286)</b>	<b>(7,1%)</b>	<b>(547)</b>

(a) : Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

## 5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur la période se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022 retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
Bureaux		( 445,2)	64,6	( 349,7)
Parcs d'affaires		( 122,3)	34,6	( 37,9)
Autres actifs		2,3	4,7	0,4
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>		<b>( 565,2)</b>	<b>103,9</b>	<b>( 387,3)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT</b>		<b>( 565,2)</b>	<b>103,9</b>	<b>( 387,3)</b>
Autres (b)		9,0	2,4	( 6,2)
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>5.1.1.</b>	<b>( 556,2)</b>	<b>106,2</b>	<b>( 393,5)</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(b) Concerne essentiellement la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur négative de 556,2 millions d'euros, est principalement expliquée par l'ajustement des valeurs de marché, dans un contexte de forte remontée des taux sans risque et du coût de financement.

## Note 6. Financement et instruments financiers

### 6.1. Structure financière et contribution au résultat

#### 6.1.1. Evolution de la dette financière nette

##### Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 30 juin 2023 et 31 décembre 2022 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (d)	Total avant reclassement des activités abandonnées	Reclassement des activités abandonnées (e)	30/06/2023
		Emissions et souscriptions (c)	Remboursements (c)				
Emprunts obligataires	4 650,0	-	-	-	4 650,0	(1 100,0)	3 550,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 336,3	15,6	(78,4)	0,0	2 273,6	(1 093,9)	1 179,7
Dettes de crédit-bail	201,4	8,4	(13,0)	0,1	196,9	(196,8)	0,2
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	(0,0)	(0,0)	0,1	-	0,1
NEU Commercial Papers	553,0	368,0	(553,0)	-	368,0	-	368,0
<b>Total des emprunts</b>	<b>7 740,8</b>	<b>392,0</b>	<b>(644,4)</b>	<b>0,2</b>	<b>7 488,6</b>	<b>(2 390,7)</b>	<b>5 097,9</b>
Dettes rattachées à des participations	107,2	-	-	(4,3)	102,9	(15,9)	87,0
Découverts bancaires	117,7	-	-	97,2	214,9	(0,0)	214,9
<b>Total de la dette financière brute portant intérêts</b>	<b>7 965,7</b>	<b>392,0</b>	<b>(644,4)</b>	<b>93,1</b>	<b>7 806,4</b>	<b>(2 406,5)</b>	<b>5 399,8</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(5,7)	-	-	(0,8)	(6,5)	(2,2)	(8,7)
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES (a)</b>	<b>6.1.2. 7 960,0</b>	<b>392,0</b>	<b>(644,4)</b>	<b>92,3</b>	<b>7 799,9</b>	<b>(2 408,7)</b>	<b>5 391,2</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. (154,3)	-	-	7,1	(147,2)	63,4	(83,8)
Actifs financiers (b)	6.1.5. (147,4)	-	-	(9,0)	(156,4)	(0,0)	(156,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (1 084,6)	-	-	346,7	(737,9)	70,7	(667,2)
<b>DETTES FINANCIERES NETTES</b>	<b>6 573,7</b>	<b>392,0</b>	<b>(644,4)</b>	<b>437,0</b>	<b>6 758,3</b>	<b>(2 274,6)</b>	<b>4 483,7</b>
<b>Activités Abandonnées - DETTES FINANCIERES NETTES</b>						<b>2 274,6</b>	<b>2 274,6</b>

(a) Dont 698,3 millions de dettes financières courantes et 4 692,9 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus.

(c) Flux de trésorerie issus des opérations de financement.

(d) Les autres variations concernent essentiellement les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

(e) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.).

La dette brute avant prise en compte des instruments dérivés et reclassement de la Foncière Santé en activités abandonnées (cf 3.) diminue de 160,1 millions d'euros par rapport à la période précédente et concerne principalement expliqué par la diminution nette de l'encours des NEU Commercial Papers à hauteur de 185,0 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de -275,4 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (644,4 millions d'euros de diminution et 392,0 millions d'euros d'augmentation) les cessions d'actifs et passifs financiers courants (17,4 millions d'euros) et les remboursements de dettes de locations en application de la norme IFRS 16 (5,6 millions d'euros).

## 6.1.2. Composante de la dette financière

### Dette financière brute : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 5 399,8 millions d'euros au 30 juin 2023 et se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2023	Courant						Non Courant	Juste valeur 30/06/2023
		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		
Emprunts obligataires	3 550,0	-	-	1 250,0	-	1 200,0	1 100,0	3 024,9	
Emprunts auprès des établissements de crédit	782,8	13,7	2,9	3,1	417,9	53,1	292,1	666,5	
Dettes de crédit-bail	0,2	0,1	0,0	0,0	-	-	-	0,2	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	0,1	
Dettes rattachées à des participations	13,4	13,4	-	-	-	-	-	13,4	
NEU Commercial Papers	368,0	368,0	-	-	-	-	-	368,0	
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>4 714,5</b>	<b>395,3</b>	<b>2,9</b>	<b>1 253,2</b>	<b>417,9</b>	<b>1 253,1</b>	<b>1 392,1</b>	<b>4 073,1</b>	
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	
Emprunts auprès des établissements de crédit	396,9	2,0	104,5	67,9	43,7	2,0	176,8	395,1	
Dettes de crédit-bail	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,0	0,0	-	-	-	-	-	0,0	
Dettes rattachées à des participations	73,6	73,6	-	-	-	-	-	73,6	
Découverts bancaires	214,9	214,9	-	-	-	-	-	214,9	
<b>Dette à taux variable</b>	<b>685,3</b>	<b>290,5</b>	<b>104,5</b>	<b>67,9</b>	<b>43,7</b>	<b>2,0</b>	<b>176,8</b>	<b>683,6</b>	
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>5 399,8</b>	<b>685,8</b>	<b>107,4</b>	<b>1 321,0</b>	<b>461,6</b>	<b>1 255,1</b>	<b>1 569,0</b>	<b>4 756,7</b>	
Dette financière brute portant intérêts des activités abandonnées	2 406,5	362,7	158,7	372,5	200,8	25,9	1 285,9	2 100,0	
<b>Total de la dette financière brute portant intérêts y compris activités abandonnées</b>	<b>7 806,4</b>	<b>1 048,5</b>	<b>266,1</b>	<b>1 693,5</b>	<b>662,3</b>	<b>1 281,1</b>	<b>2 854,9</b>	<b>6 856,7</b>	

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers* et hors activités abandonnées) s'établit à 5,0 ans au 30 juin 2023 (5,3 ans au 31 décembre 2022).

Au 30 juin 2023, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable, hors activités abandonnées, ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,3 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

### Caractéristiques des emprunts obligataires

ICADE	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 30/06/2023
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	<i>In fine</i>	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	<i>In fine</i>	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5%	<i>In fine</i>	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	<i>In fine</i>	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	<i>In fine</i>	600,0
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux Fixe 1%	<i>In fine</i>	500,0
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>3 550,0</b>
Emprunts obligataires – Activités abandonnées						1 100,0
<b>Total Emprunts obligataires y compris Activités Abandonnées</b>						<b>4 650,0</b>

### 6.1.3. Instruments dérivés

#### Présentation de la juste valeur des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. Au 30 juin 2023, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 83,8 millions d'euros contre 154,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 30 juin 2023 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Total avant reclassement des activités abandonnées	Reclassement en activités abandonnées (a)	30/06/2023
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs</b>	<b>154,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>(7,9)</b>	<b>147,2</b>	<b>(63,4)</b>	<b>83,8</b>
Swaps de taux - payeur fixe	145,9	-	0,4	(8,3)	138,0	(61,0)	77,0
Options de taux	8,4	0,4	-	0,4	9,2	(2,4)	6,8
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
Swaps de taux - payeur fixe	-	-	-	-	-	-	-
Options de taux	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE</b>	<b>154,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>(7,9)</b>	<b>147,2</b>	<b>(63,4)</b>	<b>83,8</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>154,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>(7,9)</b>	<b>147,2</b>	<b>(63,4)</b>	<b>83,8</b>
Dont Instruments dérivés Actif	155,2	0,4	0,3	(8,2)	147,8	(63,9)	83,8
Dont Instruments dérivés Passif	(0,9)	-	0,1	0,3	(0,6)	0,6	(0,0)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.).

#### Variation des réserves de réévaluation

Les réserves de réévaluation sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la partie efficace de la couverture du risque de taux pour un montant de 149,7 millions d'euros au 30 juin 2023.

Leur évolution au sein des capitaux propres consolidés au 30 juin 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
<b>RESERVES DE REEVALUATION AU 31/12/2022</b>	<b>157,6</b>	<b>125,7</b>	<b>31,9</b>
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(7,8)	(6,6)	(1,2)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,1)	(0,2)	0,1
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	0,0	(0,0)	0,0
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(1,0)</b>
<b>RESERVES DE REEVALUATION AU 30/06/2023</b>	<b>149,7</b>	<b>118,9</b>	<b>30,8</b>

#### Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2023 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2023			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux - payeur fixe	300,9	-	38,1	262,8
Options de taux - cap	134,9	12,0	108,8	14,2
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR</b>	<b>435,8</b>	<b>12,0</b>	<b>146,9</b>	<b>277,0</b>
Swaps de taux - payeur fixe	125,0	-	-	125,0
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE</b>	<b>125,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125,0</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2023</b>	<b>560,8</b>	<b>12,0</b>	<b>146,9</b>	<b>402,0</b>
Activités abandonnées – Instruments dérivés en vigueur	810,7	24,0	635,1	151,6
Activités abandonnées – Instruments dérivés à effet différé	133,1	-	7,0	126,1
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES, y compris activités abandonnées - RISQUE DE TAUX 30/06/2023</b>	<b>1 504,6</b>	<b>36,0</b>	<b>788,9</b>	<b>679,7</b>

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

#### 6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers (principalement constitués des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 44,6 millions d'euros pour le premier semestre 2023.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
Charges d'intérêts sur dettes financières	(51,5)	(36,1)	(76,4)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	4,7	(1,0)	(0,3)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,4	0,4	0,8
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>(46,3)</b>	<b>(36,7)</b>	<b>(75,9)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	4,8	0,2	1,7
Revenus des créances et des prêts	2,8	(0,0)	1,2
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	0,5	-	0,5
<b>Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés</b>	<b>8,2</b>	<b>0,1</b>	<b>3,3</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(38,2)</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(72,7)</b>
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	(1,4)	0,7	1,8
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Commissions de non utilisation	(3,1)	(3,1)	(6,1)
Coût de restructuration de passifs financiers (b)	-	(15,6)	(16,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(1,3)	(1,1)	(2,2)
Autres produits et charges financiers	(0,4)	(4,3)	(4,6)
<b>Total des autres produits et charges financiers</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(23,6)</b>	<b>(28,0)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(44,6)</b>	<b>(60,1)</b>	<b>(100,7)</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.)

(b) Comprend les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts.

#### 6.1.5. Actifs et passifs financiers

##### Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au 30 juin 2023 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Autres (c)	30/06/2023
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	23,1	0,6	(0,5)	(1,4)	(0,0)	21,7
<b>ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>23,1</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>21,7</b>
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,1	10,3	(5,0)	-	0,5	93,9
Prêts	0,3	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	21,3	-	-	-	6,7	27,9
Dépôts et cautionnements versés	65,4	4,5	(16,8)	-	(45,9)	7,2
Autres (b)	21,1	0,7	(0,0)	-	(8,2)	13,5
<b>ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>196,1</b>	<b>15,4</b>	<b>(21,8)</b>	<b>-</b>	<b>(46,9)</b>	<b>142,8</b>
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>219,2</b>	<b>16,0</b>	<b>(22,3)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(46,9)</b>	<b>164,6</b>

(a) Les actifs financiers en juste valeur sont principalement composés des titres de participation non consolidés.

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

(c) Les autres mouvements correspondent principalement au reclassement de la Foncière Santé en activités abandonnées (cf 3.).

Par ailleurs, les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 56,0 millions d'euros au 30 juin 2023. La part non courante de ces derniers s'élève à 55,3 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 54,6 millions d'euros.

## Ventilation des actifs financiers

La ventilation des actifs financiers par échéance au 30 juin 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2023	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	93,9	93,9	-	-	
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	
Dépôts et cautionnements versés	7,2	2,9	1,7	2,6	
Comptes courants associés	27,9	27,9	-	-	
Autres	13,5	1,9	-	11,6	
<b>ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>142,8</b>	<b>126,7</b>	<b>1,7</b>	<b>14,4</b>	

### 6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Equivalents de trésorerie	198,9	245,3
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	468,3	839,4
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>667,2</b>	<b>1 084,6</b>

## 6.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financements et trésorerie, rattachée à la direction financière du Groupe. Par ailleurs, un comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe (CRTTF) est réuni régulièrement en présence du Directeur général, du Directeur des risques, du Directeur financier et du Directeur du contrôle de gestion du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

Le comité d'audit et des risques est par ailleurs informé au moins une fois par an de la politique financière du groupe et du suivi des différentes politiques de gestion du risque financier.

### 6.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à établir un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

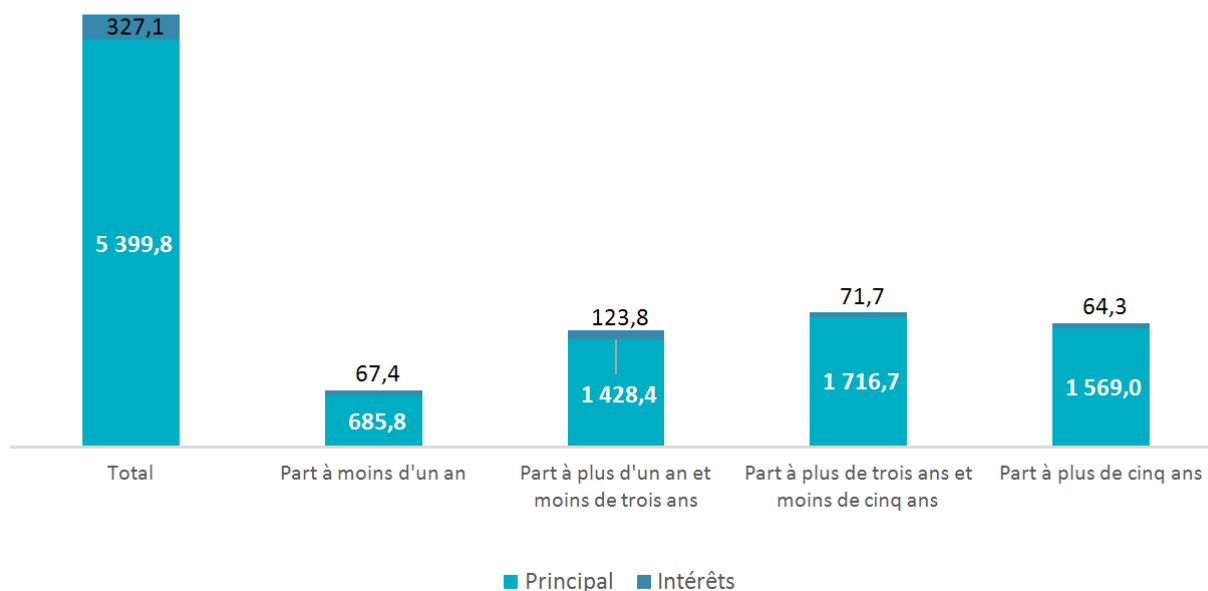
Au 30 juin 2023, le Groupe Icade, excluant la Foncière Santé, reclassée en activités abandonnées, dispose d'un niveau de liquidité de **2 129,2 millions d'euros** :

- ◆ 1 680 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées Icade (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Ce niveau est en identique à celui du 31 décembre 2022 ;
- ◆ 449,2 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

Nette de la couverture des *Neu CP*, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à **1 761,2 millions d'euros** au 30 juin 2023 et couvre l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) de l'ordre de 4 années.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous qui présente, aux bornes du Groupe hors Foncière Santé, le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leur date d'échéance.

### Echéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts (en M€)



La prochaine échéance obligataire du Groupe est en novembre 2025.

#### 6.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est encadré lui aussi par une politique précise définie par la direction financière du Groupe et dont le comité d'audit et des risques est régulièrement informé. Ce risque est constitué, d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières liées aux passifs financiers à taux variable et, d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers liées aux actifs financiers à taux variable.

Par ailleurs, pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Depuis plusieurs années, le Groupe a fait le choix de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 90% de la dette globale. Dans un contexte de taux historiquement bas, le Groupe a principalement réalisé ces dernières années des émissions de dettes à taux fixe.

(en millions d'euros)	30/06/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	3 550,0	-	3 550,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	782,8	396,9	1 179,7
Dettes de crédit-bail	0,2	-	0,2
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	61,3	61,4
NEU Commercial Papers	368,0	-	368,0
<b>Total (a)</b>	<b>4 701,1</b>	<b>458,2</b>	<b>5 159,2</b>
Répartition avant couverture (en %)	91%	9%	100%
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur (b)	6.1.3. 435,8	(435,8)	-
<b>Répartition après couverture</b>	<b>5 136,9</b>	<b>22,3</b>	<b>5 159,2</b>
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

(a) Total des emprunts et ligne de découvert de la SAS Neuilly Victor Hugo.

(b) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf note 6.1.3).



Au 30 juin 2023, la dette totale du Groupe, hors activités abandonnées, composée à 91% de dette à taux fixe et à 9% de dette à taux variable, est couverte à 100% contre le risque de taux d'intérêt.

Hors activités abandonnées et hors *Neu cp*, la durée de vie moyenne de la dette ressort au 30 juin 2023 à 5,0 ans, celle de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées à 6,3 ans. A noter que la cession de la Foncière Santé a un impact positif sur l'ensemble de ces indicateurs : hors cession, la durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,8 ans, celle de la dette à taux variable à 2,8 ans et celle des couvertures associées à 4,7 ans.

A noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon la norme IFRS 9 ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Les impacts comptables d'une variation des taux (-1% ; +1%) sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

(en millions d'euros)	30/06/2023	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
<b>Instruments dérivés</b>		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	25,0	-
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(27,6)	-
<b>Dettes</b>		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		0,1
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		(0,1)

### 6.2.3. Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

### 6.2.4. Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. En très grande majorité, les supports de placement ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une validation préalable des supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit, hors Foncière Santé, correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 52,6 millions d'euros au 30 juin 2023.

L'exposition au risque de crédit de la Foncière Santé, reclassée en activités abandonnées (cf note 3.), est nul au 30 juin 2023 les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur nette comptable des créances.

### 6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers définis par la documentation bancaire listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe. Ceux-ci sont calculés conformément à la documentation contractuelle, en incluant les dettes liées à la Foncière Santé, reclassée en activités abandonnées au 30 juin 2023.

		Covenants	30/06/2023
LTV Bancaire	Maximum	< 60%	46,1%
ICR	Minimum	> 2	5,55x
Contrôle CDC	Minimum	34%	39,20%
Valeur du patrimoine Foncier <sup>(a)</sup>	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	14,7 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	7,2%

(a) Environ 39,2% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 ou 3 milliards d'euros, 6,2% a pour limite 5 milliards d'euros et 54,6% a pour limite 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de *covenants* fondés sur des ratios financiers – ratios de LTV et de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 30 juin 2023, les ratios sont respectés.

Au 30 juin 2023, la Caisse des dépôts dispose de 39,50% des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20% de son capital.

### **Ratio de LTV bancaire**

Le ratio de LTV (Loan-to-Value), incluant la Foncière Santé au 30 juin 2023, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 46,1% au 30 juin 2023 (contre 43,5% au 31 décembre 2022).

Le ratio de LTV bancaire déterminé en tenant compte de la réalisation de la première étape de la cession d'Icade Santé, intervenue le 5 juillet 2023, et des conséquences du désengagement dans la Foncière Santé, s'élève à 38,2%.

### **Ratio de couverture bancaire (ICR)**

Le ratio de couverture des intérêts, incluant la Foncière Santé au 30 juin 2023, qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort en baisse à 5,55x sur le premier semestre 2023 (6,62x au premier semestre 2022). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe au regard de ses *covenants* bancaires.

Le ratio de couverture des intérêts, tenant compte de la cession de la Foncière Santé, s'élève sur le premier semestre 2023 à 4,10x, contre 4,60x au premier semestre 2022, déterminé selon les mêmes modalités.

## 6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

### 6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers sur le premier semestre de l'exercice 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2023
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	164,6	142,8	-	21,7	164,6
Instruments dérivés	83,8	0,0	83,8	-	83,8
Actifs sur contrats	133,7	133,7			133,7
Créances clients	179,5	179,5			179,5
Autres créances d'exploitation (a)	56,9	56,9			56,9
Equivalents de trésorerie	198,9	147,2	-	51,7	198,9
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>817,4</b>	<b>660,1</b>	<b>83,8</b>	<b>73,5</b>	<b>817,4</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	5 391,2	5 391,2		-	4 756,7
Dettes de location	65,7	65,7			65,7
Autres passifs financiers	56,1	56,1			56,1
Instruments dérivés	0,0	-	0,0	-	0,0
Passifs sur contrats	56,0	56,0			56,0
Dettes fournisseurs	760,3	760,3			760,3
Autres dettes d'exploitation (a)	416,9	416,9			416,9
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>6 746,2</b>	<b>6 746,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>6 111,8</b>

(a) Hors opérations sur mandats, charges/produits constatés d'avance et créances/dettes sociales et fiscales.

### 6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Au 30 juin 2023, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- ◆ D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ◆ D'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur) ;
- ◆ D'équivalents de trésorerie (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
<b>ACTIFS</b>					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3.	-	83,8	-	83,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	21,7	21,7
Equivalents de trésorerie	6.1.6.	51,7			51,7
<b>PASSIFS</b>					
Instruments dérivés	6.1.3.	-	0,0	-	0,0

## Note 7. Capitaux propres et résultat par action

### 7.1. Capital social et actionnariat

#### 7.1.1. Capital social

Au 30 juin 2023, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2022 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 30 juin 2023, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

#### 7.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la société se présente comme suit aux 30 juin 2023 et 31 décembre 2022.

Actionnaires	30/06/2023		31/12/2022	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20%	29 885 064	39,20%
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 565 910	19,11%	14 565 910	19,11%
Public	31 036 350	40,71%	31 079 420	40,77%
Salariés	282 542	0,37%	247 472	0,32%
Autodétention	464 679	0,61%	456 679	0,60%
<b>TOTAL</b>	<b>76 234 545</b>	<b>100,00%</b>	<b>76 234 545</b>	<b>100,00%</b>

### 7.2. Dividendes

(en millions d'euros)	Dividendes versés au	
	30/06/2023	31/12/2022
Versement (a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
- Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	163,7	249,0
- Le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- La "prime de fusion" - Remboursement d'apport		68,8
<b>Montant total distribué</b>	<b>163,7</b>	<b>317,8</b>

(a) Les modalités de versement du dividende 2022 sont les suivantes (cf note 2.4) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,16 euros par action le 2 mars 2023 pour un montant de 163,7 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023 pour un montant de 164,4 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre des résultats 2022 et 2021 s'élèvent respectivement à 4,33 euros et 4,20 euros.

## 7.3. Résultat par action

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action aux 30 juin 2023 et 31 décembre 2022 est présenté ci-dessous :

### 7.3.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(440,2)	187,3	(178,7)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	(35,2)	163,4	232,7
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>(475,4)</b>	<b>350,8</b>	<b>54,1</b>
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545	76 234 545
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital	-	-	-
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(463 340)	(546 877)	(552 021)
<b>Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution (b)</b>	<b>75 771 205</b>	<b>75 687 668</b>	<b>75 682 524</b>
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(5,81€)	2,48€	(2,36€)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	(0,46€)	2,16€	3,08€
<b>RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)</b>	<b>(6,27 €)</b>	<b>4,63 €</b>	<b>0,71 €</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions avant dilution correspond au nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice augmenté, le cas échéant, du nombre moyen d'actions lié à l'augmentation de capital et diminué du nombre moyen d'actions propres en circulation.

### 7.3.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(440,2)	187,3	(178,7)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	(35,2)	163,4	232,7
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>(475,4)</b>	<b>350,8</b>	<b>54,1</b>
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 771 205	75 687 668	75 682 524
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	76 085	145 891	132 766
<b>Nombre moyen pondéré d'actions après dilution (b)</b>	<b>75 847 290</b>	<b>75 833 559</b>	<b>75 815 290</b>
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	(5,80€)	2,47€	(2,36€)
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	(0,46€)	2,16€	3,07€
<b>RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)</b>	<b>(6,27€)</b>	<b>4,63€</b>	<b>0,71€</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution correspond au nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ajusté de l'impact des instruments dilutifs (actions gratuites).

Le nombre d'actions dilué intègre les actions gratuites en cours d'acquisition qui remplissent les conditions de présence et de performance.

## Note 8. Données opérationnelles

### 8.1. Produits des activités ordinaires

Le chiffre d'affaires du Groupe se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>696,6</b>	<b>692,6</b>	<b>1 454,9</b>
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement - Foncière Tertiaire	181,1	185,0	364,0
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	459,8	493,3	1 059,3

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

La refacturation des charges locatives aux locataires, incluse dans la ligne « Autres Produits » du compte de résultat consolidé, est la suivante

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
Foncière Tertiaire	86,8	78,5	107,1
<b>REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES</b>	<b>86,8</b>	<b>78,5</b>	<b>107,1</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

### 8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- ◆ Stocks et en cours, créances clients, actifs sur contrats et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- ◆ Dettes fournisseurs, passifs sur contrats et dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

#### 8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

La variation du besoin en fonds de roulement liée aux opérations d'exploitation du tableau de flux de trésorerie consolidés se décompose comme suit par activité du Groupe :

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Foncière Tertiaire	24,7	47,4	21,1
Promotion	(92,4)	(201,2)	(144,0)
Activités Abandonnées – Foncière Santé	(6,2)	(74,1)	(68,0)
<b>TOTAL FLUX DE TRESORERIE SUR ELEMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>(73,9)</b>	<b>(227,9)</b>	<b>(190,8)</b>

L'évolution négative du besoin en fonds de roulement au 30 juin 2023 pour 73,9 millions d'euros s'explique notamment par :

- ◆ Pour l'activité Promotion : une diminution des stocks de 102,9 millions d'euros, une augmentation des dettes fournisseurs et autres dettes de 32,6 millions d'euros et une diminution des actifs et passifs sur contrat de 24,4 millions d'euros ;
- ◆ Pour l'activité Foncière Tertiaire : une augmentation des dettes fournisseurs et autres dettes de 51,1 millions d'euros et une diminution des créances clients et autres créances de 26,3 millions d'euros ;
- ◆ Pour l'activité Foncière Santé, classée en activités abandonnées : une diminution des créances clients et autres créances de 13,4 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs et autres dettes de 7,2 millions d'euros.

#### 8.2.2. Stocks en-cours

Les stocks ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2023 :

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	309,6	538,2	15,2	862,9	0,8	<b>863,8</b>
Perte de valeur	(13,5)	(32,2)	(1,8)	(47,5)	(0,0)	<b>(47,6)</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2022</b>	<b>296,1</b>	<b>505,9</b>	<b>13,4</b>	<b>815,4</b>	<b>0,8</b>	<b>816,2</b>
Valeur brute	183,4	769,2	18,8	971,4	0,8	<b>972,3</b>
Perte de valeur	(16,4)	(25,6)	(1,8)	(43,8)	(0,0)	<b>(43,8)</b>
<b>VALEUR NETTE AU 30/06/2023</b>	<b>167,0</b>	<b>743,6</b>	<b>17,0</b>	<b>927,7</b>	<b>0,8</b>	<b>928,5</b>

### 8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Les créances clients ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	Reclassement en activités abandonnées (a)	30/06/2023
Contrats de construction (avances clients)	69,0	(13,5)	-	-	55,5
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,4	0,1	-	-	0,5
<b>PASSIFS SUR CONTRATS</b>	<b>69,4</b>	<b>(13,4)</b>	-	-	<b>56,0</b>
Contrats de construction et VEFA	122,7	11,0	-	-	133,7
<b>ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE</b>	<b>122,7</b>	<b>11,0</b>	-	-	<b>133,7</b>
Créances clients - contrats de location simple	51,0	23,9	-	(26,6)	48,3
Créances financières clients - contrats de location financement	72,0	(1,1)	-	-	70,9
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	73,7	8,1	-	-	81,8
<b>Créances clients - Valeur brute</b>	<b>196,7</b>	<b>31,0</b>	-	<b>(26,6)</b>	<b>201,0</b>
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(19,0)	(0,0)	(1,3)	2,7	(17,6)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,2)	-	0,3	-	(3,9)
<b>Créances clients - Dépréciation</b>	<b>(23,2)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>2,7</b>	<b>(21,5)</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>173,5</b>	<b>31,0</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(23,9)</b>	<b>179,5</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.).

## Note 9. Autres actifs non courants

### 9.1. Goodwills

(en millions d'euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total
<b>GOODWILL</b>	<b>2,9</b>	<b>35,4</b>	<b>38,3</b>	<b>2,9</b>	<b>52,0</b>	<b>54,9</b>

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement. Au 30 juin 2023, la réalisation d'un impairment test a conduit à la constatation d'une perte de valeur.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 30 juin 2023 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 30 juin 2023 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 11,0 % comme au 31 décembre 2022.

### 9.2. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023 :

(en millions d'euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
<b>PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE</b>	<b>126,4</b>	<b>1,9</b>	<b>128,3</b>	<b>131,0</b>	<b>1,7</b>	<b>132,7</b>
Quote-part de résultat	1,3	0,4	1,7	13,5	0,4	14,0
Dividendes versés	1,8	(1,6)	0,2	3,9	(0,2)	3,7
Effets des variations de périmètre et de capital	(11,3)	-	(11,3)	(22,2)	0,0	(22,2)
<b>PART DANS L'ACTIF NET A LA CLOTURE</b>	<b>118,3</b>	<b>0,7</b>	<b>119,0</b>	<b>126,4</b>	<b>1,9</b>	<b>128,3</b>

### 9.3. Informations sur les co-entreprises et entreprises associées

Les principaux éléments du compte de résultat des co-entreprises sont présentés ci-dessous (en quote-part du Groupe dans le total des sociétés concernées). Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

(en millions d'euros)	30/06/2023			30/06/2022			31/12/2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	4,3	76,1	80,3	4,1	72,1	76,2	7,8	179,6	187,4
Excédent brut d'exploitation	1,1	7,9	9,0	1,4	7,5	9,0	2,7	22,9	25,5
Résultat opérationnel	(3,0)	8,1	5,2	3,8	7,5	11,3	(4,8)	22,8	18,0
Résultat financier	(0,4)	(2,9)	(3,3)	(0,1)	(0,4)	(0,5)	(0,4)	(1,9)	(2,3)
Impôts sur les résultats	0,0	(0,5)	(0,5)	-	(0,3)	(0,3)	-	(2,1)	(2,1)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(3,3)</b>	<b>4,6</b>	<b>1,3</b>	<b>3,7</b>	<b>6,7</b>	<b>10,5</b>	<b>(5,2)</b>	<b>18,7</b>	<b>13,5</b>
dont amortissements nets de subvention	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,3)



## Note 10. Impôt sur le résultat

### 10.1. Charge d'Impôt

La charge d'impôt est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a)	31/12/2022 Retraité (a)
Charge d'impôt	(0,6)	(2,6)	(19,3)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,5)	(1,5)	(3,0)
<b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(22,3)</b>

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.).

La charge d'impôt, principalement issue du résultat dégagé par le métier de la Promotion, est ramenée de 4,1 millions d'euros au 30 juin 2022 à 1,2 million d'euros au 30 juin 2023.

## Note 11. Provisions et passifs éventuels

### 11.1. Provisions

Les provisions constituées au 30 juin 2023 couvrent les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers.

(en millions d'euros)	31/12/2022	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts actuariels	Reclassement en activités abandonnées (a)	30/06/2023
Engagements vis-à-vis du personnel (b)	18,3	0,3	31,8	-	(32,7)	(0,7)	(0,8)	16,1
Provisions pour risques fiscaux								
Autres provisions	63,7	5,0	102,1	(8,1)	(108,8)	-	(0,0)	53,9
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>82,1</b>	<b>5,3</b>	<b>133,9</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(141,5)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>70,0</b>
Provisions non courantes	22,2	0,3	31,5	(0,6)	(32,7)	(0,7)	(0,8)	19,0
Provisions courantes	59,9	5,0	102,4	(7,5)	(108,8)	-	-	51,0

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.).

(b) Les premières estimations d'impact de la réforme des retraites sur les états financiers du Groupe sont non significatifs au 30 juin 2023. Ces impacts seront finalisés au cours du second semestre de l'exercice et intégrés dans comptes consolidés annuels.

### 11.2. Passifs éventuels

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant treize EHPAD détenus par Icade Santé SA (dont les activités ont été classées en activités abandonnées au 30 juin 2023), aux fins de réviser certaines clauses des baux commerciaux conclus en juillet 2018.

La procédure est achevée par suite des décisions du Tribunal judiciaire de Paris de mars 2023 qui ont ordonné la radiation des procédures en cours avec DomusVi.

## Note 12. Autres informations

### 12.1. Engagements hors bilan

Aucun engagement hors-bilan significatif n'a été recensé depuis le 31 décembre 2022.

### 12.2. Evénements postérieurs à la clôture

En dehors du désengagement de la Foncière Santé décrit à la note 2.1, aucun événement post clôture n'est intervenu depuis le 30 juin 2023.

### 12.3. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 30 juin 2023 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration Globale

MEE = Mise en Equivalence

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt	
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>						
ICADE SA	SA	Société mère		IG		Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG		100,00
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>						
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG		100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG		100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG		100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE		33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG		100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG		51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG		100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG		100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG		100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG		54,98
SCI STRATEGIE	SCI	54,98		IG		54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	52,75		IG		52,75
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG		100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG		100,00
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG		100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG		51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITES	SCI	51,00		IG		51,00
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG		100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG		100,00
SCI AMPHORE	SCI	55,00				
<b>AUTRES ACTIFS</b>						
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG		100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG		100,00
SCI IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00		IG		77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE		51,00
<b>AUTRES</b>						
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG		100,00
CYCLE-UP	SAS	31,69	Coentreprise	MEE		31,69
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG		100,00
<b>PROMOTION</b>						
<b>PROMOTION LOGEMENT</b>						
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG		100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG		100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG		86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00		IG		86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG		58,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt	
MSH	SARL	100,00		IG	100,00	
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00	
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00	
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50	
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00		IG	100,00	
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00	
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00	
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00	
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92	
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00	
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00	
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70	
SNC LA POSEIDON	SNC	100,00		IG	100,00	
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00		IG	96,00	
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00	
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00	
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Ent. associée	MEE	17,33	
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Ent. associée	MEE	17,53	
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Ent. associée	MEE	18,23	
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Ent. associée	MEE	13,21	
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Ent. associée	MEE	17,30	
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94	
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI		Dissolution		33,33	
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00	
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00	
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50		IG	37,50	
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00	
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50	
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50	
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50	
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	Ent. associée	MEE	17,40	
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00	
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99	
BEAU RIVAGE	SCI	99,99		IG	99,99	
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00	

• COMPTES CONSOLIDÉS •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI	100,00		IG	100,00
LE GAND CHENE	SCI		Fusion		100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV		Dissolution		100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Ent. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV RICHET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Ent. associée	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
COEUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	80,00		IG	80,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINNE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMELITES	SCCV		Dissolution		65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ETOILE HOCHE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	Ent. associée	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 Avenue de Fontainebleau	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV IPK NIMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BEARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PEPINIERE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ARGENTEUIL LES BUCHETTES	SCCV		Dissolution		100,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACERES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PREVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV CAP ALIZE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt	
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG		95,00
SCCV LES HAUTS DE LA VALSIERE	SCCV	100,00		IG		50,00
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE		30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG		100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG		66,67
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		25,00
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		25,00
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		25,00
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE		25,00
SCCV TREVoux ORFEVRES	SCCV	65,00		IG		65,00
SAS SURESNES LIBERTE	SAS	70,00		IG		70,00
SAS CLICHY 33 MEDERIC	SAS	45,00		IG		45,00
SAS L'OREE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE		45,00
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG		70,00
SAS LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE		45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLEES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	75,00		IG		75,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG		51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILE VIADEU	SAS	55,72		IG		55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG		51,00
SCCV OUEST VELLEDA	SCCV	75,00		IG		75,00
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG		100,00
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG		80,00
SCCV ILE NAPOLEON	SCCV	70,00		IG		70,00
SAS RB GROUP	SAS	65,29		IG		65,29
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	65,29		IG		65,29
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	32,65		IG		32,65
SCCV BLEU PLATINE -SETE	SCCV	45,70		IG		45,70
SCCV LADY MARY-MONT SAINT CLAIR	SCCV	45,70		IG		45,70
SARL KALITHYS	SARL	65,29		IG		65,29
SCCV LADY SAINT CLAIR - SETE	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV BASSA NOVA -PERPIGNAN	SCCV	52,23		IG		52,23
SCCV VILLA HERMES - MANDELIEU	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV HERMES 56 - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV SETE PREMIERE LIGNE	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	33,30		IG		33,30
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	32,65	Coentreprise	MEE		32,65
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	65,29		IG		65,29
SNC M&A PROMOTION	SNC	65,29		IG		65,29
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV	65,29		IG		65,29
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	52,23		IG		52,23
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV	52,23		IG		52,23
SCCV 68 AMPERE	SCCV	80,00		IG		80,00
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE		40,00
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV	51,00		IG		51,00
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ – AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		50,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZAC REPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV BRON CLAIRIERE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	43,55		IG	43,55
SCCV COEUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON CLAIRIERE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG	75,00
SEP PEACEFUL	SEP	29,38	Coentreprise	MEE	29,38
SCCV 63 DUPONT DES LOGES	SCCV	100,00		IG	
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	SAS	20,00		MEE	20,00
SCCV ARCHEVECHE	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72
SCCV MONTIGNY LOTS 1C 5A 5B	SCCV	70,00		IG	
SCCV ILOT DES PLATANES - LATTES	SCCV	29,38	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN LE CHESNAY	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SNC M&A CE	SNC	65,29		IG	
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CASTELNAU DALHIAS	SCCV	90,00		IG	
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	SCCV	70,00		IG	
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTICIENT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV LILURA DE L'ADOUR	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV ZOKO ST ESPRIT	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV AME ECHO	SCCV	60,00		IG	
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	SCCV	100,00		IG	
<b>PROMOTION TERTIAIRE</b>					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	100,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00		IG	51,00



• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	Coentreprise	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS 10 COMMERCES B1A4 ET B1B1B3	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV BRON CLAIRIERE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
<b>PROMOTION AUTRES</b>					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SNC DU HAUT DE LA TRANCHEE	SNC		Dissolution		100,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023			31/12/2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SAS BREST AMENAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS BONDY CANAL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV 86 FELIX EBOUE	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG	51,00
SAS REPRENDRE RACINES	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS JAURES GALLIENI	SAS	55,00		IG	55,00
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00		MEE	15,00
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS SAINT PIERRE CENTRE 2025	SAS	70,00	Coentreprise	MEE	
SNC LEVALLOIS CITYPARK	SNC	51,00	Coentreprise	MEE	
<b>ACTIVITES ABANDONNEES</b>					
<b>FONCIERE SANTE</b>					
ICADE SANTE	SAS	58,30		IG	58,30
SCI TONNAY INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SNC SEOLANES INVEST	SNC	58,30		IG	58,30
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI CHAZAL INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI DIJON INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT SAVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI BONNET INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
NEWCO IS GI	SAS	58,30		IG	
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE ERKNER	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KYRITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE COTTBUS	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BELZIG	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KLAUSA	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE AUENWALD	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	63,49		IG	63,49

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023		31/12/2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS ORESC 7	SAS	30,29		IG	30,29
SAS ORESC 8	SAS	53,39		IG	53,39
SAS ORESC 12	SAS	30,29		IG	30,29
IHE SPAIN 1	SLU	58,30		IG	58,30
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	58,30		IG	58,30
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	58,30		IG	58,30
SAS ISIHE 1	SAS	58,30		IG	58,30
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	58,83		IG	58,83
IHE SPAIN 2	SLU	58,30		IG	58,30
IHE MANAGEMENT DEUTSCHLAND GMBH	GMBH	58,30		IG	

### 3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**MAZARS**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

**(Période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023)**

Aux Actionnaires

**ICADE SA**

27 rue Camille Desmoulins  
92445 Issy les Moulineaux Cedex

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ICADE SA, relatifs à la période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I - Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 "Activités abandonnées" de l'annexe aux comptes consolidés résumés qui présente les conséquences du traitement en IFRS 5 du désengagement d'Icade des activités de santé.

## II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 21 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Lionel Lepetit

Johanna Darmon

Gilles Magnan



**Immeuble OPEN**

27, rue Camille Desmoulin  
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél. : 01 41 57 70 00

**[www.icade.fr](http://www.icade.fr)**