

# RÉSULTATS ANNUELS 2023



ORIGINE (Nanterre, Hauts-de-Seine)





AUDESSA (Lyon, Rhône)

## AVERTISSEMENT

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

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

# SOMMAIRE

Introduction

1

Cession de la Santé en cours

2

Résilience confirmée de la performance opérationnelle

3

Résultats financiers robustes dans un contexte complexe

4

Solide performance RSE

5

Perspectives

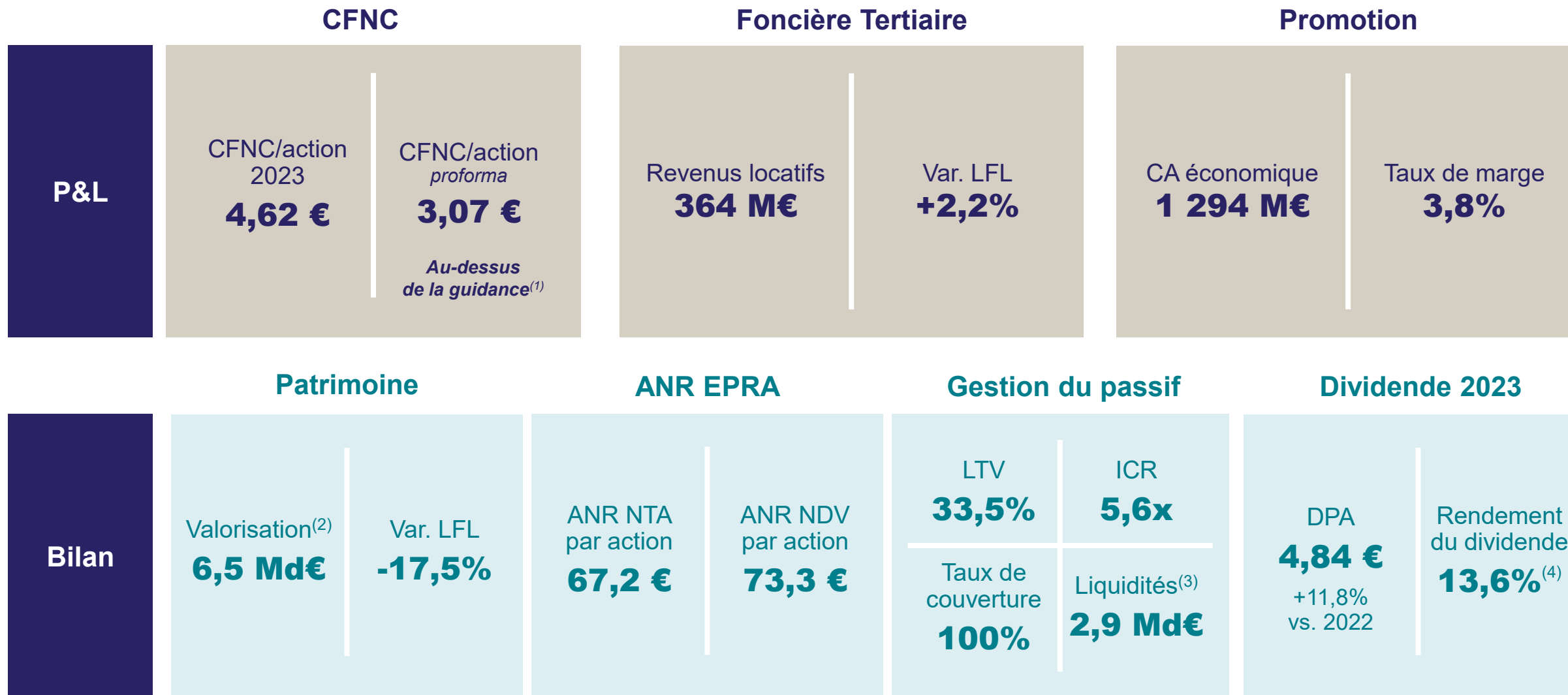
Annexes

# INTRODUCTION

PROMENADE DE LA RADE, TOULON (Var)



## Chiffres clés 2023



(1) Guidance donnée à l'occasion de la publication du S1 2023 : [2,95 € - 3,05 €] par action

(2) PdG

(3) Nettes des NEU CP

(4) Basé sur le cours de l'action au 29/12/2023



# 1

## CESSION DE LA SANTÉ EN COURS

POLYCLINIQUE REIMS-BEZANNES (Marne)



# Cession de la Foncière Santé – 1<sup>re</sup> étape finalisée

Date	Processus	Incidence comptable	Produits de cession
<p><b>5 juillet 2023</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accord portant sur la cession de <b>100%</b> de la <b>Foncière Santé</b> (Icade Santé<sup>(1)</sup> et IHE)</li><li>• Finalisation de la 1<sup>re</sup> étape : cession de <b>63%</b> de la participation d'Icade dans Icade Santé <b>(i) à des fonds gérés par Primonial REIM et (ii) Sogecap</b></li><li>• Reprise par Primonial REIM de la gestion de l'ensemble des actifs du portefeuille de la Foncière Santé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Déconsolidation des activités de Santé dans les états financiers d'Icade<sup>(2)</sup></li></ul>	<p><b>1,45 Md€</b></p> <p><i>Déjà perçus</i></p>

(1) Nouvelle dénomination sociale : Praemia Healthcare

(2) Les activités d'Icade Santé et d'IHE sont déconsolidés depuis le 5 juillet 2023 : (i) Foncière Santé comptabilisée en « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » (à la juste valeur) et (ii) flux de trésorerie résiduels de la Santé comptabilisés en produits financiers (dividendes, intérêts)

# Cession de la Foncière Santé – 2<sup>e</sup> étape : Cession de la participation résiduelle de Praemia Healthcare

## Calendrier indicatif

**2024 – 2025**

## Processus

- Cession de la participation résiduelle d'Icade de 22,52% du capital de Praemia Healthcare
- Possibilité de réaliser la cession de manière échelonnée
- Rachat de titres **par Primonial REIM, financé par la collecte de la SCI CapSanté, et/ou**
- Rachat de titres par des **investisseurs tiers**

## Conditions

- **Primonial REIM s'est engagé à allouer la collecte de la SCI CapSanté** au rachat des titres détenus par Icade
- **Prime accordée à Primonial REIM** pour l'exécution de la 2<sup>e</sup> étape
- Transaction avec Primonial REIM à réaliser sur la base du **dernier ANR publié<sup>(1)</sup>**

## Produits de cession

**0,8 Md€<sup>(2)</sup>**

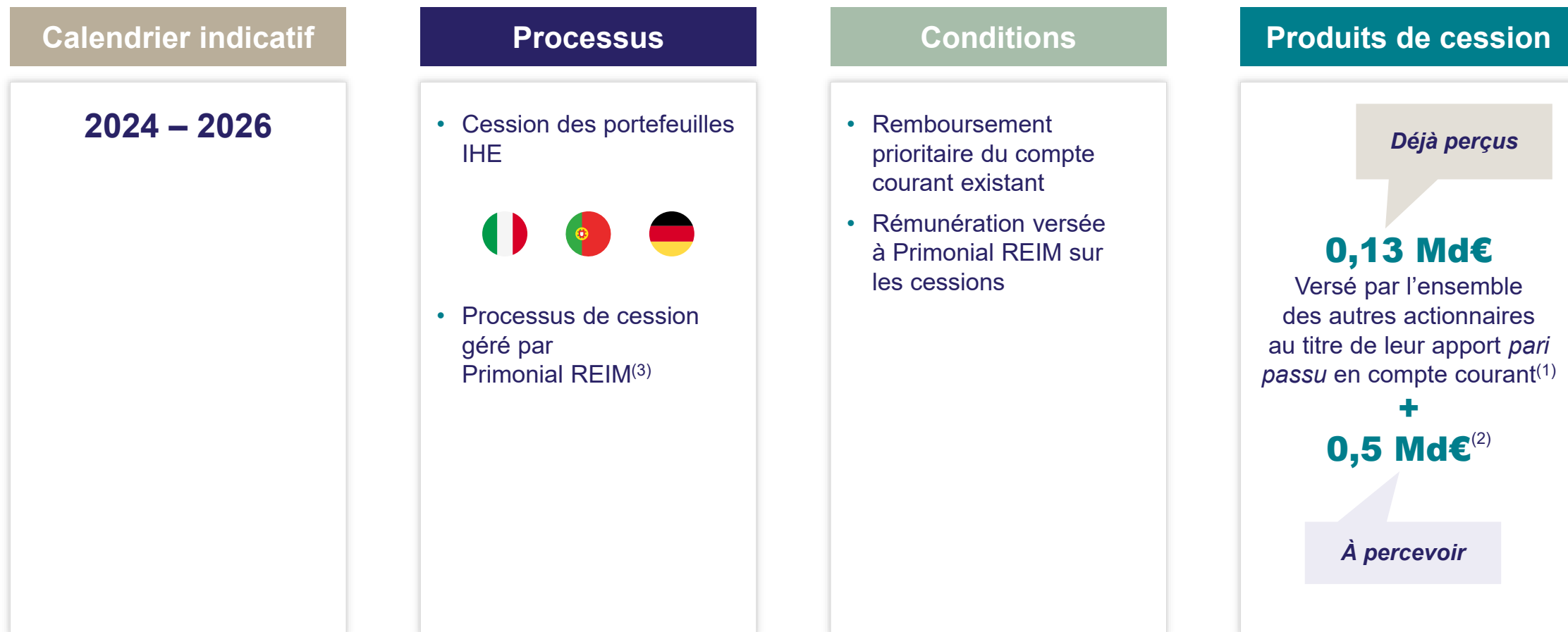
**À percevoir**

(1) ANR NTA en baisse de -5,4% à fin 2023 vs. 2022

(2) Sur la base de la Juste Valeur au 31 décembre 2023, en baisse de -3,1% à périmètre constant et en part du Groupe vs. 31 décembre 2022



# Cession de la Foncière Santé – 3<sup>e</sup> étape : cession du portefeuille d'actifs d'Icade Healthcare Europe



(1) Le compte courant IHE (326 M€ à juin 2023) était précédemment octroyé à 100% par Icade. Depuis décembre 2023, le compte courant est octroyé par l'ensemble des actionnaires d'IHE, à hauteur de leurs participations respectives (105 M€ reçus en décembre 2023 et 27 M€ en janvier 2024)

(2) Dont remboursement de compte courant pour 194 M€. Part de fonds propres sur la base de la juste valeur au 31 décembre 2023, en baisse de -4,9% à périmètre constant et en part du Groupe vs. 31 décembre 2022



PARC PARIS ORLY-RUNGIS (Val-de-Marne)

# 2

**RÉSILIENCE  
CONFIRMÉE DE LA  
PERFORMANCE  
OPÉRATIONNELLE**



# 2.1

## FONCIÈRE TERTIAIRE



PULSE (Saint-Denis, Seine-Saint-Denis)



## Normalisation du marché locatif un cran plus bas qu'en 2022, investissements quasi à l'arrêt

### Marché locatif

Demande placée en IdF en 2023

**1,9 Mm<sup>2</sup> (-17%<sup>(1)</sup>)**

**77%** de la demande placée en dehors de Paris QCA

Recherche de centralité et d'actifs plus qualitatifs  
sur l'ensemble des sous-secteurs

Taux de vacance **(8,5%)** et mesures  
d'accompagnement **(25%)** en hausse



*Une demande portée par l'évolution des  
stratégies immobilières des entreprises*

### Marché de l'investissement

Volume d'investissement en France en 2023

**14,3 Md€ (-51%<sup>(1)</sup>)**

Un ralentissement généralisé  
dans le nouvel environnement de taux long terme

Des volumes principalement portés par les investisseurs  
locaux sur des surfaces de petite taille ou *prime*

Des taux de rendement qui continuent de contribuer  
à la reconstitution de la prime de risque

De nouvelles références de taux  
dans le QCA **[c.4,25 – 4,50%]** et en IdF **[c.5,75% – 7%]**



*L'immobilier d'entreprise se redresse  
et retrouve son attractivité*

## Activité locative record sur l'ensemble des segments en 2023...

**c.243 000 m<sup>2</sup>**

de baux signés ou renouvelés  
(c.+20% vs. 2022)

**63 M€**

de revenus locatifs  
annuels sécurisés

**5,6 ans**

WALB des baux signés et  
renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> janvier

**87,9%**

Taux d'occupation financier  
(+0,2 pt vs. 2022)



### Bureaux

**c.181 000 m<sup>2</sup>**

de baux signés ou renouvelés

### Activités et autres

**c.62 000 m<sup>2</sup>**

de baux signés ou renouvelés



**EDF RENEUVELABLES**  
Origine, Les Terrasses de Nanterre

**c.14 200 m<sup>2</sup>**  
**9 ans**



**ADECCO**  
New Way, Lyon QCA

**13 300 m<sup>2</sup>**  
**6 ans**



**SYSTEM U**  
Montréal, Parc de Rungis

**21 000 m<sup>2</sup>**  
**9 ans**



**AMP STUDIO**  
Parc des Portes de Paris

**27 500 m<sup>2</sup>** (renouvellement)  
**7 ans**



**FONDATION SANTÉ SERVICE**  
Rungis & Saint-Denis

**3 900 m<sup>2</sup>**  
**6 ans**



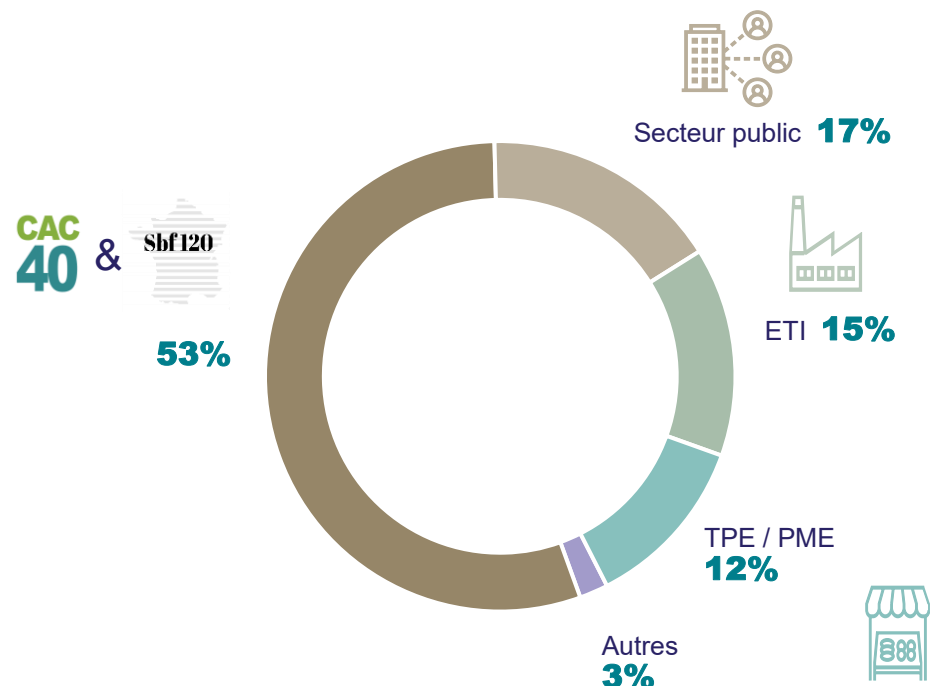
**EQUINIX**  
Parc des Portes de Paris

**c.7 500 m<sup>2</sup>**  
**9 ans**

## ... avec une base locative solide et diversifiée

**85%** des loyers IFRS annualisés proviennent de locataires du secteur public et de moyennes et grandes entreprises

Au 31 décembre 2023



### Secteur des services collectifs



### Finance / Assurance



### Administration publique



### Grande distribution



### Médias / Communication



### Autres



## Rotation opportuniste du patrimoine

Acquisition sélective **49 M€**

**PONANT B**, Paris 15<sup>e</sup> **5 400 m<sup>2</sup>**



Remembrement de la pleine propriété  
d'un ensemble immobilier de **33 000 m<sup>2</sup>**

Potentiel de création de valeur à moyen terme

Centralité

Capex de développement limités **125 M€**

Un faible volume d'investissements dans un marché prudent

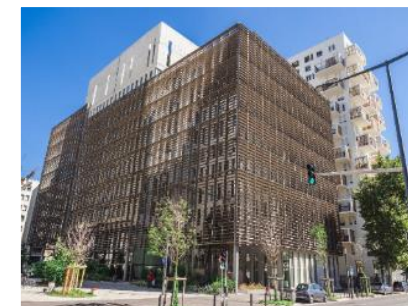
Cessions opportunistes **146 M€**

En ligne avec l'ANR à décembre 2022

Rendement moyen des cessions de bureaux **4,2%**



**GRAND CENTRAL**  
Marseille, 1<sup>er</sup> arrondissement  
**8 500 m<sup>2</sup>**



**EKO ACTIVE**  
Marseille, 2<sup>e</sup> arrondissement  
**8 200 m<sup>2</sup>**



**PORTEFEUILLE RÉSIDUEL  
DE LOGEMENTS**  
Île-de-France

## Un pipeline d'investissements centré sur des projets sécurisés, durables et diversifiés

**907 M€**

Pipeline lancé

**334 M€**

Restant à réaliser

**c.45 M€**

Loyers potentiels

**100%** des projets  
visent HQE / BREEAM  
Niveau Excellent

Un pipeline de projets diversifiés...

... avec une sélectivité accrue sur les bureaux



### DATA CENTER

Parc des Portes de Paris

**7 500 m<sup>2</sup>**

*Pré-loué à 100%*



### HÔTEL

Parc Paris Orly-Rungis

**10 600 m<sup>2</sup>**

*Pré-loué à 100%*



### NEXT

Lyon QCA – Bureaux

**15 800 m<sup>2</sup>**

*Pré-loué à 100%*



### 29-33 CHAMPS-ÉLYSÉES

Paris QCA – Commerces & bureaux

**12 300 m<sup>2</sup>**



# 2.2

## PROMOTION



OSMOSE (Strasbourg, Bas-Rhin)



## Marché de la promotion résidentielle en net ralentissement

1

Un contexte  
de taux  
en hausse  
continue<sup>(1)</sup>

- Un pouvoir d'achat immobilier en baisse sur 2023
  - Réduction de **-25%** de la solvabilité des primo-accédants<sup>(2)</sup>
  - Nombre de prêts accordés en diminution de **-40%**<sup>(3)</sup>
- Un socle d'investisseurs institutionnels plus restreint

2

Une fiscalité  
moins  
favorable

- Vers un Pinel moins attractif
- Baisse de la **demande des investisseurs personnes physiques**

### Données de marché

Recul des  
réservations

**c.-35%** sur un an<sup>(4)</sup>

pour les personnes  
physiques

Lancements  
commerciaux

**-35%** sur un an<sup>(4)</sup>

Stock à la vente

**+2%**<sup>(5)</sup>

(1) 4,24% en moyenne sur les prêts à 15-25 ans à fin décembre 2023, soit +189 pbs sur l'année 2023 – Source : Observatoire Crédit Logement

(2) Estimé sur la base d'un taux de crédit immobilier de 4%

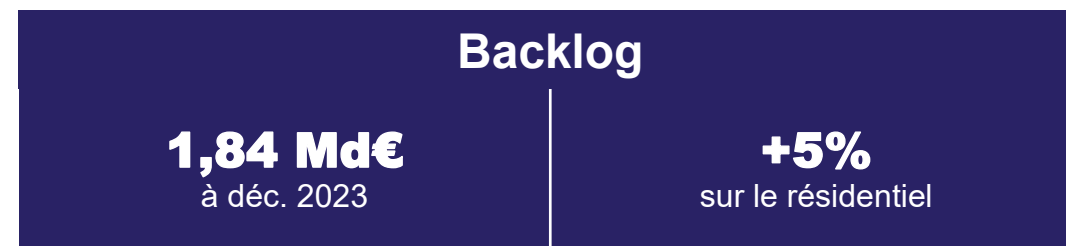
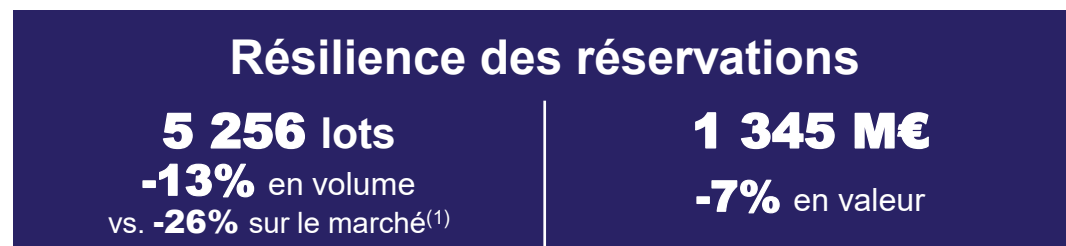
(3) Source : Boursorama

(4) Source : Adéquation, décembre 2023

(5) Source : FPI, 02/2024. Évolution sur 1 an à fin décembre 2023

## Des indicateurs opérationnels résilients tirés par l'augmentation des ventes en bloc

Forte accélération sur les ventes en bloc portée par les opérateurs, bailleurs sociaux et acteurs du logement intermédiaire



(1) Source : FPI, 02/2024

## Une revue approfondie des activités conduisant à une sélectivité accrue

1

### Des opérations plus sécurisées

- Augmentation du taux de réservation minimum

**c.75%**<sup>(1)</sup> de pré-commercialisation  
sur les projets lancés en 2023

2

### Revue approfondie du portefeuille foncier

- Renégociation du prix des fonciers : **c.-10%**
- Renégociation des échéanciers de paiement
- **3x** plus d'abandons d'opérations qu'en 2022



### Diminution du stock à la vente

**-20%** (vs. déc. 2022)

### Lancement de travaux<sup>(2)</sup>

**-40%** vs. budget

**-16%** sur un an

### Portefeuille foncier

**2,82 Md€**

**-13%** (vs. déc. 2022)

(1) Dont lots vendus aux particuliers et institutionnels

(2) En volume



# 3

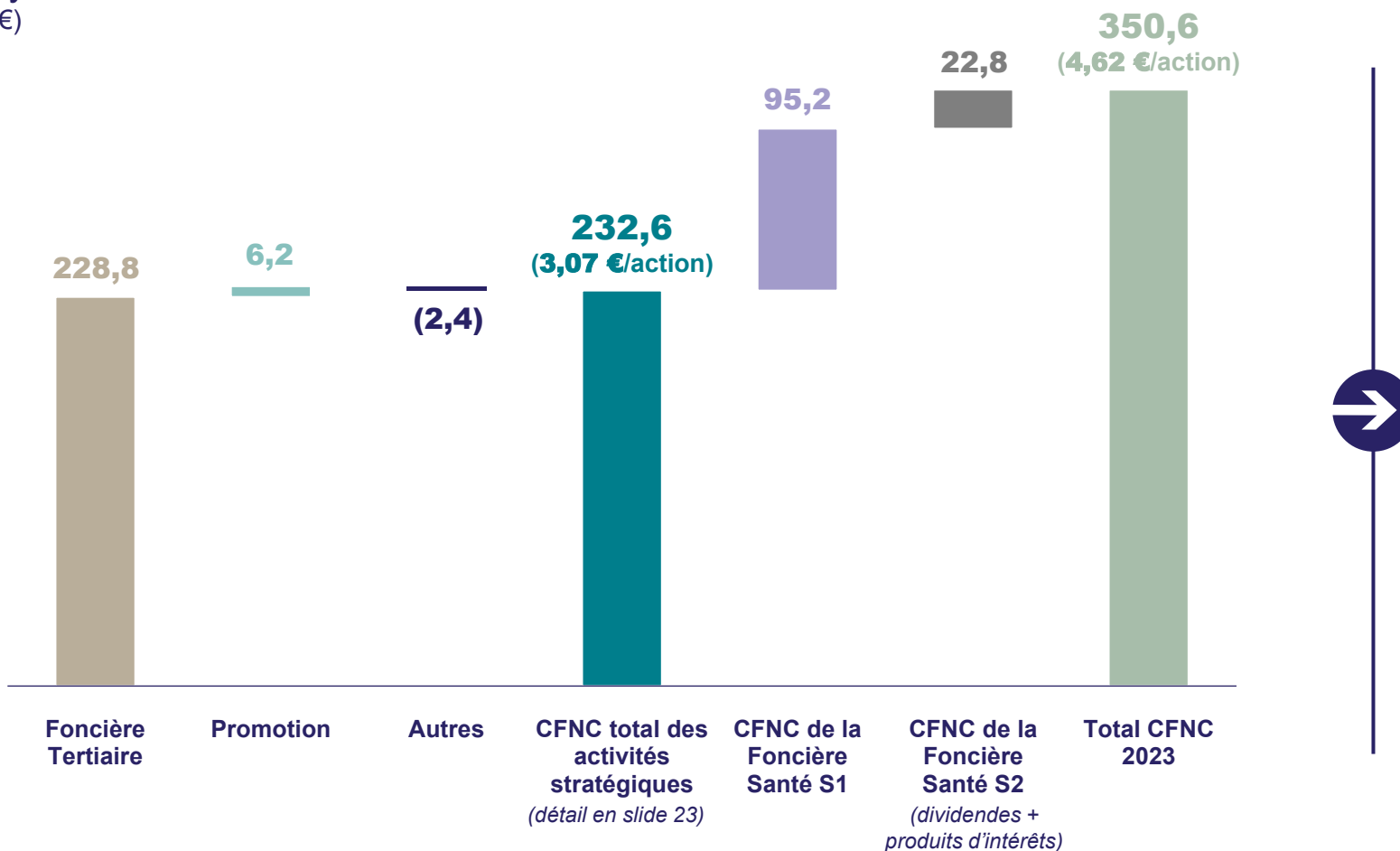
## RÉSULTATS FINANCIERS SOLIDES DANS UN CONTEXTE COMPLEXE

ESTÉREL NORD (Parc Paris Orly-Rungis)



## Variation de trésorerie suite à la cession et à la déconsolidation des activités de Santé

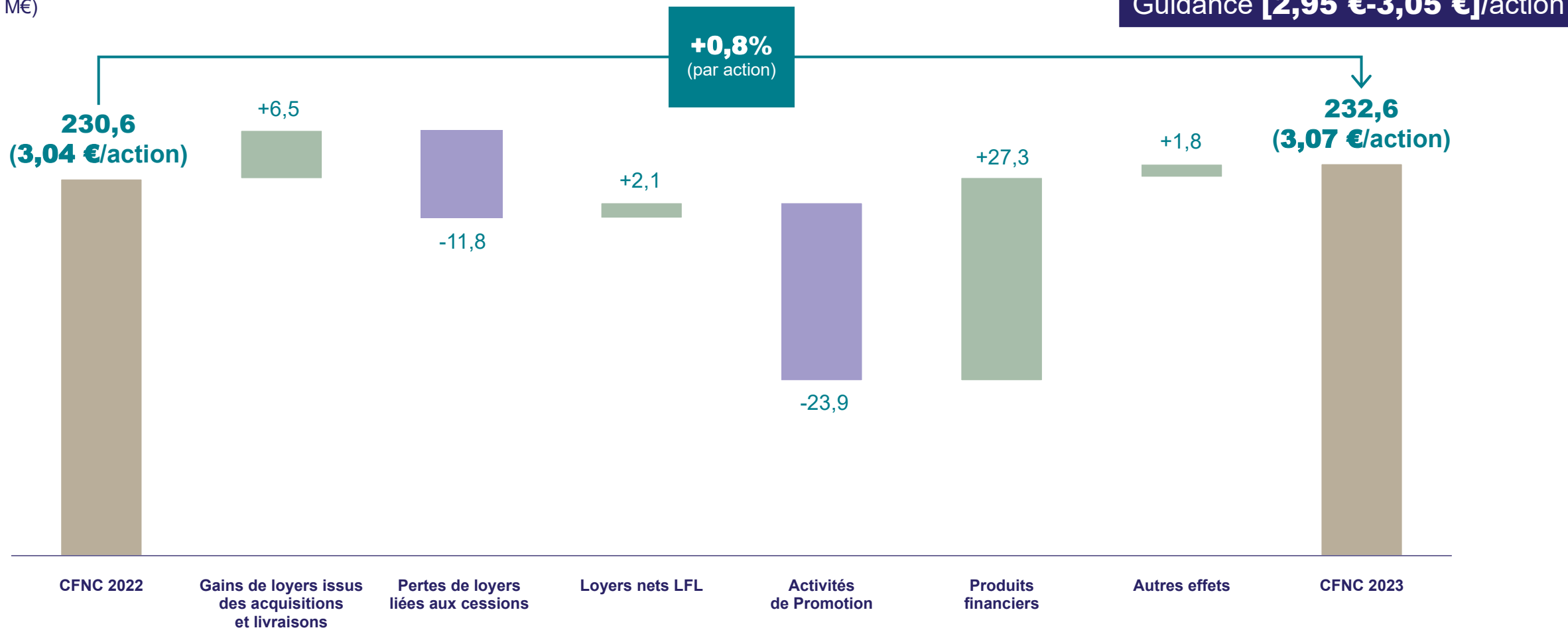
Analyse du CFNC 2023 total  
(en M€)



Suite à la déconsolidation, la contribution des activités de Santé aux cash flows d'Icade est comptabilisée en produits financiers (dividendes, honoraires, intérêts)

# CFNC au-dessus de la guidance malgré une baisse du cash-flow issu des activités de Promotion

Analyse du CFNC total des activités stratégiques  
(en M€)



## Foncière Tertiaire : indicateurs de résultat résilients soutenus par l'amélioration du résultat financier

À 100% / en M€	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Var. à périmètre constant
Revenus locatifs	<b>363,9</b>	364,0	<i>Stable</i>	+2,2%
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	<b>91,2%</b>	94,1%	-2,9 pts	
Résultat financier	<b>(47,3)</b>	(71,5)	-33,9%	
CFNC PdG	<b>228,8</b>	208,5	+9,8%	



### Revenus locatifs quasi stables

**LFL : +2,2%**, dont :

Indexation : **+4,7%**

Hausse du TOF : **+0,1%**

Réversion et autres : **-2,6%**

Augmentation des coûts de vacance et des charges immobilières exceptionnelles sur certains actifs

**Un résultat financier en amélioration** grâce à **la hausse des produits financiers (+27 M€)**



## Promotion : CA économique solide, marges sous pression

(en M€)	31/12/2023		TOTAL	31/12/2022	Évolution sur 1 an		
	Logements	Tertiaire et autres <sup>(2)</sup>		TOTAL	Variation totale	Logements	Tertiaire et autres
Chiffre d'affaires économique <sup>(1)</sup>	998,9	295,0	<b>1 293,9</b>	1 256,7	+3,0%	-4,0%	+36,0%
ROEC	38,8	10,2	<b>49,0</b>	78,3	-37,4%		
Taux de marge	3,9%	3,5%	<b>3,8%</b>	6,2%	-2,4 pts		
CFNC PdG			<b>6,2</b>	37,0	-83,3%		

### CA économique à **1 294 M€, +3,0%** vs. déc. 2022

- CA résidentiel (**998,9 M€, -4%** sur 1 an)
- CA tertiaire (**295,0 M€, +36%** sur 1 an grâce aux projets emblématiques en cours (Audessa, Romainville) et à la cession Taitbout pour 40 M€)

### Taux de marge à **3,8%, -2,4 pts** vs. déc. 2022

- Recul des prix de vente, accentué par la progression des ventes en bloc sur le résidentiel
- Baisse de valeur sur certains terrains

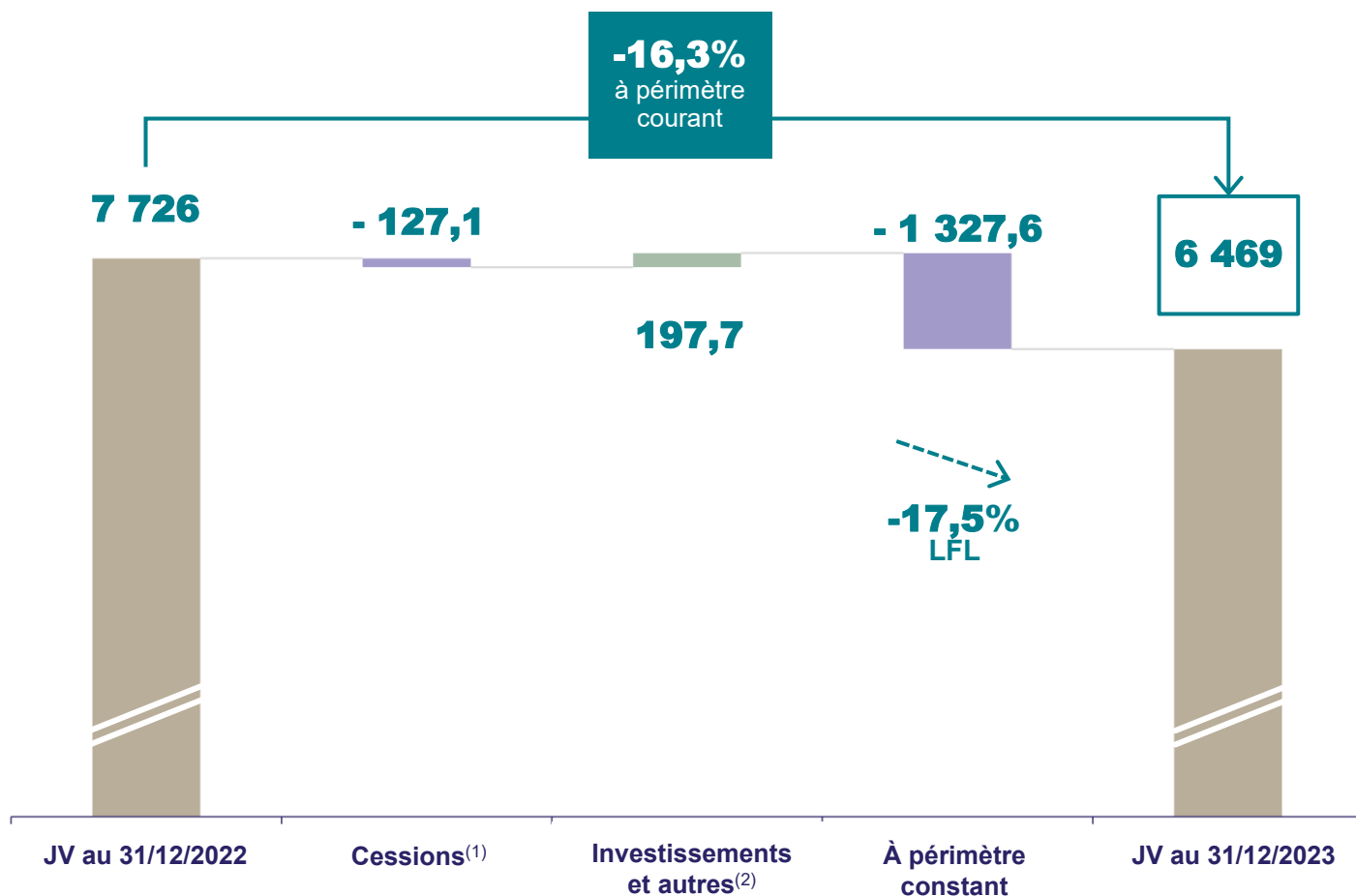
(1) CA économique incluant les entités sous contrôle conjoint et les entités mises en équivalence (CA IFRS : 1 133 M€)

(2) Autres : opérations d'aménagement et de portage de réserves foncières long terme

## Forte hausse des taux de capitalisation retenus par les experts en 2023

### Variation de juste valeur 2023 – Foncière Tertiaire

(PdG / hors droits / en M€)

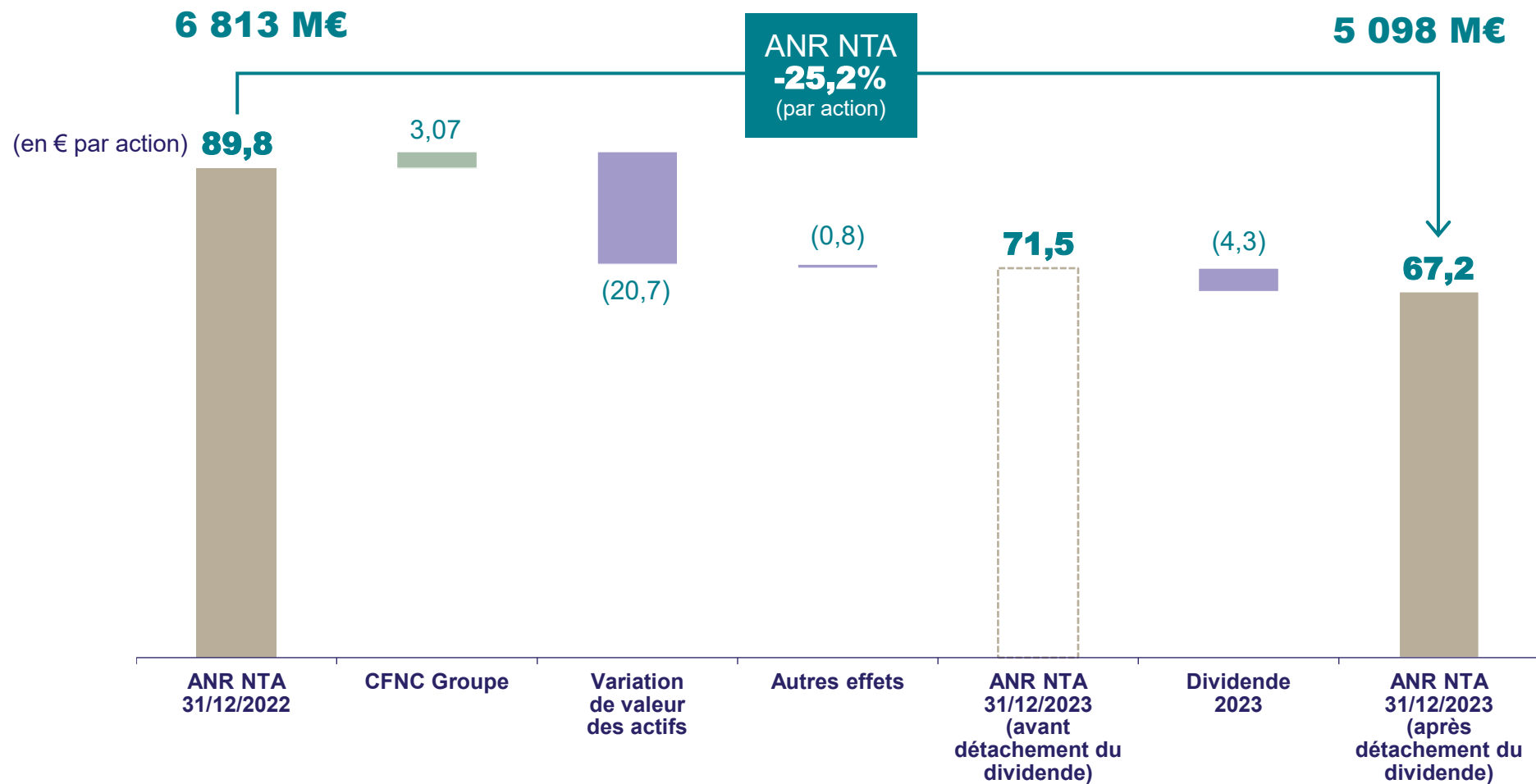


- Patrimoine Foncière Tertiaire en baisse de **-17,5%** sur 12 mois
  - Bureaux *well-positioned* : -16,8%
  - Bureaux *to-be-repositioned* : -33,0%
  - Locaux d'activité : -3,1%
- Patrimoine Foncière Tertiaire en baisse de **-22,9%** sur 18 mois
- Rendement net Icade : **7,5%** (+150 pbs vs. 31 décembre 2022)

(1) Juste valeur au 31/12/2022 des actifs cédés sur la période

(2) Comprend notamment les investissements dans le pipeline, les acquisitions, les travaux sur actifs en exploitation et variation de QP de détention

## ANR NTA fortement impacté par les variations de valeur des actifs



## LTV au 31 décembre 2023 : 33,5%

Diminution importante  
de l'endettement net

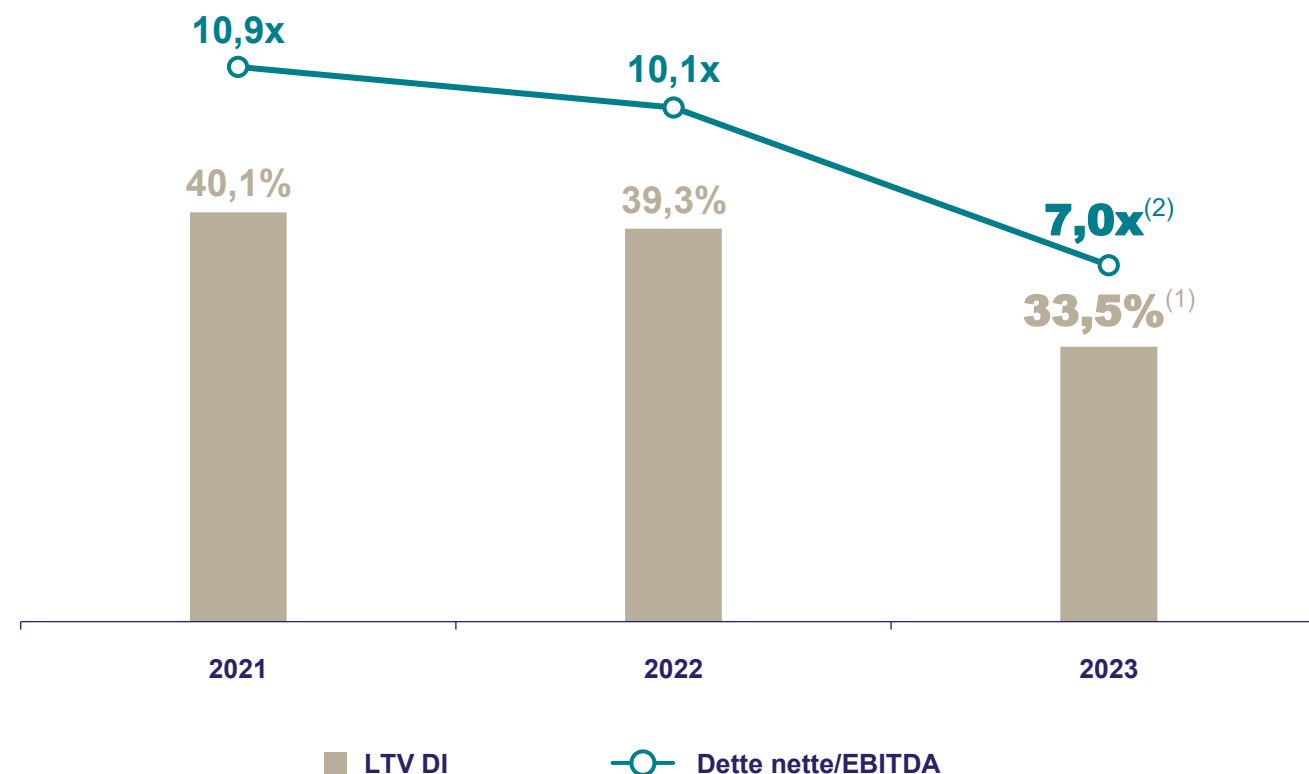
# 3,0 Md€

Endettement net à décembre 2023

(vs. **6,6 Md€** à décembre 2022)



Ratios LTV et dette nette/EBITDA en amélioration



(1) Intégrant la valeur d'Icade Promotion et de la participation résiduelle dans la Foncière Santé

(2) L'EBITDA comprend les dividendes reçus d'Icade Santé/Praemia Healthcare

# Une liquidité significative pour faire face à un environnement financier toujours difficile

Liquidité (31/12/2023)

**1,4 Md€**

Trésorerie et équivalents de trésorerie

**1,5 Md€**

Lignes RCF confirmées non-tirées<sup>(1)</sup>

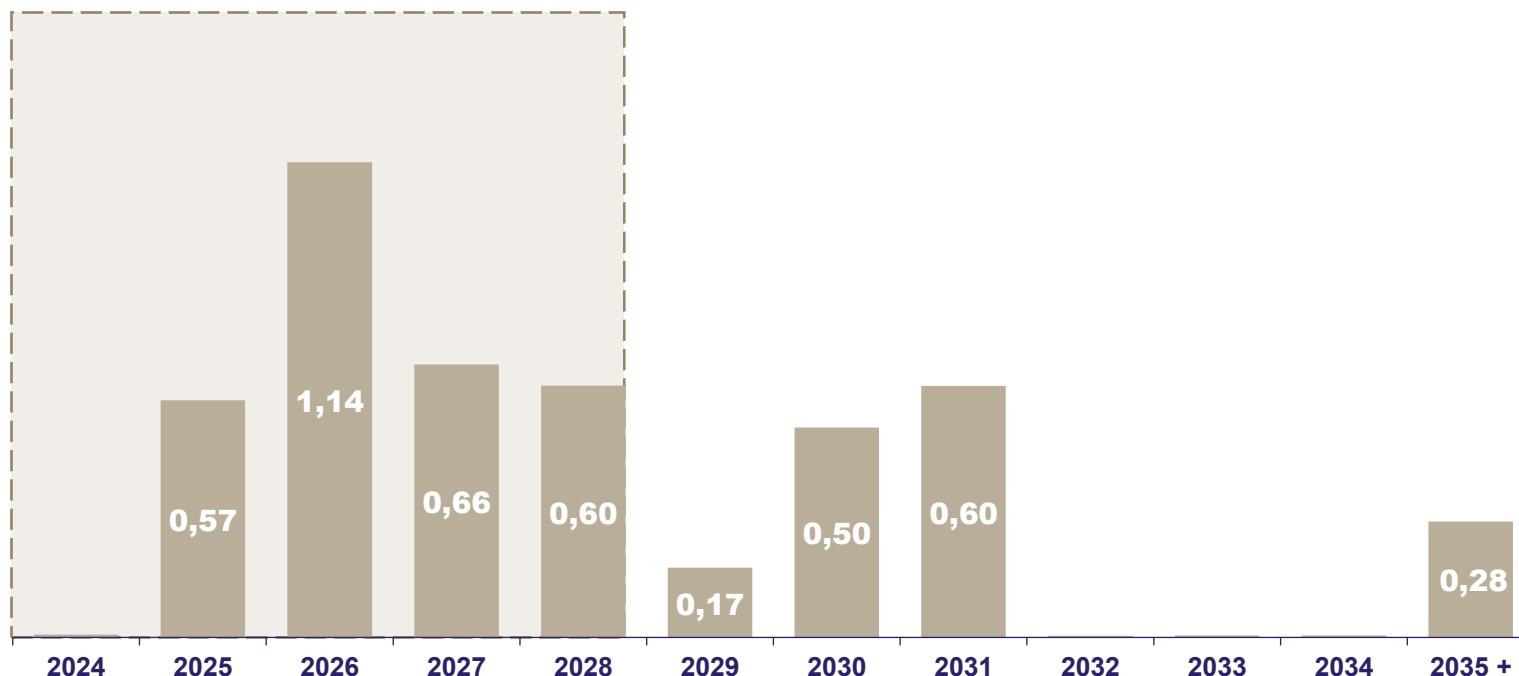
Total

**2,9 Md€**

## Échéancier de la dette d'Icade

(31/12/2023, en Md€)<sup>(2)</sup>

Remboursements de capital  
couverts jusqu'en **2028**



(1) Nettes des NEU Commercial Papers

(2) Hors NEU Commercial Papers

## Gestion proactive de la dette et de la liquidité en 2023

### Remboursement anticipé de dette à court terme



- Réduction de l'encours de **NEU CP (225 M€)** à fin déc. 2023)
- Réduction des échéances 2024-2026 : **c.180 M€** remboursés par anticipation

### Refinancement de lignes non tirées



- **La totalité des lignes de crédit non utilisées à échéance 2024-2025 ont été refinancées** à des conditions attractives : **755 M€**

### Transformation de nos lignes de crédit en financements responsables



- **100%** des lignes de crédit bancaire sont **responsables**
- **65%** des financements d'Icade sont responsables (**+11 pts** vs. décembre 2022)

### Placement de la trésorerie excédentaire dans des conditions attractives



- Encours moyen de **0,87 Md€** placé au taux moyen de **c.3,4%**

## Maîtrise encore accrue des charges financières à venir

À fin décembre 2023

Solide position de couverture	Dette intégralement couverte sur les 3 prochaines années	<b>5,5 ans</b> Maturité moyenne des instruments de couverture
Coût de la dette maîtrisé	<b>1,56%</b>	
ICR confortable	<b>5,6x</b>	



*Bonne visibilité financière à court et moyen terme*

## Un rendement du dividende attractif

Proposition du Conseil d'administration  
à l'Assemblée Générale du 19 avril 2024

**4,84 €**

Dividende  
par action

**+11,8%**

En croissance  
vs. 2022

**13,6%**

Rendement  
du dividende<sup>(1)</sup>

### Versement du dividende en deux temps :

- Un acompte sur dividende (**2,42 €**/action) payé en numéraire début mars<sup>(2)</sup>
- Versement du solde : début juillet

(1) Base cours au 29/12/2023

(2) Détachement du coupon le 4 mars 2024 / Versement le 6 mars 2024





4

**SOLIDE  
PERFORMANCE RSE**

LA PLATEFORME (Marseille, Bouches-du-Rhône)



# Amélioration de la performance carbone par des actions à fort impact (1/2)



**Objectif de réduction des émissions de GES entre 2019 et 2030**  
(en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

**-60%**

**Résultat 2019 – 2023<sup>(1)</sup>**

**-35%**

**Sobriété énergétique des bâtiments**



**66 M€**  
Capex sur 2019–2023<sup>(2)</sup>

**Programme de sobriété énergétique**



**c.-20%**  
Évolution de la consommation énergétique hivernale (2023 vs. 2022)

**Bail engagé climat**



**200 000 m<sup>2</sup>**

(1) Résultat 2019-2022 : -29%

(2) Dont 33 M€ sont issus du plan de capex de 100 M€ sur 2022-2026

## Amélioration de la performance carbone par des actions à fort impact (2/2)



Objectif de réduction  
des émissions de GES  
entre 2019 et 2030

(en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

**-41%**

Résultat 2019 – 2023<sup>(1)</sup>

**-12%**

Opérations<sup>(2)</sup> alimentées par  
des énergies renouvelables,  
réseaux urbains et pompes  
à chaleur



**79%**  
vs. **64%** en 2022

Opérations<sup>(2)</sup> avec une  
structure mixte bois-béton



**17%**  
vs. **8%** en 2022

Achats responsables



**100%**  
bois certifié FSC / PEFC<sup>(3)</sup>

(1) Résultat 2019-2022 : -5%

(2) Sur le périmètre des opérations lancées

(3) Système de certification international qui garantit la gestion durable des forêts

# 5

## PERSPECTIVES

ORSUD (Gentilly, Val-de-Marne)



## Perspectives 2024

---

CFNC Groupe  
2024  
par action

---

**CFNC des activités stratégiques<sup>(1)</sup> par action**

**[2,75 – 2,90] €**

*Hors activités abandonnées*

---

**+ estimation du CFNC des activités abandonnées<sup>(2)</sup>**

**c.[0,80] € par action**

(1) Les activités stratégiques correspondent aux pôles Foncière Tertiaire et Promotion  
(2) Les flux de trésorerie résiduels de la Santé comprennent les dividendes et produits financiers

# Q&A

ORSUD (Gentilly, Val-de-Marne)





**ANNEXES**

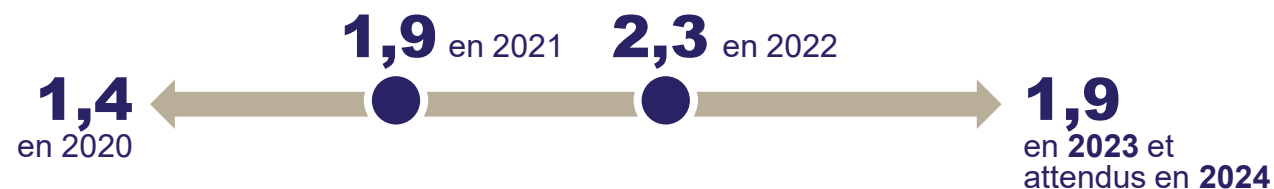
**MONTREAL** (Parc Paris Orly-Rungis)



# La demande placée de bureaux se normalise pour les actifs qualitatifs et bien situés

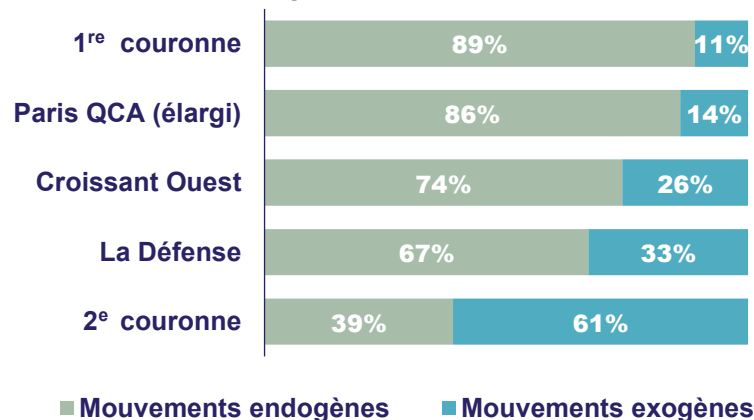
## Normalisation de la demande placée à un niveau un cran plus bas qu'en 2022

Demande placée en IdF en millions de m<sup>2</sup>



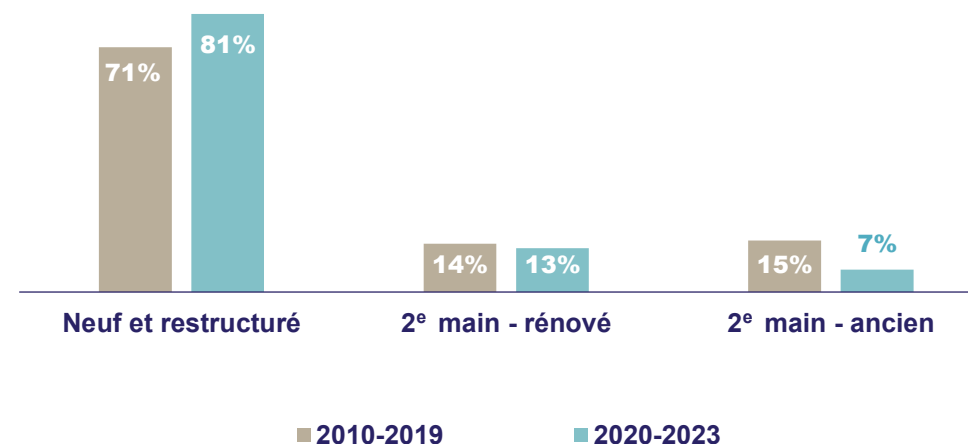
## Mouvements vers plus de centralité opérés au sein d'un même secteur

Part de mouvements endogènes



## Réduction des tailles unitaires au profit d'actifs plus qualitatifs

Demande placée selon l'état



**71%** des déménagements<sup>(1)</sup> ont été réalisés vers des localisations mieux desservies par les transports en commun au sein d'un même secteur



# En 2023, de nombreux investisseurs marquent une pause dans l'attente d'un nouvel équilibre

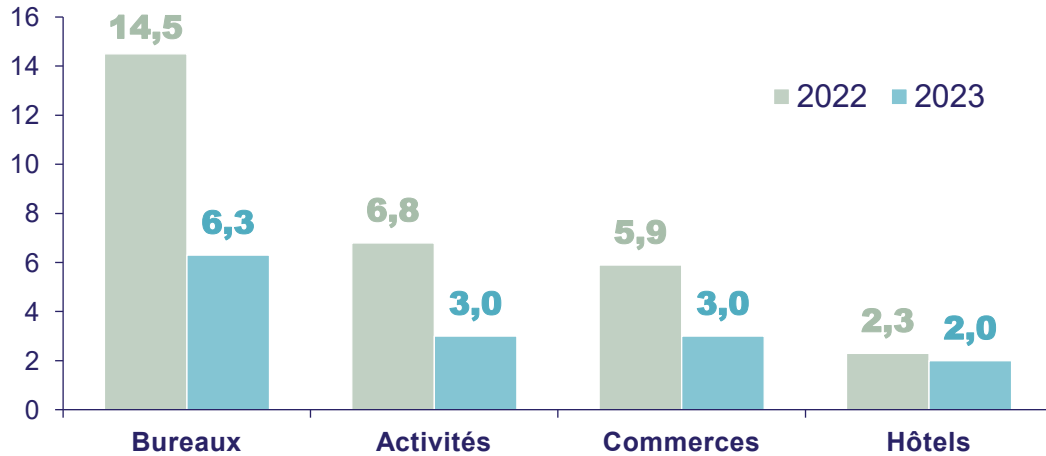
## Forte baisse de l'investissement immobilier en France

Immobilier d'entreprise (en Md€)



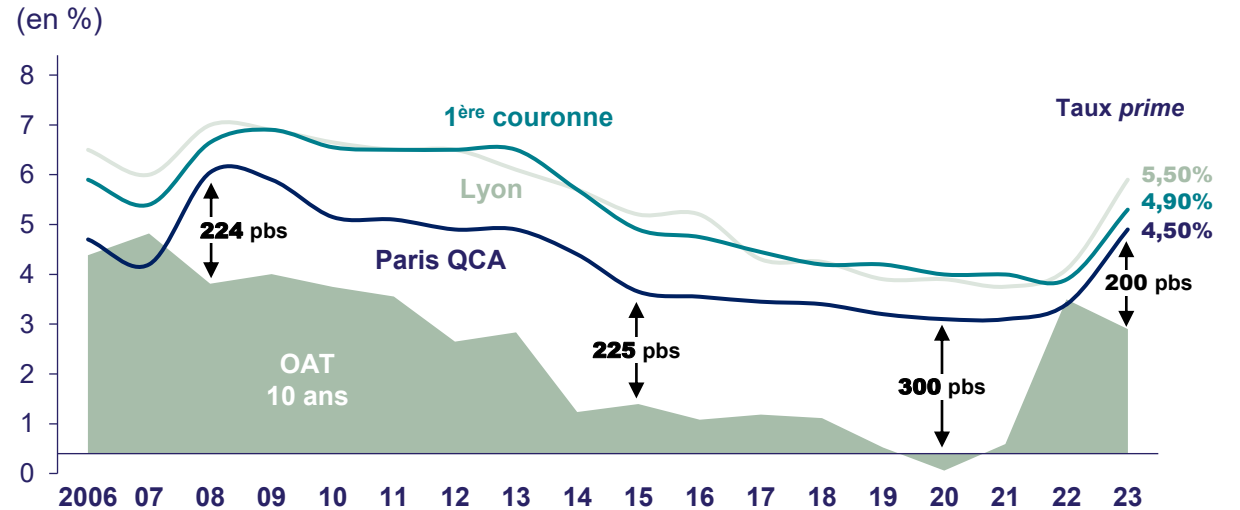
## Investissements en repli sur toutes les classes d'actifs et marchés

Volume d'investissement par classe d'actifs (en Md€)



## Les taux *prime* entrent dans une « nouvelle normalité »

Taux *prime* des bureaux en France vs. OAT 10 ans



# En 2023, un marché porté exclusivement par ses fondamentaux les plus résilients : investisseurs locaux et actifs *prime*

1

## Investisseurs domestiques : la plupart des acquisitions 2023

- **79%** des investissements en France par des investisseurs domestiques en 2023
- Quelques transactions réalisées par des investisseurs internationaux (US sur un portefeuille logistique, Moyen-Orient sur des hôtels *prime*)

2

## Les transactions de taille unitaire plus réduite désormais majoritaires

- Seules 22 transactions au-dessus de 100 M€ en 2023 (vs. 70 en 2022)
- Quelques actifs significatifs offrant une grande sécurité locative ont changé de main (Accor Tower, Italy 2, Polygon Riviera)

3

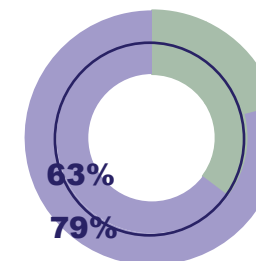
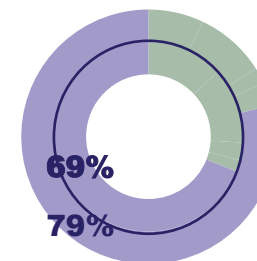
## Les bureaux restent n°1 des investissements

- Les bureaux représentent toujours c.50% du volume d'investissement en immobilier d'entreprise, bien que leur part diminue légèrement année après année
- Les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des classes d'actifs alternatives (santé, data centers, logement étudiant, coliving, énergies renouvelables, studios TV)

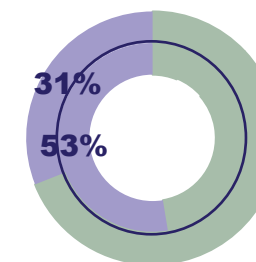
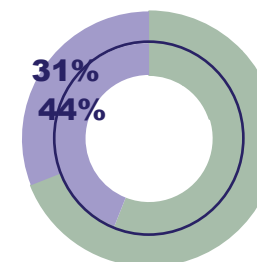
23 vs. 22

23 vs. moy. 5 ans

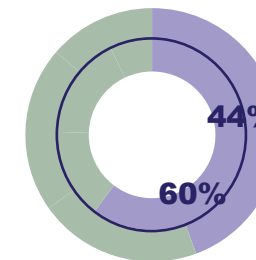
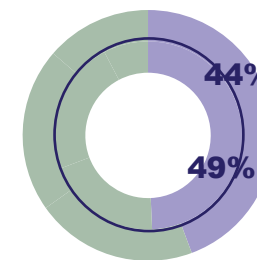
Part des investisseurs domestiques  
(en % du volume annuel)



Part des transactions >100 M€  
(en % du volume annuel)



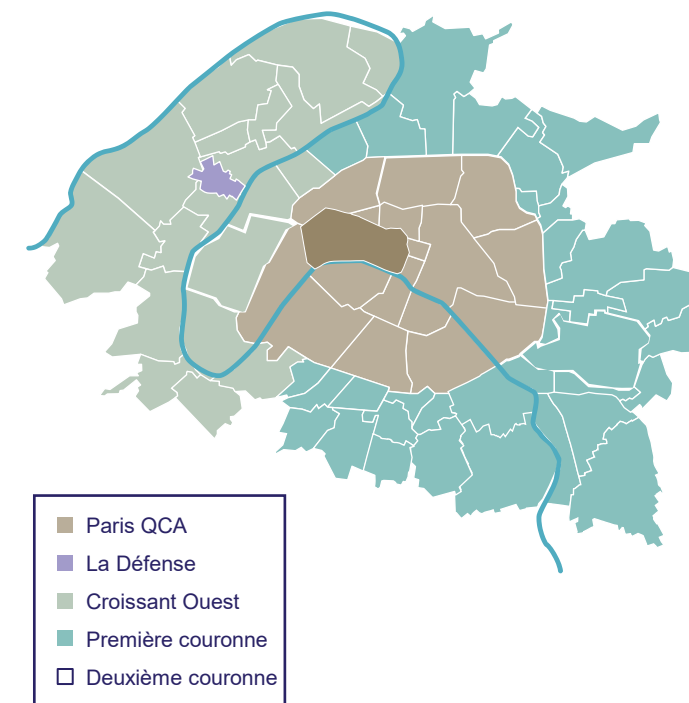
Part des bureaux  
(en % du volume annuel)



 **Des stratégies diversifiées désormais plus courantes parmi les investisseurs**

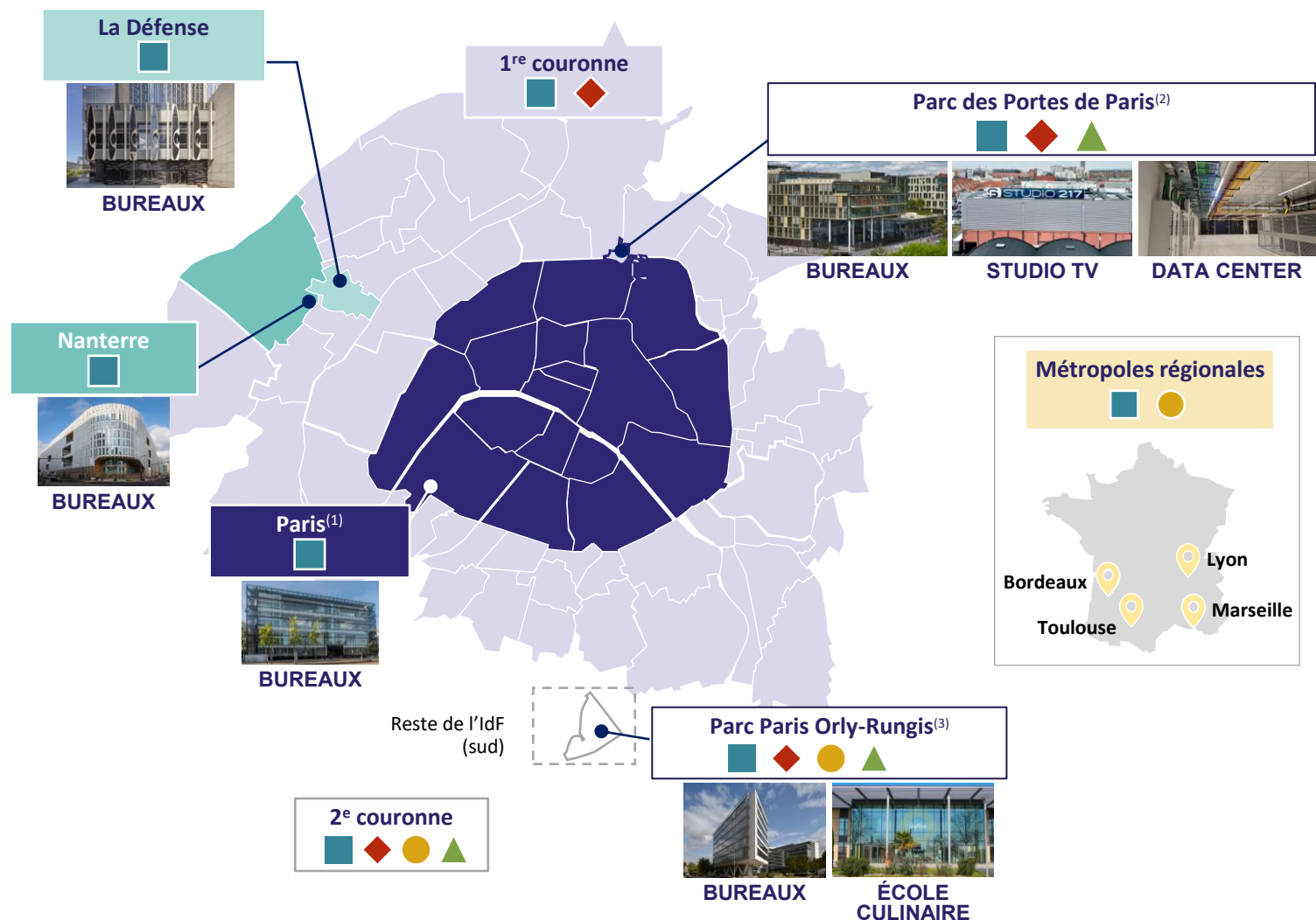
# Normalisation de l'activité locative un cran plus bas qu'en 2022, dans un marché très polarisé

	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	Première couronne	Deuxième couronne
<b>Taux de vacance physique</b> (T4 2023 vs. un an avant)	<b>2,4% ≈</b>	<b>14,7% ▼</b>	<b>14,7% ▲</b>	<b>16,1% ▲</b>	<b>c.5,3% ≈</b>
<b>Demande placée</b> (2023 vs. 2022 & moy. 10 ans)	<b>435 800 m<sup>2</sup></b> (-11% / +5%)	<b>133 500 m<sup>2</sup></b> (-33% / -28%)	<b>412 000 m<sup>2</sup></b> (-8% / -19%)	<b>266 700 m<sup>2</sup></b> (-39% / -17%)	<b>230 400 m<sup>2</sup></b> (+5% / -16%)
<b>Loyer prime</b> (€/m <sup>2</sup> /an HT HC facial en 2023 vs. un an avant)	<b>965 € ▲</b>	<b>545 € ▼</b>	<b>640 € ▲</b>	<b>400 € ▲</b>	<b>260 € ≈</b>
<b>Mesures d'accompagnement</b> (% moyen pour les transactions 2023 vs. 2022)	<b>16% ▼</b>	<b>34,4% ▲</b>	<b>28,4% ▲</b>	<b>28,4% ▲</b>	<b>c.25,4% ≈</b>
<b>Taux de rendement prime</b> (T4 2023 vs. un an avant)	<b>4,5% ▲</b>	<b>5,75% ▲</b>	<b>4,9% ▲</b>	<b>5,75% ▲</b>	<b>7,0% ▲</b>



**Des mesures d'accompagnement attractives et une rareté de l'offre dans Paris QCA qui devraient favoriser la demande d'actifs de qualité hors de Paris**

# Un patrimoine diversifié d'actifs situés sur des marchés de premier plan



**253**  
actifs

**6,5 Md€**  
Valorisation

**1,9 Mm<sup>2</sup>**

Répartition typologique	31/12/2023	
	Valorisation	% patrimoine total
Bureaux	5,4 Md€	<b>82%</b>
Locaux d'activité	0,7 Md€	<b>11%</b>
Autres	0,3 Md€	<b>5%</b>
Réserves foncières	0,1 Md€	<b>2%</b>

Répartition géographique	31/12/2023	
	Valorisation	% patrimoine total
Paris <sup>(1)</sup>	1,4 Md€	<b>22%</b>
Nanterre	1,4 Md€	<b>21%</b>
La Défense	0,4 Md€	<b>7%</b>
1 <sup>re</sup> couronne	1,6 Md€	<b>25%</b>
2 <sup>e</sup> couronne	1,0 Md€	<b>15%</b>
Métropoles régionales	0,7 Md€	<b>10%</b>

À décembre 2023, en PdG

En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent

(1) Dont 1 actif à Paris 15<sup>e</sup>/Issy-les-Moulineaux pour 231 M€ et 2 actifs à Neuilly pour 34 M€

(2) Situé en 1<sup>re</sup> couronne

(3) Situé en 2<sup>e</sup> couronne

# Un positionnement sélectif dans les principales métropoles régionales



**ORIANZ**  
Bordeaux, Gironde



**NEXT**  
Lyon, Rhône



**LAFAYETTE**  
Lyon, Rhône



**MILKY WAY**  
Lyon, Rhône



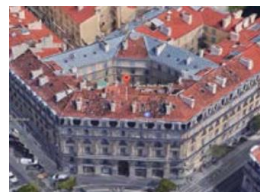
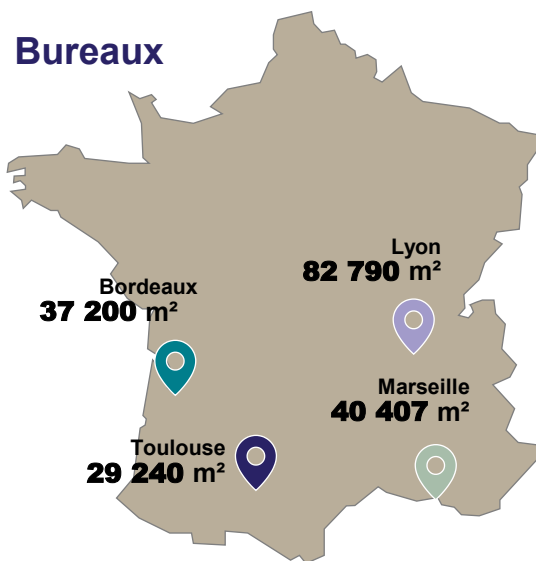
**LA FABRIQUE**  
Bordeaux, Gironde



**LE NAUTILUS**  
Bordeaux, Gironde



**LATÉCOËRE**  
Toulouse, Haute-Garonne



**SADI CARNOT**  
Marseille, Bouches-du-Rhône



**M FACTORY**  
Marseille, Bouches-du-Rhône



**LE CASTEL**  
Marseille, Bouches-du-Rhône



**QUAI RIVE NEUVE**  
Marseille, Bouches-du-Rhône

## Patrimoine en régions – tous actifs confondus

**241 000**  
**m<sup>2</sup>**

**0,7 Md€<sup>(1)</sup>**

**10%**  
du patrimoine total

- Localisations *prime*
- Offrant un niveau élevé de certifications et de services



***Meilleurs standards environnementaux,  
localisations et loyers attractifs :  
des atouts clés pour attirer  
les grandes entreprises***

# Les Terrasses de Nanterre : 20% du patrimoine en valeur, 98% d'occupation



Actifs d'Icade :

**c.196 000 m<sup>2</sup>**

**20%**  
du patrimoine en valeur

**420 €/m<sup>2</sup>**  
de loyer *prime*  
sur ce secteur

**98%**  
d'occupation

## Excellente desserte

- En voiture : A86, A14 et périphérique
- En transports en commun : RER A
- Un nouveau hub de transport : RER E (2024) et ligne 15 du Grand Paris Express (2030)



## Immeubles en exploitation



ÉTOILE  
PARK

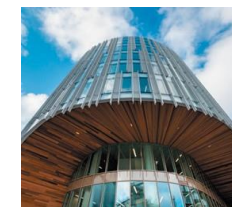


DÉFENSE  
4/5/6



GRANDS  
AXES

Livraisons  
2021



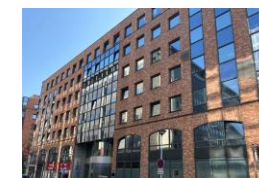
ORIGINE



WEST PARK 4



PRAIRIAL



DÉFENSE  
PARC

Acquisitions  
*value add*  
2021 et 2022

Lancement  
d'un projet  
du pipeline



EDENN

Redéveloppement de l'EDENN  
(ex-Défense 2) avec un doublement  
de la surface locative

- Livraison : **T4 2025**
- Pré-loué à **58%** à **Schneider Electric**

# Pipeline de développement au 31 décembre 2023

Nom du projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévue	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers (M€)	YoC <sup>(1)</sup>	Prix de revient <sup>(2)</sup> (M€)	Restant à réaliser (M€)	Pré-commercialisation
<b>COLOGNE</b>	Rungis	Restructuration	Bureau	T2 2024	2 927			11	3	100%
<b>NEXT</b>	Lyon QCA	Restructuration	Bureau	T3 2024	15 763			97	18	100%
<b>EQUINIX</b>	Portes de Paris	Construction	Data Center	T3 2025	7 490			36	32	100%
<b>EDENN</b>	Nanterre	Construction	Bureau	T4 2025	30 587			254	144	58%
<b>HELSINKI-IÉNA</b>	Rungis	Restructuration	Hôtel	T4 2025	10 578			45	41	100%
<b>VILLAGE DES ATHLÈTES<sup>(3)</sup></b>	Saint-Ouen	Construction en VEFA	Bureau / Atelier	T1 2026	12 404			61	9	0%
<b>29-33 CHAMPS-ÉLYSÉES</b>	Paris QCA	Restructuration	Bureau / Commerce	T3 2027	12 322			404	88	0%
<b>TOTAL PIPELINE LANCÉ<sup>(4)</sup></b>					<b>92 071</b>	<b>45</b>	<b>5,0%</b>	<b>907</b>	<b>334</b>	<b>39%</b>
<b>TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE<sup>(5)</sup></b>					<b>36 737</b>	<b>16</b>	<b>6,3%</b>	<b>247</b>	<b>162</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PIPELINE</b>					<b>128 808</b>	<b>61</b>	<b>5,3%</b>	<b>1 155</b>	<b>496</b>	<b>-</b>



- **2 projets à livrer d'ici fin 2024, pré-loués à 100%**
- **1 projet de Data Center lancé sur les Portes de Paris, pré-loué à 100% à un locataire historique du parc**
- **2 projets à Rungis, pré-loués à 100% : 1 restructuration de bureaux et 1 reconversion de bureaux en hôtel**
- **1 projet lancé au T4 2023 dont le permis de construire a été obtenu dans Paris QCA (Champs-Élysées)**

Note : données à 100%

(1) YoC sur JV = Loyers faciaux / Prix de revient du projet. Ce prix comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires externes et travaux preneurs) et le coût de portage financier, hors refacturations internes

(2) Comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires et travaux preneurs) et le coût de portage financier, hors refacturations internes

(3) Phase « héritage » à la suite des JO 2024

(4) Pipeline lancé : projets en cours de construction, ou faisant l'objet d'une prise à bail, ou ayant obtenu un permis de construire

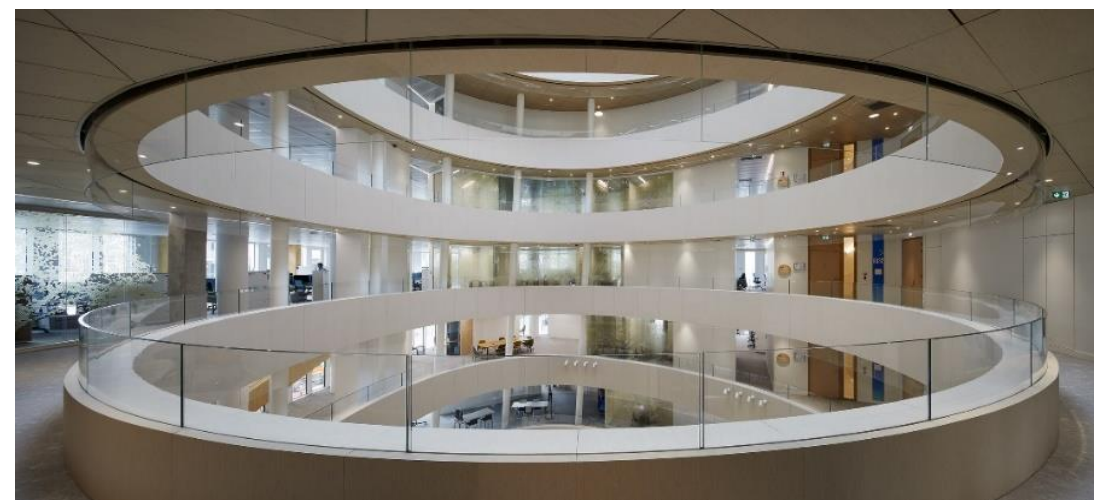
(5) Pipeline complémentaire : projets ayant obtenu un permis de construire et qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur mise en chantier

# Chiffres clés

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Valeur du patrimoine</b> (100%, hors droits)	<b>6,8 Md€</b>	8,2 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	<i>6,5 Md€</i>	7,7 Md€
<b>Rendement du patrimoine</b> <sup>(1)(2)</sup> (PdG, droits inclus)	<b>7,5%</b>	6,0%
<b>Surface totale</b> (en millions de m <sup>2</sup> )	<b>1,87</b>	1,87
<b>WALB</b>	<b>3,6 ans</b>	3,8 ans
<b>Taux d'occupation financier</b>	<b>87,9%</b>	87,7%
Bureaux <i>well-positioned</i>	<b>91,0%</b>	88,1%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	<b>71,4%</b>	82,9%
Locaux d'activité	<b>92,1%</b>	91,4%

Une augmentation des taux de rendement portée par l'environnement de marché et la remontée des taux d'intérêt

Taux d'occupation financier à **87,9%**, en forte amélioration sur les bureaux *well-positioned* (**c.+300 pbs**)



**ORIGINE**  
Nanterre, Hauts-de-Seine



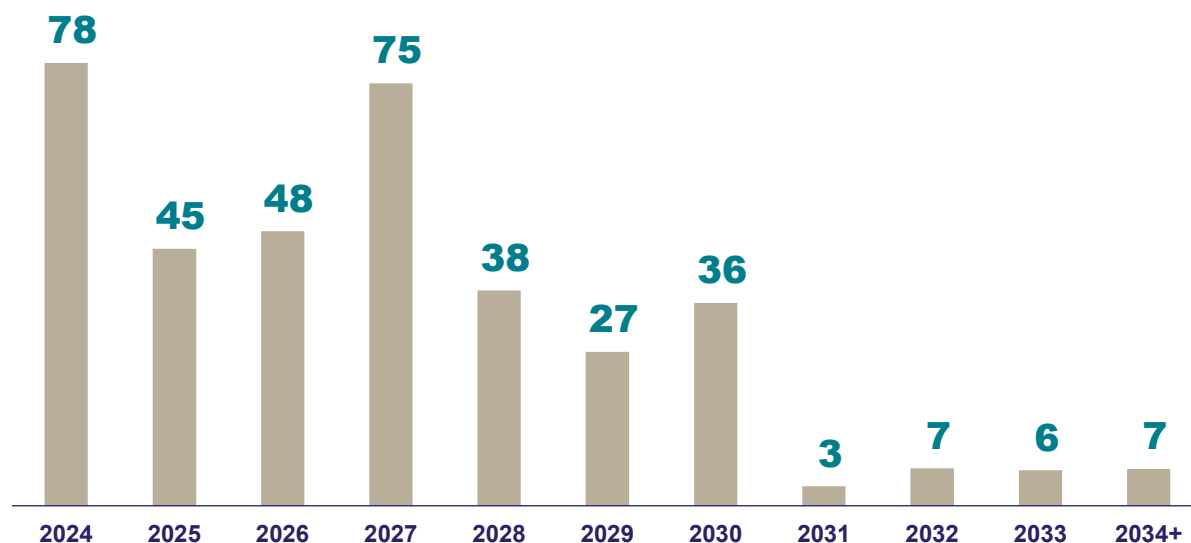
## Échéancier des baux de la Foncière Tertiaire

### Activité locative soutenue en 2023 avec **c.243 000 m<sup>2</sup>** renouvelés ou signés

- **Renouvellements** : **41 baux** représentant **143 000 m<sup>2</sup>** et **34 M€** de loyers faciaux annualisés sur une durée ferme moyenne de **4,9 ans**
- **Signatures** : **89 baux** représentant **100 000 m<sup>2</sup>** et **29 M€** de loyers faciaux annualisés (WALB de **6,4 ans**)

### Échéancier des baux à décembre 2023

Loyers IFRS annualisés de la Foncière Tertiaire  
(en M€)



En moyenne, **72%** des locataires ayant eu une faculté de sortie en 2023 sont restés dans le patrimoine Icade

- Facultés de sortie en 2024 : forte granularité du portefeuille de baux (risque réparti sur 439 baux dont 10 à >1 M€ de loyers IFRS)
- **En 2024, les départs certains représentent c.40 M€** sur un total de 78 M€

**54%** des loyers sont à échéance post 2026

**66%** des loyers des bureaux *well-positioned* sont à échéance post 2026

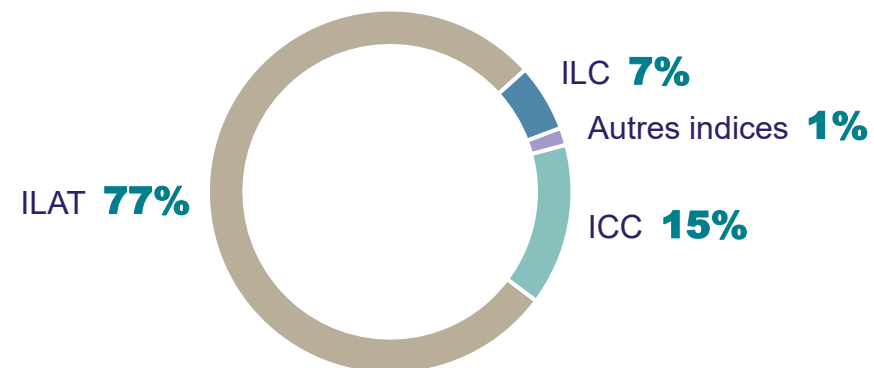
# Foncière Tertiaire : un business model bien protégé contre l'inflation

# 100%

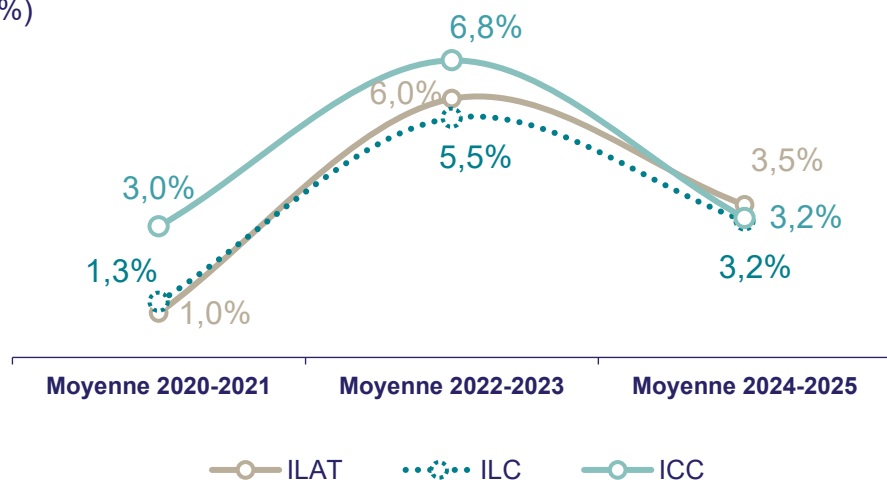
des baux sont indexés sur des indices  
qui intègrent une forte composante inflation  
Entièrement répercuté aux locataires



Répartition du portefeuille tertiaire par type d'indice – déc. 2023  
(% des loyers faciaux)



Évolution des indices<sup>(1)</sup>  
(en %)



**+3,0%**  
Effet de l'indexation  
sur l'évolution des loyers  
en 2022

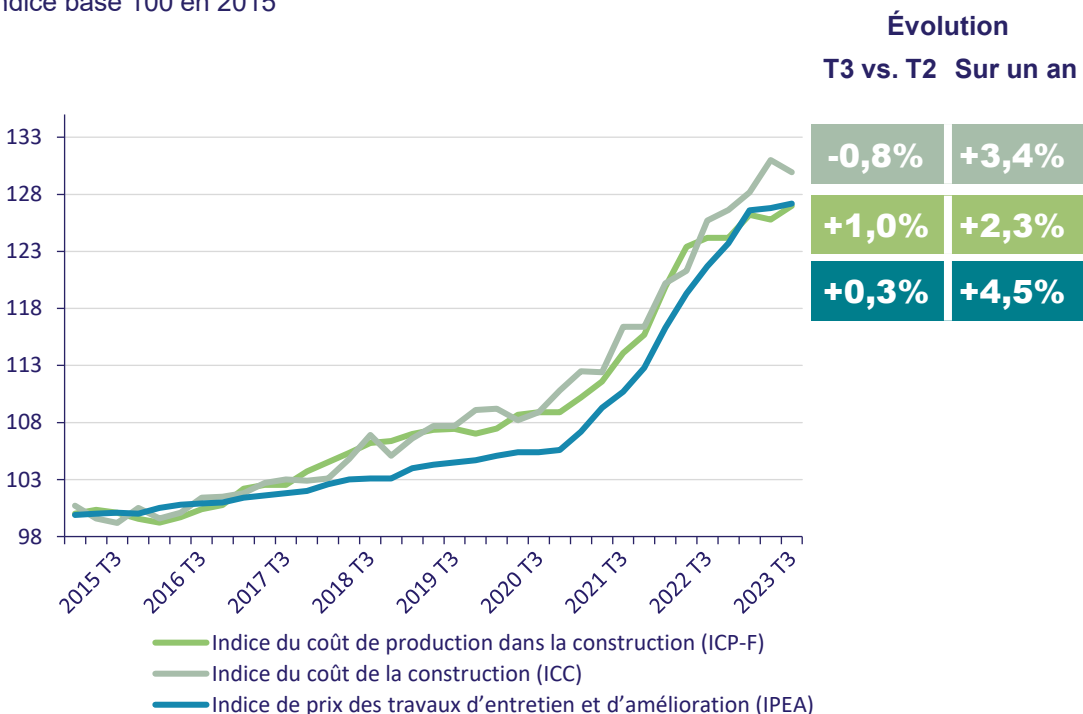
**+4,7%**  
Effet de l'indexation  
sur l'évolution des loyers  
en 2023

(1) Sources : INSEE, prévisions de CDC

# Après une forte hausse, les coûts de construction et les prix de vente se stabilisent

## Indices de coûts et de prix dans la construction au T3 2023

Indice base 100 en 2015

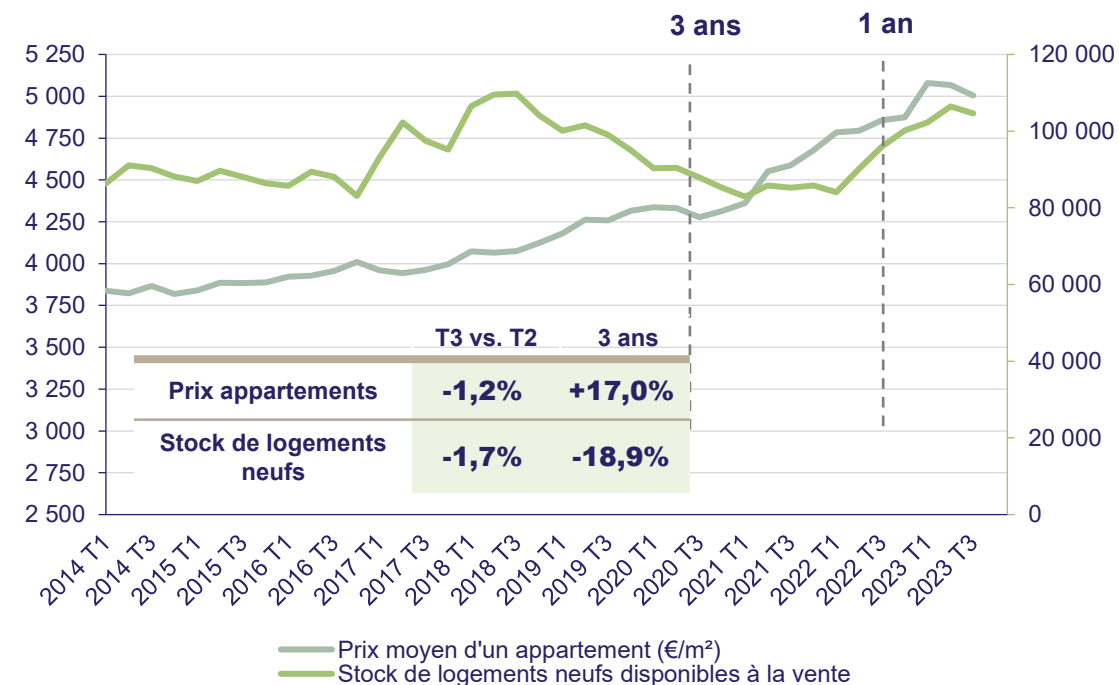


**→ Stabilisation des coûts de construction depuis le T2 2023**

## Prix de vente et encours de logements neufs disponibles à la vente

Prix TTC en €/m<sup>2</sup> hors frais de notaire et divers

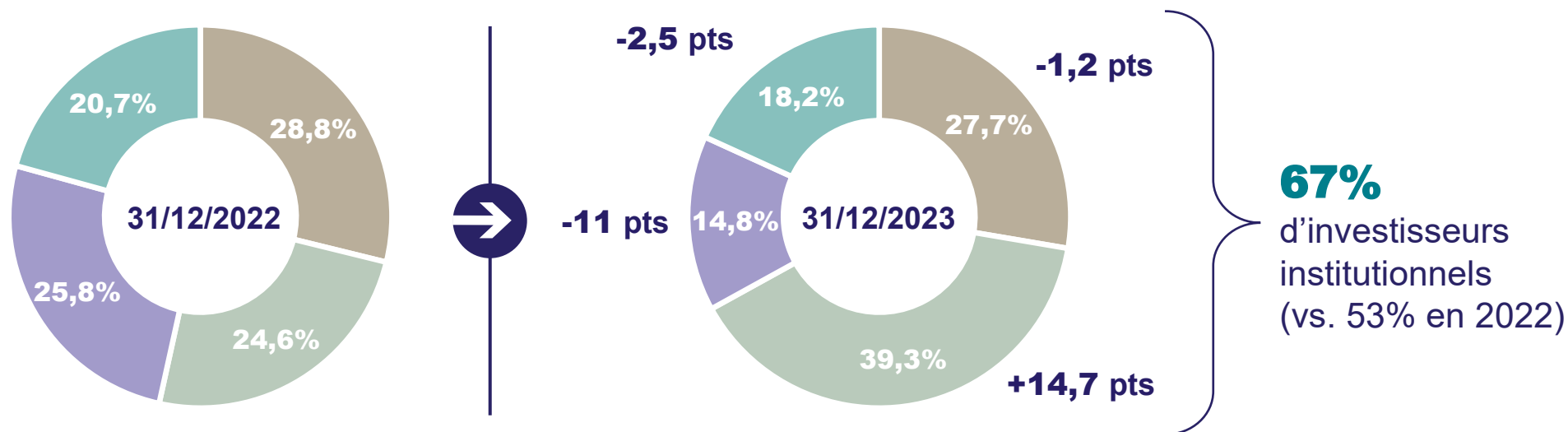
Stock de logements neufs disponibles à la vente



**→ Baisse des prix de vente et du stock de logements depuis le T2 2023**

## Promotion : des réservations de plus en plus portées par les investisseurs institutionnels

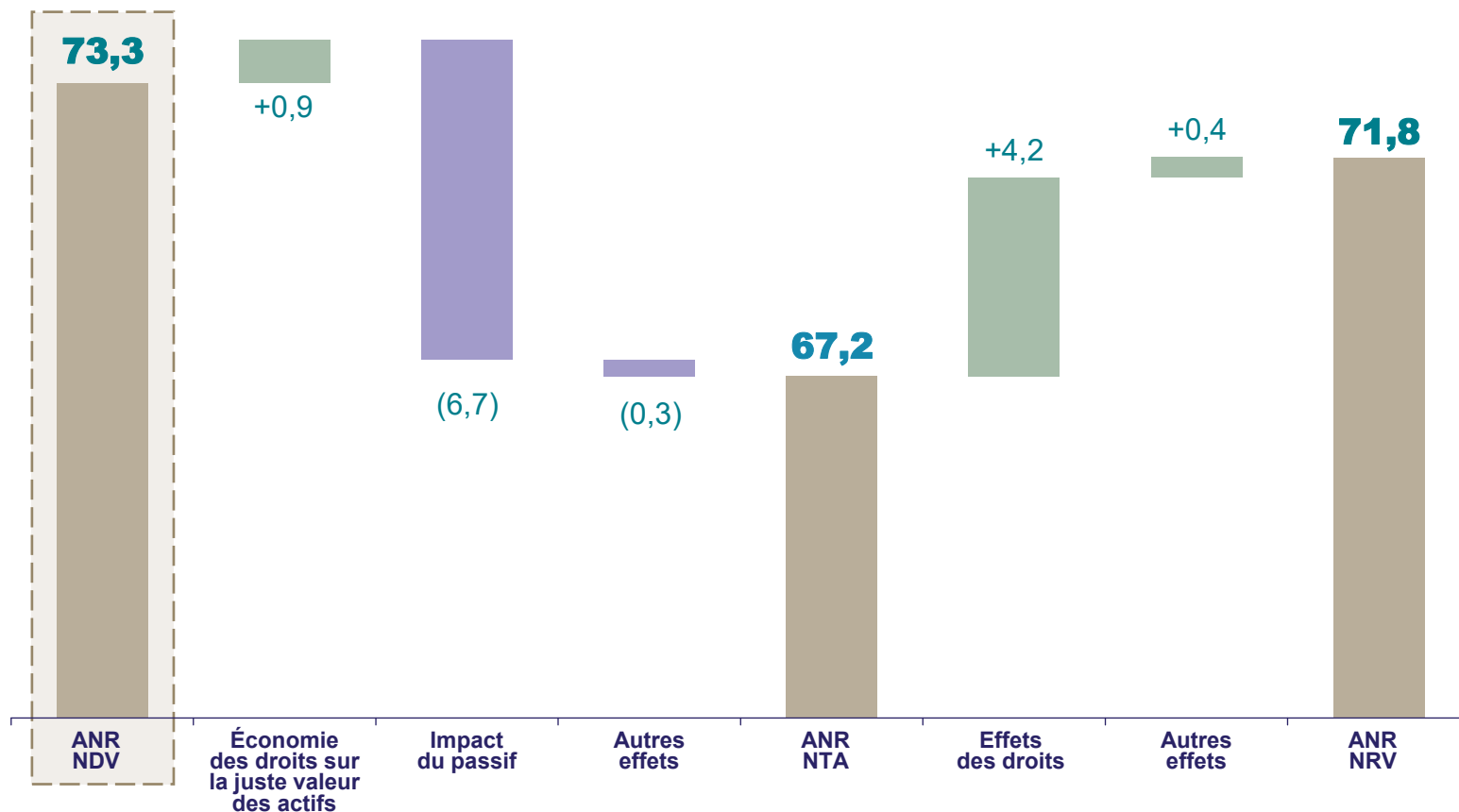
Répartition des réservations par typologie de client



- Investisseurs institutionnels sociaux (ESH) – bailleurs sociaux
- Investisseurs institutionnels
- Investisseurs personnes physiques
- Accédants

# ANR EPRA NRV, NTA & NDV

(En € par action)



	En M€	En €/action	Δ vs. déc. 2022
ANR NDV	5 565	73,3	-27,6%
ANR NTA	5 098	67,2	-25,2%
ANR NRV	5 447	71,8	-26,1%

# Leadership confirmé en 2023 par les agences de notation extra-financière et les classements

## CHANGEMENT CLIMATIQUE



Notée **A** sur  
l'enjeu climatique

Dans le **top 2%**  
des entreprises évaluées



**CLIMATE**

## AGENCES GÉNÉRALISTES

Classée **9<sup>e</sup> sur 443** entreprises cotées du secteur immobilier au niveau mondial

Note : **7,1/100** (échelle inversée)



Note : **A**  
(échelle de CCC à AAA)



**Statut « Prime »**  
dans le top 10 % des entreprises du secteur immobilier au niveau mondial



Note : **63/100**  
Largement au-dessus du score moyen de 41/100 des acteurs du secteur immobilier en Europe



## IMMOBILIER

Statut « **Sector Leader** » dans la catégorie des foncières cotées diversifiées en Europe de l'Ouest



G R E S B  
REAL ESTATE  
sector leader 2023

Note : **88/100**

**Niveau « Gold »**  
pour la qualité du reporting extra-financier depuis 2015



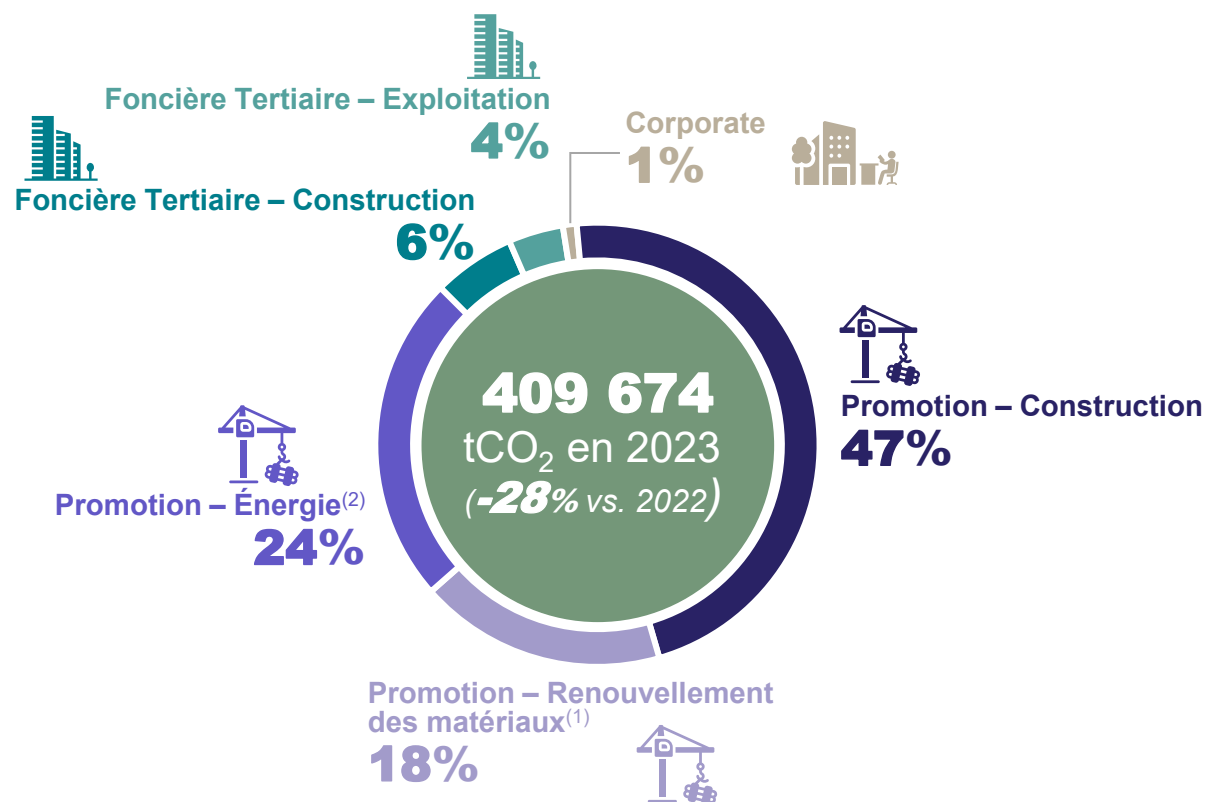
**1<sup>re</sup>** place parmi les foncières les plus engagées contre le réchauffement climatique

**Les Echos investir**

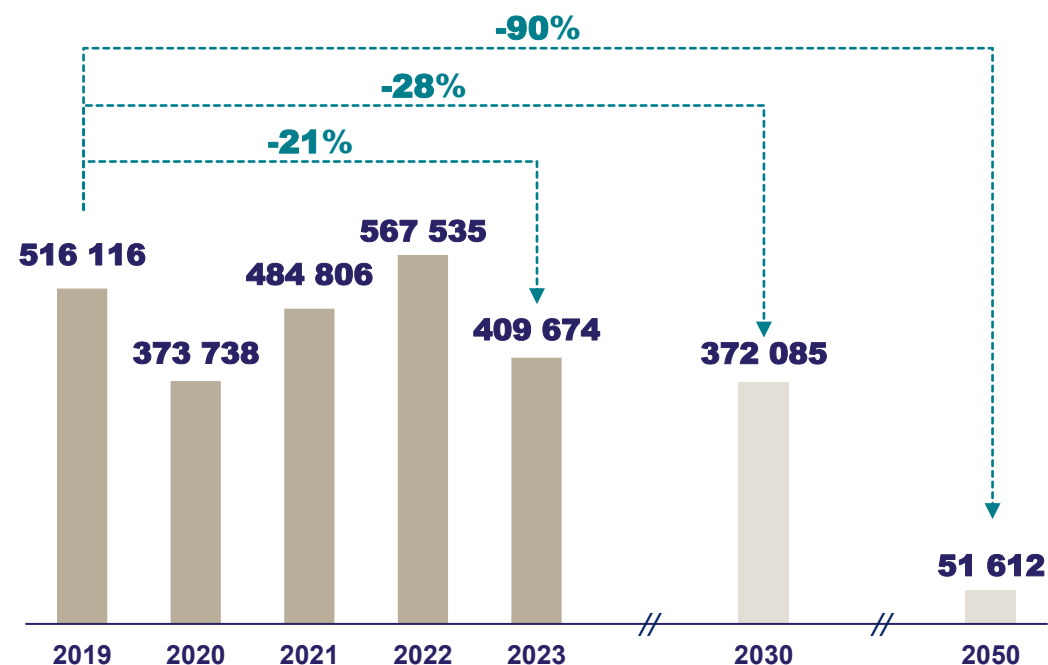


# Des résultats en ligne avec la trajectoire 1,5°C du Groupe validée par la SBTi

## • Répartition des émissions de CO<sub>2</sub> d'Icade en 2023<sup>(1)</sup>



## • Forte baisse des émissions de GES<sup>(3)</sup> en 2023



(1) Sur le périmètre d'engagement SBTi

(2) Sur 50 ans

(3) Gaz à effet de serre