

POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021
INCLUANT LE RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ

The ICADE logo consists of the word "ICADE" in white, bold, uppercase letters, centered within a blue, rounded, abstract shape that has a green and white patterned interior. The background of the entire page is an aerial view of a coastal city with a harbor, a large ferry, and a marina.

ICADE

Des lieux où il fait bon vivre

SOMMAIRE

1. RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ	3	5. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	191
2. PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE	47	1. Cadre du rapport et code de référence	192
1. Groupe	48	2. Gouvernance	193
2. Métier Foncières	62	3. Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux	220
3. Métier Promotion	83	4. Informations complémentaires	229
4. Compte de résultat analytique groupe Icade	92	5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	233
5. Éléments financiers complémentaires	94	6. ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021	235
6. Autres informations	99	1. États financiers consolidés	236
3. RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	101	2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	296
1. Politique et organisation RSE	102	3. États financiers comptes annuels	300
2. Transition bas carbone et préservation des ressources	108	4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	328
3. Bien-être des occupants, accompagnement aux nouveaux usages et ancrage territorial	125	7. PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES	333
4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité	137	1. Liste du patrimoine Foncière Tertiaire	334
5. Engagements RSE et progrès réalisés en 2021	144	2. Liste du patrimoine Foncière Santé	339
6. Tableaux de synthèse et indicateurs RSE	148	3. Rapport condensé des experts immobiliers	344
7. Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés	160	8. CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION	347
8. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting	164	1. Renseignements sur l'émetteur et son capital	348
9. Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, <i>Global Reporting Initiative</i> et EPRA	171	2. Marché du titre de la Société	355
10. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière	175	3. Actionnariat des salariés	357
4. FACTEURS DE RISQUES	179	4. Affectation du résultat et politique de distribution	366
1. Gestion et contrôle des risques	180	9. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	369
2. Procédures de contrôle interne et gestion des risques	188	1. Documents accessibles au public	370
3. Assurances et litiges	189	2. Personnes responsables	370
		3. Tables de concordance	371
		4. Glossaire	376

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021

Incluant le rapport financier annuel
et le rapport annuel intégré



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 24 mars 2022 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel.

L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

En application du Règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

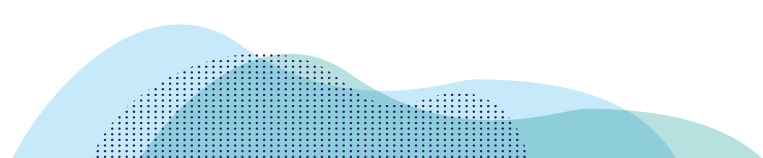
x

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019
et les rapports de nos commissaires aux comptes
y afférents figurant respectivement aux pages 190 à 247 et 248
du document de référence déposé auprès de l'AMF le 2 avril 2020.

x

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020
et les rapports de nos commissaires aux comptes
y afférents figurant respectivement aux pages 194 à 253 et 254
du document de référence déposé auprès de l'AMF le 25 mars 2021.

« Le rapport financier annuel est une reproduction de la version officielle du rapport financier annuel qui a été établie au format ESEF (*European Single Electronic Format*) et est disponible sur le site de l'émetteur. »





Fresk, Paris XV^e

RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ

› UN MODÈLE UNIQUE D'OPÉRATEUR INTÉGRÉ	4	› PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, UN ENJEU MAJEUR	22
› UNE RAISON D'ÊTRE INTÉGRÉE AU CŒUR DE NOS MÉTIERS	6	› UNE CULTURE DE L'INNOVATION ET DE L'ENGAGEMENT	24
› NOS 15 INDICATEURS DE PROGRÈS	8	› L'ÉCOSYSTÈME ICADE	26
› MESSAGE DE FRÉDÉRIC THOMAS	10	› REPENSER ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN	27
› MESSAGE D'OLIVIER WIGNIOLLE	12	› AGIR POUR UNE VILLE BAS CARBONE	28
› UN MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR AU SERVICE DE NOTRE RAISON D'ÊTRE	14	› AGIR POUR UNE VILLE MIXTE ET INCLUSIVE	32
› UNE PERFORMANCE EN LIGNE AVEC NOTRE FEUILLE DE ROUTE 2021-2025	16	› AGIR POUR UNE VILLE INNOVANTE ET CONNECTÉE	36
› ACCÉLÉRATION DE NOS ENGAGEMENTS RSE	20	› LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	40
		› LE COMITÉ EXÉCUTIF	42
		› PRÉVENIR ET MAÎTRISER NOS RISQUES	44

UN MODÈLE UNIQUE D'OPÉRATEUR INTÉGRÉ

Données au 31/12/2021

DES RÉSULTATS SOLIDES PORTÉS PAR TROIS MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES

FONCIÈRE TERTIAIRE

Icade, premier acteur immobilier du Grand Paris
Les bureaux d'Icade sont situés en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

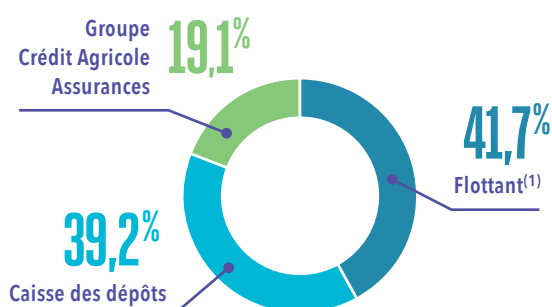
FONCIÈRE SANTÉ

Icade Santé, investisseur immobilier européen
Leader de l'investissement dans les établissements de santé aujourd'hui en France et demain en Europe, la Foncière Santé s'appuie sur des relations de long terme avec les opérateurs de santé pour cocréer de la valeur.

PROMOTION

Icade Promotion, leader national et acteur de référence de la construction bas carbone
Avec son maillage territorial, Icade Promotion développe des opérations de bureaux et de logements, ainsi que des grands équipements publics et des établissements de santé.

UN ACTIONNARIAT HISTORIQUE ET DE LONG TERME



1^{re} place au palmarès 2022 des entreprises françaises les plus responsables (tous secteurs confondus) établi par le magazine *Le Point*.

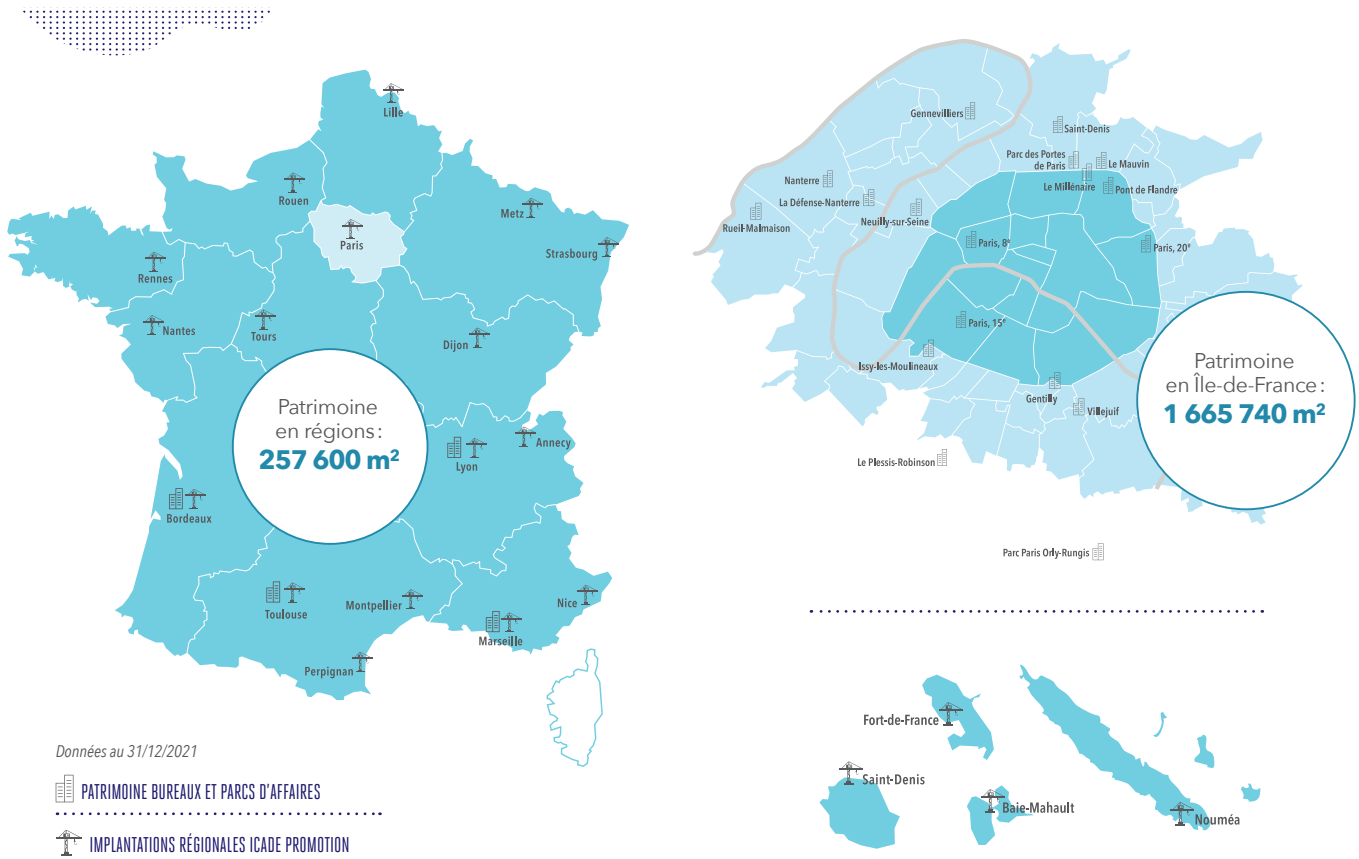
Position de leader pour les agences extra-financières.

DES RÉSULTATS 2021 EN FORTE HAUSSE

CHIFFRE D'AFFAIRES	CFNC - GROUPE (part du groupe)	PATRIMOINE FONCIÈRES	ANR NDV ⁽⁴⁾	RNR EPRA DES FONCIÈRES (part du groupe)	RÉSULTAT NET (part du groupe)
1,7 Md€⁽²⁾ +15%	389,7 M€ +8,8%	15,5 Md€⁽³⁾ +3,8%	6,9 Md€ +8,6%	361,1 M€ +2,9%	400,1 M€ (VS 79,5 M€ au 31/12/2020)
	5,19 €/action +7,2%				

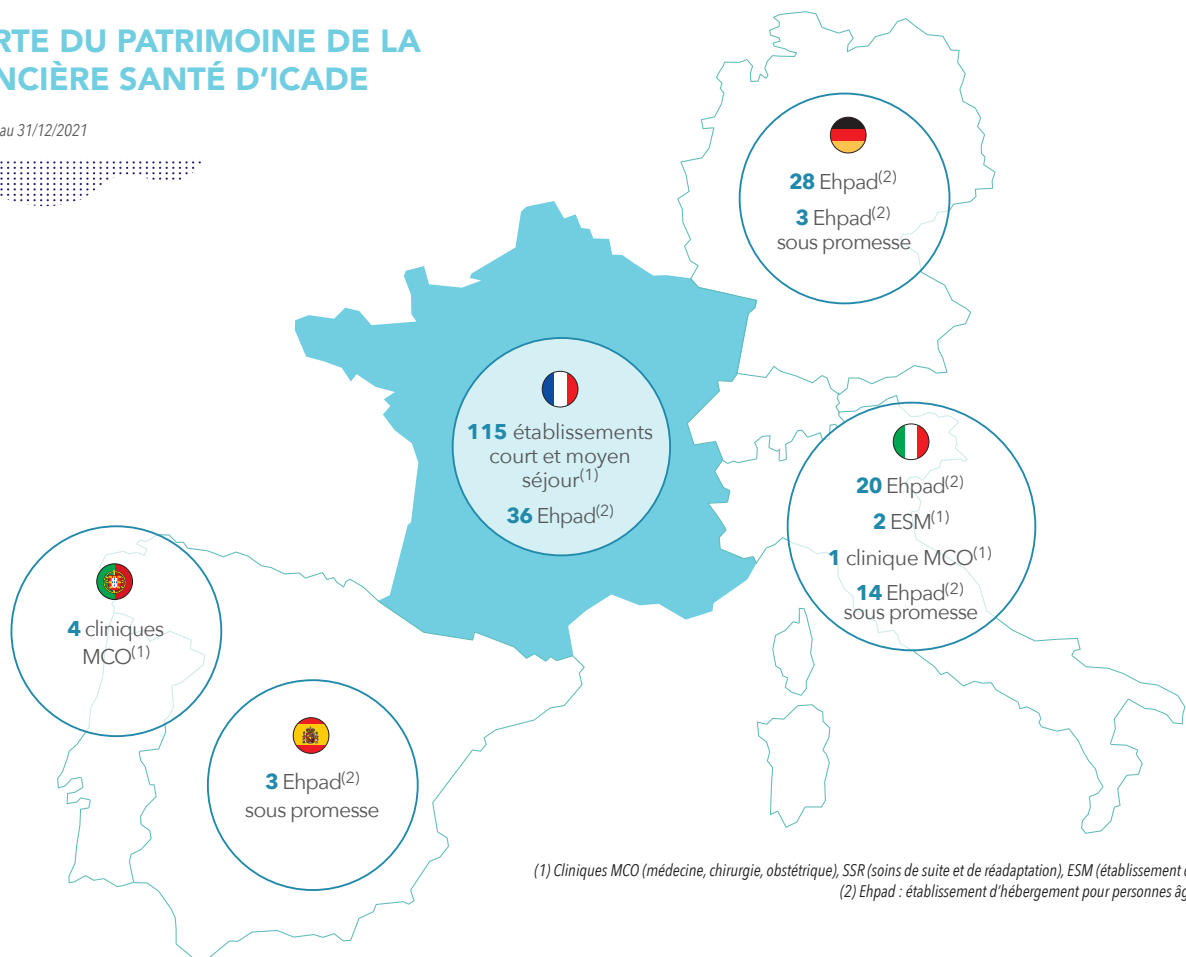
(1) Dont 0,71 % d'autodétention et 0,28 % pour le fonds commun de placement d'Icade (au 31/12/2021). (2) 1,6 Md€ en part du groupe. (3) 12,2 Md€ en part du groupe. (4) NDV : Net Disposal Value.

CARTE DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE D'ICADE ET DES IMPLANTATIONS ICADE PROMOTION



CARTE DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE SANTÉ D'ICADE

Données au 31/12/2021



Opération de restructuration emblématique de plus de 20 000 m² de bureaux et de services menée par les équipes de la Foncière Tertiaire et d'Icade Promotion avec les agences SCAU Architecture et ACTO Architecture, **FRESK** accueille depuis décembre 2021 PariSanté Campus, berceau de la santé numérique de demain.



L'immeuble FRESK : une double adresse Paris 15°/Issy-les-Moulineaux et une visibilité exceptionnelle depuis le périphérique.



LES ÉQUIPES DE L'OPÉRATION FRESK

De gauche à droite :

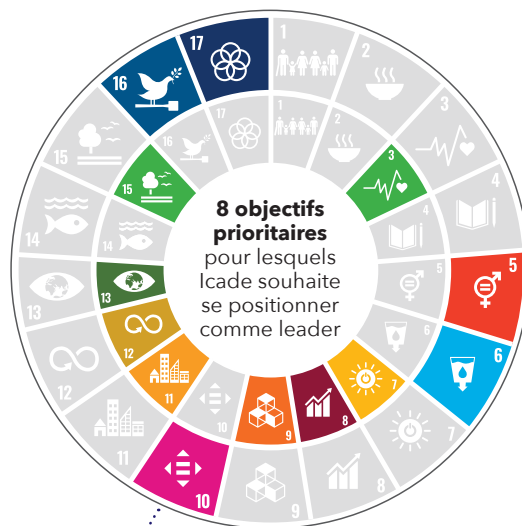
Sylvain Le Marchand, Directeur du développement (Foncière Tertiaire), **Solenne de Dianous**, Responsable du développement (Foncière Tertiaire), **Johanna Mrejen**, Directrice asset management (Foncière Tertiaire), **Bertrand Geloën**, Directeur maîtrise d'ouvrage (Foncière Tertiaire), **Dominique Thomassin**, Directrice des opérations IDF Tertiaire (Icade Promotion), **Louis Blondiaux**, Responsable asset management (Foncière Tertiaire), **Caroline Vaubourgoin**, Directrice générale adjointe IDF Tertiaire (Icade Promotion).

UNE RAISON D'ÊTRE INTÉGRÉE AU CŒUR DE NOS MÉTIERS



Depuis 2020, la Raison d'être d'Icade est inscrite en préambule des statuts de la Société : « Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. Telle est notre ambition, tel est notre objectif. Telle est notre Raison d'être. »

Acteur engagé et responsable, Icade s'attache à déployer cette ambition au quotidien en lien avec les objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU et notamment avec l'objectif numéro 11 : « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables », au cœur des métiers et activités d'Icade.



5 objectifs significatifs pour lesquels Icade est engagée

OBJECTIFS PRIORITAIRES



OBJECTIFS SIGNIFICATIFS



Pour en savoir plus sur le projet et découvrir plus d'images de Fresk.

<https://www.icable.fr/projets/bureaux/fonciere-tertiaire/fresk>

NOS 15 INDICATEURS DE PROGRÈS

Après avoir décliné les axes stratégiques de sa Raison d'être en feuilles de route opérationnelles pour chacun de ses métiers, Icade a défini, fin 2021, 15 indicateurs de performance pour suivre le déploiement de sa Raison d'être et créé un comité de suivi dédié.



FONCIÈRE TERTIAIRE

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler

INDICATEUR 1

Progression du taux de recommandation des locataires mesurée par une enquête NPS⁽¹⁾.

Des lieux à l'empreinte carbone réduite

INDICATEUR 2

Réduction de l'intensité carbone de 60% entre 2019 et 2030 (en kgCO₂/m²/an).

Des lieux connectés

INDICATEUR 3

Nombre de m² labellisés R2S (Ready to Service).



FONCIÈRE SANTÉ

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler

INDICATEUR 4

Pourcentage de projets neufs dont la surface est supérieure à 4 000 m² certifiés avec un niveau minimum (HQE Très bon, BREEAM Very good, LEED Silver ou DGNB Silver).

Des lieux à l'empreinte carbone réduite

INDICATEUR 5

Réduction de l'intensité carbone en France de 37% entre 2019 et 2030 (en kgCO₂/m²/an).

Des lieux inclusifs, des lieux de mixité

INDICATEUR 6

Nombre de bénéficiaires des établissements d'Icade Santé.

(1) NPS : Net Promoter Score. Il s'agit d'un indicateur permettant de connaître et de mesurer la satisfaction et la fidélisation des clients.



PROMOTION

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler

INDICATEUR 7

Pourcentage d'opérations proposant l'offre « Un arbre, un habitant ».

INDICATEUR 8

Pourcentage de logements ayant accès à un espace extérieur.

INDICATEUR 9

Progression du taux de recommandation des acquéreurs de logements mesurée par une enquête NPS⁽¹⁾ à la livraison.

Des lieux à l'empreinte carbone réduite

INDICATEUR 10

Réduction de l'intensité carbone de 41 % entre 2019 et 2030 (en kgCO₂/m²/an, en analyse de cycle de vie sur 50 ans).

Des lieux inclusifs, des lieux de mixité

INDICATEUR 11

Pourcentage de logements abordables : logements sociaux, intermédiaires, en accession sociale et modérée ou en BRS (bail réel solidaire).



FINANCE

Des lieux à l'empreinte carbone réduite

INDICATEUR 12

Pourcentage de financements durables sur le total de la dette.



RESSOURCES HUMAINES

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler

INDICATEUR 13

Progression du taux de recommandation des collaborateurs sur la politique sociale et environnement de travail mesurée par une enquête NPS⁽¹⁾.



RSE & INNOVATION

Des lieux à l'empreinte carbone réduite

INDICATEUR 14

Validation de la trajectoire bas carbone d'Icade par la SBTi.

Des lieux innovants

INDICATEUR 15

Nombre de projets innovants par an déclinés de manière opérationnelle dans les business.



« 2021 A MARQUÉ
LA REPRISE D'UNE DYNAMIQUE
DE SUCCÈS POUR L'ENSEMBLE
DE NOS MÉTIERS »

MESSAGE DE FRÉDÉRIC THOMAS

Les périodes de crise sont synonymes d'épreuves et parfois de doutes. Elles sont aussi l'opportunité de se recentrer sur l'essentiel, de renouer avec le cœur et le sens profond de l'action avant de repartir mieux centré, mieux armé et plus fort.

Tel a été le cas pour Icade.


Après une année 2020 au cours de laquelle notre Groupe a fait preuve d'une résilience exceptionnelle face à la crise de la Covid-19, 2021 a marqué la reprise d'une dynamique de succès pour l'ensemble de nos métiers avec des résultats supérieurs aux attentes.

Grâce à un Conseil d'administration fermement impliqué et pleinement solidaire, nous avons, au-delà des adaptations nécessaires, su faire la différence et poursuivre notre activité dans un environnement complexe.

La stabilité et la confiance de son actionnariat, ainsi que la déclinaison active de sa Raison d'être, ont permis à Icade, cette année encore, de poursuivre la mise en œuvre de son plan stratégique, de confirmer les feuilles de route de ses métiers et de réaffirmer ses priorités pour les années à venir.

Ces très bons résultats prouvent également la pertinence de notre modèle et la capacité opérationnelle de nos équipes à « délivrer », y compris dans des circonstances difficiles.

Ils démontrent aussi l'exigence qui nous porte et nous conduit à renforcer constamment nos engagements vis-à-vis de nos parties prenantes et de l'environnement, donnant ainsi corps et vie à notre Raison d'être.



« ICADE SE TOURNE PLUS QUE JAMAIS
VERS L'AVENIR. NOUS LE FAISONS
AVEC BEAUCOUP D'AMBITION, DE
DYNAMISME ET UN SENS PROFOND
DE NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
ET ENVIRONNEMENTALE »

MESSAGE D'OLIVIER WIGNIOLLE

Près de deux ans après le début de la pandémie de Covid-19, Icade renoue avec les niveaux de performance d'avant-crise et affiche en 2021 des résultats supérieurs aux prévisions et à ceux de 2019.

Nous pouvons en être légitimement fiers, à mon sens.

Nos équipes ont remporté de beaux et nombreux succès dans chacun de nos trois métiers.

Qu'il s'agisse de l'expansion en France et en Europe de notre immobilier de santé, de la forte reprise des cessions et acquisitions en immobilier tertiaire ou encore des très belles opérations gagnées par Icade Promotion, Icade aborde l'avenir avec ambition, dynamisme et un sens profond de sa responsabilité sociétale et environnementale.

Nous avons ainsi choisi d'inscrire l'ensemble de nos activités dans une stratégie bas carbone, alignée sur une trajectoire 1,5 °C ; et nous renforçons notre politique en faveur de la biodiversité.

C'est un cap important pour Icade : c'est en effet une stratégie de moyen et long terme qui va nous accompagner dans les années à venir et sera structurante pour le développement futur de nos activités.

C'est pourquoi nous sollicitons le vote de nos actionnaires sur le sujet

avec une résolution « Say on Climate & Biodiversity » lors de la prochaine Assemblée générale.

Ces nouveaux engagements, qui mobilisent l'ensemble de notre Groupe, entrent désormais de façon déterminante en ligne de compte dans chacune de nos décisions stratégiques.

Pour 2022, alors que nous espérons que la crise de la Covid-19 sera bientôt définitivement terminée, un contexte géopolitique récemment bouleversé en Europe de l'Est va nous conduire à faire preuve de réactivité et de résilience pour atténuer les conséquences sur nos marchés de cette nouvelle crise.

Notre Raison d'être nous permet de garder un cap clair dans cet environnement plus que perturbé : fabriquer la ville de demain, une ville innovante, inclusive, faite de mixité, une ville connectée et bas carbone.

Que ce soit en immobilier d'entreprise ou résidentiel post-Covid, ou en immobilier de santé, les besoins et les attentes ne font que croître ; ils seront autant d'opportunités de développements futurs pour Icade.

Les enjeux auxquels notre secteur est confronté sont certes complexes et notre environnement perturbé à court terme. Mais Icade est consciente de ses atouts, de ses forces : nous sommes résolument optimistes sur notre avenir.

Au 31 décembre 2021, Icade offre **DEUX SOUCHES OBLIGATAIRES VERTES** pour un encours total de 1,2 milliard d'euros, finançant un portefeuille identifié de près de 2,5 milliards d'euros d'actifs éligibles en exploitation et en développement.



ÉQUIPE ÉMISSION OBLIGATAIRE

De gauche à droite :

Henri Chapouthier, Responsable développement durable (Foncière Tertiaire), **Daphné Millet**, Directrice RSE (Direction RSE & innovation), **Anne-Violette Faugeras**, Directrice financements et trésorerie (Direction des finances).

UN MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR AU SERVICE DE NOTRE RAISON D'ÊTRE

Nos ressources au 31/12/2021

RESSOURCES FINANCIÈRES

- 6,7 Md€ de capitaux propres consolidés (PdG)⁽¹⁾.
- 7,6 Md€ de dette financière brute.
- 0,7 Md€ de trésorerie brute.
- 1,8 Md€ de lignes RCF⁽²⁾ non tirées.

RESSOURCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

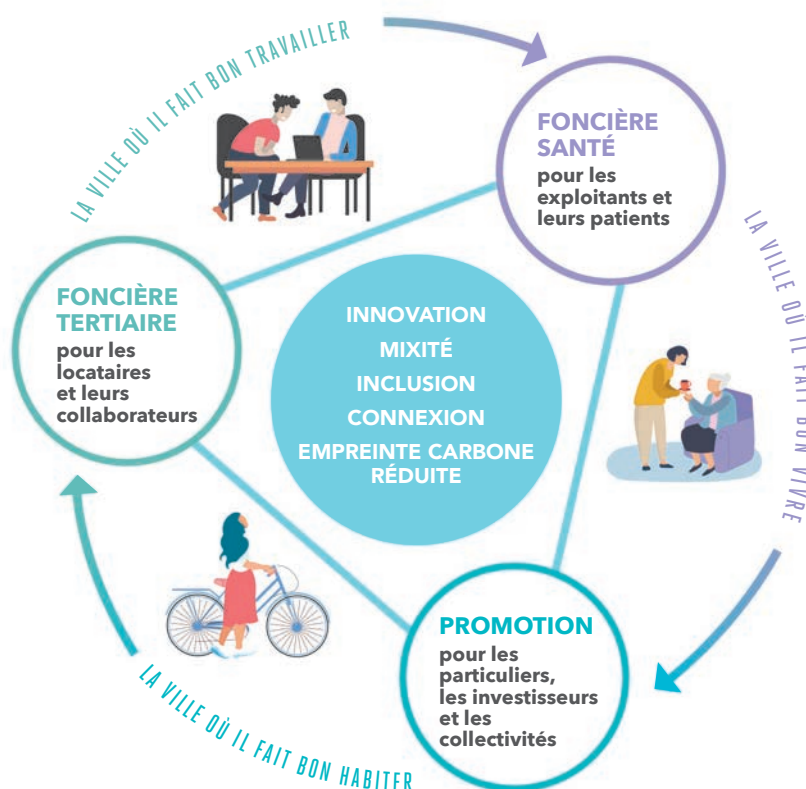
- 877 000 m² de réserves foncières.
- Un portefeuille de plus de 1 042 baux pour la Foncière Tertiaire et 206 établissements en Europe pour la Foncière Santé.
- Pipeline de projets de 1,7 Md€ à 100 % (Foncière Tertiaire et Foncière Santé).

RESSOURCES HUMAINES ET INTELLECTUELLES

- 1 185 collaborateurs.
- 102 alternants (+ 21 % vs 2020).
- 100 % des salariés ont reçu une formation en 2021.

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- En pointe sur les certifications et les labels.
- Pionnière en matière de réemploi des matériaux et de préservation de la biodiversité.
- Plan d'amélioration de l'efficacité énergétique de 150 M€ entre 2022 et 2026.



La valeur que nous créons au 31/12/2021

VALEUR FINANCIÈRE

- Juste valeur des actifs : 12,2 Md€ (PdG) : + 3,8 %
- ANR EPRA NDV⁽³⁾ : 90,6 € par action
- TSR ANR EPRA⁽⁴⁾ : + 10,8 %
- Réservations Promotion : 6 004 en unités, soit + 7,7 % (en valeur)

VALEUR ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

- 31 099 lits et places dans les établissements de santé.
- Plus de 75 % des achats du pôle Promotion réalisés auprès de fournisseurs locaux en 2021.
- Clause d'insertion sur 74 % des chantiers significatifs.
- Critères Raison d'être dans les comités d'engagement.

VALEUR HUMAINE ET SOCIÉTALE

- 21 % de postes pourvus en interne en 2021.
- 11 start-up dont 8 issues de l'intrapreneuriat créées depuis 2019 grâce au start-up studio Urban Odyssey.
- 100 % des collaborateurs invités à participer à une action solidaire en 2021.
- Objectif RSE et innovation pour 55 % des salariés et 82 % des managers.

VALEUR ENVIRONNEMENTALE

- 475 000 m² de projets de construction en bois livrés ou en développement.
- 100 % des parcs d'affaires et 46 % des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021.
- 22 581 m² d'espaces naturels restaurés et entretenus grâce à la contribution d'Icade au programme Nature 2050 de CDC Biodiversité.

(1) Les comptes consolidés 2021 ont été établis pour la première fois avec l'application de la méthode de la juste valeur sur les immeubles de placement. (2) Lignes RCF : lignes de crédit confirmées et disponibles à court et moyen termes. (3) L'ANR EPRA NDV reflète la valeur de l'actif net en cas de cession. (4) Le TSR ANR EPRA est déterminé en faisant la différence entre l'ANR NDV par action de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (y compris dividende versé sur la période de 4,01 euros par action). Le résultat obtenu est rapporté à l'ANR NDV par action de clôture de l'exercice précédent.

UNE PERFORMANCE EN LIGNE AVEC NOTRE FEUILLE DE ROUTE 2021-2025

Les trois métiers d'Icade ont réalisé une performance solide tout au long de l'année 2021, confirmant la pertinence de son modèle économique diversifié et l'adaptabilité de ses activités aux enjeux de la ville post-Covid. Ces résultats permettent au Groupe d'être en ligne avec les objectifs d'une feuille de route 2021-2025 ambitieuse, responsable et orientée croissance et création de valeur.



FONCIÈRE SANTÉ

L'activité d'immobilier de santé a continué de croître en 2021, poursuivant son objectif de conquête pour le leadership européen avec, sur la période 2021-2025, un plan d'investissement de 3 Md€.

> Accélération de la croissance et de la diversification

- Volume d'investissements 2021 : **c.910 M€**⁽²⁾ (dont décaissés : **740 M€**)
- Portefeuille international x2 en un an (**14 %** du patrimoine de la Foncière Santé)
- Ouverture de deux nouveaux pays : **Espagne et Portugal**
- Premiers investissements en **court séjour en Europe** (Italie, Portugal) : **c.300 M€**

> WALB (Weight Average Lease Break) à 8,2 ans en hausse de +c.1 an

Renouvellements significatifs : **21 baux**, portant sur **c.55 M€**⁽³⁾, effet positif de **+1,3 an** sur la WALB

> Report de l'introduction en Bourse

Demande allouable : **c.700 M€** à **115 €/action**

> Réduction de l'empreinte carbone

-27 % en 2021 vs 2015

Priorités 2022

- **Poursuite de la croissance, de l'expansion à l'international et de la diversification de la base locative**
- **Ouverture du capital lorsque les conditions de marché le permettront**



FONCIÈRE TERTIAIRE

Pour l'activité de bureaux, qui représente près de 60 % du cash-flow net courant du Groupe, l'année 2021 a confirmé la pertinence de la stratégie d'Icade : cession d'actifs matures, acquisitions opportunistes, développements aux meilleurs standards environnementaux via la création de valeur.

> Activité locative : une année record

266 000 m² : surface ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une signature de bail en 2021

> Une rotation d'actifs dynamique

- Finalisation du plan de cession 2021 : **507 M€** ;
- **+11 %** de prime moyenne sur valeur de décembre 2020
- Acquisitions value-add : **243 M€**

> Un pipeline créateur de valeur

- 4 livraisons significatives
- **Plus de 115 000 m²** ; création de valeur : **232 M€**⁽¹⁾
- Rendement des fonds propres à la livraison : **15,2 %**

> Réduction de l'empreinte carbone

-30 % en 2021 vs 2015, en avance sur l'objectif 2025 (-45 %)

Priorités 2022

- **Activité locative soutenue et gestion active des renouvellements**
- **Exécution du plan de cession et acquisitions opportunistes**
- **Lancement sélectif de nouveaux projets de développement**



MFactory, Marseille (13)

PROMOTION

L'année 2021 a été très positive pour l'activité de promotion qui devrait poursuivre sa croissance, Icade visant 1,4 Md€ de chiffre d'affaires dans ce domaine d'ici à 2025. Le Groupe a par ailleurs poursuivi l'adaptation de son offre post-crise pour répondre à l'évolution de la demande.

> Dynamique commerciale soutenue en 2021

- CA économique⁽⁴⁾ en hausse de + c. 30% à 1,1 Md€ (+ 11% vs 2019)
- Réservations : une année record
 - 6 004, + 12% vs 2020 ; + 18% vs 2019
 - **surperformance par rapport au marché (- 12% vs 2019)**
- Des indicateurs avancés bien orientés : backlog⁽⁵⁾ à 1,7 Md€, en hausse de 20%

> Réduction de l'empreinte carbone

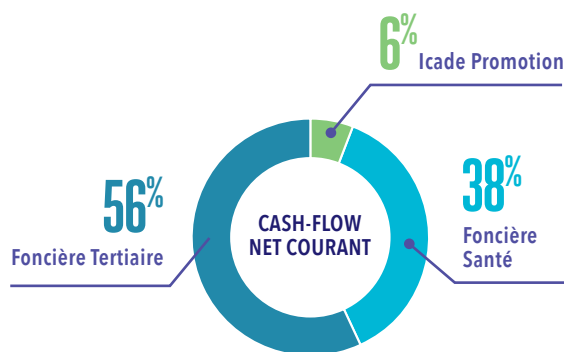
- 14% en 2021 vs 2015

Priorités 2022

- Croissance du chiffre d'affaires
- Amélioration des marges
- Accélération de la construction bas carbone

Un cash-flow net courant en hausse de + 8,8 %

Le cash-flow net courant du Groupe ressort en hausse de + 8,8%, à 389,7 millions d'euros (soit 5,19 euros par action, + 7,2%) au 31 décembre 2021, contre 358,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 (4,84 euros par action), supérieur à la guidance révisée donnée au marché à l'automne 2021 (+ 5%). Les performances de l'ensemble des trois métiers permettent à Icade de retrouver le niveau de cash-flow net courant de 2019 avant la pandémie de Covid-19 : une année aura suffi pour effacer les impacts financiers de la crise.



(1) Création de valeur totale de c.100 M€ en 2021. (2) Dont acquisitions et VEFA signées en 2021 + capex d'extension & restructuration 2021 + autres capex 2021. Pour mémoire, les 880 M€ communiqués précédemment pour 2021 n'intégraient pas les capex investis au T4. (3) Loyers faciaux. (4) Y compris la quote-part du chiffre d'affaires des co-entreprises. (5) Logement et tertiaire.



GESTION FINANCIÈRE : poursuite de l'optimisation du passif et accélération du verdissement de la dette

En 2021, Icade a poursuivi la mise en œuvre d'une politique de financement optimisée et renforcé ses ambitions et son engagement en matière de finance durable en cohérence avec sa stratégie « Low Carbon by Icade ».

> Des indicateurs de passif solides

- Un coût de la dette à **1,29%**
- Maturité stable à **5,9 ans**

> Émission obligataire janvier 2021 :

- 600 M€, 10 ans, coupon de 0,625% (requalifiée en **obligation verte** au T4)
- Nouveau Green Financing Framework.
- La part de financement durable représente **30%** des dettes tirées et non tirées.

> Politique de couverture : une gestion active des couvertures en 2021

- Taux de couverture décembre 2021 : **97%**
- Taux de couverture **> 85%** sur les trois prochaines années



Initial Prado, Marseille (13)

La finance, levier essentiel de la transition énergétique

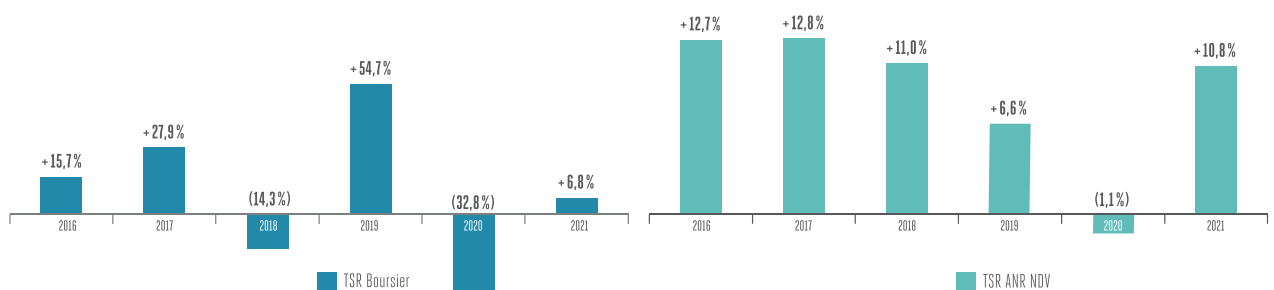
En plein essor, les émissions d'obligations vertes (Green Bonds) et sociales (Social Bonds) permettent d'investir dans la transition énergétique et de financer le développement d'activités immobilières plus durables et responsables. Les fonds issus de ces émissions sont dédiés à des projets et actifs respectant des critères d'éligibilité exigeants et transparents relatifs à leur impact environnemental ou social. Partie intégrante de la politique RSE volontariste d'Icade, ces financements servent l'ambition du Groupe en matière de stratégie bas carbone et la mise en œuvre de sa Raison d'être.



PERFORMANCE BOURSIÈRE : Icade surperforme ses pairs français en 2021

Le titre Icade s'élève à 63,1 euros au 31 décembre 2021, soit + 6,8 % y compris dividendes réinvestis sur l'année 2021. Les indices ont suivi des performances contrastées : + 15,10 % pour l'indice EPRA Europe, porté par les foncières de bureaux au Royaume-Uni, effet rattrapage du Brexit et de la crise, et + 1,83 % pour l'indice EPRA France, principalement composé de foncière de bureaux et retils.

ÉVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE-SIIC DU 31/12/2020 AU 31/12/2021 (Base 100 au 31/12/2020)



Le TSR Boursier est déterminé en faisant la différence entre le cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (en supposant que le dividende versé est réinvesti en actions au cours de Bourse de clôture aux dates de détachement des coupons). Le résultat obtenu est rapporté au cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent.

Le TSR ANR est déterminé en faisant la différence entre l'actif net réévalué EPRA NDV par action de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (y compris dividende versé sur la période, en l'occurrence, pour le calcul du TSR 2021, un dividende de 4,01 euros). Le résultat obtenu est rapporté à l'actif net réévalué triple net par action de clôture de l'exercice précédent.

ACCÉLÉRATION DE NOS ENGAGEMENTS RSE

En cohérence avec sa Raison d'être, les engagements RSE d'Icade se traduisent par des choix stratégiques et la mise en œuvre d'une politique ambitieuse créatrice de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes.

LES 3 AXES DE LA POLITIQUE RSE D'ICADE

1

Accélérer

la transition bas carbone et préserver les ressources

2

Développer

une offre intégrant les nouveaux usages et favorisant le bien-être des occupants, en partenariat avec les territoires

3

Favoriser

le développement des compétences des salariés, le bien-être au travail et la diversité

5 ENJEUX RSE PRIORITAIRES POUR LESQUELS ICADE SOUHAITE SE POSITIONNER COMME LEADER

Environnement

> Impact sur le changement climatique

S'engager dans la lutte contre le changement climatique tout au long du cycle de vie avec des immeubles performants, adaptés aux nouveaux usages et résilients.

> Préservation de la biodiversité

Atténuer l'impact sur la biodiversité et préserver le patrimoine écologique en soutenant le développement de solutions permettant de réintégrer la nature en ville, afin de répondre aux attentes des collectivités locales et de contribuer à améliorer la qualité de vie des citoyens.

> Raréfaction des ressources et économie circulaire

Réduire l'usage des ressources naturelles, notamment pour les matériaux de construction, accompagner et soutenir le développement de l'économie circulaire et l'intégration de matériaux durables.

Sociétal

> Cohésion des territoires et inclusion

Participer au développement économique local, répondre aux problématiques des territoires et aux attentes des usagers, notamment les plus fragiles, grâce au développement de solutions favorisant la cohésion, l'inclusion et la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle.

Social

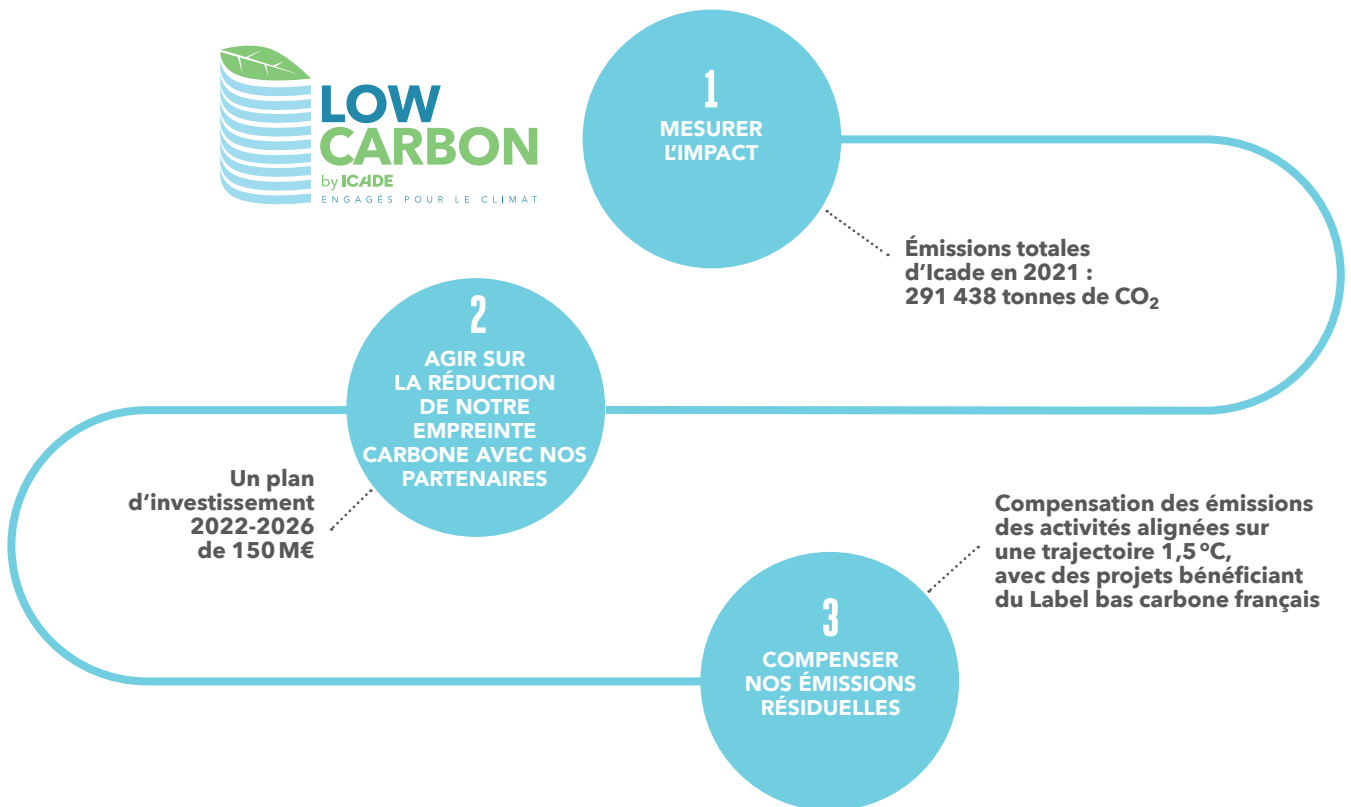
> Engagement, agilité et collaboration

Adopter de nouvelles pratiques managériales et de nouveaux modes de travail favorisant la collaboration, la transversalité, l'innovation et l'engagement des collaborateurs.



DES OBJECTIFS ALIGNÉS AVEC UNE TRAJECTOIRE 1,5 °C

En ligne avec l'accord de Paris sur le climat, Icade a fait du bas carbone la priorité de sa stratégie RSE et l'un des piliers de sa Raison d'être. Cette démarche ambitieuse intitulée « Low Carbon by Icade » s'articule autour de trois étapes clés :



L'infographie sur la stratégie Low Carbon by Icade est à retrouver sur www.icade.fr/rse/low-carbon-by-icade et les réseaux sociaux.

DES OBJECTIFS RENFORCÉS PAR MÉTIER

Début 2022, Icade a annoncé l'accélération de sa trajectoire bas carbone, avec des objectifs renforcés pour ses trois métiers, alignés avec une trajectoire 1,5°C. Ces nouveaux engagements visent la conformité avec le nouveau standard « Net-Zero » du référentiel international SBTi (Science Based Targets initiative) et feront l'objet d'une résolution « Say on Climate & Biodiversity » à l'Assemblée générale du **22 avril 2022**.

FONCIÈRE TERTIAIRE

Réduire de **60%**
l'intensité carbone entre 2019
et 2030 (en kgCO₂/m²/an).

FONCIÈRE SANTÉ

Réduire de **37%**
l'intensité carbone entre 2019
et 2030 (en kgCO₂/m²/an).

PROMOTION

Réduire de **41%**
l'intensité carbone entre 2019
et 2030 (en kgCO₂/m²/an).

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, UN ENJEU MAJEUR

La protection de la biodiversité est un enjeu majeur pour les acteurs de la ville. Icade en a fait une priorité avec des objectifs ambitieux pour chacun de ses métiers.

MESURER - ÉVITER ET RÉDUIRE - COMPENSER

Icade a placé la préservation de la biodiversité parmi ses cinq enjeux RSE prioritaires. Son plan d'action se décline en trois axes : réintégrer la nature en ville, développer la biodiversité positive, restaurer les écosystèmes les plus fragiles. Le Groupe réalise ainsi des diagnostics biodiversité sur ses nouvelles constructions et évalue 18 indicateurs de mesure de la biodiversité au travers du contrat de performance biodiversité signé avec CDC Biodiversité sur ses parcs d'affaires.

DES ACTIONS CONCRÈTES POUR L'ENSEMBLE DES MÉTIERS

Forêts urbaines, toitures végétalisées, installation de ruches et de nichoirs, valorisation des eaux de pluie par le végétal... de nombreuses solutions innovantes sont déployées sur les opérations d'Icade et au sein de son patrimoine.

DES ENGAGEMENTS FORTS

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE



- Maintenir **100%**
- des parcs d'affaires en biodiversité positive entre 2020 et 2022
 - des parcs couverts par le label ÉcoJardin d'ici à 2022.

DES RÉSULTATS CONCRETS

- 100%**
- des parcs d'affaires sont en biodiversité positive depuis 2019
 - des parcs disposant d'espaces verts sont couverts par le label ÉcoJardin depuis 2017.

PÔLES FONCIÈRE TERTIAIRE ET FONCIÈRE SANTÉ



Financer la restauration et l'entretien de 1 m² d'espace naturel pour 1 m² artificialisé par les foncières dans le cadre du développement de nouvelles opérations dès 2019 en France.

- 100%**
- des surfaces artificialisées en France par la Foncière Santé et la Foncière Tertiaire dans le cadre du développement de nouvelles opérations ont fait l'objet de la restauration d'une surface équivalente d'espace naturel en partenariat avec Nature 2050. Icade Santé s'engage à étendre le périmètre de cet engagement à l'Europe à partir de 2022.

PÔLE PROMOTION



- Atteindre **25%** des nouvelles constructions en biodiversité positive dès 2020.

- L'objectif a été atteint avec **46%** de nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021.



« NATURELLEMENT CHEZ SOI », REPLACER LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Avec « Naturellement chez soi », Icade place la nature au centre de ses projets en intégrant les enjeux de revitalisation de la biodiversité urbaine.



UN ARBRE, UN HABITANT

Avec « Un arbre, un habitant », Icade s'engage pour chacun de ses projets à planter 3 fois plus d'arbres que de logements construits. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur la parcelle, celui-ci s'applique en cercles concentriques au quartier, à la commune, ou au-delà.



SYMBIOSE BY ICADE

Premier concepteur 3D de pièces d'extérieur vertes et personnalisées, Symbiose by Icade accompagne les nouveaux acquéreurs dans la végétalisation de leurs balcons grâce à des modules végétalisés adaptés aux conditions météorologiques locales.

LES JARDINS BY ICADE

Les Jardins by Icade proposent aux futurs résidents des espaces verts attractifs. Jardins aux espèces endogènes, jardins résilients ou encore multisensoriels, les programmes de logement d'Icade Promotion offrent une large place à la nature pour apporter de réels bénéfices aux habitants. Ces aménagements contribuent également au maintien et au développement d'une biodiversité locale et participent à la réduction des îlots de chaleur.



La contribution d'Icade au programme Nature 2050

Icade participe de façon volontaire au programme Nature 2050 depuis 2016. Son principe ? Restaurer 1 m² de biodiversité pour chaque mètre carré artificialisé par les foncières.

À ce jour, plus de 170 000 m² d'espaces naturels en France ont été restaurés et adaptés grâce au soutien d'Icade. Le Groupe a ainsi contribué à l'émergence des 41 projets soutenus actuellement par le programme, dont la renaturation d'une friche industrielle à Sevran (93), la restauration écologique de fonds côtiers en Méditerranée ou encore le renforcement des continuités écologiques à Rueil-Malmaison (92).

Une forêt urbaine sur le Parc des Portes de Paris

Icade a installé sur le Parc des Portes de Paris une forêt urbaine de 1 000 arbres qui permettra de créer un espace ombragé et rafraîchi à l'évapotranspiration des plantes.



Développer ses talents, mieux connaître le Groupe et s'y projeter grâce à l'accompagnement de mentors, tels sont les objectifs du **VIVIER PERSPECTIVES** d'Icade dont la première promotion, parrainée par Olivier Wigniolle, a fait sa rentrée en octobre.



Icade fait du développement des compétences des collaborateurs un élément clé de sa réussite. En 2021, 100 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation.



De gauche à droite :

Samuel Salla, Responsable contrôle de gestion (Icade Santé), **Anaïs Martin**, Chargée de communication (Direction des relations institutionnelles et de la communication), **Patrick Saint-Pierre**, Directeur d'agence (Icade Promotion), **Louis Blondiaux**, Responsable asset management (Foncière Tertiaire), **Elsa Couteaud**, Responsable du développement & RSE (Icade Santé), **Gaël Lebreton**, Cofondateur d'Imagin'Office (Foncière Tertiaire), **Elisa Scozia**, Directrice opérationnelle (Icade Promotion), **Audrey Esnault**, Juriste (Icade Promotion), **Kenny Ah-Chaye**, Analyste financier (Icade Santé), **Hugues Piazza**, Directeur du développement (Icade Promotion), **Damien Koffel**, Directeur de développement (Icade Promotion), **Johanne Randrianarivélo**, Compliance officer (DARCCI), **Meryem Benabderrazik**, Cofondatrice d'Imagin'Office (Foncière Tertiaire).

Absents sur la photo et membres également du Vivier perspectives : Axelle Bernard Havet, Directrice de programmes adjointe (Icade Promotion) et Issa Thiandoume, Directeur opérationnel (Icade Promotion).

UNE CULTURE DE L'INNOVATION ET DE L'ENGAGEMENT

Levier indispensable pour répondre à la transformation de ses métiers et à la mise en œuvre de sa Raison d'être, l'innovation occupe une place majeure chez Icade et auprès de ses collaborateurs. Afin d'encourager leur engagement, de nombreuses initiatives sont développées.

FAVORISER L'INTRAPRENEURIAT

La Direction de l'innovation d'Icade est dotée d'un fonds de 1,7 million d'euros par an et accueille chaque année plusieurs jeunes diplômés au sein de l'Innovation Graduate Program. Ciblant trois enjeux prioritaires - le bas carbone, la biodiversité et la réponse aux nouveaux usages -, elle a vocation à accompagner les métiers d'Icade à innover dans leurs pratiques (« Innovation Corporate ») et à explorer de nouveaux marchés via la création d'entreprises agiles accompagnées par Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade. Depuis 2017, une vingtaine de projets ont été soutenus et financés par le fonds d'innovation interne.

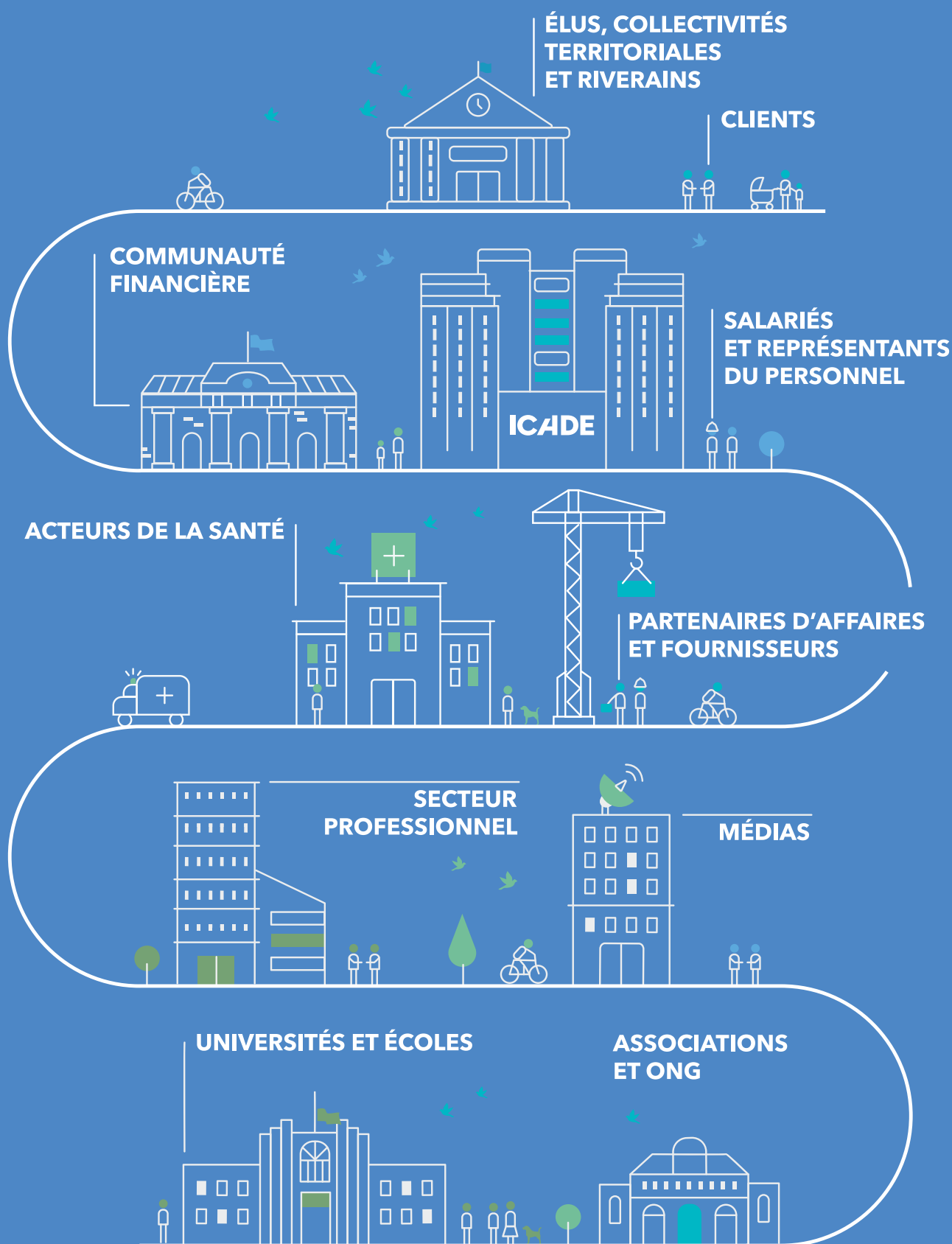
ENGAGER LES ICADIENS EN MATIÈRE DE RSE

Désireuse d'impliquer ses collaborateurs dans sa politique RSE, Icade a signé en 2021 un nouvel accord d'intéressement intégrant un deuxième critère RSE lié à sa stratégie bas carbone, en plus du critère lié aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté intégré en 2020. Les collaborateurs ont par ailleurs été à nouveau sollicités pour contribuer à la redéfinition des priorités RSE du Groupe et été invités à partager, via une plateforme collaborative, leur vision sur leur société-mère, le groupe Caisse des dépôts, dans le but de définir sa Raison d'être qui a été dévoilée début 2022.

En 2021, 96 % des collaborateurs d'Icade ont suivi le module de sensibilisation à la politique bas carbone.



Pour en savoir plus sur sa vision et découvrir les nombreux projets portés par la Direction de l'innovation d'Icade, rendez-vous sur la page Innovation du site d'Icade. <https://www.icable.fr/innovation>



REPENSER ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN

Collectivités, collaborateurs, partenaires, chercheurs, associations et ONG... Convaincue que la ville de demain ne peut se créer que collectivement, Icade anime un vaste écosystème de partenaires afin de favoriser les échanges et réflexions propices à l'émergence de nouvelles idées.

LE COMMITTED

RENFORCER LES INTERACTIONS ENTRE EXPERTS ET ICADIENS

Afin de poursuivre et d'enrichir sa réflexion prospective sur les sujets de société, d'environnement et d'entreprise, Icade a rassemblé autour d'elle un cercle de personnalités externes inspirantes. Ainsi, trois groupes de travail, guidés par un expert reconnu, ont approfondi trois thèmes sociétaux majeurs. Depuis juin 2021, le paléoclimatologue et prix Nobel Jean Jouzel a conduit les travaux du groupe « Climat et bas carbone », Brice Teinturier, Directeur général délégué d'Ipsos, celui dédié aux transitions sociétales et Gilles Bœuf, biologiste et Président du Muséum national d'Histoire naturelle, celui consacré à la biodiversité.



COMMENT RENDRE LA VILLE DÉSIRABLE ?

UNE JOURNÉE DE DÉBATS POUR IMAGINER LA VILLE DE DEMAIN

Après le succès l'an dernier de la première édition, Icade a organisé le 14 septembre 2021 une nouvelle journée d'échanges en partenariat avec *La Tribune* sur le thème « Redonnons (en)vie à la ville ». Recréer du lien, inclure la jeunesse, reconstruire la ville sur la ville, s'engager pour la santé, agir contre le réchauffement climatique... autant de thématiques sur lesquelles de nombreux acteurs de la ville ont débattu au cours de cinq tables rondes animées par Jean-Christophe Tortora, Président de *La Tribune*, avec, en fil rouge, la participation exceptionnelle du paléoanthropologue Pascal Picq.



Pour aller plus loin, regardez le replay de la journée de débats organisée par Icade en partenariat avec *La Tribune*.
<https://www.icafe.fr/redonnons-envie-a-la-ville>

En 2021, le start-up studio by Icade **URBAN ODYSSEY** est monté en puissance avec un troisième appel à entrepreneurs et le lancement de quatre start-up sur les thèmes innovants du coliving, du bas carbone, de la récupération de chaleur et de l'intelligence artificielle.



Start-up incubée par Urban Odyssey, VERTUO fabrique et commercialise des solutions urbaines « clé en main » de revalorisation des eaux pluviales.



L'ÉQUIPE INNOVATION D'ICADE

De gauche à droite :

Émilie Martin, Innovation manager, **Alice Guillou**, Designer, **Maxence Naudin**, Innovation manager, **Emma Crupaux**, Graduate program, **Nicolas Bellego**, Directeur innovation, **Khanh Nguyen-Duy**, Innovation manager.

AGIR POUR UNE VILLE BAS CARBONE

Responsable de 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, le secteur immobilier a un rôle majeur à jouer dans la lutte contre le réchauffement climatique. Pionnière de la construction bas carbone en France, Icade a renforcé ses engagements en publiant début 2022 une nouvelle stratégie ambitieuse, « Low Carbon by Icade », portée par la conviction qu'une ville dans laquelle il fait bon vivre est avant tout une ville respectueuse des ressources et de l'environnement.

LE BAS CARBONE, UNE PRIORITÉ STRATÉGIQUE

Icade doit aujourd'hui répondre à plusieurs enjeux majeurs : l'alignement de ses activités avec une limitation du réchauffement climatique à 1,5°C dans la droite ligne de l'accord de Paris de 2015 ; le respect de l'obligation faite au secteur de réduire de 49% ses émissions entre 2015 et 2030 et d'atteindre une ambition de zéro émission nette à l'horizon 2050 ; et la préservation de la biodiversité, intimement liée au changement climatique. En plaçant ces sujets au cœur de sa stratégie, le Groupe répond aussi à une attente forte et croissante de l'ensemble de ses parties prenantes.

L'INNOVATION : UN LEVIER FONDAMENTAL

Pour atteindre ses objectifs environnementaux et confirmer son statut de leader dans la transition vers un secteur immobilier bas carbone, Icade a fait de l'innovation un levier fondamental de sa stratégie. Une vision que traduit le dynamisme d'Urban Odyssey, le start-up studio créé par Icade en 2019 qui a déjà lancé 11 projets de start-up. Transition vers une économie bas carbone, préservation de la biodiversité, nouvelles attentes du mieux-vivre en ville et du mieux-vivre chez soi... en soutenant des entrepreneurs engagés, Urban Odyssey permet l'industrialisation de solutions concrètes répondant à ces enjeux majeurs de la ville de demain. Parmi ses premiers succès, VERTUO, éditeur de solutions de revalorisation des eaux pluviales qui commercialise déjà ses solutions auprès d'aménageurs et promoteurs ; ou encore STOCK, plateforme de compensation carbone locale et sur mesure déjà engagée avec une quarantaine d'entreprises agissant en faveur du climat, parmi lesquelles Icade.

*L'État fixe au
secteur immobilier
un objectif de
réduction de 49 %
de ses émissions
entre 2015 et 2030.*

Stratégie nationale bas carbone (SNBC)



Découvrez le programme et les start-up soutenues par Urban Odyssey, le start-up studio by Icade. <https://urbanodyssey.com/>



WOOD'ART

UN EMBLÈME DE LA CONSTRUCTION BOIS À TOULOUSE

Projet mixte situé au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse (31), Wood'Art - La Canopée préfigure l'habitat de demain. Grâce notamment à sa structure composée à 76% de bois, il vise une très faible empreinte énergétique et carbone (niveau E3C2 du label BEPOS et E+C-) et a reçu en novembre 2021 le label BBCA Neuf - Conception Excellence. Profondément inscrite dans son territoire, l'opération a par ailleurs mobilisé des savoir-faire locaux, comme l'entreprise de construction bois Maître Cube en conception-réalisation avec les cabinets d'architecture toulousain Seuil Architecture et autrichien Dietrich Untertrifaller, et a eu recours à des matériaux biosourcés, dont du bois d'Occitanie. Partiellement livré en 2021, l'ensemble comprend un hôtel de 100 chambres, des commerces en pied d'immeuble et 137 logements, pour une surface totale de plus de 13 000 m² de plancher sur 10 étages.

« *Dimension locale, bas carbone, mobilité, nature en ville... Wood'Art participe à l'innovation de la ville d'après.* »

Leslie Gonçalves, Architecte, Seuil Architecture

URBAIN DES BOIS

AU SERVICE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

Née en mars 2021, la filiale d'Icade Promotion entièrement dédiée à la construction bas carbone développe ses premiers projets : immeuble de coworking et de coliving à Saint-Étienne (42), logements collectifs à La Riche (37), quartier écologique à Bordeaux (33), etc. Grâce à un recours systématique aux matériaux biosourcés et notamment au bois, Urbain des Bois propose une approche différente dans la fabrique de la ville : construction durable, conception frugale alliée à la qualité architecturale, traçabilité des matériaux, recyclage foncier, personnalisation du logement ou encore réintroduction de la nature en ville... Urbain des Bois répond de manière innovante aux aspirations des acteurs de la ville.

Favoriser le développement de la mobilité douce

Icade lance Bycycle, une initiative de place contribuant à l'accélération de la pratique de la mobilité douce et la décarbonation des déplacements domicile-travail en améliorant la qualité des espaces de stationnement vélo au bureau et chez soi, pour des lieux plus sécurisés, ergonomiques et serviciels.

« *De l'échelle du logement à celle du quartier, Urbain des Bois est un nouvel acteur clé de la ville de demain.* »

Anne Fraise, Directrice générale d'Urbain des Bois



WOODSTONE



RÉVERSIBILITÉ ET EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE À BORDEAUX

Les travaux de cette opération mixte (logements/parking/activités) conçue par COSA Colboc Sachet architectures ont débuté en juillet 2021 à Bordeaux (33) : 100% des lots en accession maîtrisée ont déjà été vendus. L'ensemble comptera 72 logements répartis sur deux bâtiments : Wood (10 niveaux, réalisé en structure bois) et Stone (9 niveaux, réalisé en structure béton). Un parking silo en structure bois de 492 places, le plus haut en France à ce jour, sera également conçu pour être réversible dans ses usages et être transformé en bureaux. Projet emblématique du savoir-faire d'Icade dans la construction bois, l'opération affiche les meilleures certifications environnementales : le bâtiment Wood vise le label E+C- niveau E3C2 et le label Bâtiment biosourcé 3, tandis que le bâtiment Stone vise le niveau E3C1 et le label Bâtiment biosourcé 1. L'ensemble des logements sera certifié NF Habitat HQE 9 étoiles.



« Jardins partagés, terrains de paddle ou encore agriculture urbaine en toiture... Woodstone propose de nombreux espaces extérieurs et communs dédiés à la convivialité et au bien-être. »

Laurie Lougarre, Directrice des opérations (Icade Promotion)



Transformer l'ancien en avenir

Créée en 2021 et portée par une équipe dédiée au sein d'Icade Promotion, « AfterWork by Icade » est une démarche de redéveloppement des actifs tertiaires destinée aux propriétaires, aux investisseurs et aux collectivités en quête de scénarios de reconversion créateurs de valeur. Avec cette nouvelle offre, Icade reconstruit la ville sur la ville sans amplifier l'artificialisation des sols, une approche qui prend en compte à la fois l'évolution des usages et l'exigence environnementale. Deux opérations, l'une à Neuilly-sur-Seine (92), menée aux côtés d'Artbridge Investments et d'ORY.architecture en vue de la transformation d'un immeuble en 164 logements dont 30% de logements sociaux, et l'autre dans le 13^e arrondissement de Paris, qui accueillera un programme d'enseignement supérieur, ont déjà été lancées cette année.



Icade Santé, présente en Italie, en Allemagne, et depuis quelques mois en Espagne et au Portugal, est un leader européen en immobilier de santé.



Hôpital Lusíadas, Lisbonne (Portugal)



LE COMITÉ DE DIRECTION D'ICADE SANTÉ

De gauche à droite :

Marc Nguyen Dinh, Directeur des investissements, **Philippe Ingouf**, Directeur des opérations France, **Étienne Maurer**, Directeur financier adjoint, **Benoît Fossé**, Directeur juridique immobilier, **Helga Camalon**, Directrice financière, **Guillaume Tessler**, Directeur du développement international.

AGIR POUR UNE VILLE MIXTE ET INCLUSIVE

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler, ce sont aussi des lieux mixtes et qui favorisent l'inclusion. Placée au cœur de sa Raison d'être, cette mission des acteurs de la ville fait écho à l'histoire d'Icade. Alors que les modes de vie et les aspirations des usagers évoluent, le Groupe innove et agit au quotidien pour contribuer au mieux vivre ensemble.

CONTRIBUER À LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET À L'INCLUSION

En lien avec sa Raison d'être, Icade met en place des actions solidaires locales envers les publics les plus vulnérables afin de renforcer le lien social sur les territoires dans lesquels elle est implantée. Le Groupe a notamment créé de nouvelles solutions pour renforcer l'inclusion, à l'image de son offre de logements inclusifs dont l'objectif est d'offrir aux personnes en situation de handicap et aux seniors des lieux de vie adaptés à leurs envies.

ICADE SANTÉ : « DES LIEUX OÙ L'ON PREND SOIN DE VOUS »

Depuis 2007, Icade fait figure de pionnière dans l'investissement en immobilier de santé avec Icade Santé. Dans la droite ligne de la Raison d'être du Groupe, Icade Santé investit afin de mettre la qualité immobilière et architecturale au service de la qualité des soins et du bien-être des personnes. Sa mission : investir aux côtés des acteurs de la santé (exploitants locaux et nationaux) pour leur permettre de concentrer leurs ressources sur les activités de soin ; leur apporter les expertises nécessaires pour agrandir, moderniser et repenser leurs établissements aux meilleurs standards de confort, de sécurité et d'efficacité énergétique.

600 M€

Montant de la première émission obligataire « sociale » (Social Bond) d'Icade Santé réalisée en septembre 2020. Un rapport Social Bond a été publié en août 2021.



Rendez-vous sur le site d'Icade Santé pour suivre ses dernières actualités et découvrir le détail de ses engagements RSE. <https://www.ica-de-sante.eu/fre/>

L'ASEI SUR LE PARC DES PORTES DE PARIS

UN LIEU DÉDIÉ À L'EMPLOI DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Icade accueille un nouveau locataire au sein du Parc des Portes de Paris situé à Saint-Denis (93). Lieu dédié à l'inclusion et à l'insertion des personnes en situation de handicap en milieu professionnel, le Pôle d'inclusion professionnelle créé par l'ASEI, acteur majeur de l'économie sociale et solidaire, réunit sur 2 900 m² entièrement rénovés 182 personnes en situation de handicap. Accompagnées par 20 salariés, celles-ci travaillent dans neuf domaines d'activités : mailing et assemblage, conditionnement, rénovation de l'habitat, marquage d'objets publicitaires, entretien des locaux, stockage et préparation de commandes, reprographie, numérisation, prestation de services et pâtisserie.

« Cet ancien entrepôt accueille aujourd'hui l'ASEI et a fait l'objet d'une restructuration importante. Il propose une belle architecture : grands espaces, hauteur sous plafond, grandes ouvertures sur l'extérieur... »

Chloé Ader, Directrice de projets (Icade Promotion)



LE LOGEMENT POUR TOUS

BIEN VIVRE CHEZ SOI

L'engagement d'Icade en faveur du logement pour tous fait écho à l'histoire du Groupe, né à la suite de l'appel de l'abbé Pierre en 1954.

Outre son engagement pour l'aide à l'accèsion à la propriété, Icade répond aux nombreuses attentes que concentre aujourd'hui l'habitat, à la fois lieu de vie, espace de travail et vecteur de liens sociaux. Le logement pour tous, c'est une personnalisation du logement adaptée à tous les besoins, avec une place importante accordée aux espaces partagés et aux mobilités douces. Grâce à une conception tournée vers l'utilisateur, le logement s'adapte au mode de vie et aux usages de l'acquéreur, en termes de volumes, d'agencement intérieur, de mobilier sur mesure et de finitions. Le recours à des matériaux et savoir-faire locaux, enfin, permet d'ancrer le projet dans son territoire.



Carat, Issy-les-Moulineaux (92)



LE DOMAINE DE LA FERME À BOUSSY-SAINT-ANTOINE (91)

SYNERGIE FRUCTUEUSE ENTRE ICADE SA ET ICADE PROMOTION

En 2021, Icade SA et Icade Promotion ont finalisé une opération portant sur une réserve foncière située à Boussy-Saint-Antoine. Réalisée en partenariat avec BG Promotion, cette opération permet à Icade Promotion de développer une résidence répartie sur six bâtiments comprenant plus de 1 900 m² d'espaces verts. Sur les 180 logements dont la livraison est attendue au troisième trimestre 2023, 96 sont des logements sociaux, 40 des logements en accession et 44 des logements en locatif intermédiaire.



Une structure dédiée à la production de logement social

Illustration de la déclinaison de la Raison d'être d'Icade au sein d'Icade Promotion et de l'engagement du Groupe en faveur du logement pour tous, Icade a créé en 2021 « Icade Pierre pour Tous ». L'objectif de cet organisme de foncier solidaire (OFS) : dissocier le foncier du bâti pour permettre à des primo-accédants d'acquérir leur premier logement en zone tendue, avec des prix de vente pouvant aller jusqu'à 50% de moins que le prix du logement libre. Constitué pour œuvrer sur tout le territoire national, cet OFS proposera une offre attendue par beaucoup de collectivités et deviendra à terme une composante essentielle des programmes immobiliers d'Icade. Réalisée en collaboration avec l'Établissement public foncier de Haute-Savoie, la première opération en bail réel solidaire engagée cette année sur la commune de Reignier-Esery en Haute-Savoie (74) sera un exemple en la matière : sur les 63 logements compris dans le projet, 17 seront proposés 45% en dessous du prix du marché.



Démonstration de la ville de demain, durable et inclusive, **LE VILLAGE DES ATHLÈTES** deviendra dès 2025 un quartier innovant proposant logements, commerces, bureaux et nouveaux équipements publics aux habitants de Saint-Ouen-sur-Seine et de Plaine Commune.



Social Sports Club, studio de danse, coworking, écolab... près de 3 000 m² d'espaces seront ouverts au public en rez-de-chaussée pour animer la vie de quartier et répondre aux attentes des habitants du territoire.



LES ÉQUIPES EN CHARGE DU VILLAGE DES ATHLÈTES

De gauche à droite :

Stéphanie Cros, Responsable des investissements (Foncière Tertiaire), **Muriel Aubry**, Directrice des investissements (Foncière Tertiaire), **Florence Chahid-Nourai**, Directrice grands projets IDF résidentiel (Icade Promotion), **Louise Durand**, Directrice de programmes IDF résidentiel (Icade Promotion), **Nathalie Lebrun**, Responsable juridique (Icade Promotion), **Anne-Clotilde Laurent**, Directrice de programmes adjointe IDF résidentiel (Icade Promotion), **Anne-Émeline Philippe**, Directrice de programmes adjointe IDF résidentiel (Icade Promotion).

AGIR POUR UNE VILLE INNOVANTE ET CONNECTÉE

Face à des défis socio-environnementaux et climatiques d'envergure, les villes doivent effectuer leur transition et s'adapter à de nouveaux usages. Au lendemain d'une crise sanitaire inédite qui a bouleversé la manière dont nous envisageons nos lieux de vie et de travail, les acteurs de la ville innovent au quotidien pour créer des espaces urbains durables et intelligents.

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES USAGES

Nouveaux enjeux et usages de l'habitat, transformations profondes des modes de travail et des attentes liées au bureau, émergence de nouvelles expériences de soin et de santé en ville... agir pour une ville innovante et connectée implique de prendre en compte, ensemble, ces évolutions sociétales majeures.

DÉVELOPPER UNE CULTURE ENTREPRENEURIALE

Afin de pouvoir industrialiser des solutions innovantes répondant aux enjeux de la ville, Icade mise sur la culture entrepreneuriale, en combinant la flexibilité de l'entrepreneur et la force de frappe d'un grand groupe. Nouveaux procédés constructifs bas carbone, co-conception des logements, redéveloppement des actifs tertiaires en logements, économie circulaire, conception en BIM... grâce à un dispositif original qui encourage la créativité de ses collaborateurs et favorise l'expérimentation avec ses partenaires et parties prenantes, Icade développe de nouvelles offres et services sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

73%

des projets significatifs d'Icade Santé en France ont été développés en BIM en 2021 ainsi que 45% des projets de bureaux et logements d'Icade Promotion.



IMAGIN'OFFICE

L'ESSOR DU BUREAU FLEXIBLE ET CLÉ EN MAIN

Né en 2019 sous l'impulsion de deux intrapreneurs d'Icade, l'opérateur d'espaces de travail flexibles Imagin'Office poursuit sa croissance. Répondant aux besoins évolutifs de toutes les entreprises, de la start-up au grand groupe, Imagin'Office met en avant des valeurs fortes : confort, connectivité, confidentialité et écoresponsabilité. Après cinq premiers espaces en région parisienne et à Lyon, la start-up a inauguré sa première implantation Paris intra-muros cette année à Bastille avec HEC Records, le nouveau lieu d'HEC Paris dédié à l'innovation, et y a également installé la EdTech My job Glasses pour des bureaux à son image. Prochain objectif ? L'ouverture d'une deuxième adresse parisienne et plusieurs ouvertures en régions pour opérer un réseau national de 20 sites à horizon 2025.

« Imagin'Office allie la puissance d'un groupe tel qu'Icade et l'agilité d'une start-up pour offrir une expérience qui associe le meilleur des deux univers. Au-delà de la flexibilité, notre mission est surtout de faire vivre les lieux, en favorisant les opportunités business pour les entreprises hébergées. »

Meryem Benabderrazik et Gaël Lebreton,
Cofondateurs d'Imagin'Office



imagin'
office
DES ESPACES
FLEXIBLES À
VOTRE IMAGE



« Notre projet architectural souligne le rôle joué par le Centre parisien de l'Université en tant que centre d'échanges intellectuels et culturels majeur, grâce au renforcement des relations à diverses échelles. »

Jeanne Gang, Architecte, Studio Gang

UNIVERSITÉ DE CHICAGO

UN NOUVEAU CAMPUS POUR L'ENSEIGNEMENT ET LA RECHERCHE À PARIS

Icade, l'Université de Chicago et Studio Gang ont lancé en février 2021 les travaux du nouveau Centre parisien de l'Université de Chicago, qui a pour ambition de devenir un centre majeur dédié à l'enseignement et la recherche. Situés sur une ancienne zone industrielle de la Rive gauche (Paris 13^e), à deux pas de la Bibliothèque nationale de France, les nouveaux locaux, organisés en campus vertical, ont été pensés pour créer des connexions visuelles et programmatiques facilitant le dialogue entre l'équipe universitaire, les étudiants de tous niveaux et les résidents d'un quartier en pleine mutation. Véritable projet mixte, celui-ci comprend également la réalisation par Icade et Parc Architectes d'une résidence de 89 logements appelée « Michigan Garden ». Il s'agit enfin d'une opération à l'empreinte carbone réduite qui vise les labels et certifications les plus ambitieux.



EDENN

ICADE POURSUIT LE REDÉVELOPPEMENT DE SON PATRIMOINE

Situé à Nanterre-Préfecture, au pied de la gare RER de Nanterre-Préfecture et de la future gare de Nanterre-La Folie (RER A, RER E, ligne 15 du Grand Paris Express), l'ensemble immobilier EDENN est le fruit d'un redéveloppement d'environ 30 090 m², en lieu et place d'un immeuble de 15 000 m², mené par l'agence d'architecture Brenac&Gonzalez&Associés. Cet immeuble de huit étages développé en structure mixte bois/béton/métal bénéficiera des meilleurs labels et certifications environnementaux (HQE niveau Excellent, BREEAM niveau Excellent, E+C- niveau E3C2, LEED niveau Platinum, BBCA, OsmoZ, R2S). Plus vertueux, plus innovant, plus performant, sa livraison est prévue au deuxième trimestre 2025. Il accueillera notamment le nouveau siège social de Schneider Electric France.



GREEN IT

En route vers la sobriété numérique

Fruit d'une collaboration étroite entre la DSID (Direction des systèmes de l'information et du digital) et la Direction RSE & innovation, le projet Green IT vise à réduire l'empreinte carbone de la DSID d'Icade. Communication et sensibilisation des utilisateurs aux bonnes pratiques, participation à la journée mondiale du CleanUp Day, mesure de la consommation IT ou encore renouvellement des postes de travail conformément aux principaux labels environnementaux, la DSID multiplie les initiatives pour accélérer sa transition vers un numérique sobre et responsable.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mobilisé tout au long de l'année 2021 au service de l'entreprise et de ses actionnaires, le Conseil d'administration a renouvelé sa confiance dans le management d'Icade et sa capacité à poursuivre le bon développement des activités du Groupe, dans la droite ligne de sa Raison d'être d'acteur immobilier engagé et responsable.



En haut de gauche à droite :

Marianne Louradour

Directrice générale de CDC Biodiversité (Caisse des dépôts)

Antoine Saintoyant

Directeur des participations stratégiques de la Caisse des dépôts

Florence Peronnau

Vice-Présidente du Conseil d'administration
Administratrice indépendante
Administratrice référente

Frédéric Thomas

Président du Conseil d'administration

Bernard Spitz

Président du pôle Europe et International du Medef

Emmanuel Chabas

Responsable du Département des investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances

En bas de gauche à droite :

Guillaume Poitrinal

Administrateur indépendant, Associé fondateur, dirigeant et membre du Conseil de gérance d'ICAMAP

Marie-Christine Lambert

Administratrice indépendante

Olivier Mareuse

Directeur des gestions d'actifs, Directeur des fonds d'épargne Caisse des dépôts

Sophie Quatrehomme

Directrice de la communication du groupe Caisse des dépôts

La Caisse des dépôts représentée par **Carole Abbey**
Directrice du pilotage des participations stratégiques

Georges Ralli

Administrateur indépendant

Laurence Giraudon

Directrice du pôle Support et Opérations au sein de la Direction des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts

Gonzague de Pirey

Administrateur indépendant
Président de KparK

Olivier Fabas⁽¹⁾

Responsable du pôle Institutions financières et Capital investissements au sein de la Direction des participations stratégiques de la Caisse des dépôts



(1) Le Conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022, a coopté en qualité d'administrateur M. Alexandre Thorel, en remplacement de M. Olivier Fabas, démissionnaire.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN QUELQUES CHIFFRES

40 %
de femmes

55 ans
d'âge moyen

88 %
de taux d'assiduité

1/3
d'administrateurs
indépendants

LES 4 COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMITÉ STRATÉGIE ET INVESTISSEMENTS (CSI)

Examiner et émettre un avis au Conseil d'administration, faire ses observations au Directeur général si nécessaire, pour tout projet d'engagement, d'investissement ou de désinvestissement de la Société ou d'une de ses filiales, ainsi que pour toute opération de croissance externe, de cession de titres, de participations ou de fonds de commerce par la Société ou une de ses filiales dans le respect des seuils fixés par le règlement intérieur du Conseil d'administration.

 **5**
membres

 **7**
réunions
en 2021

 **88 %**
de taux
d'assiduité

COMITÉ D'AUDIT ET DES RISQUES (CAR)

Conseiller le Conseil d'administration quant à l'exactitude et la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et de ses filiales, et de la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

 **3**
membres

 **10**
réunions
en 2021

 **100 %**
de taux
d'assiduité

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS (CNR)

Examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et formuler des propositions quant à leur rémunération. Participer à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel et formuler des propositions sur les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et l'attribution gratuite d'actions.

 **5**
membres

 **6**
réunions
en 2021

 **100 %**
de taux
d'assiduité

COMITÉ INNOVATION ET RSE (CIRSE)

Partager les axes stratégiques et prioriser les domaines d'actions en matière d'innovation et de RSE en cohérence avec la stratégie de développement d'Icade.

 **3**
membres

 **2**
réunions
en 2021

 **100 %**
de taux
d'assiduité



LE COMITÉ EXÉCUTIF

Tout au long de l'année 2021, les 11 membres du Comex se sont engagés aux côtés de leurs équipes à poursuivre l'exécution du plan stratégique d'Icade, confirmer les feuilles de route des métiers et réaffirmer les priorités pour les années à venir. Pour l'épauler dans ses missions, le Comité exécutif est entouré de quatre comités de management.

LE COMITÉ DE COORDINATION

Le comité de coordination est une instance transversale placée aux côtés du Comex. Ce comité est une instance de réflexion, un lieu d'échanges, de proposition et de partage d'information ascendante et descendante. Il se réunit quatre fois par an.

LE COMITÉ D'ENGAGEMENT

En charge d'examiner et de donner son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales, ce comité se tient une fois par semaine.

LE COMITÉ DES RISQUES, TAUX, TRÉSorerIE ET FINANCEMENTS

Une fois par mois, ce comité en charge du suivi des politiques de liquidité et du financement, des risques de marchés et placements se réunit pour coordonner également la gestion actif-passif de l'entreprise.

LE COMITÉ ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ

Une fois par trimestre, ce comité se réunit pour suivre l'avancement des dispositifs de conformité et d'éthique des affaires.



De gauche à droite :

Emmanuelle Baboulin
En charge du pôle
Foncière Tertiaire

Marianne de Battisti
En charge des Relations
institutionnelles et de la
Communication du Groupe

Olivier Wigniolle
Directeur général

Victoire Aubry
En charge des Finances, des
Systèmes d'information et de
l'Environnement de travail

Emmanuel Desmaizières
En charge du pôle
Promotion

Xavier Cheval
En charge du pôle
Foncière Santé

Flore Jachimowicz
En charge de la RSE
et de l'Innovation

Jérôme Lucchini
Secrétaire général, en charge
de la gouvernance du Groupe
et de la Direction juridique et
assurances

Antoine de Chabannes
En charge du Portfolio
management, de la
Valorisation et du pôle
Logement

Laurent Poinard
En charge de l'Audit,
des Risques,
de la Conformité
et du Contrôle interne

Marc le Blanc
En charge des Ressources
humaines

PRÉVENIR ET MAÎTRISER NOS RISQUES

Prévenir et maîtriser les risques fait partie intégrante du business model d'Icade et contribue à la performance du Groupe à long terme. Cette démarche se traduit très concrètement dans la conduite des opérations.

UNE VEILLE ACTIVE

1. DES CADRES DIRIGEANTS MOBILISÉS

Les risques majeurs de l'entreprise sont déclarés et cotés semestriellement par les membres du Comex. Un « Top 10 » est établi en Comité d'audit et des risques. Une valorisation de leur impact est effectuée par le Risk management.

2. L'ENSEMBLE DES COLLABORATEURS IMPLIQUÉS

Les risques détaillés (opérationnels et financiers) sont déclarés deux fois par an par les responsables des unités opérationnelles et fonctionnelles. Les risques et opportunités liés aux aspects environnementaux, sociaux et sociétaux font l'objet chaque année d'une revue approfondie. La cotation du risque net résulte de la combinaison de l'estimation de la probabilité de survenance du danger et de son impact. Le Risk management rend compte de la cohérence des deux approches en Comité d'audit et des risques.

UNE GESTION DES RISQUES INTÉGRÉE AUX ACTIVITÉS

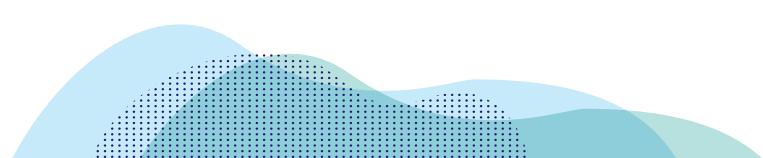
Le dispositif de gestion des risques et le contrôle interne opérationnel couvrent l'ensemble des activités du Groupe. Ils sont déployés par les équipes opérationnelles sous la responsabilité des membres du Comex et reposent sur un environnement de contrôle, des délégations de pouvoir, des procédures internes.

Ces éléments font l'objet d'un monitoring permanent de la Direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne, sous la responsabilité d'un membre du Comex. Deux fois par an, le Comité d'audit et des risques et le Conseil d'administration sont informés des résultats de ces travaux et portent une attention particulière aux plans d'action mis en œuvre.

RISQUES

OPPORTUNITÉS







2.

Rade de Toulon

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

1. GROUPE	48	4. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE	92
1.1. Indicateurs clés du Groupe	48	5. ÉLÉMENTS FINANCIERS COMPLÉMENTAIRES	94
1.2. Reporting EPRA au 31 décembre 2021	50	5.1. Réconciliation des données en part du Groupe avec les comptes consolidés	94
1.3. Reporting de la taxonomie au 31 décembre 2021	54	5.2. Réconciliation des données en part du Groupe par métier avec les données à 100 %	96
1.4. Ressources financières	56	6. AUTRES INFORMATIONS	99
1.5. Événements postérieurs à la clôture	61	6.1. Résultats des cinq derniers exercices	99
1.6. Développements récents	61	6.2. Délais de paiement	99
2. MÉTIER FONCIÈRES	62	6.3. Contrats importants	100
2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)	62		
2.2. Pôle Foncière Tertiaire	64		
2.3. Pôle Foncière Santé	73		
3. MÉTIER PROMOTION	83		
3.1. Contexte de marché et position concurrentielle	84		
3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance	86		
3.3. Pipeline et potentiel de croissance	90		
3.4. Besoin en fonds de roulement et endettement	91		

1. Groupe

1.1. Indicateurs clés du Groupe

Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur

Icade a appliqué pour la première fois, pour les comptes clos le 31 décembre 2021, le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement, alors que précédemment, Icade publiait ses comptes en coûts historiques (option dans le cadre de l'application de la norme IAS 40). Cette méthode de publication des comptes en juste valeur permet à Icade de présenter des comptes homogènes avec l'ensemble du secteur.

Conformément à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective, sur la base des évaluations du patrimoine immobilier utilisées pour les communications antérieures. En conséquence, les états financiers 2020 ont été retraités en application de la nouvelle méthode à des fins de comparaison.

Chiffres clés au 31 décembre 2021

La reprise dynamique sur les Foncières et le rattrapage marqué sur l'activité de Promotion se traduisent par des indicateurs financiers en forte hausse par rapport à l'exercice 2020.

Évolution des principaux indicateurs du Groupe : présentation des données en part du Groupe (PdG)

L'activité de Santé en France, via la filiale Icade Santé, est détenue par Icade à hauteur de 58,3 %, celle de l'International, via sa filiale Icade Healthcare Europe, à 59,39 %. Compte tenu du poids de plus en plus important de cette *business line* dans les principaux indicateurs du groupe Icade, il a été décidé pour l'exercice 2021 de présenter également dans le rapport de gestion, les indicateurs de résultat part du Groupe. Ce changement de présentation a été appliqué de manière rétrospective. En conséquence, les données de l'exercice 2020 ont été retraitées à des fins de comparaison.

Dans les comptes consolidés, en IFRS, Icade Santé et IHE continuent à être présentés selon la méthode de l'intégration globale. L'ensemble des tableaux de passage est présenté dans une section dédiée dans le présent document.

	31/12/2021	31/12/2020 retraité	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs part du Groupe Foncières (en M€)	551,2	535,9	15,3	+ 2,9 %
Cash-flow net courant - Foncières (en M€)	373,6	363,4	10,2	+ 2,8 %
Cash-flow net courant - Foncières (en € par action)	4,98	4,91	0,07	+ 1,3 %
Chiffre d'affaires économique Promotion (en M€)	1 074,4	825,4	249,0	+ 30,2 %
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	24,2	2,5	21,7	NA
Cash-flow net courant - Promotion (en € par action)	0,32	0,03	0,29	NA
Cash-flow net courant - Autres (en M€)	(8,2)	(7,6)	(0,6)	+ 7,2 %
Chiffre d'affaires part du Groupe (en M€)	1 557,6	1 299,5	258,1	+ 19,9 %
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	389,7	358,3	31,4	+ 8,8 %
Cash-flow net courant - Groupe (en € par action)	5,19	4,84	0,35	+ 7,2 %
Résultat net - Part du Groupe (en M€)	400,1	79,5	320,6	NA

	31/12/2021	31/12/2020 retraité	Variation	Variation (en %)
ANR NDV par action (en €)	90,6	85,4	5,2	+ 6,1 %
Coût moyen de la dette nette	1,29 %	1,49 %	19 pb	NA
LTV (droits inclus)	40,1 %	40,1 %	+ 0 pb	NA

Le chiffre d'affaires part du groupe Icade, présenté dans le tableau ci-dessus, en part du Groupe, ressort en forte hausse (+ 19,9 %), sous les effets combinés suivants :

- augmentation marquée des revenus locatifs de la Foncière Santé (+ 7,0 %) en lien avec les acquisitions réalisées en 2020 et 2021 ;
- hausse légère des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire de + 0,3 %, malgré les cessions très significatives réalisées au cours de l'année 2021 ;
- forte augmentation du chiffre d'affaires économique de la Promotion (+ 30,2 %) après une année 2020 très marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 (impact de l'arrêt des chantiers sur le chiffre d'affaires, pourcentage d'avancement technique impacté).

Le cash-flow net courant – Groupe ressort en hausse de + 8,8 %, à 389,7 millions d'euros (soit 5,19 euros par action, + 7,2 %) au 31 décembre 2021, contre 358,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 (4,84 euros par action), supérieur à la guidance révisée donnée au marché à l'automne 2021 (+ 5 %).

Les performances de l'ensemble des trois métiers permettent à Icade de retrouver le niveau de cash-flow net courant de 2019 avant crise sanitaire liée à la Covid-19 : **une année aura suffi pour effacer les impacts financiers de la crise.**

Le résultat net part du groupe Icade, qui intègre aussi les activités non courantes de l'année sur les trois activités, est présenté pour la première fois en juste valeur, suite au changement de méthode comptable opéré par le Groupe. L'exercice antérieur a été aussi retraité pour une parfaite comparabilité.

Il se situe en amélioration sensible par rapport à l'exercice 2020 (+ 320,6 millions d'euros) notamment suite :

- à la variation de valeur des actifs, qui représente un produit en 2021 de 163,4 millions d'euros contre une charge en 2020 de - 246,2 millions d'euros. Cette évolution est liée à l'accroissement de valeurs des actifs, notamment celle de la Foncière Santé, sur l'exercice 2021 ;
- aux cessions d'actifs de l'exercice 2021, réalisées à des niveaux supérieurs aux justes valeurs de fin 2020 (c. + 11 %). Il en résulte un impact positif de + 46 millions d'euros dans le compte de résultat 2021.

L'ANR EPRA NDV par action (cf. paragraphe 1.2.1) est en hausse de + 6,1 % à 90,6 euros par action, reflétant notamment l'amélioration sensible des valeurs d'actifs à périmètre constant sur le portefeuille de Santé (+ 5,0 % à périmètre constant).

Enfin, **le ratio LTV** (ratio d'endettement du Groupe) s'élève à 40,1 % (base 100 %), stable sur un an dans un contexte de hausse de cessions d'actifs de la Foncière Tertiaire sur l'exercice, d'investissements très soutenus dans le portefeuille de santé et de maintien des valorisations dans leur ensemble (léger repli sur les Bureaux, hausse sensible sur la Santé).

Répartition par business lines du cash-flow net courant – Groupe

Ce tableau présente, en cohérence avec la présentation sectorielle des comptes IFRS en annexe, la répartition analytique du CFNC part du Groupe par business line et sa réconciliation avec le CFNC Groupe.

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021				31/12/2020				Variation 2021 vs 2020	
	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	CFNC
Foncière Tertiaire	210,3	58,3 %	222,9	57,2 %	214,3	61,1 %	226,7	63,3 %	(1,9) %	(1,7) %
Foncière Santé	150,7	41,7 %	150,7	38,7 %	136,7	38,9 %	136,7	38,1 %	10,3 %	10,3 %
TOTAL FONCIÈRES^(a)	361,1	100,0 %	373,6	95,9 %	351,0	100,0 %	363,4	101,4 %	2,9 %	2,8 %
Promotion			24,2	6,2 %			2,5	0,7 %		NA
Autres ^(b)			(8,2)	(2,1) %			(7,6)	(2,1) %		7,2 %
TOTAL GROUPE			389,7	100,0 %			358,3	100,0 %		8,8 %
TOTAL GROUPE (en € par action)	4,81		5,19		4,74		4,84		1,4 %	7,2 %

(a) Le résultat net récurrent intègre les amortissements des biens d'exploitation qui sont exclus du cash-flow net courant.

(b) La ligne « Autres » regroupe les opérations inter-métiers et autres ainsi que les activités abandonnées.

1.2. Reporting EPRA au 31 décembre 2021

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.

Le RNR EPRA Foncière intègre la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé.

L'ANR est estimé sur la base de l'ensemble des actifs du Groupe (y compris la valeur des sociétés de promotion).

N.B. : Le CFNC 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.

1.2.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2021

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.

Trois modalités de calcul sont dorénavant préconisées par l'EPRA :

- un ANR qui reflète la part de l'actif net en cas de cession – *EPRA Net Disposal Value* (NDV) incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ;
- un ANR qui reflète la seule activité immobilière – *EPRA Net Tangible Assets* (NTA) hors juste valeur de la dette à taux fixe ;

- un ANR de remplacement – *EPRA Net Reinstatement Value* (NRV – « ANR droits inclus »).

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à **6 864 millions d'euros** (90,60 euros/action), en hausse de 6,1 % en euros par action par rapport au 31 décembre 2020 (+ 542 millions d'euros) principalement sous les effets combinés suivants :

- le cash-flow net courant de la période à 389,7 millions d'euros (+ 5,19 euros par action) ;
- l'effet positif de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour + 190,7 millions d'euros (+ 2,5 euros par action) ;
- la hausse des valeurs de patrimoine des Foncières à périmètre constant (+ 80,4 millions d'euros soit + 1,1 euro par action) ; et compensés par
- le dividende versé (- 296,7 millions d'euros, soit - 4,01 euros par action) dont une partie fait l'objet d'un paiement en nouvelles actions Icade.

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 7 160,5 millions d'euros (94,50 euros/action) et s'apprécie de + 2,2 % par rapport au 31 décembre 2020, porté par l'effet de valorisation des actifs de bureaux et parcs d'affaires.

Enfin, l'actif net réévalué NRV du groupe Icade ressort au 31 décembre 2020 à 7 725,0 millions d'euros (101,9 euros par action) et suit la même tendance de hausse de + 2,1 % sur un an.

PRÉSENTATION DE L'ANR EPRA SUR DEUX PÉRIODES

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020 ^(a)
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	6 721,8	6 464,1
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital ^(b)	(2)	-	-
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	(3)	290,5	195,4
Fiscalité sur plus-values latentes	(4)	(11,7)	(9,9)
Autres Goodwills	(5)	(2,9)	(2,9)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(6)	(133,8)	(324,5)
ANR NDV (NET DISPOSAL VALUE)	(7) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	6 864,0	6 322,2
ANR EPRA NDV PAR ACTION (en €)	(7)/N	90,6	85,4
Progression annuelle		6,1 %	
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	(8)	11,7	9,9
Immobilisations incorporelles	(9)	(22,2)	(21,7)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(10)	165,6	152,7
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(11)	133,8	324,5
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(12)	7,6	58,9
ANR NTA (NET TANGIBLE ASSETS)	(13) = (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12)	7 160,5	6 846,5
ANR EPRA NTA PAR ACTION (en €)	(13)/N	94,5	92,4
Progression annuelle		2,2 %	
Autres Goodwills	(14)	2,9	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	(15)	22,2	21,7
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(16)	(165,6)	(152,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(17)	705,1	675,6
ANR NRV (NET REINSTATEMENT VALUE)	(18) = (13) + (14) + (15) + (16) + (17)	7 725,0	7 394,0
ANR NRV PAR ACTION (en €)	(18)/N	101,9	99,8
Progression annuelle		2,1 %	
NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉ^(c)	N	75 777 719	74 066 902

(a) L'ANR au 31/12/2020 a été retraité suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40).

(b) Dilution liée aux stock-options qui a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

(c) S'élève à 75 777 719 au 31 décembre 2021 après annulation des actions autodétenues (- 537 554 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 80 728 actions).

1.2.2. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) mesure la performance opérationnelle des activités récurrentes pour le pôle Foncière Tertiaire et le pôle Foncière Santé.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 retraité	Variation 2021 vs 2020 (en %)
RÉSULTAT NET	637,0	186,7	
Résultat net – Autres activités ^(a)	13,1	(12,7)	
(A) RÉSULTAT NET – FONCIÈRES	623,9	199,4	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement et dotations aux amortissements	163,4	(242,6)	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	46,0	0,3	
(iii) Résultat sur acquisitions	(1,1)	(1,5)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Écart d'acquisition négatif/dépréciation du goodwill			
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(39,8)	(2,3)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	(0,0)	0,5	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(23,8)	(17,0)	
(x) Intérêts minoritaires	125,5	117,7	
(xi) Autres éléments non récurrents	(7,3)	(6,6)	
(B) TOTAL DES RETRAITEMENTS	262,9	(151,6)	
(A-B) RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE	361,1	351,0	2,9 %
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	75 090 768	73 992 606	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE PAR ACTION (en €)	4,81 €	4,74 €	1,4 %

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

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 361,1 millions d'euros au 31 décembre 2021, (en hausse de + 2,9 %), porté par la croissance de la Foncière Santé et la résilience de la Foncière Tertiaire dans un contexte de cessions d'actifs core en forte hausse.

1.2.3. Taux de rendement 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 intègre les trois typologies d'actifs d'Icade : les bureaux, les parcs d'affaires et les actifs de santé. Il est présenté en part du groupe Icade.

Le taux de rendement net Icade (droit inclus) s'apprécie à 5,3 %, soit une compression de taux de 20 points de base par rapport au niveau de décembre 2020.

Sur la base du calcul normé par l'EPRA, le rendement initial net EPRA du Groupe s'établit à 4,5 %, 10 points de base en dessous de celui de juin 2021 et 30 points de base en dessous de celui de fin décembre 2020.

La compression constatée sur les taux de rendement est principalement due à la compression des taux de marché sur les actifs de santé, à leur poids grandissant dans le portefeuille ainsi qu'à la livraison d'actifs de bureaux neufs et affichant donc des taux de rendement inférieurs à la moyenne du portefeuille.

(actifs en exploitation - en quote-part de détention)	31/12/2021	30/06/2021	31/12/2020
RENDEMENT NET ICADE – DROITS INCLUS^(a)	5,3 %	5,4 %	5,5 %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,4) %	(0,4) %	(0,3) %
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA^(b)	4,9 %	5,1 %	5,2 %
Intégration des franchises de loyers	(0,4) %	(0,5) %	(0,4) %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA^(c)	4,5 %	4,6 %	4,8 %

(a) 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.

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

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

1.2.4. Taux de vacance 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 sur la base des actifs en exploitation au 31 décembre 2021.

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance sur le périmètre des deux Foncières, en part du groupe Icade.

(actifs en exploitation, en quote-part de détention)	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux	10,6 %	5,3 %
Parcs d'affaires	15,3 %	13,2 %
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE^(a)	12,0 %	8,1 %
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	0,0 %	0,0 %
TOTAL FONCIÈRE^(a)	8,2 %	5,6 %

(a) Hors Logements et PPP, y compris autres actifs.

(exprimé pour les surfaces locatives des actifs en exploitation, en quote-part de détention)	Valeur locative de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros) (A)	Valeur locative de marché totale (en millions d'euros) (B)	Taux de vacance EPRA au 31/12/2021 (= A/B)
Bureaux	31,8	300,8	10,6 %
Parcs d'affaires	18,2	118,8	15,3 %
Autres actifs de la Foncière Tertiaire	2,4	17,2	14,1 %
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE^(a)	52,5	436,9	12,0 %
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	0,0	202,2	0,0 %
TOTAL FONCIÈRE^(a)	52,5	639,1	8,2 %

(a) Hors Logements et PPP, y compris autres actifs.

Le taux de vacance sur le périmètre de la Foncière Tertiaire est en hausse dans un contexte de crise sanitaire qui perdure avec des impacts sur la reprise de la demande de bureaux. La durée de commercialisation des actifs est ainsi plus longue que pré-crise.

À noter que le taux de vacance EPRA des bureaux est en hausse à 10,6 %, principalement sous l'effet de la livraison des immeubles Origine et Fresk, commercialisés à hauteur respectivement de 70 % et 80 % et pour lesquels la commercialisation se poursuit activement.

La Foncière Santé n'a pas d'enjeux locatifs comme sur les bureaux, les locataires exploitants étant aussi très sensibles à la stabilité de leur localisation immobilière, puisqu'ils construisent sur un horizon long terme leur base de clientèle autour de la zone géographique de leur implantation. Par ailleurs, lors de la prise à bail de l'actif, le taux d'occupation est toujours de 100 %.

Ainsi, comme les années précédentes, le taux de vacance EPRA de la Foncière Santé est nul et contribue ainsi positivement au taux de vacance EPRA moyen du groupe Icade **qui s'établit à 8,2 % fin décembre 2021.**

1.2.5. Ratio de coûts EPRA Foncière

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(110,9)	(103,1)
Charges locatives nettes de refacturations	(25,3)	(22,0)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	40,3	40,9
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(3,7)	(5,0)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	11,0	10,8
Exclus :		
Coûts de location des terrains	(0,0)	0,1
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(88,5)	(78,4)
Moins - Charges de vacance	(19,6)	(15,7)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(68,9)	(62,7)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	700,3	676,0
Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	7,1	8,3
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(158,6)	(148,7)
(C) REVENUS LOCATIFS	548,8	535,5
(A)/(C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	16,1 %	14,6 %
(B)/(C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	12,6 %	11,7 %

Au 31 décembre 2021, le ratio de coûts EPRA s'inscrit en hausse par rapport à l'exercice 2020 :

- + 1,5 point en intégrant les coûts liés à la vacance à 16,1 % ;
- + 0,9 point hors coûts de la vacance à 12,6 %.

Il figure parmi les plus bas du secteur.

Cette évolution est principalement expliquée par :

- une hausse des charges de structure dans un contexte :
 - de structuration des équipes de la Foncière Santé qui accompagne le développement important de la *business line*,
 - de coûts opérationnels inhérents à la livraison et au lancement des actifs du *pipeline* de la Foncière Tertiaire,
 - de renforcement des coûts en matière de sécurité informatique dans le cadre de la hausse sensible des risques cyber observés dans le marché depuis deux ans et de la nécessité en conséquence

d'adapter et d'accélérer sensiblement les moyens d'action mis en place pour limiter les risques ;

- une augmentation des charges locatives nettes de refacturations à (+ 3,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020) expliquée essentiellement par une augmentation des charges liées à la vacance sur les actifs en exploitation de 3,9 millions d'euros en lien avec la baisse du taux d'occupation financier (TOF) sur l'exercice ;
- le poste « Autres refacturations couvrant des frais généraux » ressort à 40,3 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2020 (40,9 millions d'euros). Il intègre notamment, par le biais des facturations internes au groupe Icade, la capexisation des charges d'exploitation des équipes intervenant sur les périmètres opérationnels suivants : assistance à l'acquisition ou la commercialisation des actifs, maîtrise d'ouvrage délégué dans le cadre de construction ou restructuration des actifs. Ces facturations représentent 11,9 millions d'euros pour l'exercice 2021.

1.2.6. Investissements EPRA Foncière

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA sur le périmètre des deux Foncières.

(en millions d'euros)	2021		2020		Variation	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
Acquisitions	874,7	618,2	249,0	135,5	625,7	482,7
Développements	215,0	173,9	259,5	226,0	(44,6)	(52,0)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	2,8	2,6	6,7	6,2	(3,9)	(3,6)
Capex d'exploitation	101,8	88,9	94,5	83,1	7,3	5,8
<i>Dont créations de surfaces</i>	3,3	1,9	2,9	1,7	0,4	0,2
<i>Dont sans création de surfaces</i>	72,2	66,9	69,2	62,9	3,0	4,0
<i>Dont avantages commerciaux</i>	26,2	20,0	22,2	18,4	4,0	1,5
<i>Dont autres dépenses</i>	0,0	0,0	0,1	0,1	(0,1)	(0,1)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
TOTAL CAPEX	1 191,5	881,0	603,1	444,6	588,4	436,4
<i>Delta Capex engagés vs décaissés</i>	<i>(59,1)</i>	<i>(53,0)</i>	<i>(25,0)</i>	<i>(24,4)</i>	<i>(34,0)</i>	<i>(28,6)</i>
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	1 250,6	934,0	628,1	469,0	622,5	465,0

La forte hausse des investissements en acquisitions traduit la dynamique de croissance de la Foncière de Santé principalement pour 373,0 millions d'euros (en part du Groupe), mais il faut souligner aussi la reprise d'acquisition opportuniste sur la Foncière Tertiaire pour près de 245,2 millions d'euros.

Les investissements dans le *pipeline* de développement concernent la Foncière Tertiaire, en baisse corrélée à la volonté de réaliser des investissements davantage sécurisés et aux fins de chantiers des immeubles livrés en première partie d'année (Latécoère, West Park 4

et Origine). Ils incluent aussi une partie dédiée au portefeuille de Santé en France.

Les Capex d'exploitation dont le montant atteint 88,9 millions d'euros en 2021 en part du Groupe (101,8 millions d'euros à 100 %), correspondent essentiellement aux dépenses de maintenance des immeubles en exploitations et aux travaux réalisés pour le compte de nos locataires dans le cadre de la relation contractuelle et conformes aux pratiques de marché.

1.3. Reporting de la taxonomie au 31 décembre 2021

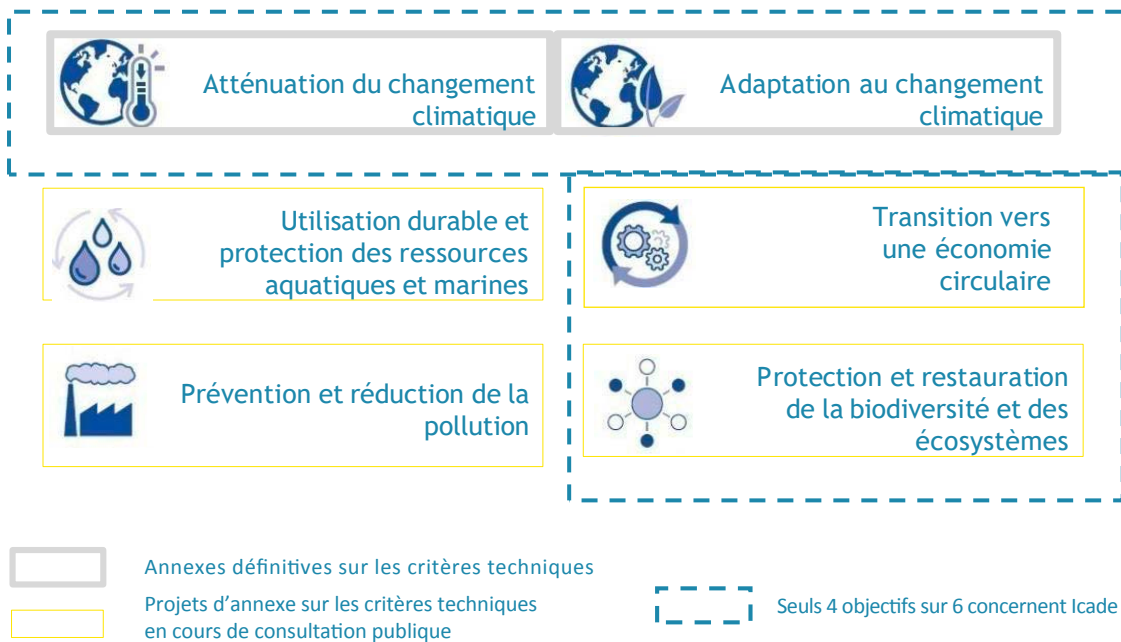
Conformément aux nouvelles directives européennes, Icade publie pour la première fois dans son document de référence, son **reporting « taxonomie verte »** qui permet d’appréhender la part de ses activités éligibles à travers trois indicateurs financiers : le chiffre d’affaires, les Opex (coûts opérationnels) et les Capex (volume d’investissements).

Suivi en dynamique dans le temps, ce reporting permettra à Icade de donner à l’ensemble de ses parties prenantes des indicateurs financiers de mesure de ses actions RSE, élaborés sur la base de critères normés au niveau européen.

Issu du plan d’action pour la finance durable lancé en 2018 par la Commission européenne, le [Règlement européen 2020/852](#) de juin 2020 établit un cadre visant à favoriser les investissements « durables » en Union européenne.

Appelée **« taxonomie verte européenne »**, cette réglementation vise à promouvoir l’investissement durable **en définissant des critères homogènes et qui s’appliquent à tous** pour le suivi de la réalisation des objectifs environnementaux de l’UE.

Elle couvre ainsi six objectifs, le groupe Icade étant concerné par quatre d’entre d’eux :



Ce Règlement est aujourd’hui précisé par **deux actes délégués** :

- un [acte délégué paru en avril 2021](#) précisant les critères techniques environnementaux pour les deux premiers objectifs liés au changement climatique ;
- un [acte délégué paru le 6 juillet 2021](#) précisant les modalités du reporting attendu sur la taxonomie entre 2021 et 2023.

Des actes délégués complémentaires sont attendus en 2022 pour préciser les autres éléments composant cette nouvelle réglementation, notamment les critères techniques recouvrant les quatre autres objectifs environnementaux.

Ci-après, le calendrier pour Icade de production des différents éléments nets liés à la taxonomie européenne.



À fin mars 2022 : publication du premier reporting « taxonomie verte » sur les activités éligibles (à la taxonomie) d’Icade.

Une activité est qualifiée d'éligible à la taxonomie si elle fait partie de la liste d'une centaine d'activités réparties en treize secteurs. Le secteur immobilier est concerné au travers de sept activités définies par ce règlement.

Le groupe Icade est concerné par trois des sept activités définies par la taxonomie au travers de ses trois métiers (voir ci-dessous).



À noter qu'à ce jour, les activités de *property management*, d'*asset management*, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée ne sont pas visées par la taxonomie.

Définition des indicateurs financiers et méthodologie retenue par le groupe Icade

Les trois indicateurs financiers au titre du reporting taxonomie portent sur :

Le chiffre d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> Part du chiffre d'affaires consolidé réalisée par les activités éligibles
Les dépenses d'investissements (Capex)	<ul style="list-style-type: none"> Capex liés aux activités éligibles Capex éligibles issus d'un plan visant à accroître la part de l'activité alignée (reporting 2023) Capex éligibles liés à l'acquisition des produits et services d'activités alignées (reporting 2023)
Les dépenses d'exploitation (Opex)	<ul style="list-style-type: none"> Opex des activités éligibles Opex issus d'un plan visant à accroître la part de l'activité alignée (reporting 2023) Opex liés à l'acquisition des produits et services d'activités alignées (reporting 2023)

Pour ce qui est du reporting 2021, à publier dans l'URD 2022, doit être communiquée la part de nos activités éligibles sur le montant total figurant dans les comptes consolidés du Groupe, et ce sur chacun des trois indicateurs indiqués ci-dessus : CA, Capex et Opex.

La communication sur la part alignée des indicateurs taxonomie devra être réalisée en 2023 sur les données de l'exercice 2022 (cf. *planning ci-dessus*).

L'approche retenue par le Groupe pour évaluer l'éligibilité est détaillée ci-dessous :

Indicateurs	Activités relevant de la taxonomie	Chiffre d'affaire éligible Icade	Métier concerné
Chiffres d'affaires en application des normes IFRS 15 et IFRS 16	<ul style="list-style-type: none"> Construction de bâtiments neufs Rénovation de bâtiments existants 	<ul style="list-style-type: none"> Chiffre d'affaires à l'avancement des opérations réalisées en VEFA ou en CPI 	<ul style="list-style-type: none"> Promotion
	<ul style="list-style-type: none"> Acquisitions et propriété des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> Revenus locatifs des immeubles de placement 	<ul style="list-style-type: none"> Foncière Tertiaire Foncière Santé Promotion
Chiffres d'affaires exclu	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> Cession d'assiette foncière Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, prestations de services immobilières ou administratives et financières 	<ul style="list-style-type: none"> Foncière Tertiaire Foncière Santé Promotion

Indicateurs	Activités relevant de la taxonomie	Dépenses d'investissement éligible Icade	Métier concerné
Dépenses d'investissement conformément aux normes IAS 16, IAS 40, IFRS 16, IAS 38 relevant de la taxonomie	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquisitions et propriété des bâtiments ■ Construction de bâtiments neufs ■ Rénovation de bâtiments existants 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Coût d'acquisition des immeubles de placement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Foncière Tertiaire ■ Foncière Santé
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mesures de rénovation incluses dans un plan à 5 ans (hors pipeline) ■ Mesures de rénovation individuelle ou d'installation et équipements 		
Dépenses d'investissements exclues		<ul style="list-style-type: none"> ■ Contrats de locations et agencements des actifs d'exploitation, acquisitions de logiciels 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Foncière Tertiaire ■ Foncière Santé

Pour ce qui concerne les travaux réalisés au titre de l'activité de Promotion, ils sont immobilisés (stock) avant de passer en charge ; il conviendra de préciser leur éligibilité (Capex ou Opex) à la taxonomie européenne.

Par ailleurs, concernant les dépenses d'exploitation de nos activités de Foncière, la définition actuelle de l'acte délégué du Règlement taxonomie est très restrictive.

Nos analyses préliminaires à parfaire nous ont conduits à conclure que, pour l'exercice 2021, la part des dépenses entrant dans le champ d'application de la taxonomie est non matérielle (inférieure à 5 %).

En conséquence, le Groupe ne communiquera pas d'indicateur d'éligibilité sur les dépenses d'exploitation au titre de l'exercice 2021.

Nous poursuivrons nos analyses sur l'année 2022 et suivrons l'évolution de la matérialité des dépenses d'exploitation entrant dans le champ d'application de la taxonomie.

Concernant l'activité de Promotion, nous compléterons nos analyses pour prendre en compte les travaux et achats (coût des ventes) dans l'approche taxonomie.

INDICATEURS FINANCIERS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en millions d'euros)	Chiffre d'affaires	Dépenses d'investissement
Part éligible	1 642	1 188
Part non éligible	19	14
TOTAL CONSOLIDÉ	1 661	1 202
% D'ÉLIGIBILITÉ	98,9 %	98,8 %

1.4. Ressources financières

En 2021, Icade bénéficie, grâce à ses fondamentaux robustes (*rating* BBB +) et à ses relations bancaires de qualité et de long terme, **d'un accès important à la liquidité**, assorti de bonnes conditions.

La situation de trésorerie est solide à 542,4 millions d'euros au 31 décembre 2021. Icade a profité, tout au long de l'année, de la liquidité abondante du marché des *NEU Commercial Papers* pour se financer à court terme à des conditions très attractives (taux négatif moyen de - 0,45 %). En outre, le Groupe dispose de lignes RCF pour un montant total de 1 775 millions d'euros, non tirées sur la période lui permettant d'avoir quatre années d'intérêt et de capital couverts.

Le Groupe a également poursuivi la mise en œuvre d'une politique de financement adaptée et optimisée, abaissant le coût moyen de la dette à son plus bas historique, 1,29 %, tout en maintenant la durée de vie moyenne de ses financements à 5,9 années, stable par rapport au 31 décembre 2020.

Les principales opérations d'optimisation du passif menées par Icade en 2021 sont les suivantes :

- une émission obligataire de 600 millions d'euros à 10 ans, offrant un coupon de 0,625 %, soit le plus bas coupon historique pour le Groupe. Cette émission a été menée conjointement au remboursement anticipé au pair de 257,1 millions d'euros à échéance 04/2021 (activation de la *part call period*) et au remboursement de 395,7 millions d'euros à échéance 2022 (exercice de la clause de *Make Whole*) ; et
- le remboursement par anticipation par Icade Santé de crédits hypothécaires et réglementés pour un en-cours de 84 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade a amélioré le profil de sa couverture à moyen long terme, grâce à (i) l'allongement de la maturité de trois *swaps* représentant un notionnel de 150 millions d'euros, de décembre 2024 et décembre 2026 à décembre 2032 et (ii) la mise en place de nouveaux *swaps* de 125 millions d'euros à départ décembre 2023, à un coût optimisé et à échéance 2031, à la suite du débouclage de quatre *swaps* pour un total de 200 millions d'euros de notionnel, à échéance 2029.

En outre, Icade a encore renforcé en 2021 ses ambitions et son engagement en matière de finance durable, en cohérence avec sa stratégie « Low carbon by Icade » :

- en novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou *Green Financing Framework*, dont le premier a été publié en 2017, pour être en ligne avec les meilleurs standards de marché ;
- en décembre 2021, Icade a poursuivi le verdissement de son passif en requalifiant la souche obligataire de 600 millions d'euros émise en janvier 2021 en obligations vertes ;
- **au 31 décembre 2021, la part des financements durables dans la dette tirée et non tirée du Groupe** (hors dette non éligible-crédits-bails, *NEU Commercial Papers* et crédits hypothécaires) **s'élève à 30 %. C'est un des KPI clés illustrant sa Raison d'être.**

Enfin, le groupe Icade est doté de fondamentaux financiers bilanciaux très robustes :

- à la fin de l'exercice, le ratio LTV (*Loan-to-Value*) droits inclus ressort à 40,1 %, en ligne avec la politique financière historique, et le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) reste à un niveau élevé, à 6,04x ;
- Standard & Poor's a confirmé en juillet 2021 la notation BBB + perspective stable d'Icade.

1.4.1. Liquidités

Icade a profité de la liquidité abondante du marché des *NEU Commercial Papers* tout au long de l'année 2021 pour se financer à court terme à des conditions très attractives. Ainsi, dans le cadre du pilotage de sa trésorerie, le Groupe emprunte sur des maturités allant de 1 à 12 mois, à un taux négatif moyen de - 0,45 % sur la période. Au 31 décembre, l'en-cours de *NEU Commercial Papers* s'élève à 834 millions d'euros, en hausse de 98 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade dispose d'une capacité de tirage de 1 775 millions d'euros (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Ce niveau est en baisse par rapport au 31 décembre 2020, du fait du non-renouvellement de 150 millions

d'euros de lignes arrivées à échéance et de l'annulation par anticipation de lignes ayant moins d'un an de maturité résiduelle. Icade réajuste ainsi à la baisse sa couverture de liquidité dans un contexte de marché revenu à la normale après les fortes tensions observées en avril 2020.

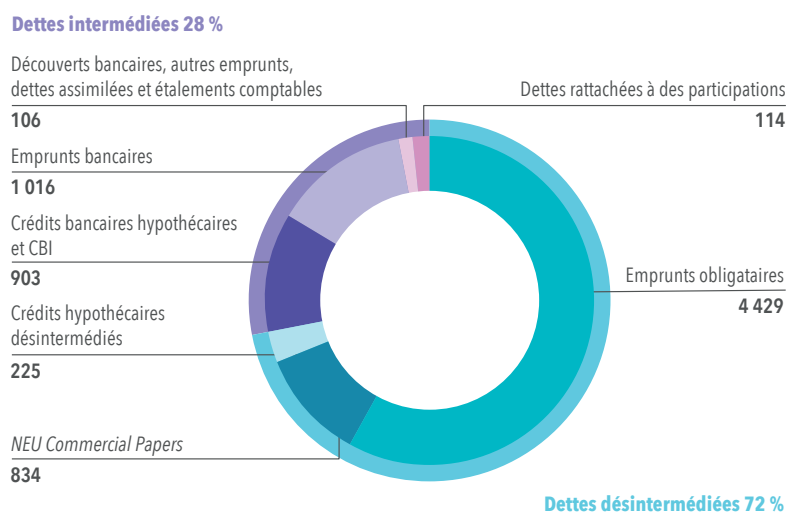
Tout au long de l'année 2021, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son en-cours de lignes de crédit totalement disponibles.

Le Groupe dispose en outre d'un niveau de trésorerie confortable au 31 décembre 2021, à 542,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre près de quatre années de remboursement des échéances de dette (capital et intérêts).

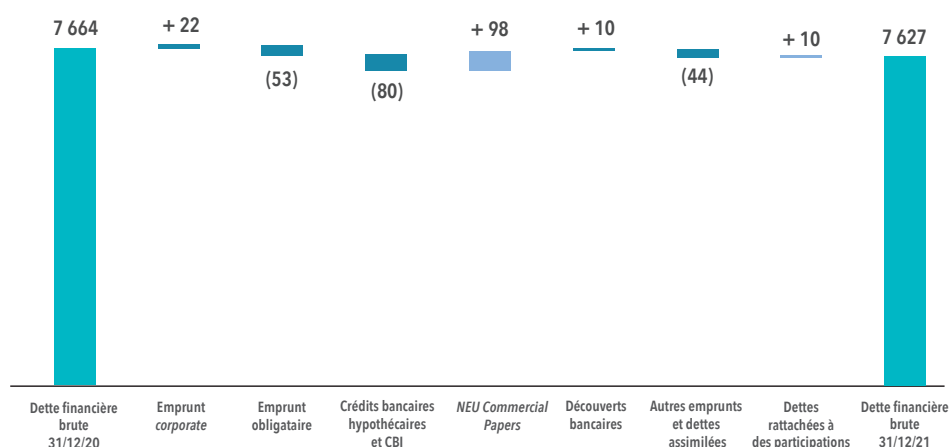
1.4.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2021

1.4.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 7 627,2 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2021 de :



Avec 72 % de dettes désintermédiées au 31 décembre 2021, Icade bénéficie d'une structure de passif équilibrée qui profite pleinement de conditions de marché toujours très attractives.



La dette brute du Groupe est stable sur la période, l'accélération des investissements sur la Santé ayant été financée principalement par la reprise de la rotation d'actifs sur la Foncière de bureaux (cessions d'actifs core) et la trésorerie disponible à fin 2020 (plus de 1 milliard d'euros).

Les autres variations au cours de l'année présentée ci-dessus illustrent par ailleurs le management actif de la structure de dette du Groupe et n'appellent pas de commentaire particulier.

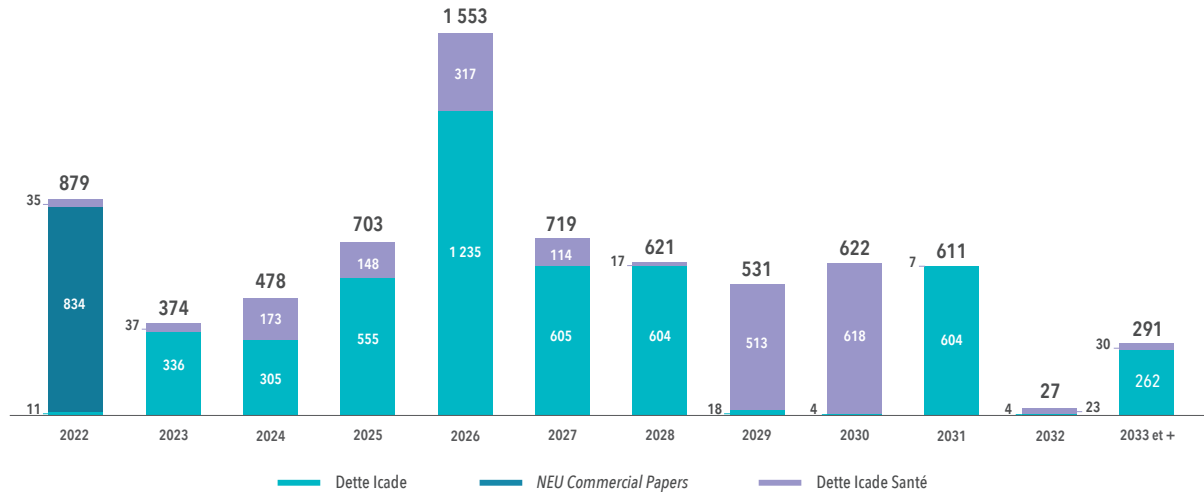
La dette financière nette s'élève à 6 841,2 millions d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de 424,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020, compte tenu de la baisse de la trésorerie de 535 millions d'euros en un an.

1.4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2021 est représenté ci-dessous :

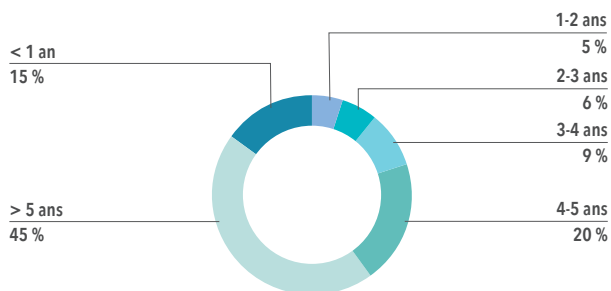
ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

(31 décembre 2021, en millions d'euros)



RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2021)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2021 s'établit à 5,9 ans (hors NEU Commercial Papers), stable par rapport au 31 décembre 2020. **Le Groupe n'a pas d'échéance de dette significative avant 2023.**

1.4.2.3. Dette par métier

Après affectation des refinancements intra-groupe, 94 % des dettes du Groupe concernent les pôles Foncières Tertiaire et Santé.

1.4.2.4. Coût moyen de la dette tirée

Grâce à une gestion proactive de ses financements et couvertures, Icade a encore amélioré ses conditions de financement en 2021 : le coût de financement moyen s'élève à 1,16 % avant couverture et 1,29 % après couverture, au plus bas historique, contre respectivement 1,33 % et 1,48 % sur l'exercice 2020.

1.4.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

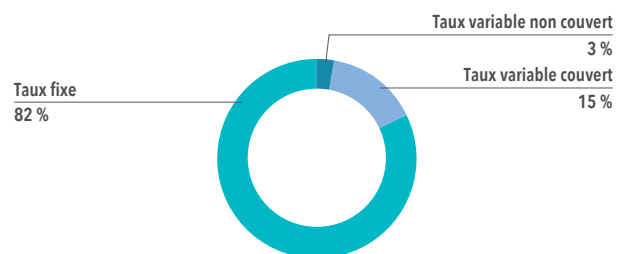
La dette à taux variable représente 18 % de la dette totale au 31 décembre 2021 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi en 2021 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux. Au 31 décembre 2021, 97 % de la dette est couverte contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des swaps de taux). L'analyse détaillée des en-cours notionnels de couverture est communiquée dans les notes annexes aux comptes consolidés.

En outre, dans un contexte de taux bas, les équipes ont amélioré le profil de couverture long terme du Groupe en (i) allongeant la maturité de 150 millions d'euros de swaps existants de 7,3 années, (ii) remboursant par anticipation 200 millions d'euros de swaps coûteux à échéance 2029 et (iii) souscrivant une couverture à départ 12/2023 de 125 millions d'euros, à échéance 2031.

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

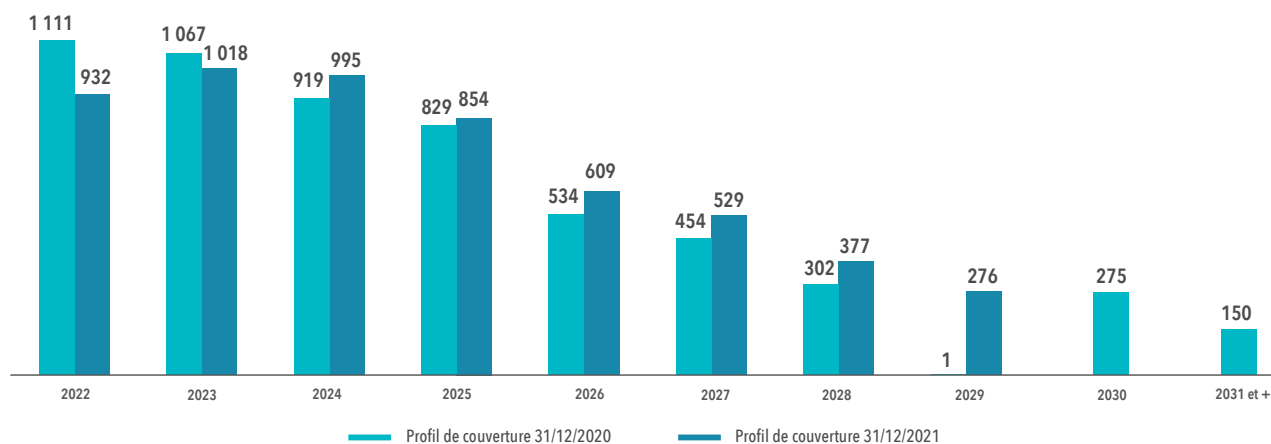
(31 décembre 2021)



Les opérations sur dérivés ont permis en 2021 une amélioration sensible de la couverture du risque de taux à travers un allongement de la maturité des couvertures et une augmentation de la couverture à moyen terme en ligne avec les besoins de financements futurs. Sur les trois prochaines années, le taux de couverture est supérieur à 85 %.

EN-COURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2021, en millions d'euros)



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,1 ans, traduisant la volonté d'Icade de couvrir ses futurs besoins de financement.

Cette gestion dynamique de sa politique de couverture lui permet d'envisager les perspectives de hausse de taux avec sérénité.

1.4.3. Notation financière Icade et Icade Santé

Icade est notée par l'agence de notation Standard & Poor's depuis septembre 2013.

À la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en juillet 2021 la notation à long terme d'Icade à BBB + avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2 témoignant de la confiance de l'agence de notation sur la solidité du profil de crédit d'Icade post-sortie de crise de la Covid.

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'elle 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 verte 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.**

Dès 2017, Icade a émis un premier *Green Bond* de 600 millions d'euros pour financer la stratégie bas-carbone de son activité de Foncière Tertiaire.

En 2020, Icade santé a émis un premier *Social Bond* de 600 millions d'euros finançant l'accès aux soins pour tous par le développement d'infrastructures immobilières de santé.

Et Icade a aussi souscrit des lignes de RCF durables :

- (i) une ligne de RCF *Green* de 300 millions d'euros, dont les conditions financières sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45 % de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025 ; et
- (ii) une ligne de RCF solidaire de 150 millions d'euros, comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par les banques et un abondement de même montant par Icade au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.

En 2021, Icade accélère et renforce ses ambitions et son engagement durable en matière de produits de financement :

- en novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou *Green Financing Framework*, publié en 2017, pour être en ligne avec les meilleurs et derniers standards de marché ;
- en décembre 2021, Icade a procédé au verdissement de la souche obligatoire de 600 millions d'euros émise en janvier 2021.

Des actifs et des projets rigoureusement sélectionnés

À l'occasion du nouveau *Green Financing Framework*, 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 ce jour.

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 respecter 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⁽¹⁾) 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'allocation des instruments de dette verts fera l'objet, dès 2022, d'un reporting répondant aux meilleurs standards.

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

De nouveaux instruments financiers verts

En décembre 2021, Icade a transformé en *Green Bond* l'obligation émise en janvier 2021, après consultation des porteurs qui ont approuvé à l'unanimité ce verdissement.

Au 31 décembre 2021, Icade offre désormais deux souches obligataires vertes pour un en-cours total de 1,2 milliard d'euros, finançant un portefeuille identifié de près de 2,5 milliards d'euros d'actifs éligibles en exploitation et en développement ; laissant de la marge de manœuvre pour des financements futurs.

Un pilotage transverse et des engagements de reporting

Les comités *Green Bond* et *Social Bond* rassemblent plusieurs membres du comité exécutif dont le directeur financier du Groupe et les patrons de métiers, mais aussi des représentants des directions concernées (finances, RSE, Foncière Santé, Foncière Tertiaire, *portfolio management*, investissements, relations investisseurs et juridique). Ils se réunissent annuellement pour sélectionner les actifs et les projets financés par ces obligations.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers, en tant que commissaire aux comptes, atteste annuellement les informations relatives à l'allocation des fonds levés dans le cadre des *Green Bonds* et *Social Bonds*, à l'aide de reportings dédiés. Ces reportings détaillent la liste des actifs et projets financés ou refinancés et :

- pour les *Green Bonds*, les bénéfices environnementaux des actifs et projets financés, mesurés par des indicateurs de résultat et d'impact ainsi qu'un guide méthodologique de calcul des émissions évitées ;
- pour le *Social Bond*, les bénéfices sociaux des actifs et projets financés, mesurés par des indicateurs d'impact.

Les principaux résultats décrits dans le reporting *Green Bond*, publié en septembre 2021, sont les suivants :

- l'intégralité des fonds ont été alloués, 48 % en financement et 52 % en refinancement ;
- les émissions de CO₂ évitées par les projets et actifs verts financés en 2020 s'élèvent à 808 tonnes d'équivalent CO₂.

Les principaux résultats décrits dans le reporting *Social Bond*, également publié en septembre 2021, sont les suivants :

- l'intégralité des fonds ont été alloués, 100 % en refinancement ;
- les fonds alloués ont financé à 76,6 % des cliniques MCO⁽²⁾, 15,1 % des Ehpad, 6,7 % des soins de suite et de réadaptation, 1,6 % des établissements de santé mentale ; qui correspondent à 3 375 lits et places en cliniques et 638 lits et places en Ehpad.

Pour mémoire, Icade avait été classé en tête du classement du top 10 mondial pour la qualité de son reporting *Green Bond* par la *Climate Bonds Initiative* dans son rapport « Post-issuance Reporting in the Green Bond Market » de mars 2019.

Icade s'engage aussi dans les réflexions de place sur les instruments de finance durable

Afin de contribuer à l'évolution des standards et à la création d'outils innovants en matière de finance durable, Icade s'implique dans plusieurs associations professionnelles et groupements d'entreprises, et participe activement à ce marché.

En particulier, Icade est engagé depuis 2019 dans le Corporate Forum on Sustainable Finance aux côtés d'une vingtaine d'autres émetteurs, représentant près de deux tiers des émissions européennes dites « durables », dont l'objectif est de contribuer au développement d'instruments financiers durables.

Depuis 2019, le Forum a participé aux différentes consultations de l'Union européenne sur l'initiative *Sustainable Finance* (dont celles sur la taxonomie, le *Green Bond Standard*...) et a engagé un dialogue avec les principales agences de *rating* crédit et de notation ESG sur leurs méthodologies d'analyse ESG⁽³⁾. En qualité de membre du comité de développement durable de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA), Icade a également contribué aux recommandations de l'EPRA sur la taxonomie européenne relative aux bâtiments, qui visaient notamment à assurer son applicabilité.

(1) Nearly Zero Energy Building.

(2) MCO : médecine, chirurgie, obstétrique.

(3) <https://www.icable.fr/content/download/3663/file/le-corporate-forum-on-sustainable-finance-sengage.pdf>.

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 se définit comme le rapport entre les dettes financières nettes de l'ensemble du Groupe à 100 % et le patrimoine immobilier réévalué droits inclus, à 100 %, des deux Foncières, auquel s'ajoute la valeur d'entreprise de sa filiale de Promotion.

Il s'élève à 40,1 % au 31 décembre 2021 (stable par rapport au 31 décembre 2020), dans la droite ligne de la politique financière du Groupe qui vise un niveau d'endettement « autour de 40 % ». À ce titre, Icade démontre la solidité de son bilan qui a traversé la crise sans tension, ni pression sur son niveau d'endettement.

Sur une base de patrimoine réévalué hors droits, il ressort à 42,3 % au 31 décembre 2021 (stable par rapport au 31 décembre 2020).

Le ratio LTV calculé pour les besoins de la documentation bancaire (dettes financières nettes rapportées au patrimoine immobilier réévalué majoré des titres des entités mises en équivalence réévalués des deux Foncières) s'élève à 44,1 %, très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60 %.

1.4.5.1.2. ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR (excédent brut opérationnel majoré de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence rapporté au coût de l'endettement financier net) s'élève à **6,04x sur l'exercice 2021** en amélioration sur un an (5,38x en 2020).

Ce ratio s'établit à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la Société au regard de ses covenants bancaires (le ratio doit être > 2x).

	31/12/2021	31/12/2020
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué DI (LTV) ^(a)	40,1 %	40,1 %
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	6,04x	5,38x

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

1.4.5.2. Tableau de synthèse de suivi des covenants

	Covenants	31/12/2021
LTV bancaire	Maximum < 60 %	44,1 %
ICR	Minimum > 2	6,04x
Contrôle CDC	Minimum 34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,5 Md€
Dettes des filiales promotion/dette brute consolidée	Maximum < 20 %	1,8 %
Sûretés sur actifs	Maximum < 20 % du patrimoine foncier	7,3 %

(a) Environ 21,7 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 ou 3 milliards d'euros, 7,8 % a pour limite 5 milliards d'euros et 70,5 % a pour limite 7 milliards d'euros.

Les ratios de covenant sont respectés au 31 décembre 2021 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

1.5. Événements postérieurs à la clôture

Icade a procédé, avec succès, à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00 %. Cette nouvelle émission verte a été sursouscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit

d'Icade. Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

1.6. Développements récents

Le 24 février 2022, postérieurement au conseil d'arrêté des comptes du 18 février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine entraînant le déploiement par la communauté internationale de sanctions économiques vis-à-vis de la Russie.

Cette situation exceptionnelle de guerre n'a pas d'effet direct sur l'activité du groupe Icade, ce dernier n'étant pas exposé par des activités en Russie ni en Ukraine. Il est, en revanche, difficile d'apprécier à ce jour

les incidences potentielles indirectes à venir sur le Groupe, notamment eu égard aux sanctions économiques décidées contre la Russie et eu égard aux conséquences de cet événement notamment sur les prix de l'énergie et de certains matériaux de construction. Une actualisation de l'évaluation des impacts sera réalisée à l'occasion de nos communications financières au marché.

2. Métier Foncières

2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)

Icade est une société d'investissement dans l'immobilier avec deux principales classes d'actifs : les bureaux (Foncière Tertiaire) et les murs d'établissements de santé (Foncière Santé).

- Le pôle Foncière Tertiaire, dont les actifs sont valorisés à hauteur de 8,4 milliards d'euros en part du Groupe (8,9 milliards d'euros à 100 %), est situé essentiellement en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les principales métropoles régionales (près de 10 % de la valeur du portefeuille). Le portefeuille se compose d'actifs de bureaux pour une valeur 6,3 milliards d'euros et de parcs d'affaires (essentiellement composés d'actifs de bureaux et de locaux d'activités) valorisés 1,8 milliard d'euros. Le patrimoine est complété par un portefeuille d'actifs résiduels (306 millions d'euros au 31 décembre 2021) contenant principalement des hôtels loués au groupe B&B, des actifs de commerces et un portefeuille résiduel de logements.
- Le patrimoine de la Foncière Santé, constitué d'actifs de santé court, moyen et long séjour, situés en France, en Allemagne, en Italie et au Portugal, est valorisé à 3,9 milliards d'euros en part du Groupe (6,7 milliards d'euros à 100 %) :
 - le patrimoine situé en France se compose principalement de murs de cliniques destinées à la médecine chirurgie obstétrique (MCO – près de 83 % du portefeuille français), mais aussi d'établissements de soins de suite et réadaptation (SSR – 9 % du portefeuille

français) et d'Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes – 8 % du portefeuille français) ;

- le patrimoine en Europe est situé en Allemagne, en Italie et au Portugal. Il est valorisé à près de 900 millions d'euros à 100 % (535 millions d'euros en part du Groupe) au 31 décembre 2021. Il comporte des maisons médicalisées pour personnes âgées et quelques cliniques court séjour.

2.1.1. Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières : résilience des résultats

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique le compte de résultat EPRA, indicateur principal pour analyser les résultats de ces deux pôles d'activité.

Le résultat net récurrent EPRA (RNR), s'établit à 361,1 millions d'euros, en hausse de + 2,9 % par rapport à 2020, porté par :

- une dynamique très positive sur la Foncière Santé ; et
- la poursuite de la résilience de la Foncière Tertiaire qui, après une année 2021 ponctuée par un volume de cessions très important, a su, par les livraisons de son pipeline de développement et des acquisitions de mi-2021, limiter la baisse du RNR EPRA, en dépit de la poursuite de la crise sanitaire.

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020 retraité	Variation	Variation (en %)
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS :				
Revenus locatifs	551,2	535,9	15,3	2,9 %
LOYERS NETS	523,0	510,2	12,8	2,5 %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	94,9 %	95,2 %	(0,3) %	(0,31) pt
Coûts de fonctionnement nets	(61,1)	(53,7)	(7,4)	13,8 %
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	(12,4)	(0,1)	1,0 %
Coût de l'endettement net	(78,1)	(80,3)	2,2	(2,8) %
Autres produits et charges financiers	(7,6)	(7,9)	0,3	(4,1) %
Charge d'impôt	(2,6)	(4,8)	2,2	(46,1) %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	361,1	351,0	10,1	2,9 %
Éléments récurrents non courants ^(a)	12,6	12,4	0,1	1,0 %
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	373,6	363,4	10,2	2,8 %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	18,2	(267,6)	285,8	NA
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	391,8	95,8	296,0	NA

(a) Les « éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les « éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du Groupe ressort de 391,8 millions d'euros en 2021 (95,8 millions d'euros en 2020).

Il se compose pour l'essentiel :

- du résultat net récurrent EPRA ; et
- des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente un produit en 2021 de 29,6 millions d'euros contre une charge en 2020 de - 249,6 millions d'euros, en lien avec les évolutions positives à périmètre constant des valeurs de patrimoine sur la Foncière Santé sur l'exercice écoulé.

2.1.2. Valorisation des actifs immobiliers des Foncières

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers 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 des logements, des hôtels, des entrepôts, des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé et des commerces (4 % du total) ;
- les actifs de la Foncière Santé.

Au 31 décembre 2021, la valeur globale du portefeuille des deux Foncières s'élève à 15 525,5 millions d'euros sur une base à 100 % (12 240,9 millions d'euros en part du Groupe), évoluant de + 5,8 % à périmètre courant (+ 3,8 % en en part du Groupe) et + 1,3 % à périmètre constant (+ 0,7 % en part du Groupe) reflétant l'impact positif des livraisons de l'année, le dynamisme des bureaux en province et l'attractivité croissante des actifs de santé.

La valeur globale du portefeuille droits inclus s'élève à 16 424,1 millions d'euros (12 946,0 millions d'euros en part du Groupe).

Le portefeuille d'actifs de la Foncière Tertiaire est valorisé à 8,9 milliards d'euros (soit 8,4 milliards d'euros en part du Groupe), en retrait de

- 1,7 % à périmètre courant et de - 1,1 % à périmètre constant (- 1,0 % en part du Groupe).

La valeur du portefeuille de la Foncière Santé progresse de 17,7 % (18,0 % en part du Groupe), notamment sous l'effet d'acquisitions en France, Allemagne, Italie et Portugal. À périmètre constant, la valeur du portefeuille de la Foncière Santé est en hausse de + 5,0 %. Il s'établit ainsi à 6,7 milliards d'euros au 31 décembre 2021 (soit 3,9 milliards d'euros en part du Groupe).

NB : À noter qu'ICADE communique sur des valeurs hors droits, sauf lorsque cela est stipulé.

(valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe)	31/12/2021 (en M€)	31/12/2020 retraité*	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en M€) ^(a)	Variation pér. constant (en %) ^(a)	Surfaces totales en part du Groupe (en m ²)	Prix ^(b) (en €/m ²)	Taux de rendement net droits inclus (en %) ^(c)	Taux de vacance EPRA (en %) ^(d)
BUREAUX										
Paris	1 558,8	1 777,1	(218,3)	(12,3)%	(13,9)	(0,8)%	171 654	9 081	4,1%	3,1%
La Défense/Péri-Défense	2 315,2	2 238,0	+ 77,1	+ 3,4%	(7,7)	(0,3)%	328 124	7 056	5,1%	14,9%
Autre Croissant Ouest	292,8	257,9	+ 35,0	+ 13,6%	+ 40,8	+ 15,8%	24 184	12 109	4,2%	30,3%
Première couronne	1 003,0	1 174,6	(171,5)	(14,6)%	(58,0)	(4,9)%	171 726	5 841	5,4%	11,0%
Deuxième couronne	189,8	-	+ 189,8	-	-	-	64 709	2 933	7,1%	0,0%
TOTAL IDF	5 359,6	5 447,6	(87,9)	(1,6)%	(38,8)	(0,7)%	760 397	7 048	4,9%	11,1%
Province	596,8	683,7	(86,9)	(12,7)%	+ 27,7	+ 4,0%	147 628	4 042	5,1%	6,2%
TOTAL BUREAUX EN EXPLOITATION	5 956,4	6 131,3	(174,9)	(2,9)%	(11,1)	(0,2)%	908 025	6 560	4,9%	10,6%
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(e)	12,2	12,2	-	-	-	-				
Projets en développement et acquisitions en VEFA	304,0	250,5	+ 53,5	+ 21,4%	+ 18,0	+ 7,2%				
TOTAL BUREAUX	6 272,6	6 393,9	(121,3)	(1,9)%	+ 6,9	+ 0,1%	908 025	6 560	4,9%	10,6%
PARCS D'AFFAIRES										
Première couronne	848,7	844,6	+ 4,0	+ 0,5%	(21,6)	(2,6)%	315 726	2 688	6,9%	13,7%
Deuxième couronne	740,4	718,7	+ 21,7	+ 3,0%	+ 2,6	+ 0,4%	367 624	2 014	7,8%	16,9%
TOTAL PARCS D'AFFAIRES EN EXPLOITATION	1 589,1	1 563,4	+ 25,7	+ 1,6%	(19,0)	(1,2)%	683 350	2 325	7,3%	15,3%
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(e)	129,3	169,7	(40,5)	(23,8)%	(42,0)	(24,8)%				
Projets en développement	53,6	33,3	+ 20,3	+ 60,9%	+ 2,4	+ 7,3%				
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	1 771,9	1 766,4	+ 5,5	+ 0,3%	(58,6)	(3,3)%	683 350	2 325	7,3%	15,3%
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 044,5	8 160,3	(115,8)	(1,4)%	(51,8)	(0,7)%	1 591 375	4 741	5,4%	11,9%
Autres actifs de la Foncière Tertiaire ^(f)	305,7	337,4	(31,7)	(9,4)%	(31,5)	(9,4)%	124 432	1 328	10,2%	18,2%
TOTAL ACTIFS FONCIÈRE TERTIAIRE	8 350,3	8 497,8	(147,5)	(1,7)%	(83,2)	(1,0)%	1 715 807	4 494	5,5%	12,1%
FONCIÈRE SANTÉ										
Court séjour	2 944,3	2 591,0	+ 353,4	+ 13,6%	+ 130,7	+ 5,0%	965 272	3 050	5,1%	0,0%
Moyen séjour	301,6	241,6	+ 59,9	+ 24,8%	+ 14,8	+ 6,1%	106 806	2 824	4,7%	0,0%
Long séjour	622,6	453,8	+ 168,8	+ 37,2%	+ 18,0	+ 4,0%	248 208	2 508	4,5%	0,0%
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ EN EXPLOITATION	3 868,5	3 286,4	+ 582,1	+ 17,7%	+ 163,5	+ 5,0%	1 320 286	2 930	5,0%	0,0%
Projets en développement et acquisitions en VEFA	22,1	10,2	+ 11,9	+ 117,1%	+ 0,1	+ 1,2%				
Réserves foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(e)	-	1,0	(1,0)	(100,0)%	-	-				
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	3 890,6	3 297,6	+ 593,0	+ 18,0%	+ 163,6	+ 5,0%	1 320 286	2 930	5,0%	0,0%
Dont France	3 355,9	3 034,0	+ 321,9	+ 10,6%	+ 149,2	+ 4,9%	1 096 793	3 044	5,0%	0,0%
Dont International	534,7	263,6	+ 271,1	+ 102,8%	+ 14,4	+ 5,5%	223 493	2 371	4,7%	0,0%
TOTAL GÉNÉRAL	12 240,9	11 795,4	+ 445,5	+ 3,8%	+ 80,4	+ 0,7%	3 099 338	3 814	5,3%	9,5%
Dont actifs consolidés par mise en équivalence	107,0	128,3	(21,4)	(16,6)%	(22,4)	(17,4)%				

* Retrait des changements de catégorie d'actif entre deux périodes, comme le passage de la catégorie « projet en développement » à la catégorie « exploitation » lors de la livraison d'un immeuble.

(a) Variation nette des cessions de la période, des investissements et des variations de valeur des actifs assimilés à des créances financières (PPP) et des évolutions de fiscalité sur la période.

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux valeurs locatives de marché nette des surfaces vacantes rapportés à la valeur d'expertise droits inclus (ou hors droits selon stipulation) des surfaces louables.

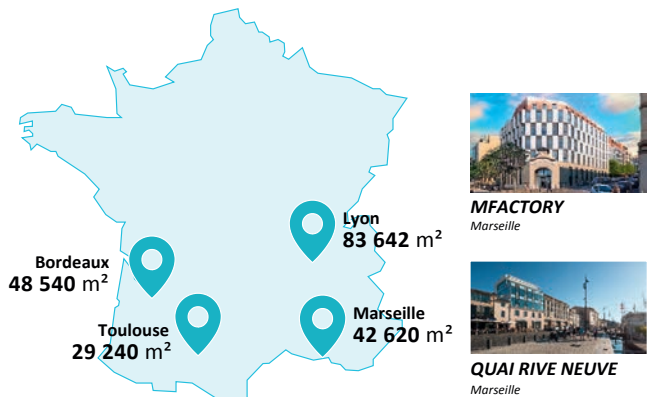
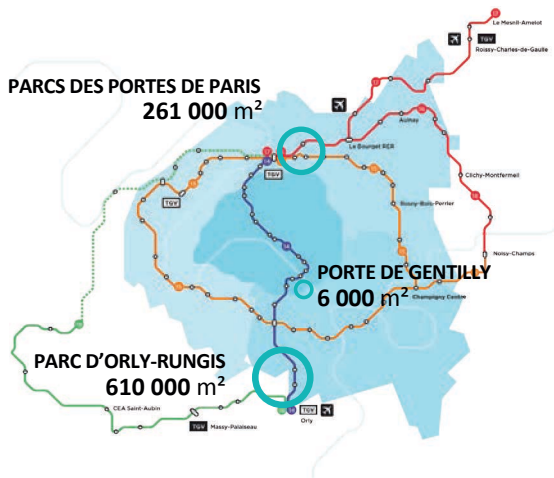
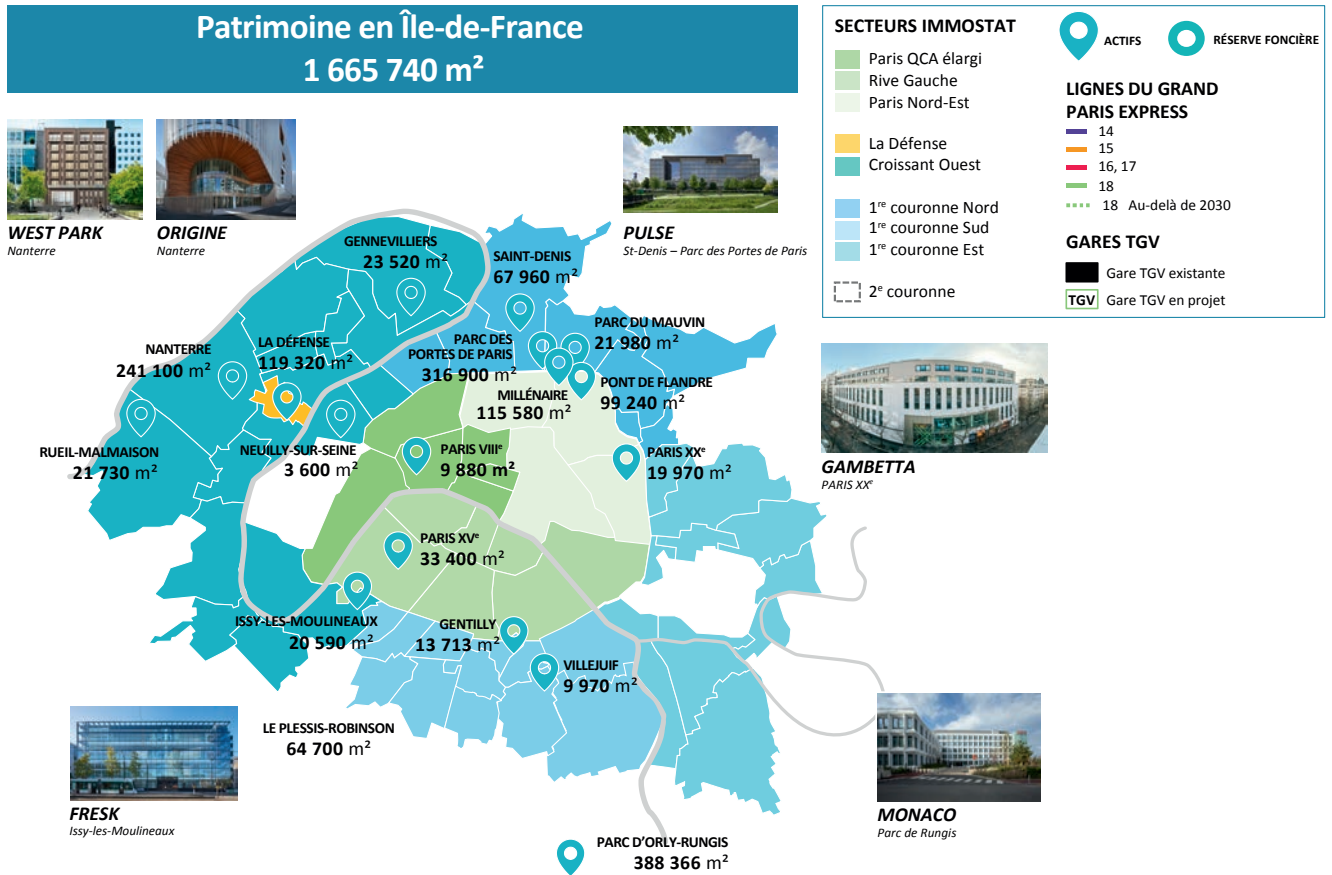
(d) Valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

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

(f) Les indicateurs (surfaces totales, prix en €/m², taux de rendement net hors droits et taux de vacance EPRA) sont indiqués hors PPP et logements.

2.2. Pôle Foncière Tertiaire

Au 31 décembre 2021, à 100 %



(1) Solde net des démolitions et constructions.

2.2.1. Contexte de marché et patrimoine au 31 décembre 2021

Contexte de marché

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

(source : ImmoStat/JLL)

Avec 1,85 million de m² placés en 2021, le marché locatif francilien se redresse plus vite qu'anticipé (+ 32 % par rapport à 2020), mais il reste en deçà de son niveau de 2019 (- 22 %). Ce bon résultat est porté par un quatrième trimestre (631 000 m²) placé proche de la performance observée fin 2019 (682 000 m²).

La reprise est effective pour tous les segments de surface, avec un retour des transactions de plus de 5 000 m², au nombre de 56, principalement en dehors de Paris (41) et proches de leur moyenne long terme (65). Plus de deux tiers de ces transactions se situent sur des marchés sur lesquels Icade est présent. La bonne dynamique du second semestre a permis aux surfaces intermédiaires (+ 33 % de mètres carrés placés sur 2021) et aux transactions de plus de 5 000 m² (+ 28 %) d'égaliser le rebond des petites et moyennes surfaces (+ 35 %). Le marché des « serviced offices » se redresse quant à lui avec 10 300 postes pris en 2021 (soit 120 000 m² d'activité complémentaire).

Le redressement est contrasté en fonction des secteurs géographiques et montre une préférence accrue des entreprises pour la centralité et les secteurs tertiaires bien desservis. Ainsi, Paris QCA (542 000 m² placés) est déjà en ligne avec sa moyenne 10 ans et La Défense (205 000 m²) l'a même dépassée de 20 %. En première couronne, c'est le Nord qui se démarque avec 146 000 m² placés soit 5 % de moins que sa moyenne décennale, alors que les marchés au Sud sont restés peu actifs. Le Croissant Ouest (390 000 m²) et la deuxième couronne (201 000 m²) restent quant à eux encore en retrait.

La transformation de la demande locative (impact de la crise sanitaire, place du télétravail, politiques RSE renforcées) pousse les entreprises à faire évoluer leur stratégie immobilière vers des biens plus qualitatifs, qui maximisent la valeur d'usage. Ainsi, les trois quarts des transactions de plus de 5 000 m² de l'année se sont conclues sur des actifs neufs ou restructurés, pour une taille unitaire plus compacte de 9 800 m² en moyenne (au lieu de 13 000 m² sur les cinq dernières années).

À fin 2021, l'offre immédiate se situe à 4 millions de m², un niveau stable depuis la mi-année qui permet de contenir la vacance à 7,3 % en Île-de-France avec une proportion des biens neufs/restructurés au plus haut (27 %). Si l'offre en blanc commence à décroître, 880 000 m² restent néanmoins à livrer sur 2022. La concentration des livraisons prévues (37 % en première couronne, 26 % sur le Croissant Ouest et 15 % à La Défense) représente un défi pour l'année étant donné la capacité d'absorption des marchés concernés. À partir de 2023, l'offre future est estimée à environ 300 000 m².

Malgré l'impact de la crise sanitaire, les valeurs locatives font preuve d'une grande résilience avec des loyers faciaux qui restent stables en moyenne en 2021. Les mesures d'accompagnement sont toutefois plus importantes avec une moyenne de 24 % en Île-de-France en 2021 et des écarts marqués allant de 16 % dans le QCA à 31 % à La Défense. La segmentation du marché des bureaux se renforce au bénéfice des actifs *prime* bien localisés et conformes aux politiques RSE des entreprises. Cela se traduit par des loyers *prime* élevés à 910 euros par m² dans le QCA et 560 euros par m² à La Défense.

Le marché locatif en Île-de-France devrait poursuivre son redressement en 2022 dans un contexte économique favorable en termes de croissance et de création d'emploi qui devrait permettre de franchir les 2 millions de m² placés.

Marché locatif des bureaux en régions

(source : BNP Paribas Real Estate)

L'activité locative des métropoles régionales (Lyon, Lille, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse et Nantes) se redresse, avec 682 000 m² placés sur les neuf premiers mois de l'année (+ 29 % sur un an mais - 25 % par rapport à 2019 9M). Cette bonne tenue du marché devrait permettre à la demande placée de retrouver dès cette année sa moyenne décennale à 1 million de m² placés.

Les petites et moyennes surfaces qui représentent 54 % de l'activité sont déjà en ligne avec leur niveau de 2019 grâce à l'agilité et la réactivité des TPE/PME. Les transactions de plus de 5 000 m² sont également de retour, portées par des comptes-propres d'envergure (le Département du Nord à Lille, l'EM Lyon à Gerland, et La Poste à Nantes).

Toutes les métropoles sont en ligne avec leur activité moyenne décennale (sur neuf mois) à l'exception de Toulouse (- 26 %). Lyon reste le premier marché régional. Aix-Marseille et Bordeaux s'inscrivent dans la continuité, tandis que Lille et Nantes dépassent leur moyenne à 10 ans de plus de 20 %.

L'offre à un an reste maîtrisée avec 1,8 million de m² disponibles à fin septembre 2021 et une progression de seulement + 6 % sur un an, surtout tirée par les biens de seconde main (+ 7 %). Les taux de vacance s'échelonnent entre 4,5 % à Nantes et 6,4 % à Lyon, et l'offre en blanc recule même légèrement sur un an à 463 000 m² en chantier (soit moins 2 % du parc).

La configuration des marchés régionaux reste donc équilibrée permettant un maintien des loyers *prime* et un *statu quo* sur les mesures d'accompagnement de l'ordre de 1,3 à 1,5 mois de franchises par année d'engagement.

Porté ces bons fondamentaux et des tailles unitaires plus liquides, le bureau régional attire toujours plus l'intérêt des investisseurs avec 3,1 milliards d'euros investis en 2021 (+ 19 % sur un an). Il s'agit de la troisième meilleure année avec des compressions significatives des taux de rendement *prime* sur la fin d'année : 3,35 % à Lyon (- 15 points de base), 3,70 % à Bordeaux (- 95 points de base) et 3,90 % à Aix/Marseille (- 40 points de base).

Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France

(source : BNP Paribas Real Estate)

Avec 27 milliards d'euros investis en 2021, le marché de l'immobilier d'entreprise s'inscrit en léger recul (- 8 %) par rapport à 2020. Cette nouvelle baisse par rapport au record de l'année 2019 (43 milliards d'euros) est néanmoins un bon résultat puisque le volume des acquisitions est proche de sa moyenne décennale (28 milliards d'euros) et que les fondamentaux du marché français restent bons avec une prime de risque attractive pour l'immobilier.

La baisse des investissements s'explique tout d'abord par une taille unitaire plus faible : seules deux transactions (Shift et Window) dépassent le seuil de 500 millions d'euros et il n'y a eu que 54 transactions de plus de 100 millions d'euros contre 74 en 2020 et plus d'une centaine en 2019.

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée en France en 2021 avec 59 % des investissements (16 milliards d'euros, - 17 % sur un an) malgré une année record pour les actifs logistiques et industriels (7 milliards d'euros, + 55 %) grâce à des portefeuilles paneuropéens d'envergure. Les commerces réalisent quant à eux leur plus faible volume en dix ans (3 milliards d'euros, - 34 %).

Les investisseurs continuent à se montrer sélectifs en se tournant principalement vers des actifs core. Les bureaux dans Paris restent un marché d'envergure (6 milliards d'euros dont 2,6 dans le QCA), mais leur recul de 28 % sur l'année traduit un manque d'offre qui bénéficie aux autres marchés comme en témoignent le retour des acquisitions à La Défense (1,2 milliard d'euros) et le succès des bureaux en régions (troisième meilleure année avec 3,1 milliards d'euros, + 19 % sur un an).

Le marché français bénéficie d'un socle solide d'investisseurs domestiques (59 % du volume total) avec une collecte nette des fonds immobiliers qui s'est maintenue à plus de 10 milliards d'euros en 2021. L'attractivité de l'immobilier français se traduit également par une forte présence des investisseurs étrangers avec 19 % d'acquisitions par des Nord-Américains suivis par 6 % par des fonds allemands et un retour des investisseurs asiatiques à 5 %.

La diversification des investisseurs vers des actifs sécurisés en dehors de l'Île-de-France se traduit par une compression des taux de rendement *prime* pour les bureaux régionaux (Lyon à 3,35 % et moins de 4 % à Bordeaux et Aix-Marseille) ainsi qu'en logistique (3 %). Les taux de rendement *prime* en Île-de-France se sont quant à eux maintenus avec de nouvelles références sur l'année (2,7 % pour Paris QCA et moins de 4 % en première couronne).

Tout en restant marqué par la sélectivité des investisseurs, le marché d'investissement devrait se redresser en 2022 grâce à un marché locatif mieux orienté et retrouver le seuil des 30 milliards d'euros.

Position concurrentielle Foncière Tertiaire

Acteur de référence dans le secteur des bureaux, Icade est l'un des rares groupes en France à se présenter comme un opérateur intégré, associant le métier de foncière et de promoteur. Fortement implanté en Île-de-France, le Groupe dispose d'une capacité très significative de développement endogène grâce à 877 000 m² de réserves foncières essentiellement situés sur les parcs d'affaires des Portes de Paris au nord et de Rungis au sud de Paris. Ces parcs situés au cœur du Grand Paris proposent une offre différenciante de services immobiliers en adéquation avec l'évolution des modes de travail.

Icade tire également parti d'une forte implantation des équipes de promotion sur l'ensemble du territoire pour diversifier sa présence en ciblant les principales villes françaises. La prise de contrôle en 2017 de la foncière ANF Immobilier a accéléré cette dynamique en intégrant

un patrimoine principalement implanté au cœur des villes de Lyon, Marseille, Bordeaux ainsi que Toulouse.

En France, les principales sociétés immobilières cotées concurrentes sur le segment des bureaux sont Gecina, Covivio, Altarea Cogedim et la Société Foncière Lyonnaise tandis qu'Unibail-Rodamco-Westfield et Klépierre détiennent un patrimoine principalement de commerces. À fin 2021, Icade représentait avec 4,8 milliards d'euros la cinquième capitalisation boursière parmi ces sociétés. En taille de portefeuille, Icade est la cinquième foncière cotée française et la troisième dédiée aux bureaux.

2.2.2. Patrimoine au 31 décembre 2021

Le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire d'Icade est valorisé, en part du Groupe, à 8 350,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, dont 6 272,6 millions d'euros pour le portefeuille bureaux (75 % du total) et 1 771,9 millions pour le portefeuille parcs d'affaires. Le portefeuille autres actifs de la Foncière Tertiaire, d'une valeur de 305,7 millions d'euros, regroupe principalement des hôtels loués au groupe B&B, des actifs de commerces et un portefeuille résiduel de logements.

Répartition géographique du patrimoine par type d'actif

En valeur (en part du Groupe) (en millions d'euros)	Bureaux	Parcs d'affaires	Sous-total bureaux et parcs d'affaires	Autres actifs	Total	%
ÎLE-DE-FRANCE	5 625	1 772	7 396	188	7 584	90,8 %
% en valeur	89,7 %	100,0 %	91,9 %	61,4 %	90,8 %	
dont Paris	1 623	-	1 623	1	1 624	19,4 %
dont La Défense/Péri-Défense	2 389	-	2 389	-	2 389	28,6 %
dont Croissant Ouest	293	-	293	-	293	3,5 %
dont première couronne	1 130	980	2 109	59	2 168	26,0 %
dont deuxième couronne	190	792	982	128	1 110	13,3 %
PROVINCE	648	-	648	118	766	9,2 %
% en valeur	10,3 %	0,0 %	8,1 %	38,6 %	9,2 %	
TOTAL GÉNÉRAL	6 273	1 772	8 045	306	8 350	
% DU PATRIMOINE EN VALEUR	75,1 %	21,2 %	96,3 %	3,7 %	100,0 %	100 %

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 2020 et le 31 décembre 2021. Les surfaces locatives correspondent aux lots des actifs louables (hors parkings). Elles sont exprimées à 100 %.

Bureaux

Icade a livré plusieurs opérations emblématiques en 2021. Il s'agit des opérations Origine (Nanterre, 92), Fresk (Paris, 15^e), West Park 4 (Nanterre, 92), et Latécoère (Toulouse, 34). Ces livraisons ont totalisé près de 116 000 m². Les acquisitions d'actifs (Le Prairial à Nanterre, Arcade et Novadis au Plessis-Robinson) représentent des nouvelles surfaces locatives de plus de 78 000 m².

Données à 100 %	31/12/2020	Mouvements 2021			31/12/2021
	Surfaces locatives (en m ²)	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m ²)	Cessions d'actifs (en m ²)	Développements/ restructurations (en m ²)	Surfaces locatives (en m ²)
ÎLE-DE-FRANCE	682 838	180 458	(53 832)	(16 661)	792 804
dont Paris	205 755	-	(29 045)	(9 682)	167 028
dont La Défense/Péri-Défense	277 155	95 164	-	(7 162)	365 157
dont Croissant Ouest	8 579	20 585	(4 982)	1	24 184
dont première couronne	191 349	-	(19 805)	182	171 726
dont deuxième couronne	-	64 709	-	-	64 709
PROVINCE	225 679	13 086	(36 593)	(34 573)	167 599
TOTAL BUREAUX	908 517	193 544	(90 425)	(51 234)	960 403

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 immeubles en exploitation des parcs d'affaires représente 649 980 m² au 31 décembre 2021.

Données à 100 %	31/12/2020	Mouvements 2021			31/12/2021
	Surfaces locatives (en m ²)	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m ²)	Cessions d'actifs (en m ²)	Développements/ restructurations (en m ²)	Surfaces locatives (en m ²)
ÎLE-DE-FRANCE	681 485	-	-	(31 506)	649 980
% en valeur	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %
dont première couronne	317 256	-	-	(22 015)	295 241
dont deuxième couronne	364 230	-	-	(9 491)	354 739
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	681 485	-	-	(31 506)	649 980

2.2.3. Évolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe

Données en part du Groupe	Juste valeur 31/12/2020	Juste valeur 31/12/2020 des actifs cédés ^(a)	Investissements et autres ^(b)	Var. à périmètre constant (en M€)	Var. à périmètre constant (en %)	Juste valeur 31/12/2021
Bureaux	6 393,9	(462,9)	334,7	+ 6,9	+ 0,1 %	6 272,6
Parcs d'affaires	1 766,4	-	64,2	(58,6)	(3,3) %	1 771,9
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 160,3	(462,9)	398,9	(51,8)	(0,7) %	8 044,5
Autres actifs Foncière Tertiaire	337,4	(1,4)	1,1	(31,5)	(9,4) %	305,7
TOTAL	8 497,8	(464,3)	400,0	(83,2)	(1,0) %	8 350,3

(a) Comprend les cessions en bloc ainsi que les cessions partielles (actifs dont la part de détention d'Icade a diminué sur la période).

(b) Comprend les Capex, les parts engagées en 2021 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année). 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 fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

La valeur globale du portefeuille de la Foncière Tertiaire en part du Groupe s'établit à 8 350,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2021 contre 8 497,8 millions d'euros à fin 2020, soit une valeur de patrimoine en baisse de 147,5 millions d'euros (- 1,7 %).

À 100 %, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 8 872,4 millions d'euros contre 9 022,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 (l'écart entre la valeur en part du Groupe et la valeur à 100 % provenant principalement de la détention de 49 % de la tour Eqho par un OPPCI détenu par des investisseurs sud-coréens).

En neutralisant l'impact des investissements, des cessions et des évolutions de fiscalités intervenues sur l'année, la variation de la valeur des actifs de la Foncière Tertiaire à périmètre constant est de - 83,2 millions d'euros, soit - 1,0 % en part du Groupe.

Cette inflexion est très majoritairement observée sur le premier semestre 2021, puisque l'évolution à périmètre constant au second semestre est contenue à - 6,2 millions d'euros. Elle est notamment le reflet d'une plus grande prudence des experts pour les actifs situés sur des secteurs sur-offreurs et pour les commerces.

Bureaux

Au 31 décembre 2021, le portefeuille bureaux est valorisé à 6 272,6 millions d'euros contre 6 393,9 millions d'euros à fin 2020, en baisse de 121,3 millions d'euros. À périmètre constant, l'évolution est de + 6,9 millions d'euros (soit + 0,1 %), les impacts positifs des livraisons de l'année étant compensés par le reflet d'un marché averse au risque dans les expertises.

Les actifs détenus dans les métropoles régionales, portés non seulement par l'attractivité de ces marchés mais également par les bonnes performances locatives des livraisons récentes, affichent une progression de valeur à périmètre constant de + 4,0 % pour les actifs en exploitation à fin 2021.

Les livraisons (Origine et West Park 4 à Nanterre, Fresk à Issy-les-Moulineaux, Latécoère à Toulouse) ont contribué très positivement à l'évolution de valeur du patrimoine bureaux (+ 95,6 millions d'euros à périmètre constant).

À 100 %, la valeur du portefeuille bureaux s'établit à 6 775,0 millions d'euros contre 6 899,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Parcs d'affaires

Au 31 décembre 2021, la valeur du portefeuille parcs d'affaires s'élève à 1 771,9 millions d'euros contre 1 766,4 millions d'euros à fin 2020, soit une hausse de 5,5 millions d'euros (+ 0,3 %). À périmètre constant, la variation de valeur des parcs d'affaires est de - 58,6 millions d'euros sur l'année, soit - 3,3 %, dont - 51,6 millions d'euros au premier semestre 2021.

Cette baisse de valeur a donc principalement été constatée au premier semestre, le deuxième semestre montrant une quasi-stabilité des valeurs (- 7,1 millions d'euros à périmètre constant). Au sein de ces parcs, la performance des locaux d'activité est à souligner, notamment à Rungis, où les loyers de marché ont progressé de 15 % en 12 mois et les valeurs de 11 % à périmètre constant sur la même période.

Autres actifs de la Foncière Tertiaire

Au 31 décembre 2021, la valeur des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 305,7 millions d'euros contre 337,4 millions d'euros à fin 2020, soit une diminution, à périmètre constant, de 31,5 millions d'euros (- 9,4 %).

La baisse de valeur constatée sur ce segment provient d'actifs de commerces (principalement le Parc de la Cerisaie à Fresnes et le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers) dont les fréquentations sont impactées par la crise sanitaire.

À 100 %, le portefeuille des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 325,4 millions d'euros contre 356,8 millions d'euros au 31 décembre 2020.

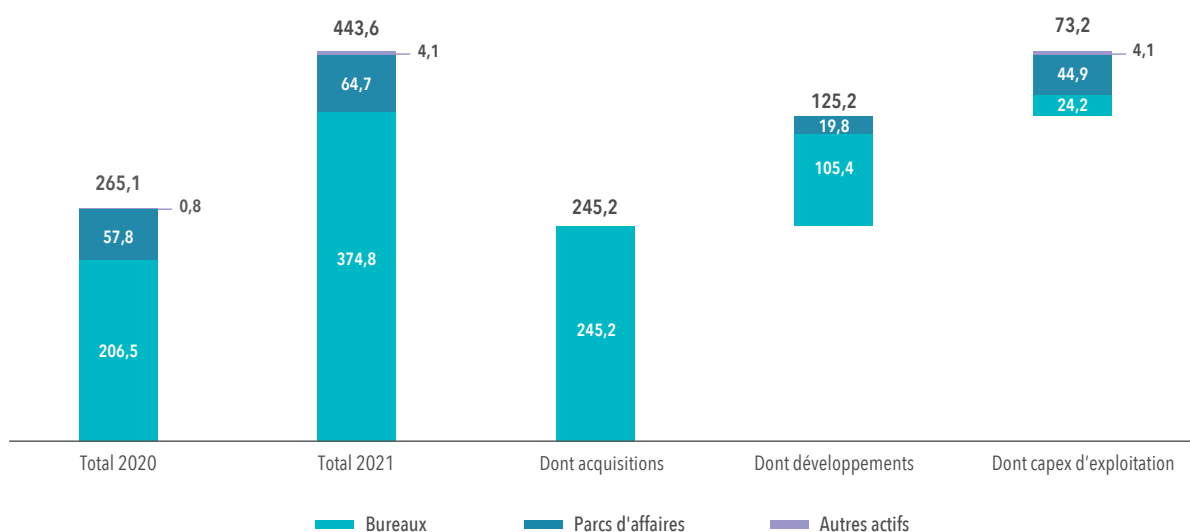
2.2.4. Investissements

Au 31 décembre 2021, **le montant total des investissements en part du Groupe s'élève à 443,6 millions** (vs 265,1 millions d'euros en 2020), en hausse sensible de 178,5 millions d'euros. Ces investissements se répartissent comme suit :

■ 245,2 millions d'euros au titre des acquisitions dont Le Prairial (Nanterre Préfecture, 92) pour 60,9 millions d'euros et Equinove (Le Plessis-Robinson, 92) pour 184,2 millions d'euros. Ces actifs entièrement loués à des locataires de premier plan et générateurs de cash-flow immédiat représentent de surcroît un potentiel de redéveloppement important ;

- 125,2 millions d'euros affectés aux projets en développement et VEFA, dont 18,9 millions d'euros investis dans le projet Origine à Nanterre (92), 30,2 millions dans la restructuration de l'immeuble Fresk à Paris 15^e et 10,3 millions d'euros dans West Park 4 à Nanterre (92). Ces trois actifs ont été livrés en 2021. S'y ajoutent 12,6 millions d'euros investis dans la VEFA Grand Central à Marseille (13) et 17,6 millions d'euros dans l'opération Jump (Parc des Portes de Paris) ;
- le solde des investissements, d'un montant de 73,2 millions d'euros, est affecté principalement aux travaux d'exploitation (maintenance, etc.) des immeubles.

Pour rappel, le montant **des investissements 2021 sur une base 100 %** représente 451,7 millions d'euros.



Projets de développement

Icade a adapté son *pipeline* de développement aux nouvelles conditions de marché et dispose désormais de projets représentant un investissement total de 904,0 millions d'euros sur près de 150 000 m², dont 92 610 m² de projets déjà lancés avec un taux de précommercialisation de 30 %.

Le rendement (yield on cost) attendu des opérations lancées ressort à 5,6 %.

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 ^(c)	En part Groupe	Reste à réaliser > 2021	Précommercialisation
B034	Pont de Flandre	Restructuration	✓	Hôtel	T4 2022	4 826			41	41	13	100 %
Jump (ex-Ilot D)	Portes de Paris	Construction	✓	Bureau/hôtel	T1 2023	18 782			94	94	57	19 %
PAT029	Pont de Flandre	Restructuration		Bureau	T2 2024	11 532			97	97	43	0 %
M Factory (ex-Desbief)	Marseille	Construction	✓	Bureau	T3 2023	6 000			27	27	19	0 %
Edenn (ex-Défense 2)	Nanterre	Restructuration		Bureau	T2 2025	30 587			225	225	168	59 %
Grand Central (ex-Barbusse)	Marseille	Construction	✓	Bureau	T4 2023	8 479			35	35	23	0 %
JOP	Île-Saint-Denis	Construction	✓	Bureau/activité	T1 2026	12 404			61	31	50	0 %
TOTAL PIPELINE LANCÉ						92 610	32,3	5,6 %	581	550	373	30 %
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE MAÎTRISÉ						57 082	17,1	5,3 %	323	244	188	
TOTAL PIPELINE						149 692	49,4	5,5 %	904	794	561	
Pipeline opportuniste						148 370			785	785	679	

Note : données à 100 % et en part du Groupe.

(a) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer

(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.

Quatre immeubles de bureaux issus du *pipeline* de développement ont été mis en service au cours de l'exercice. Il s'agit des opérations suivantes :

- Origine (66 033 m²) et West Park 4 (15 756 m²) situés à Nanterre préfecture (92) ;
- Fresk (20 585 m²), à Issy-les-Moulineaux (92) ;
- Latécoère situé en région (Toulouse) développant 13 086 m².

Le taux de commercialisation moyen de ces opérations ressort à 79,4 %.

2.2.5. Arbitrages

Les arbitrages se sont élevés à 514,4 millions et ont été réalisés avec une prime moyenne de + 10,8 % (vs valeurs d'expertises 2020). Ces cessions se sont concentrées sur des actifs de taille significative notamment Millénaire 1 (29 045 m²), Loire (19 805 m²) et Silky Way (36 593 m²).

2.2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2021

Le RNR de la Foncière Tertiaire est en léger repli de 4,0 millions d'euros par rapport à 2020, compte tenu notamment des fortes cessions intervenues sur l'exercice.

Par ailleurs, la poursuite de la crise de la Covid-19 a eu un effet marginal sur le RNR de la Foncière Tertiaire, illustrant la résilience de la base locative du portefeuille, peu exposée aux secteurs frappés directement par la crise.

Ainsi, à fin 2021, **le taux d'encaissement des loyers 2021 est proche de 100 %**.

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020 retraité	Variation	Variation (en %)
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS :				
Revenus locatifs	362,8	361,8	1,0	0,3 %
LOYERS NETS	337,7	339,4	(1,7)	(0,5) %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	93,1 %	93,8 %	(0,7) %	(0,7) pt
Coûts de fonctionnement nets	(49,8)	(43,0)	(6,8)	15,7 %
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	(12,4)	(0,1)	1,0 %
Coût de l'endettement net	(57,3)	(60,1)	2,8	(4,7) %
Autres produits et charges financiers	(6,6)	(7,2)	0,6	(8,4) %
Charge d'impôt	(1,3)	(2,4)	1,1	(47,8) %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	210,3	214,3	(4,0)	(1,9) %
Éléments récurrents non courants ^(a)	12,6	12,4	0,1	1,0 %
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	222,9	226,7	(3,9)	(1,7) %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	(138,3)	(280,2)	141,9	NA
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	84,6	(53,4)	138,0	NA

(a) Les « éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les « éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du Groupe de la Foncière Tertiaire s'élève à 84,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 (+ 138,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020). Le résultat net récurrent part du Groupe s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de - 138,3 millions d'euros en 2021 (- 280,2 millions d'euros en 2020). Le cash-flow net courant de la Foncière Tertiaire s'élève à 222,9 millions d'euros en 2021 (226,7 millions d'euros en 2020) et correspond au résultat net récurrent – part du Groupe retraité des amortissements sur les actifs d'exploitation (- 12,6 millions d'euros en 2021 et - 12,4 millions d'euros en 2020).

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 210,3 millions d'euros, en diminution de - 1,9 % par rapport à 2020.

Il intègre notamment :

- les revenus locatifs et les loyers nets (*détail ci-dessous au § 2.2.7*) ;
- les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire, en augmentation de + 6,8 millions d'euros notamment imputables à des frais ponctuels rattachés aux opérations de développement livrés au cours de l'exercice ;
- le coût de l'endettement net, qui s'élève à - 57,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre - 60,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 soit une diminution de - 4,7 % qui s'explique essentiellement par la baisse du coût moyen de la dette constatée sur l'exercice en lien notamment avec la restructuration de la dette réalisée au premier semestre 2021.

2.2.7. Évolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2021

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2020	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Livraisons/dév./restructurations	Activité locative et indexation	31/12/2021	Variation totale (en %)	Variation à périmètre constant (en %)
Bureaux	244,8	5,8	(12,4)	15,2	(3,6)	249,8	2,1 %	(1,7) %
Parcs d'affaires	95,2	-	(0,1)	(1,4)	0,5	94,1	(1,1) %	0,6 %
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	339,9	5,8	(12,6)	13,8	(3,1)	343,9	1,2 %	(1,0) %
Autres actifs	23,4	-	(0,2)		(2,3)	20,8	(11,0) %	
Intra-groupe métiers Foncière	(1,5)				(0,4)	(1,9)	26,7 %	
REVENUS LOCATIFS EN PART DU GROUPE	361,8	5,8	(12,8)	13,8	(5,8)	362,8	0,3 %	
REVENUS LOCATIFS 100 %	376,9	5,8	(12,8)	15,8	(5,6)	380,2	0,9 %	

Les revenus locatifs réalisés par le pôle Foncière Tertiaire au cours de l'exercice 2021 atteignent 362,8 millions d'euros en progression de + 0,3 %.

Les secteurs des bureaux et des parcs d'affaires progressent globalement de + 1,2 % avec des variations de + 2,1 % pour les bureaux et - 1,1 % pour les parcs d'affaires.

La hausse enregistrée sur les bureaux a été portée notamment par les acquisitions réalisées au cours de l'exercice (+ 5,8 millions d'euros) et l'apport des revenus issus des développements/livraisons d'actifs (+ 15,2 millions d'euros).

À noter, l'impact significatif (- 12,8 millions d'euros) des cessions de la période, consécutives à la stratégie de rotation active du patrimoine, engagée par la Foncière Tertiaire depuis 2019.

À périmètre constant, les revenus locatifs des bureaux et des parcs d'affaires ressortent à - 1,0 % avec les évolutions respectives de - 1,7 % et + 0,6 %.

L'indexation sur la période affiche une évolution positive de l'ordre de + 0,3 %.

Enfin, sur une base de revenus à 100 %, les loyers de 2021 atteignent 380,2 millions d'euros, en hausse de 0,9 % par rapport à 2020 (376,9 millions d'euros).

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE PAR RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Bureaux	244,8	249,8	5,0	2,1 %	(3,6)	(1,7) %
Paris	73,7	61,9	(11,8)	(16,1) %	(1,3)	(2,3) %
La Défense/Péri-Défense	74,6	92,3	17,7	23,8 %	0,9	1,2 %
Autre Croissant Ouest	3,3	3,7	0,4	12,8 %	0,0	(3,0) %
Première couronne	59,6	53,1	(6,5)	(11,0) %	(3,1)	(5,6) %
Deuxième couronne	(0,1)	3,8	3,8	NA	0,0	NA
Province	33,6	35,0	1,4	4,2 %	(0,1)	(0,2) %
Parcs d'affaires	95,2	94,1	(1,1)	(1,1) %	0,5	0,6 %
Première couronne	50,4	52,7	2,3	4,5 %	3,9	8,2 %
Deuxième couronne	44,7	41,4	(3,3)	(7,4) %	(3,4)	(7,6) %
BUREAUX ET PARC D'AFFAIRES	339,9	343,9	4,0	1,2 %	(3,1)	(1,0) %

La variation à périmètre courant est déterminée par comparaison des loyers entre deux périodes, dans leur globalité, et sur l'ensemble des immeubles qui constituent le patrimoine.

La variation à périmètre constant est définie en prenant en compte les variations de loyers entre deux périodes, des actifs en exploitation (immeuble loué ou partiellement loué ne faisant pas l'objet d'une restructuration lourde), avec un statut d'actif identique entre deux dates.

LOYERS NETS EN MILLIONS D'EUROS ET TAUX DE MARGE

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021		31/12/2020	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux	237,0	94,9 %	233,6	95,5 %
Parcs d'affaires	79,3	84,2 %	81,2	85,3 %
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	316,2	92,0 %	314,8	92,6 %
Autres actifs	13,0	63,0 %	16,2	69,8 %
Intra-groupe Foncière Tertiaire	8,5	NA	8,4	NA
LOYER NET	337,7	93,1 %	339,4	93,8 %

Les loyers nets du pôle Foncière Tertiaire ressortent pour l'année 2021 à 337,7 millions d'euros, en légère diminution de - 1,7 millions d'euros par rapport à 2020 (- 0,5 %).

Le taux de marge affiche une diminution de - 0,7 point et s'établit à 93,1 % (vs 93,8 % en 2020), essentiellement sous l'effet de l'augmentation des surfaces à commercialiser.

2.2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif Données à 100 %	31/12/2020		Mouvements 2021			31/12/2021		Nouvelles signatures		31/12/2021
	Surfaces louées (en m ²)	Entrées locatives (en m ²)	Sorties locatives (en m ²)	Sorties des surfaces cédées (en m ²)	Ajustements surfaces ^(a) (en m ²)	Surfaces louées (en m ²)	Effet 2021 (en m ²)	Effet postérieur 2021 (en m ²)	Total (en m ²)	
Bureaux	710 791	21 275	(41 782)	-	237	690 520	18 549	2 937	21 486	
Parcs d'affaires	548 580	31 311	(52 117)	-	97	527 871	22 175	5 742	27 917	
Autres	148 202	73	(2 866)	-	(2)	145 407	73	-	73	
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 407 573	52 659	(96 766)	-	332	1 363 799	40 797	8 679	49 476	
Bureaux	51 247	172 290	(51 247)	-	(0)	172 290	13 637	16 125	29 762	
Parcs d'affaires	46 474	8 659	(24 865)	-	-	30 267	2 772	-	2 772	
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ACQUISITIONS/LIVRAISONS/ RESTRUCTURATIONS (B)	97 721	180 949	(76 112)	-	(0)	202 558	16 409	16 125	32 534	
SOUS-TOTAL (A) + (B)	1 505 294	233 608	(172 878)	-	332	1 566 357	57 206	24 804	82 010	
Bureaux	90 425	-	-	(90 425)	-	-	-	-	-	
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CESSIONS (C)	90 425	-	-	(90 425)	-	-	-	-	-	
FONCIÈRE TERtiaIRE (A) + (B) + (C)	1 595 719	233 608	(172 878)	(90 425)	332	1 566 357	57 206	24 804	82 010	

(a) Évolution des surfaces suite nouveau relevé géométrique.

Au 31 décembre 2021, les surfaces louées représentent 1 566 357 m², en diminution de 29 362 m² par rapport à l'exercice 2020.

Cette variation résulte d'un solde positif sur les entrées/sorties de 60 731 m² et de l'impact du volume des surfaces cédées représentant 90 425 m² sur la période.

Au total, les prises à bail enregistrées en 2021 ont représenté 233 608 m² entrées pour 68,6 millions d'euros de loyers faciaux annualisés (116 baux).

Les entrées de locataires enregistrées sur le périmètre constant ont représenté près de 52 659 m² (soit 107 baux), principalement sur :

- le Parc de Rungis, avec 21 416 m² loués ;
- des commercialisations intervenues en régions pour 15 051 m².

Les libérations de surfaces sur la période ont atteint 172 878 m² (soit 124 baux), représentant 45,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés dont :

- 76 112 m² qui ont vocation à être restructurés ;
- 96 766 m² liés à l'activité en exploitation.

Sur la base des loyers faciaux annualisés, le solde net des entrées sorties (hors acquisitions/cessions) est positif et ressort à + 4,1 millions d'euros (solde négatif en surfaces de - 17 353 m²).

Le volume de signatures atteint 82 010 m² (soit 108 baux) sur l'exercice (dont 57 206 m² à effet 2021), représentant un montant de loyers faciaux annualisés de 25,5 millions d'euros.

Les principales signatures de l'exercice 2021 sont relatives à deux grands projets totalisant près de 30 000 m² ; il s'agit de :

- Fresk pour 13 637 m² (livré en 2021) ;
- Edenn pour 16 125 m² (livraison prévue en 2025).

Les renouvellements de l'exercice totalisent 184 191 m² (soit 40 baux), dont 74 486 m² renouvelés avec le locataire AXA pour une nouvelle durée ferme de six ans (immeubles Grand Axe à Nanterre Préfecture).

Ces renouvellements permettent de sécuriser en année pleine 46,9 millions d'euros de loyers faciaux.

La durée ferme moyenne associée à ces baux a été allongée de + 3,1 années pour s'établir à 5,2 années, contribuant ainsi à la hausse de la durée moyenne de l'ensemble des baux du portefeuille.

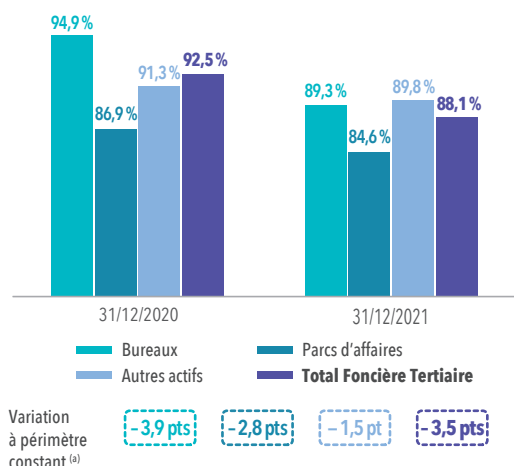
Au 31 décembre 2021, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 129,6 millions d'euros (34,1 % des loyers

annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire), hors regroupement public.

Au cours de l'exercice, la Foncière Tertiaire a procédé à la livraison de quatre actifs du pipeline de développement (116 000 m² dont 94 306 m² loués) représentant un total de loyers faciaux annualisés de 37,5 millions d'euros et 47,3 millions de loyers potentiels.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ^(a)

(en %)



(a) Données à 100 %, sauf actifs mis en équivalence, en quote-part.

Au 31 décembre 2021, le **taux d'occupation financier (TOF)** s'établit à 88,1 %, en retrait de - 4,4 points par rapport au 31 décembre 2020. **À périmètre constant, le retrait est moindre et s'affiche à - 3,5 points.**

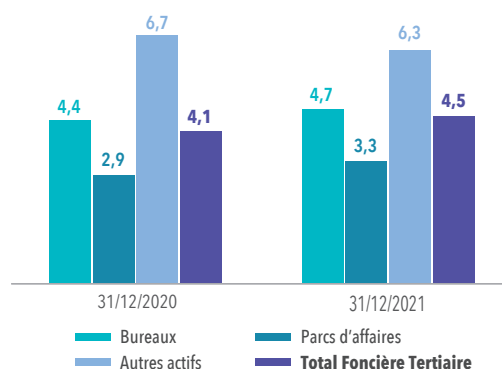
Par secteur, le taux d'occupation financier s'établit à 89,3 % pour les bureaux et 84,6 % pour les parcs d'affaires.

Les baisses enregistrées sur les deux secteurs d'activité étant notamment liées :

- pour les bureaux, aux livraisons d'actifs comprenant des surfaces en cours de commercialisations (impact - 2,9 points) ;

DURÉE MOYENNE DES BAUX ^(a)

(en années)



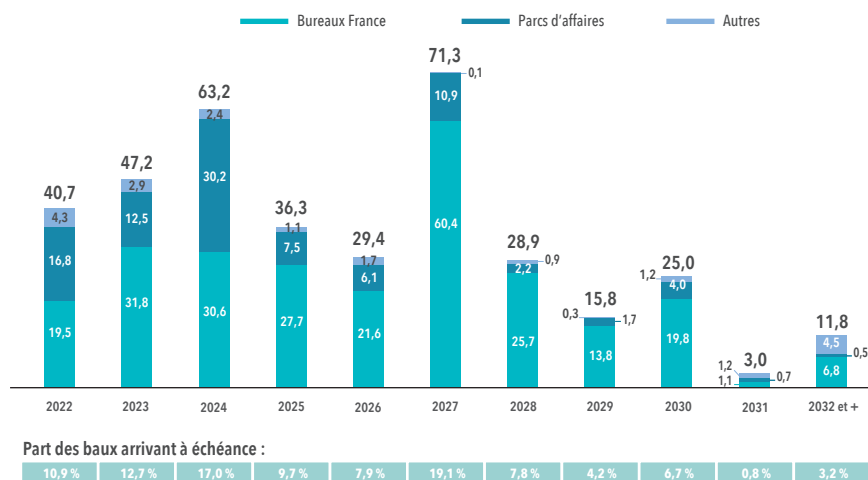
- pour les parcs d'affaires, à la libération des surfaces d'un preneur à Rungis (impact - 0,9 point).

À noter que les actifs livrés au cours de l'exercice représentent un taux d'occupation de 79,4 %.

La durée moyenne d'engagement ferme est de 4,5 années, elle se situe au-dessus de 2020 (+ 0,4 année).

ÉCHÉANCIER DES BAUX PAR ACTIVITÉ EN LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en millions d'euros et à 100 %)



À noter qu'en 2021, sur un volume de 75,2 millions d'euros de loyers concernés par une possibilité de sortie permise par une option ou fin de bail (19,5 % des loyers IFRS du portefeuille au 31 décembre 2020), 30 % ont été exercées contre 31 % en 2020 (hors cessions/restructurations et transferts).

En 2022, les loyers concernés par une possibilité de sortie (option ou fin de bail) représentent 40,7 millions d'euros soit 10,9 % des loyers IFRS du portefeuille.

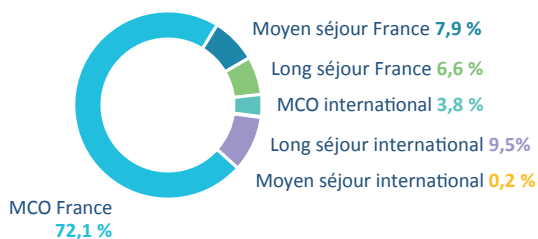
2.3. Pôle Foncière Santé

Au 31 décembre 2021



Répartition par typologie d'actif au 31 décembre 2021

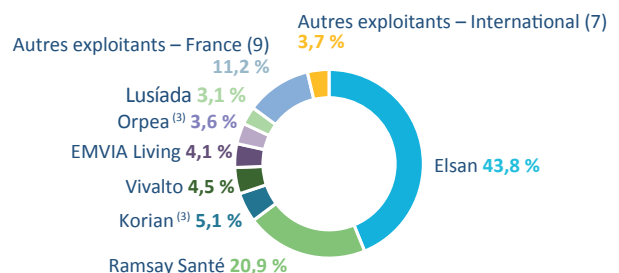
(en % de la valeur du portefeuille)



France : 151 établissements
pour une valeur de **5,8 Md€ à 100 %**

Répartition par exploitant au 31 décembre 2021

(en % de la valeur du portefeuille)



International : 55 établissements
pour une valeur de **0,9 Md€ à 100 %**

(1) Cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), SSR (soins de suite et de réadaptation), ESM (établissement de santé mentale).

(2) Ehpads : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

(3) Tous actifs confondus (SSR et Ehpads).

Données à 100 %.

2.3.1. Contexte de marché et position concurrentielle

Contexte de marché

(sources : DREES Santé, HBI, YCC, CBRE, Catella, JLL, RCA)

La crise sanitaire pèse sur les comptes de la santé alors que les besoins de financement s'accroissent

Normalement tirée par le vieillissement démographique, la hausse des affections chroniques et l'amélioration des techniques de soin, la croissance de la consommation de soins et de biens médicaux (CSBM) en France s'est trouvée temporairement freinée en 2020 à + 0,4 % sous les effets de la pandémie de Covid-19 (confinements, déprogrammations, reports de soins). La dépense courante de santé (DCSi) est toutefois en forte hausse (+ 4,6 % au lieu de + 2 % auparavant) sous l'effet des mesures de prévention (tests, vaccinations), du soutien aux Ehpad et des subventions exceptionnelles aux acteurs de la santé (garanties de financement).

Les dépenses exceptionnelles qui se pérennisent avec le prolongement de la crise sanitaire amènent le financement public à rester important avec un objectif des dépenses de l'assurance maladie (ONDAM) finalement porté à 237 milliards d'euros en 2021 au lieu de 224 milliards d'euros initialement prévus. L'ONDAM 2022 fixé à 236 milliards d'euros traduit une volonté de maîtriser la trajectoire budgétaire de l'assurance maladie alors que celle-ci présente un déficit record de 30 milliards d'euros en 2021 qui devrait perdurer d'ici 2025 à près de 15 milliards d'euros.

La crise sanitaire transforme par ailleurs les activités de santé avec l'émergence de la téléconsultation, de nouveaux enjeux de sécurité sanitaire, un besoin d'investir dans les établissements et de renforcer l'attractivité des métiers de la santé (recrutement, formation, revalorisation). Les mesures du Ségur de la Santé s'inscrivent dans cette dynamique avec une CSBM qui sera certainement amenée à croître fortement, d'autant que la décennie à venir sera marquée par une accélération du vieillissement démographique.

Si le gouvernement a prévu d'allouer 1,5 milliard d'euros dans son plan de relance à la rénovation des Ehpad habilités à l'aide sociale (principalement dans le secteur public), les besoins du secteur sont bien plus importants. Le secteur privé est amené à jouer un rôle clé pour amplifier et accélérer la modernisation de l'offre de prise en charge des seniors et l'organisation des soins.

Cette problématique se retrouve partout en Europe, avec des politiques de financement sous pression qui doivent envisager une hausse des cotisations – en réflexion actuellement au Royaume-Uni – ou bien des réformes structurelles comme la réintégration des complémentaires de santé dans une « grande Sécu » en France. Dans tous les cas, le poids de l'urgence pandémique sur les systèmes de santé publics fait du secteur privé un indispensable relais pour trouver des gisements de productivité (numérisation, économies d'échelles, transferts de compétences etc.) permettant d'équilibrer à terme les comptes de la santé.

Les opérateurs de santé poursuivent un développement très actif

En 2021, les opérateurs de santé privés restent donc très actifs grâce aux mouvements des investisseurs à leur capital. Après l'entrée au capital d'Elsan du groupe KKR en 2020, Almaviva Santé (n° 4 des MCO) est passé sous le contrôle de Wren House (fonds souverain du Koweït) tandis que Vivalto Santé (n° 3) devrait être intégré au périmètre de la société de gestion Vivalto Partners, nouvellement fondée en 2021. Dans le long séjour, LNA Santé accueille par ailleurs SMABTP et BNP Paribas Développement à son capital ainsi que LNA Ensemble, une structure de 700 salariés associés.

La présence de nouveaux investisseurs favorise la consolidation des opérateurs. Après l'arrivée d'EQT au capital de Colisée fin 2020, le Groupe a pris le contrôle de SGMR Les Opalines (n° 11 du long séjour en France). DomusVi de son côté a acquis son concurrent Médéo après la réorganisation de son capital et Almaviva rachète la clinique de La Casamance à Aubagne fin 2021. Korian se distingue par une

stratégie de diversification qui l'amène à céder 32 établissements à Colisée et Vivalto Vie.

La diversification des opérateurs (court et long séjour) s'accroît avec des opérations majeures dans la santé mentale à l'échelle européenne en 2021. Après le groupe Inicea en France, Korian s'est porté acquéreur de Sage en Italie et d'Ita Salud Mental en Espagne. Orpea s'est également illustré avec le rachat du groupe Hestia, leader des SSR et de la santé mentale en Espagne, tandis que Ramsay Santé a racheté en fin d'année le groupe psychiatrique Elysium au Royaume-Uni.

La diversification géographique des opérateurs reste soutenue, particulièrement en direction de l'Allemagne. L'offre long séjour y reste fragmentée avec une part de marché des 30 principaux opérateurs de seulement 23 %. En 2021, les opérateurs français DomusVi et Domidep s'implantent ainsi en Allemagne grâce aux rachats respectifs d'Advita Pflege (41 établissements) et de Römergarten (8 établissements). Korian (n° 1 avec 27 000 lits) et Orpea (n° 4 avec 12 870 lits) se concentrent davantage sur l'ouverture de nouveaux établissements.

Ces stratégies de développement accélérées par la crise sanitaire nécessitent d'importantes ressources que la valorisation du patrimoine immobilier aide à fournir grâce à des externalisations mais aussi des partenariats de développement, voire en s'associant dans le cadre de fonds immobiliers. Généralement, les opérations portant sur des établissements existants font l'objet d'engagements de travaux et de garanties qui s'inscrivent dans une démarche de long terme mutuellement bénéfique.

L'immobilier de santé présente des caractéristiques attractives

Pour les investisseurs immobiliers, les actifs de santé constituent une classe particulièrement attractive grâce à la résilience de leurs revenus qui s'est confirmée pendant la crise sanitaire. Il s'agit d'actifs monovalents avec des baux de longue durée qui se répartissent en deux grandes catégories :

- les établissements sanitaires qu'ils soient de court séjour en médecine, chirurgie et obstétrique (MCO) avec des surfaces importantes de plateaux médicotechniques, ou de moyen séjour pour la santé mentale (ESM) ou pour les soins de suite et de réadaptation (SSR) ; le chiffre d'affaires des exploitants-locataires est financé à hauteur de 85 à 90 % par l'Assurance maladie ;
- les établissements médico-sociaux où prédominent les structures d'hébergement, à savoir les maisons de retraite médicalisées (établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes ou Ehpad) ; le chiffre d'affaires des exploitants-locataires d'Ehpad est alors assuré conjointement par l'Assurance maladie (soins), les conseils départementaux (dépendance) et les résidents ou leurs familles (hébergement).

En France, les baux sont généralement d'une durée ferme de 12 ans avec des charges récupérables auprès des exploitants-locataires en dehors des gros travaux relevant de l'article 606 du Code civil pour les baux établis ou renouvelés après 2014. Les loyers sont initialement fixés au regard de l'activité des établissements puis sont indexés ; pour les actifs sanitaires sur l'ILC et pour les Ehpad sur l'IRL ou les tarifs fixés par l'État.

Dans le reste de l'Europe, les pratiques locatives sont encore plus sécurisantes avec des durées fermes pouvant aller jusqu'à 25 ans. L'Allemagne est le marché de long séjour le plus profond d'Europe avec environ 417 000 lits gérés par un secteur privé lucratif encore fragmenté au niveau régional. L'Espagne et l'Italie (respectivement 187 000 et 78 000 lits dans le privé lucratif) présentent un fort potentiel de développement sachant que leur ratio de dépendance (poids des plus de 65 ans par rapport à la population active) sera l'un des plus élevés d'Europe (> 60 %) d'ici 2050.

L'organisation des soins de court séjour en Europe du Sud (Italie, Espagne, Portugal) fait par ailleurs des cliniques privées un complément dans l'offre de soins qui se démarque du public avec une consolidation des opérateurs déjà assez avancée (la part de marché des cinq premiers étant de 24 % en Italie, 29 % en Espagne et 43 % au Portugal).

Volume record pour les investissements en immobilier de santé en 2021

En 2021, l'investissement en immobilier de santé marque une forte progression en Europe. Sur les marchés cibles d'Icade Santé en court séjour (France, Portugal) et en long séjour (Allemagne, Espagne, France, Italie), les volumes atteignent un record à 5,8 milliards d'euros (+ 20 % sur un an et + 75 % par rapport à 2019).

En France, l'immobilier de santé repasse au-dessus du milliard d'euros pour la première fois depuis 2016. Les volumes atteignent 1,4 milliard d'euros grâce à des externalisations d'envergure en toute fin d'année, aussi bien en long séjour (cession par Colisée des murs de 33 Ehpad et logements en RSS, issus du rachat de SGMR) qu'en court séjour (3 cliniques MCO externalisés par Elsan).

En Allemagne, les volumes en long séjour atteignent 3,2 milliards d'euros (+ 10 % sur un an) avec une prédominance inédite des acteurs domestiques (71 %) amplifiée par l'acquisition de Deutsche Wohnen (patrimoine de 5 440 lits en long séjour) par Vonovia. Les actifs de santé suscitent de plus en plus d'intérêt des institutionnels allemands, tandis que les filières de promotion spécialisées prennent de l'ampleur (comme le groupe Lindhorst avec Cureus ou Carestone pour Activum SG).

En Europe du Sud, l'investissement progresse fortement grâce aux investisseurs internationaux et à l'émergence d'un marché secondaire. L'Italie et l'Espagne atteignent respectivement 450 millions d'euros et 420 millions d'euros pour des actifs long séjour en 2021 (340 millions d'euros étant liés à un portefeuille acquis en début d'année par Cofinimmo). Icade Santé fait par ailleurs son entrée sur le marché espagnol avec l'acquisition de trois établissements et surtout élargit son périmètre international aux cliniques de court séjour avec la signature d'une promesse d'externalisation de quatre cliniques du groupe Villa Maria pour 85 millions d'euros à terme et l'acquisition d'un portefeuille *prime* de quatre hôpitaux privés au Portugal pour 213 millions d'euros.

Face à la très forte demande des investisseurs, les grands opérateurs structurent des alternatives à l'externalisation de leurs murs. Korian a ainsi cédé fin 2021 à BAE Pension Fund 49 % d'un véhicule immobilier paneuropéen (France, Allemagne, Espagne) regroupant 23 établissements à l'image du précédent véhicule ouvert à EDF Invest et Cardif. DomusVi propose par ailleurs aux institutionnels des OPCVI pour accompagner son expansion.

Les taux de rendement *prime* restent orientés à la baisse dans un contexte d'offre de produits qui reste insuffisante par rapport à la demande. En début d'année, des compressions ont été observées en France pour les MCO (4,80 %) et dans le long séjour en Italie (4,90 %) ou en Espagne (4,60 %). Fin 2021, c'est au long séjour en Allemagne de poursuivre le mouvement en se positionnant à 3,90 %.

Postérieurement à la clôture au 31 décembre 2021, différents livres, reportages dans des journaux, et à la télévision ont mis en cause des gestionnaires d'Ehpad privés en France. Ces allégations ont provoqué une forte chute des cours de Bourse de ces opérateurs privés et dans une moindre mesure des foncières d'immobilier de santé. Des enquêtes administratives ont été diligentées par le gouvernement français. La poursuite de la stratégie de croissance d'Icade Santé dans le secteur des Ehpad intégrera les nouvelles exigences, notamment en matière d'éthique, lorsque les résultats de ces enquêtes seront connus.

Position concurrentielle Foncière Santé

L'immobilier de santé est de plus en plus plébiscité par les investisseurs pour diversifier leur patrimoine. Le secteur de la santé est apprécié pour la sécurité qu'il fournit sur le long terme, en raison de la forte régulation publique de l'offre de soins. Il conserve de plus des rendements attractifs par rapport au reste du marché immobilier.

L'attrait renforcé autour de l'immobilier de santé bénéficie particulièrement aux foncières santé les plus implantées, comme Icade Santé depuis 2007. En effet, **Icade Santé s'affirme comme un leader européen de l'immobilier de santé avec en 2021 un patrimoine de 6,7 milliards d'euros (base 100 %) réparti sur 4 pays.** Icade Santé se distingue de ses concurrents les plus notables (AXA REIM, BNP REIM, Euryale AM, Primonial REIM et Swiss Life AM) par sa spécialisation en court séjour avec 84 % d'établissements en MCO/SSR, ce qui en fait un partenaire particulièrement reconnu auprès des grands opérateurs du secteur.

En France, Icade Santé possède le premier patrimoine d'immobilier de santé d'une valeur de 5,8 milliards d'euros (hors droits base 100 %). Au classement 2021 du *Point*, Icade Santé est ainsi propriétaire des murs de 15 des 50 meilleurs établissements MCO de France, notamment la polyclinique de Reims-Bézannes qui se maintient à la première place depuis son inauguration.

Icade Santé se signale également par une offre intégrée de qualité qui, grâce aux synergies développées avec la branche Promotion du Groupe, permet de répondre à la fois aux enjeux d'investissement et de développement comme illustré fin 2017 par le partenariat conclu entre Korian, Icade Santé et Icade Promotion.

Depuis la crise sanitaire, de nouveaux investisseurs français se positionnent sur l'immobilier de santé comme Lifento Care, La Française (SCPI LF Santé) ou encore Perial AM (PF Hospitalité Europe). Ils se montrent surtout actifs sur le long séjour et d'autres segments plus spécifiques de l'immobilier de santé (centre médical, hôtel hospitalier, ESM) qui permettent de palier à un secteur du court séjour de plus en plus concentré par un nombre limité de grands investisseurs et opérateurs.

En Europe, la tendance est à l'internationalisation des foncières santé. Aedifica ou Cofinimmo, foncières spécialisées dans les établissements en long séjour, sont désormais implantées sur neuf pays européens. Icade Santé suit un mouvement similaire en intégrant successivement le secteur du long séjour en Allemagne, en Italie et en Espagne (promesses signées en 2021). **Icade Santé poursuit en parallèle le développement de son patrimoine en court séjour** avec l'acquisition de ses premières cliniques en Italie et au Portugal en 2021, secteur où est déjà implanté le REIT américain Medical Properties Trust. Icade Santé confirme ainsi son ambition de devenir la première plateforme européenne dédiée à l'immobilier de santé.

2.3.2. Patrimoine au 31 décembre 2021

Le patrimoine du pôle Foncière Santé d'Icade représente plus de 2,2 millions de m² de surfaces totales en exploitation, soit plus de 31 000 lits. Le patrimoine situé en France se compose d'établissements :

- de court séjour : murs de cliniques et d'hôpitaux destinés à la médecine chirurgie obstétrique (MCO) ;
- de moyen séjour : établissements de soins de suite et réadaptation (SSR), établissements de santé mentale (ESM) ;
- de long séjour : établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

Le patrimoine situé en Europe, concentré en Allemagne, en Italie et au Portugal, comporte essentiellement des établissements de court séjour ainsi que des maisons médicalisées pour personnes âgées.

Leader sur son marché en France et acteur majeur en Europe, Icade détient, à fin 2021, un portefeuille de 206 établissements de santé caractérisés par :

- des actifs générateurs de cash-flows immédiats ;
- des durées fermes initiales de baux de long terme et une durée résiduelle au 31 décembre 2021 de 8,2 ans ;
- un taux de marge (loyers nets/loyers bruts) élevé à plus de 98 % ;
- un taux d'occupation financier à 100 %.

Au cours de l'année 2021, la Foncière Santé d'Icade a poursuivi la diversification géographique de son portefeuille de santé à l'international avec l'acquisition d'un portefeuille *prime* de quatre hôpitaux privés au Portugal. La valorisation du patrimoine international atteint désormais 897 millions d'euros (à 100 %), soit 13 % de la valeur du patrimoine de la Foncière Santé. Ces actifs sont majoritairement logés dans une structure dédiée, Icade Healthcare Europe, détenue à 59,39 % par Icade à fin 2021.

Pour mémoire, l'activité française est logée dans la filiale Icade Santé, détenue à 58,30 % par Icade à fin 2021. Toutefois, il est à noter un élargissement du champ des investissements d'Icade Santé depuis fin 2021 : désormais les futurs investissements à l'étranger pourront être envisagés par un investissement direct par Icade Santé ou par un co-investissement entre Icade Santé et Icade Healthcare Europe (IHE).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF

En valeur et surface totale	En valeur de patrimoine (base 100 %)		En surface totale (base 100 %)	
	(en M€)	% du patrimoine en valeur	En surface (en m ²)	% du patrimoine en surface (en m ²)
TOTAL FRANCE	5 756	87 %	1 881 358	83 %
Occitanie	1 137	17 %	401 684	18 %
Île-de-France	814	12 %	195 955	9 %
Pays-de-la-Loire	717	11 %	236 501	10 %
Nouvelle-Aquitaine	710	11 %	286 933	13 %
Auvergne-Rhône-Alpes	584	9 %	204 673	9 %
Hauts de France	429	6 %	142 743	6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	394	6 %	99 307	4 %
Normandie	278	4 %	82 900	4 %
Grand Est	172	3 %	51 233	2 %
Bretagne	160	2 %	49 611	2 %
Bourgogne-Franche-Comté	171	3 %	57 574	3 %
Centre-Val-de-Loire	191	3 %	72 244	3 %
TOTAL INTERNATIONAL	897	13 %	373 548	17 %
Allemagne	446	7 %	166 571	7 %
Italie	241	4 %	119 475	5 %
Portugal	210	3 %	87 502	4 %
TOTAL GÉNÉRAL	6 653	100 %	2 254 906	100 %

En valeur et surface totale	En valeur de patrimoine (base 100 %)		En surface totale (base 100 %)	
	(en M€)	% du patrimoine en valeur	En surface (en m ²)	% du patrimoine en surface (en m ²)
TOTAL FRANCE	5 756	87 %	1 881 358	83 %
Court séjour	4 798	72 %	1 561 047	69 %
Moyen séjour	518	8 %	176 842	8 %
Long séjour	441	7 %	143 469	6 %
TOTAL ALLEMAGNE	446	7 %	166 571	7 %
Long séjour	446	7 %	166 571	7 %
TOTAL ITALIE	241	4 %	119 475	5 %
Court séjour	40	1 %	6 291	0 %
Moyen séjour	12	0 %	6 248	0 %
Long séjour	189	3 %	106 936	5 %
TOTAL PORTUGAL	210	3 %	87 502	4 %
Court séjour	210	3 %	87 502	4 %
TOTAL	6 653	100 %	2 254 906	100 %

2.3.3. Évolution des valorisations des actifs de la Foncière Santé en part du Groupe

(données en part du Groupe)	Juste valeur 31/12/2020 (en M€)	Juste valeur 31/12/2020 des actifs cédés (en M€)	Investissements et autres ^(a) (en M€)	Var. à périmètre constant (en M€)	Var. à périmètre constant (en %)	Juste valeur 31/12/2021 (en M€)
France	3 034,0	(4,7)	177,4	149,2	+ 4,9 %	3 355,9
International	263,6	-	256,7	14,4	+ 5,5 %	534,7
FONCIÈRE SANTÉ	3 297,6	(4,7)	434,1	163,6	+ 5,0 %	3 890,6

(a) Comprend les Capex, les parts engagées en 2021 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année). 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 fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

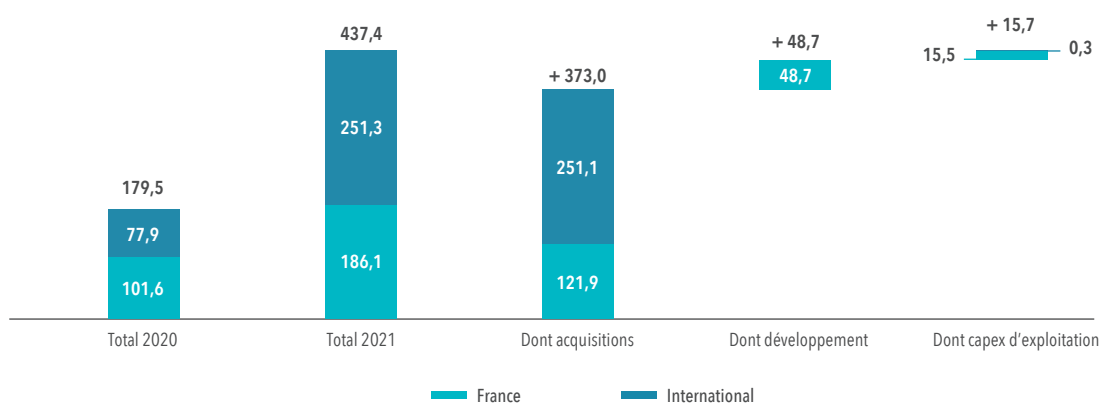
À fin décembre 2021, la valeur globale du portefeuille Santé, en part du groupe Icade, progresse significativement à 3 890,6 millions d'euros hors droits, soit + 593,0 millions d'euros de plus qu'au 31 décembre 2020 (+ 18,0 %).

Cette progression de valeur est principalement portée par les investissements sur la période (437,4 millions d'euros, dont 373,0 millions d'euros pour les acquisitions et 64,4 millions d'euros de Capex ; soit 739,8 millions d'euros à 100 %). L'année 2021 a, en effet, été marquée par de nombreuses acquisitions, en France, en Italie, en Allemagne et au Portugal (voir paragraphe ci-dessous).

Sur la même période et à périmètre constant la valeur du portefeuille augmente de + 163,6 millions d'euros en part du groupe Icade, soit une hausse significative de + 5,0 % (+ 283,6 millions d'euros à 100 %), qui intègre notamment une compression des taux de rendement des actifs composant le patrimoine. Cette évolution positive reflète l'appétit des investisseurs pour la classe d'actifs santé, en France comme en Europe.

À 100 %, la valeur du patrimoine de la Foncière Santé s'élève à 6 653,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 5 654,8 millions d'euros à fin 2020 (soit + 998,4 millions d'euros).

2.3.4. Investissements en part du Groupe



Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à **437,4 millions d'euros** en part du Groupe, portés par la poursuite des objectifs de croissance et de diversification en France et en Europe avec respectivement 121,9 millions d'euros et 251,1 millions d'euros d'acquisitions de nouveaux actifs ; soit un total de 373,0 millions d'euros sur l'exercice. Les investissements à 100 % ressortent quant à eux à **739,8 millions d'euros**. En y intégrant les promesses signées en 2021, les investissements totalisent un montant de 910 millions d'euros.

Investissements en France (en part du Groupe)

En France, le montant des investissements atteint **186,1 millions d'euros**, dont 121,9 millions d'euros au titre des acquisitions, portées essentiellement par les transactions suivantes :

- l'acquisition auprès d'Elsan, en mars 2021, de la clinique Les Dentellières à Valenciennes pour une valeur de 10,9 millions d'euros ;
- l'acquisition auprès de Korian, en juin 2021, d'un portefeuille d'actifs composé d'une clinique SSR et de deux Ehpad pour un montant de 20,0 millions d'euros ;

- l'acquisition, en juin 2021, d'une clinique SSR exploitée par Ramsay Santé et située à Choisy-le-Roi pour une valeur de 7,6 millions d'euros ;
- l'acquisition auprès d'Orpea, en septembre 2021, d'une clinique SSR située à Olivet pour un montant de 16,3 millions d'euros ;
- l'acquisition, en octobre 2021, de la clinique mutualiste de Grenoble exploitée par le groupe AVEC pour une valeur de 29,7 millions d'euros ;
- l'acquisition auprès de Korian, en décembre 2021, d'un portefeuille d'actifs composé de quatre Ehpad et d'un établissement psychiatrique pour une valeur de 37,4 millions d'euros.

À cela, s'ajoutent 48,7 millions d'euros d'investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement sur l'exercice et rattachés aux opérations suivantes :

- le projet de construction d'un Ehpad situé à Bellerive-sur-Allier en VEFA pour un montant de 7,1 millions d'euros ;
- 6,3 millions d'euros au titre de la VEFA de la clinique Joncs Marins au Perreux-sur-Marne ;
- 5,6 millions d'euros au titre du CPI portant sur la clinique Monvert à Blagnac ;

- l'extension de la polyclinique du parc à Caen à hauteur de 5,2 millions d'euros ;
- l'extension de la clinique Saint Charles à La Roche-sur-Yon à hauteur de 4,1 millions d'euros ;
- les autres projets du *pipeline* de développement totalisent quant à eux 20,4 millions d'euros.

Le solde (Capex d'exploitation) sur l'exercice s'est élevé à 15,7 millions d'euros dont 8,3 millions d'euros au titre des avantages commerciaux.

Les investissements réalisés en France totalisent un montant de 319,1 millions d'euros à 100 % et près de 345 millions d'euros en incluant les promesses signées au cours de l'année 2021.

Investissements à l'international (en part du Groupe)

Le montant des investissements à l'international a atteint **251,3 millions d'euros**, dont 251,1 millions d'euros d'acquisitions essentiellement portées par les opérations suivantes :

- poursuite du développement en Italie et diversification dans le court séjour :
 - l'acquisition de deux maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique auprès de KOS pour 16,2 millions d'euros dans le cadre du protocole d'accord signé en mai 2021, portant également sur l'acquisition de deux maisons de retraite médicalisées à construire, pour un montant total d'opération de 51 millions d'euros à 100 %,
 - l'acquisition auprès de Numeria, en juillet 2021, d'une maison de retraite située à Campodarsego et exploitée par le groupe Gheron pour un montant de 7,7 millions d'euros. Cette transaction s'inscrit dans le protocole d'accord signé en octobre 2018 avec Numeria SGR S.p.A. et Gheron, relatif à la construction et à l'acquisition des murs de maisons de retraite médicalisées dans le nord de l'Italie,
 - l'acquisition, en octobre 2021, d'un portefeuille d'actifs composé de quatre maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique exploités par le groupe La Villa, filiale italienne du groupe français Maisons de Famille, pour un montant total de 21,5 millions d'euros,
 - l'acquisition, en décembre 2021, d'un hôpital privé à Bologne pour 24,1 millions d'euros. Cette acquisition s'intègre à la promesse d'achat signée avec Gruppo Villa Maria portant sur quatre hôpitaux privés en Italie pour un montant total de 85 millions d'euros à 100 %.

Les autres acquisitions totalisent près de 78,0 millions d'euros en part du Groupe sur l'exercice ;

- poursuite de la croissance en Allemagne :
 - dans le cadre de la promesse signée le 21 juillet 2020 avec Orpea portant sur neuf établissements de santé en Allemagne et en France pour 153 millions d'euros à 100 %, Icade a finalisé l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Berlin pour un montant de 29,1 millions d'euros, concluant ainsi l'opération sur l'ensemble du portefeuille,
 - l'acquisition d'un établissement mixte Ehpad et RSS (résidence services senior), situé à Papenburg, pour 10,5 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans la promesse signée en décembre 2021 avec Orpea portant sur l'acquisition des murs de trois maisons de retraite neuves en Allemagne pour un montant total d'environ 57 millions d'euros à 100 %,
 - la Foncière Santé a signé, en décembre 2021, une promesse en vue de l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Durlangen auprès d'un promoteur allemand pour un montant de 14 millions d'euros et qui sera exploité par Charleston, filiale allemande du groupe KOS.

Les autres acquisitions s'élèvent à 22,8 millions d'euros en part du Groupe sur l'exercice ;

- premier investissement sur le marché portugais :
 - l'acquisition, en décembre 2021, d'un portefeuille d'actifs *prime* composé de quatre hôpitaux privés pour un montant de 123,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés à l'international totalisent un montant de 420,6 millions d'euros à 100 %.

En incluant les promesses signées au cours de l'année 2021, les investissements sur l'international ressortent à plus de 565 millions d'euros à 100 %. Pour mémoire, Icade Healthcare Europe et le groupe Amavir, filiale espagnole du groupe français Maisons de Famille et cinquième opérateur espagnol, ont signé en mars 2021 une promesse portant sur l'acquisition de deux maisons médicalisées pour personnes âgées en Espagne pour un montant de 22 millions d'euros. Le partenariat avec le groupe Amavir a été poursuivi avec la signature, en juillet 2021, d'une promesse portant sur l'acquisition d'une maison médicalisée pour personnes âgées située à Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries) pour un montant d'environ 10 millions d'euros. La finalisation de cette acquisition est attendue au premier semestre 2023, à la livraison de l'établissement.

PIPELINE DE PROJETS EN PART DU GROUPE

(en millions d'euros)		Date de livraison prévisionnelle	Exploitant	Nature des travaux	Loyers attendus en part du Groupe	Yield on cost ^(a)	Investissement total à 100 %	Investissement total en part du Groupe	Reste à réaliser > 2021 en part du Groupe
Nom du projet	Territoire								
Polyclinique du Parc	Caen	2022	Elsan	Extension			21,1	12,3	0,0
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-yon	2022	Sisio	Extension/Rénovation			14,2	8,3	1,4
Polyclinique Saint Roch	Cabestany	2022	Elsan	Extension			9,5	5,5	0,1
Blagnac ^(b)	Blagnac	2022	Korian	Développement			14,8	8,6	1,0
Clinique Saint-Pierre	Perpignan	2022	Elsan	Extension			8,7	5,1	0,9
Clinique Brétéché	Nantes	2022	Elsan	Restructuration			7,0	4,1	2,2
Clinique du Pic Saint Loup	Saint-Clément-de-Rivière	2022	Clinipôle	Extension/Rénovation			8,9	5,2	3,5
Bellerive-sur-Allier	Bellerive-sur-Allier	2022	Orpea	Développement			17,1	10,0	10,0
Salon-de-Provence	Salon-de-Provence	2023	Korian	Développement			24,1	14,0	11,4
Clinique des cèdres	Brive-la-Gaillarde	2023	Elsan	Extension/Rénovation			6,3	3,7	3,7
Clinique Saint-Omer	Saint-Omer	2023	Elsan	Extension			9,8	5,7	5,7
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	2024	Elsan	Extension			31,4	18,3	17,2
PIPELINE FRANCE							173,0	100,8	57,2
Portefeuille de 3 hôpitaux privés	Italie (Liguria, Tuscany, Puglia)	2022	GVM	Acquisition sous conditions suspensives			45,1	26,8	26,8
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées (Italie)	Italie (Veneto)	2022-2024	Gheron	Développement			41,1	24,4	24,4
Tangerhütte	Allemagne (Tangerhütte)	2022	EMVIA	Développement			7,6	4,8	0,0
Portefeuille Alba - 6 établissements (Italie)	Italie (Cesano, Senago, Arese, Vigonza, Planiga, Mestre)	2022-2024	Gheron	Développement			127,7	75,8	75,8
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées (Espagne)	Espagne (Ciudad Real, Madrid)	2022-2023	Amavir	Développement			22,3	13,3	13,3
Durlangen	Allemagne (Durlangen)	2024	KOS	Développement			14,0	8,9	8,9
Parma	Italie (Parma)	2023	KOS	Développement			11,8	7,0	7,0
Tenerife	Espagne (Tenerife)	2023	Amavir	Développement			9,7	5,8	5,8
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées (Allemagne)	Allemagne (Wathlingen, Krefeld)	2022-2023	Orpea	Développement			40,8	26,0	26,0
PIPELINE INTERNATIONAL							320,2	192,7	187,9
TOTAL PIPELINE					15,4	5,3 %	493,1	293,5	245,1

(a) YOC = loyers faciaux/prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la valeur comptable du foncier, le budget de travaux (hors honoraires internes), le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement.

(b) Option d'achat levée par Korian le 15 octobre 2021.

Le pôle Foncière Santé dispose d'un pipeline de développement avec un coût de revient estimé, en part du Groupe, à 293,5 millions d'euros et **15,4 millions d'euros de loyers additionnels à terme** (le coût de revient total ressort à 493,1 millions d'euros à 100 % avec un montant de loyers additionnels de 25,9 millions d'euros), dont 187,9 millions d'investissements relatifs à des développements à l'international.

Le rendement moyen attendu de ces opérations ressort à **5,3 %**.

Ce pipeline est intégralement pré-loué.

2.3.5. Arbitrages

Au cours de l'année écoulée, la clinique d'Elorn a été cédée pour un montant de 1,8 million d'euros.

2.3.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Santé au 31 décembre 2021

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020 retraité	Variation	Variation (en %)
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS :				
Revenus locatifs	188,4	174,1	14,3	8,2 %
LOYERS NETS	185,3	170,8	14,5	8,5 %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	98,3 %	98,1 %	0,2 %	0,25 pt
Coûts de fonctionnement nets	(11,3)	(10,7)	(0,7)	6,1 %
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-
Coût de l'endettement net	(20,8)	(20,3)	(0,6)	2,9 %
Autres produits et charges financiers	(1,0)	(0,7)	(0,3)	37,3 %
Charge d'impôt	(1,4)	(2,4)	1,1	(44,4) %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	150,7	136,7	14,1	10,3 %
Éléments récurrents non courants ^(a)	-	-	-	-
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	150,7	136,7	14,1	10,3 %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	156,5	12,6	143,9	1 142,8 %
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	307,2	149,2	158,0	105,8 %

(a) Les « éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les « éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du Groupe de la Foncière Santé s'élève à 307,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 (149,2 millions d'euros au 31 décembre 2020). Le résultat net récurrent part du Groupe de 150,7 millions d'euros en 2021 (136,7 millions d'euros en 2020) s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de - 156,5 millions d'euros en 2021 (- 12,6 millions d'euros en 2020). En l'absence d'amortissements sur les actifs d'exploitation, le cash-flow net courant de la Foncière Santé est identique au résultat net récurrent.

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 150,7 millions d'euros, en progression de + 10,3 % par rapport à 2020.

Il intègre notamment :

- les revenus locatifs de la Foncière Santé qui s'établissent à 188,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une progression sensible de 8,2 % par rapport au 31 décembre 2020 portée par les acquisitions significatives réalisées en France, en Italie et en Allemagne ;
- les coûts de fonctionnement nets, en légère hausse de 0,7 million d'euros en lien avec l'accroissement des actifs en portefeuille et des coûts engagés suite à l'accélération des investissements en Europe ;

- le coût de l'endettement net du pôle Foncière Santé au 31 décembre 2021, qui s'élève à - 20,8 millions d'euros en dégradation de - 0,6 million d'euros par rapport au 31 décembre 2020 en lien avec la croissance des investissements et l'augmentation en volume de la dette en conséquence. L'effet prix de la dette, quant à lui, est sensible compte tenu de la diminution notable du coût moyen de la dette d'Icade Santé à 1,35 % vs 1,57 % au 31 décembre 2020, dans un contexte d'optimisation du passif de la structure. Ainsi, on observe sur un an une augmentation des intérêts sur emprunts obligataires de - 5,8 millions d'euros par rapport à l'exercice 2020 suite à l'effet année pleine de l'émission obligataire de septembre 2020 (600 millions d'euros).

Les éléments non récurrents et non courants ressortent à 156,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de + 143,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020. Cette importante progression résulte majoritairement de l'effet de la variation de la juste valeur des immeubles de placement constatée en 2021, et confirme le fort attrait des investisseurs pour la classe d'actif de santé, tant en France qu'en Europe.

2.3.7. Évolution des loyers de la Foncière Santé au 31 décembre 2021

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS ET DES LOYERS NETS DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2020	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions/restructurations d'actifs	Autres effets	Activité locative et indexations	31/12/2021	Variation totale (en %)	Variation à périmètre constant (en %)
Court séjour	143,4	1,9	-	1,2	1,8	0,5	148,8	3,8 %	0,3 %
Moyen séjour	12,3	0,8	(0,3)	0,4	0,2	0,1	13,3	8,1 %	0,9 %
Long séjour	18,4	7,4	-	-	0,3	0,2	26,3	42,9 %	1,0 %
FONCIÈRE SANTÉ	174,1	10,1	(0,3)	1,5	2,3	0,8	188,4	8,2 %	0,4 %
dont France	163,9	4,5	(0,3)	1,5	2,1	0,6	172,2	5,1 %	0,4 %
dont international	10,2	5,6	-	-	0,2	0,2	16,2	58,8 %	1,5 %
FONCIÈRE SANTÉ BASE 100 %	301,4	17,7	(0,6)	2,6	-	1,3	322,5	7,0 %	0,4 %

Portés par la croissance du portefeuille, les revenus locatifs en part du Groupe réalisés par la Foncière Santé enregistrent une forte progression et atteignent 188,4 millions d'euros soit + 8,2 % à périmètre courant (+ 14,3 millions d'euros) au 31 décembre 2021.

Essentiellement sous l'effet de l'indexation, l'évolution à périmètre constant ressort quant à elle à + 0,4 %.

À périmètre courant, la progression des loyers est soutenue par :

- les acquisitions en France à hauteur de + 4,5 millions d'euros ;

- la poursuite des acquisitions à l'international pour + 5,6 millions d'euros ;
- les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de + 1,5 million d'euros ;
- les autres effets ressortent à + 2,3 millions d'euros et traduisent le rachat, intervenu en septembre 2020, par Icade Santé de ses propres actions détenues par un de ses actionnaires minoritaires à hauteur de 2,51 % (relution d'Icade dans Icade Santé post-rachat).

À 100 %, les revenus locatifs ressortent à 322,5 millions d'euros, en progression de + 21,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020.

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS DE LA FONCIÈRE SANTÉ PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2020	31/12/2021	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
FRANCE	163,9	172,2	8,3	5,1 %	0,6	0,4 %
dont court séjour	143,4	148,8	5,4	3,7 %	0,5	0,3 %
dont moyen séjour	12,3	13,2	0,9	7,2 %	0,1	0,9 %
dont long séjour	8,2	10,3	2,1	25,1 %	0,0	0,4 %
INTERNATIONAL	10,2	16,2	6,0	58,5 %	0,2	1,5 %
dont moyen séjour	-	0,2	0,2	NA	NA	NA
dont long séjour	10,2	16,0	5,8	56,8 %	0,2	1,5 %
FONCIÈRE SANTÉ	174,1	188,4	14,3	8,2 %	0,8	0,4 %

La variation à périmètre courant est déterminée par comparaison des loyers entre deux périodes, dans leur globalité, et sur l'ensemble des immeubles qui constituent le patrimoine.

La variation à périmètre constant est définie en prenant en compte les variations de loyers entre deux périodes, des actifs en exploitation (immeuble loué et neutralisé des effets des loyers complémentaires issus des extensions de bâtiments sur la durée analysée), avec un statut d'actif identique entre deux dates.

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021		31/12/2020	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Santé France	169,7	98,6 %	160,8	98,1 %
Santé International	15,6	95,9 %	10,0	97,5 %
FONCIÈRE SANTÉ	185,3	98,3 %	170,8	98,1 %

Le loyer net du pôle Foncière Santé ressort pour l'année 2021 à 185,3 millions d'euros en part du Groupe et bénéficie d'un taux de marge très élevé de 98,3 %.

2.3.8. Activité locative du pôle de la Foncière Santé

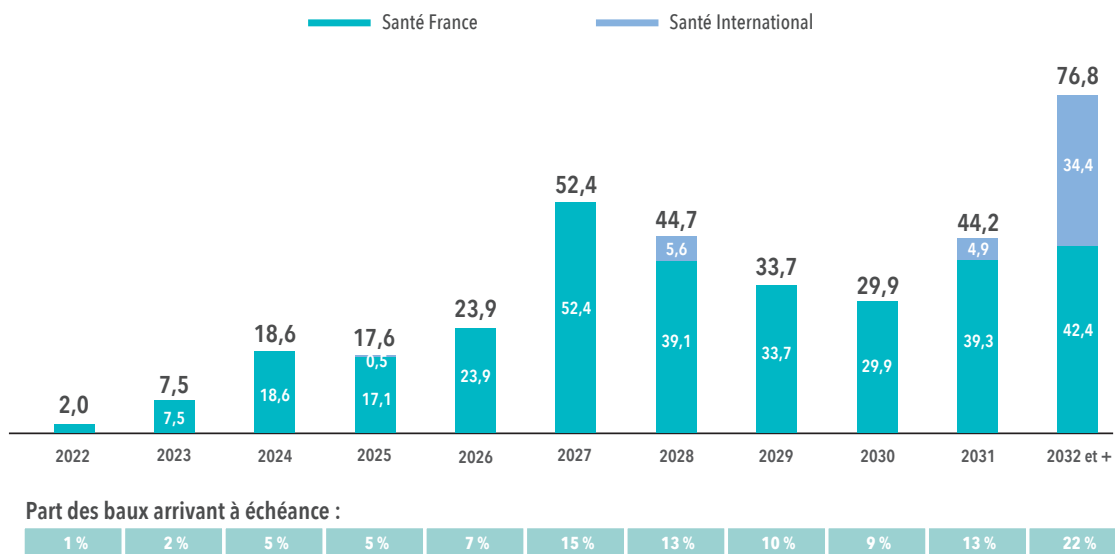
Le taux d'occupation financier à 100 % au 31 décembre 2021 est identique au 31 décembre 2020.

La durée moyenne ferme des baux des actifs sur l'ensemble du périmètre est en hausse par rapport au 31 décembre 2020, à 8,2 ans (+ 0,8 an). La durée moyenne ferme des baux progresse en France pour atteindre 7,1 ans (+ 0,4 an). Elle atteint 15,3 ans en moyenne à l'international.

Au cours de l'exercice, 21 baux ont été renouvelés ou prorogés portant sur 54,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 7,3 années. Leur impact sur la durée ferme de la Foncière Santé est de + 1,3 année.

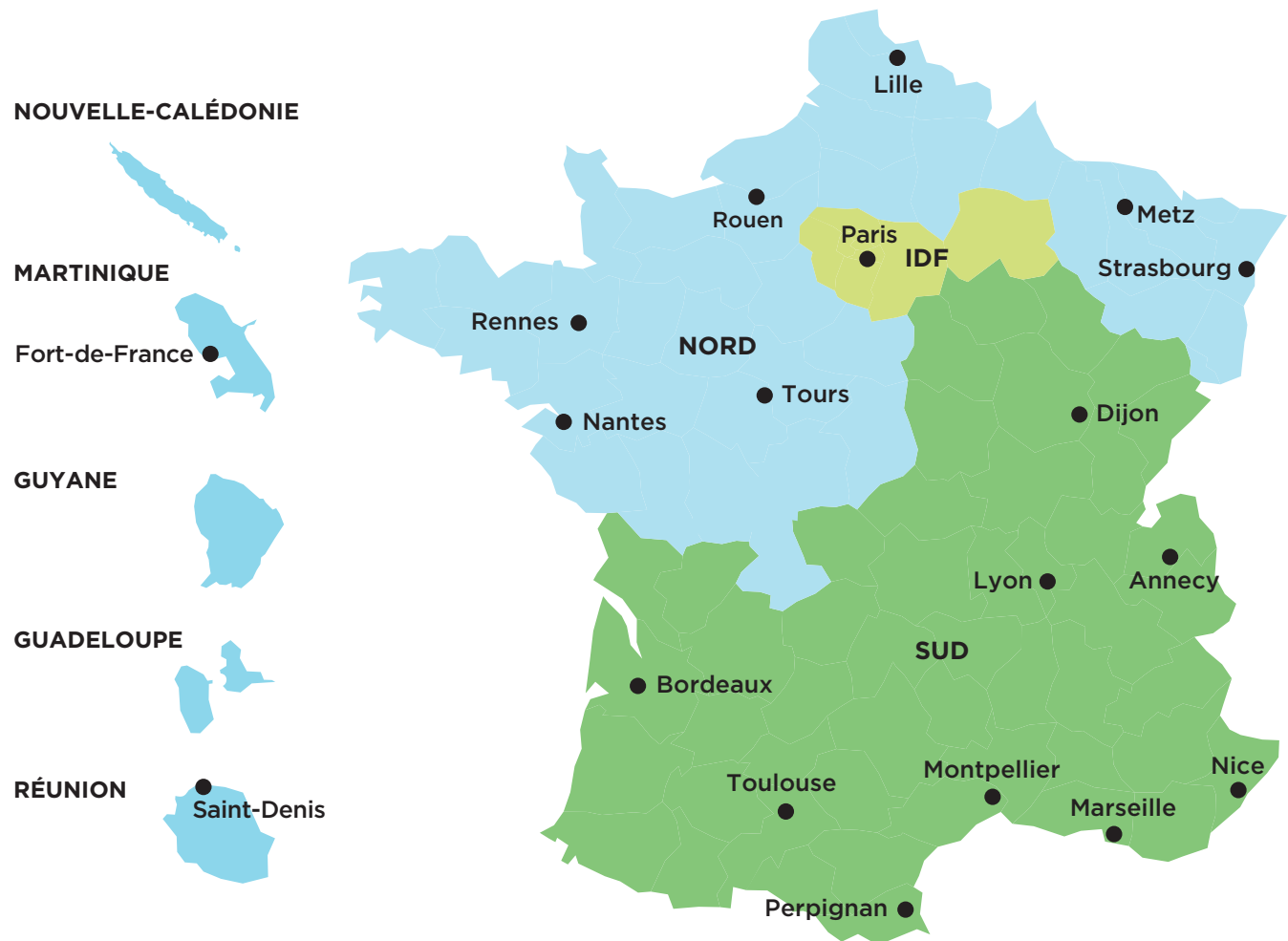
ÉCHÉANCIER DES BAUX EN LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en millions d'euros et à 100 %)



3. Métier Promotion

Acteur de référence en France, Icade Promotion présente une activité résidentielle (85 % de son chiffre d'affaires) et une activité tertiaire (15 % de son chiffre d'affaires). Ses activités se développent à la fois en France métropolitaine et dans les DOM-TOM.



3.1. Contexte de marché et position concurrentielle

Contexte de marché

(sources : INSEE, SDES, FPI, Observatoire Crédit Logement, CGEDD, ImmoStat)

En 2021, le secteur de la construction a continué à se rapprocher de son niveau d'activité d'avant-crise (- 3 % au troisième trimestre 2021 contre encore - 6 % à fin mars 2021). Cette bonne dynamique fait toutefois face à des tensions inédites d'approvisionnement (qui s'estompent toutefois dans la lettre de conjoncture de décembre de la Banque de France) ainsi qu'à des difficultés de recrutement qui freinent le redressement de l'activité.

En effet, la production de logements collectifs fait toujours face à des contraintes qui limitent le renouvellement de l'offre. À fin novembre 2021, le rebond des autorisations de construire après les élections municipales, se concentre dans les faits sur l'habitat individuel (+ 16 % pour le total annuel glissant par rapport à 2019) alors que le logement collectif (215 000 autorisations) reste inférieur à son niveau d'avant-crise (- 7 % par rapport à 2019).

Les approches publiques se multiplient pour alléger les freins à la production et favoriser une relance durable (critères environnementaux, sobriété foncière). La commission Rebsamen recommande ainsi un soutien aux maires bâtisseurs, une meilleure compensation des exonérations de taxes foncières du logement social et une relance de la libération du foncier public. Le gouvernement a par ailleurs signé une charte d'engagement avec la SNCF pour la mobilisation de foncier et prévu une troisième enveloppe de 100 millions d'euros en 2022 de fonds friches (soit un total de 750 millions d'euros depuis sa mise en place).

La demande de logements reste quant à elle très vive avec un record de 1,2 million de transactions dans l'ancien sur un an (à fin novembre) et 147 000 réservations dans le neuf en glissement annuel selon le recensement de la FPI au troisième trimestre 2021 (+ 8 % sur un an).

Les ventes en accession (54 000 en année glissante au troisième trimestre 2021) se redressent modérément sur un an (+ 2 %). Ce marché reste le plus important avec des conditions de financement attractives (taux moyen de 1,06 % en novembre 2021), mais un durcissement de l'accès au crédit (recommandation du HCSF, hausse des taux d'apport) et une progression des prix (+ 7 % sur un an pour l'ensemble des logements au troisième trimestre) entament le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Le redressement du marché des particuliers investisseurs (49 700 en année glissante au troisième trimestre 2021) est plus net (+ 8 % sur un an).

Les ventes en bloc (41 000 en année glissante au troisième trimestre 2021) font quant à elles preuve d'un dynamisme remarquable (+ 20 % sur un an). Au-delà des plans de relance, ce sont les stratégies des investisseurs qui créent un nouveau regard sur les actifs résidentiels avec un ratio rendement/risque particulièrement attractif. Sur les neuf premiers mois de 2021, 5,4 milliards d'euros ont ainsi été investis dans les actifs résidentiels en France (+ 24 % sur un an) avec une forte demande pour les biens neufs conformes aux stratégies RSE.

Dans ce contexte, la décote sur les ventes en bloc se réduit fortement en 2021, favorisant le développement de modèles build to rent et prolongeant le mouvement général de hausse des prix. Les institutionnels français (Axa, In'li, la CDC) qui sont positionnés sur des portefeuilles de grande envergure, sont rejoints par des investisseurs internationaux (Black Rock, Aberdeen, Hines ou M&G) ainsi que des foncières et des gestionnaires de fonds qui ciblent en particulier les résidences gérées pour seniors, ainsi que le coliving et les résidences pour étudiants.

Position concurrentielle activité Promotion

Icade Promotion est un promoteur généraliste qui intervient sur tout le territoire français de métropole et d'outre-mer grâce à un maillage opérationnel de 19 implantations locales. Icade Promotion contribue activement à l'aménagement et au développement du tissu résidentiel, tertiaire et public des villes et des régions.

Sur le segment Résidentiel, Icade Promotion est présent via une distribution commerciale auprès d'institutionnels (ESH, SCPI, OPCI et FLI), d'accédants ou d'investisseurs particuliers. Positionné en entrée et milieu de gamme, Icade Promotion développe également des résidences gérées pour les étudiants ou les seniors.

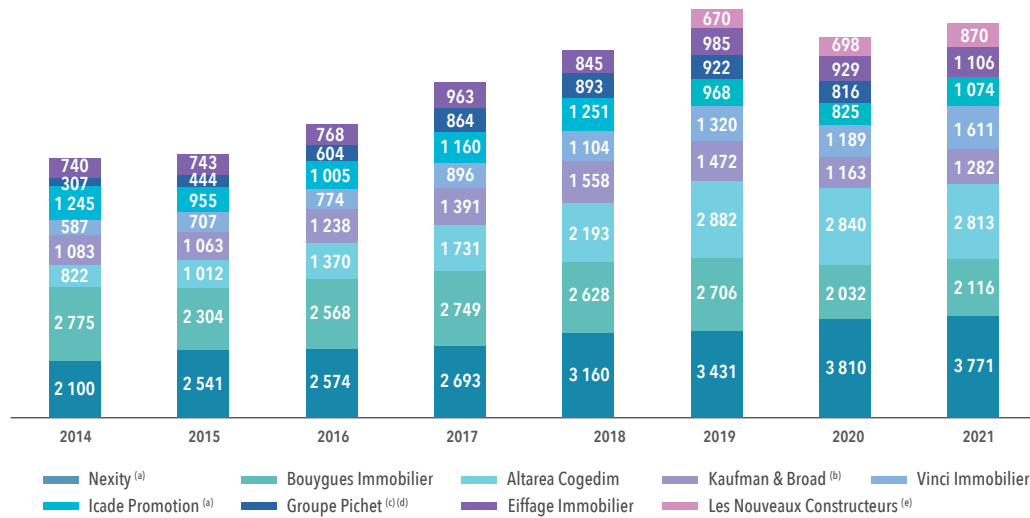
Sur le segment Tertiaire, Icade Promotion développe les synergies avec le pôle Foncière Tertiaire, tout en continuant de développer des opérations immobilières pour compte de tiers en bureaux et hôtels.

Icade Promotion est un des leaders dans le domaine de la santé (hôpitaux, cliniques privées, Ehpad, maisons médicales). Cette activité s'exerce soit dans le cadre de contrats de VEFA ou de CPI, soit par des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour la Foncière Santé, dont Icade Promotion est le promoteur exclusif.

Icade Promotion peut intervenir sur tous les produits et possède un savoir-faire reconnu dans les projets de grande taille, complexes et/ou mixtes.

En 2021, Icade Promotion reste le septième promoteur en chiffres d'affaires réalisés en France.

CHIFFRES D'AFFAIRES DE 2014 À 2021 EN PROMOTION DES PRINCIPAUX ACTEURS (en millions d'euros)

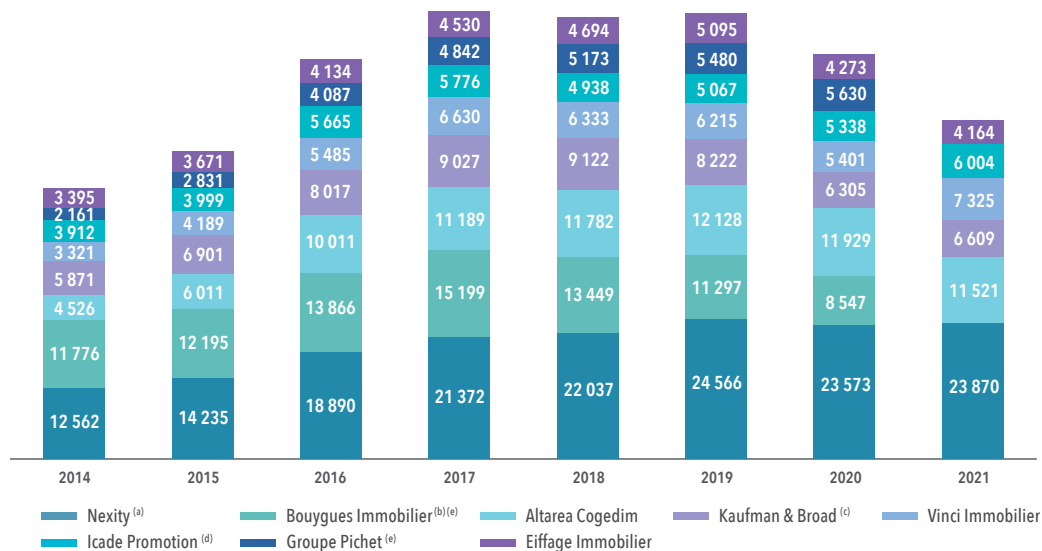


- (a) Chiffre d'affaires incluant les entités mises en équivalence.
- (b) Chiffre d'affaires du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.
- (c) Chiffre d'affaires TTC (promotion).
- (d) Chiffre d'affaires TTC (promotion) non communiqué en 2021.
- (e) CA consolidé de Marignan compris en 2021.

Promotion Logement

Sur ce marché de nombreux acteurs interviennent au niveau national et régional. Icade Promotion se situe à la 5^e place des réservations de logements à fin 2021.

NOMBRE DE RESERVATIONS DE LOGEMENT DE 2014 A 2021 AUPRES DES PRINCIPAUX PROMOTEURS FRANCAIS



- (a) Nombre de réservations de logements et de lotissements en France et à l'international.
 - (b) Nombre de réservations de logements en France et à l'international.
 - (c) Résultats du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.
 - (d) Nombre de réservations de logements et de lots de terrains à bâtir.
 - (e) Nombre de réservations de logements non communiquées en 2021.
- Source : Données publiées par les sociétés ; Innovapresse - Classement des promoteurs.

Promotion tertiaire

Icade Promotion peut être en concurrence avec des opérateurs immobiliers tels que Bouygues Immobilier, Nexity, BNP Paribas Real Estate, Altarea Cogedim, GA, ainsi que des filiales des majors du BTP telles Linkcity (Bouygues Construction) ou ADIM (Vinci).

Pour mémoire, on rappelle que cette activité est réalisée via deux formes contractuelles : la VEFA et les contrats de promotion immobilière (CPI) : le client est propriétaire du foncier et fait réaliser au promoteur un immeuble sur ce dernier.

3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance

Icade Promotion a réalisé de très bonnes performances d'activité au cours de l'année 2021.

Tous les indicateurs du Résidentiel sont bien orientés avec notamment une hausse des réservations (+ 12,5 % en volume vs 2020 et + 18,5 % vs 2019), pour atteindre le record historique de 6 004 lots réservés, reflétant le dynamisme de la demande des clients particuliers et institutionnels.

Le renforcement de la stratégie de développement conduit sur l'année permet à Icade Promotion d'augmenter son portefeuille foncier HT en quote-part (+ 27 % vs 2020) dans un marché marqué par une pénurie de l'offre. Et la progression des permis obtenus (+ 86 % vs 2020) est un signe encourageant pour le futur.

Icade Promotion s'adapte à l'évolution de la demande avec une nouvelle offre commerciale en ligne avec sa Raison d'être et qui repose notamment sur :

- la création de la société Urbain des Bois (filiale à 100 % d'Icade Promotion), spécialisée dans la construction bas carbone ;
- l'offre « Naturellement chez soi », imaginée avec l'architecte Nicolas Laisné, qui s'articule autour de deux axes forts : (i) intégrer la nature au cœur de la conception des logements, pour le bien-être des habitants et conformément aux engagements environnementaux ; (ii) développer la personnalisation du logement et la mixité fonctionnelle, une flexibilité très attendue par les villes et leurs futurs résidents.

L'activité sur le Tertiaire enregistre aussi un rebond par rapport à 2020 avec une croissance de ces principaux indicateurs d'activité et notamment avec :

- la vente d'un immeuble de bureaux de 9 000 m² sur le village des athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine auprès du groupement constitué par la Banque des Territoires et la Foncière Tertiaire ;
- la vente de l'immeuble Grand Central à Marseille avec près de 8 500 m² de bureaux incluant un espace de coworking, une offre de services variés comprenant de la restauration, ainsi qu'une terrasse de plus de 110 m² en rooftop avec vue panoramique sur le quartier et le vieux port, par la filiale Arkadea à la Foncière Tertiaire ;
- la signature d'un CPI signé avec Icade Santé pour la construction d'une clinique de soins de suite et de réadaptation, d'une surface SDP de 6 781 m² sur la commune de Salon-de-Provence ;
- la signature d'une VEFA avec Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, réalisé en co-promotion avec le groupe Duval ;
- la signature d'un CPI avec La Française, pour la réalisation en co-promotion avec PRD Office d'un ensemble immobilier développant 30 890 m² à Nanterre (92) ;
- la signature d'une promesse de vente pour la réalisation de 48 560 m² de bureaux sur la ZAC de l'Horloge à Romainville : opération Envergure développée en co-promotion avec le groupe SEMIIC.

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ PÔLE PROMOTION EN VISION ÉCONOMIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffre d'affaires	1 074,4	825,4	249,0
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 059,5	805,6	253,9
Coût des ventes et autres charges	(900,0)	(691,9)	(208,0)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	159,5	113,7	45,8
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	15,1 %	14,1 %	0,9 pts
Dont autres chiffre d'affaires	14,9	19,8	(4,9)
Coût de fonctionnement et autres coûts	(125,4)	(121,8)	(3,7)
Résultats sur cessions	-	9,6	(9,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,4	0,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT^(a)	53,2	24,8	28,4
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)^(a)	5,0 %	3,0 %	1,9 pts
Coût de l'endettement net	(4,5)	(5,7)	1,2
Autres produits et charges financiers	(7,0)	(3,3)	(3,6)
Impôt sur les sociétés	(9,1)	(5,8)	(3,3)
CASH-FLOW NET COURANT	29,3	6,8	22,5
Cash-flow net courant - participations ne donnant pas le contrôle	(5,0)	(4,3)	(0,7)
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	24,2	2,5	21,7
Éléments non courants ^(b)	(13,4)	(19,0)	5,6
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10,8	(16,5)	27,3

(a) Retraitement des coûts de holding.

(b) Les « éléments non courants » regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

Le chiffre d'affaires économique du pôle Promotion inclut le chiffre d'affaires des entités contrôlées par Icade (présenté à 100 %) ainsi que le chiffre d'affaires en quote-part de détention Icade des coentreprises sous contrôle conjoint.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires consolidé	944,2	752,4
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises	130,2	73,0
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE	1 074,4	825,4

Le chiffre d'affaires économique du 31 décembre 2021 ressort à 1 074,4 millions d'euros, en très forte croissance par rapport à l'année précédente (+ 30,2 %), mais également par rapport à l'année 2019 (+ 11,0 %).

Cette évolution résulte à la fois d'un effet de base favorable (le premier trimestre 2020 avait été affecté par le confinement général de la France à partir du 16 mars), mais également d'une bonne dynamique commerciale. Cette croissance est en ligne par rapport à l'objectif annuel et à la trajectoire de croissance à horizon 2025 (1,4 milliard d'euros).

- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en hausse de 31,9 % vs 2020 pour s'établir à 911,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 et en croissance de 17,5 % par rapport à l'année 2019. Au-delà de l'effet de base de 2020, la bonne performance de l'année 2021 provient d'un backlog plus élevé au 31 décembre 2020, d'un maintien des ventes notariées à un niveau élevé et desancements de travaux supérieurs à l'année précédente (+ 30 % en valeur).
- Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire, Publique et Santé est elle aussi en forte hausse sur la période avec + 34,8 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 161,5 millions d'euros. Il se compose notamment de la vente à Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à

Lille, des ventes réalisées avec la Foncière Tertiaire (Grand Central à Marseille et un immeuble de bureaux sur le village des athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine), ainsi que de l'intégration des opérations tertiaires d'Ad Vitam (acquisition fin 2020).

Le backlog continue de marquer une croissance significative (+ 20,2 %) et permet de sécuriser le chiffre d'affaires prévu en 2022.

L'accroissement du volume permet de retrouver un niveau de résultat proche de ceux constatés sur les années précédentes avec un résultat opérationnel économique courant (ROEC) à 53,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 24,8 millions d'euros à fin 2020 et 56,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le cash-flow net courant (CFNC) est également en hausse, atteignant 24,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 2,5 millions d'euros pour l'année 2020, particulièrement pénalisée par le premier confinement.

Le groupe Icade présente à partir de l'exercice 2021, les indicateurs de résultat en quote-part de détention. Il en résulte des niveaux d'agrégats intermédiaires différents de ceux présentés en vision économique. Des tableaux de passage entre la présentation en part du Groupe et les comptes consolidés sont présentés dans la partie « Éléments financiers complémentaires ».

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ PÔLE PROMOTION EN PART DU GROUPE

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffre d'affaires	985,1	747,4	237,7
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	970,2	727,6	242,5
Coût des ventes et autres charges	(813,9)	(619,6)	(194,3)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	156,3	108,0	48,3
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	16,1 %	14,8 %	1,3 pts
Dont autres chiffre d'affaires	14,9	19,7	(4,8)
Coût de fonctionnement et autres coûts	(127,6)	(121,5)	(6,1)
Résultats sur cessions	-	9,6	(9,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,4	0,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT^(a)	47,8	19,4	28,5
Taux de marge courant (ROEC/CA)^(a)	4,9 %	2,6 %	2,3 pts
Coût de l'endettement net	(4,1)	(4,9)	0,8
Autres produits et charges financiers	(6,9)	(3,2)	(3,7)
Impôt sur les sociétés	(9,2)	(5,6)	(3,6)
CASH-FLOW NET COURANT	24,2	2,5	21,7
Éléments non courants ^(b)	(13,4)	(19,0)	5,6
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10,8	(16,5)	27,3

(a) Retraitement des coûts de holding.

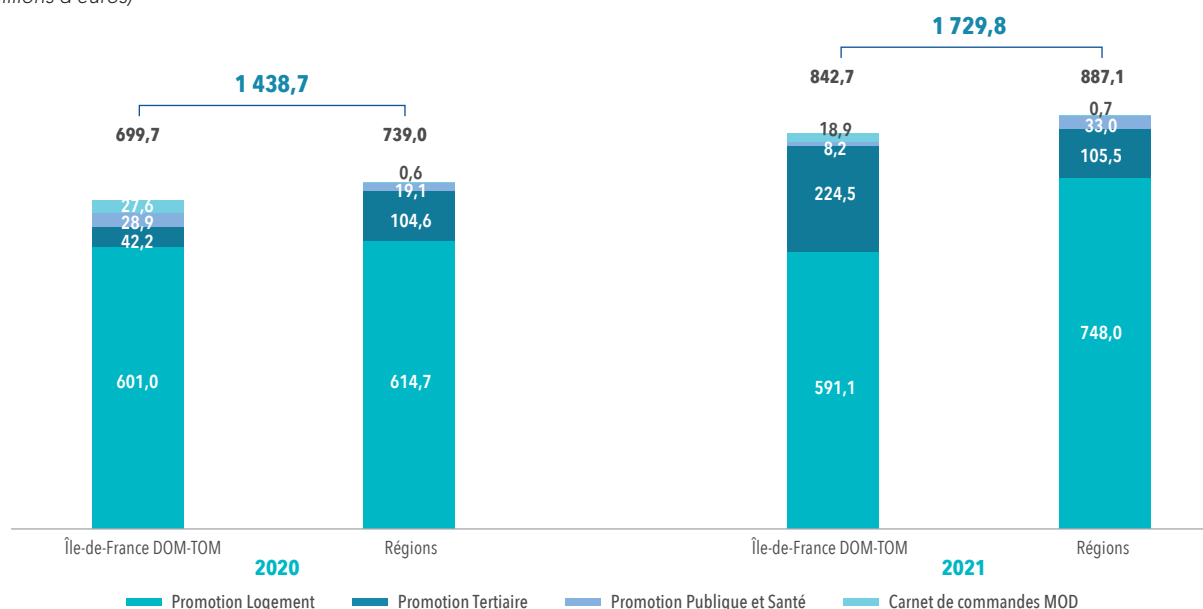
(b) Les « éléments non courants » regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

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 service (hors taxes) signés et non encore produits.

(en millions d'euros)



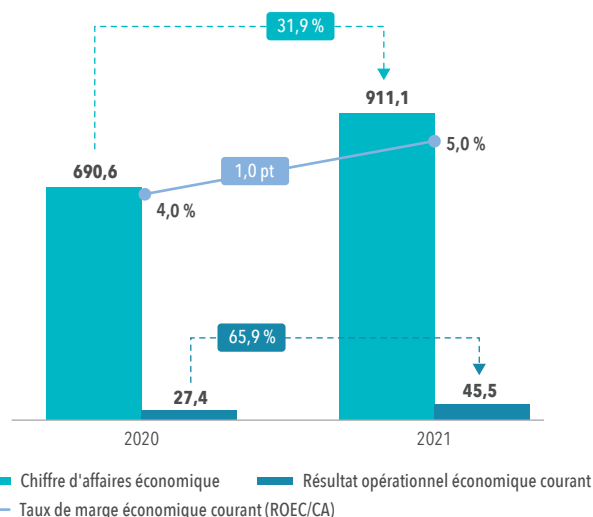
Le backlog total d'Icade Promotion s'élève à 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 1 438,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, en augmentation de 20,2 %.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- une augmentation de 10,1 % du backlog Promotion Logement en lien avec un niveau élevé de réservations (+ 7,7 % en valeur) ;
- une hausse de 90 % du backlog Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé, conséquence du renouvellement des signatures avec notamment :
 - les promesses de vente pour la réalisation de 48 560 m² de bureaux sur la ZAC de l'Horloge à Romainville sur l'opération Envergure en co-promotion avec le groupe SEMIIC,
 - le CPI avec La Française en co-promotion avec PRD Office pour la réalisation d'un ensemble immobilier développant 30 890 m² à Nanterre (92),
 - le CPI signé avec Icade Santé pour la construction d'une clinique de soins de suite et de réadaptation d'une surface de 6 781 m² sur la commune de Salon-de-Provence,
 - la promesse de VEFA pour l'extension de 3 300 m² d'un Ehpad à Saint-Étienne du bois, signée avec le groupe Podelhia.

3.2.1. Promotion Logement

(en millions d'euros)



Le chiffre d'affaires de l'année 2021 pour le Résidentiel s'élève à 911,1 millions d'euros, en hausse de 31,9 % par rapport à l'année 2020. La progression tient compte d'un effet de base avec l'arrêt des chantiers en 2020 pendant le premier confinement et d'un volume d'activité qui provient d'un backlog plus élevé, d'un rythme soutenu de signatures d'actes notariés, d'une hausse desancements de travaux et d'un bon avancement des chantiers.

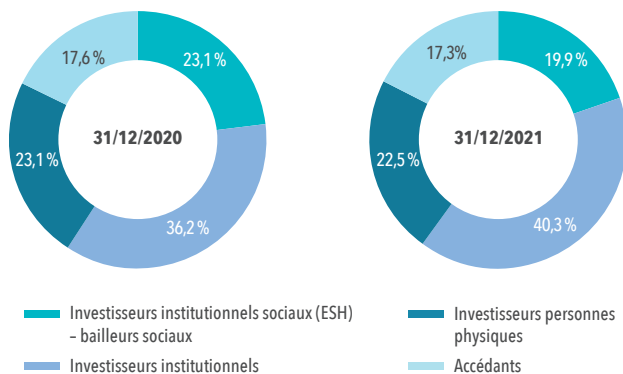
En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant du Résidentiel ressort à 45,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, en forte amélioration par rapport au 31 décembre 2020 (27,4 millions d'euros).

PRINCIPAUX INDICATEURS PHYSIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2021

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
MISE EN COMMERCIALISATION			
Île-de-France DOM-TOM	2 903	1 638	77,2 %
Régions	3 383	3 825	(11,6) %
TOTAL LOTS (en unités)^(a)	6 286	5 463	15,1 %
Île-de-France DOM-TOM	717,0	374,1	91,7 %
Régions	712,5	853,4	(16,5) %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)	1 429,5	1 227,5	16,5 %
LANCEMENT D'OPÉRATIONS			
Île-de-France DOM-TOM	1 744	2 385	(26,9) %
Régions	3 788	2 575	47,1 %
TOTAL LOTS (en unités)	5 532	4 960	11,5 %
Île-de-France DOM-TOM	464,7	468,3	(0,8) %
Régions	877,8	566,0	55,1 %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)	1 342,5	1 034,3	29,8 %
RÉSERVATIONS NETTES			
Réservations de logements (en unités)	6 004	5 338	12,5 %
Réservations de logements (en M€ TTC)	1 308,0	1 214,5	7,7 %
Taux de désistement logements (en %)	16 %	13 %	2,7 pts
PRIX MOYEN DE VENTE ET SURFACE MOYENNE SUR LA BASE DES RÉSERVATIONS			
Prix moyen TTC au m2 habitable (en €/m ²)	4 408	4 310	2,3 %
Budget moyen TTC par logement (en k€)	218,5	228,3	(4,3) %
Surface moyenne par logement (en m ²)	49,6	53,0	(6,4) %

(a) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné. Le nombre d'unités des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activités, commerces, bureaux) à la surface moyenne des logements calculés à partir de la référence du 31 décembre de l'année précédente.

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT



Icade Promotion a enregistré une forte progression de ses indicateurs commerciaux avec une hausse des réservations de + 12,5 % en volume (6 004 lots à fin 2021 vs 5 338 lots à fin 2020) et + 7,7 % en valeur. Au-delà d'un effet de base significatif du fait de l'arrêt de l'activité sur la fin du premier trimestre 2020 suite au confinement, les indicateurs reflètent une activité commerciale soutenue sur l'ensemble de l'année 2021, tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels. Les réservations progressent également entre l'année 2021 et l'année 2019 de + 18 % en volume, une dynamique principalement portée par les ventes en bloc.

La part des résidences gérées, dans les réservations reste significative en 2021 et représente 21 % du total, en légère hausse par rapport à l'année 2020.

- Les réservations réalisées par les particuliers sont en hausse grâce à des mises en commercialisation réussies et un taux d'écoulement

soutenu. Le taux de désistement pour cette catégorie d'acquéreurs est revenu sur un niveau d'avant crise.

- L'appétit des institutionnels sur la classe d'actif logement reste toujours aussi fort. Les réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur l'année 2021 sont tout comme en 2020 plus élevées que celles constatées les années précédentes.

Dans un contexte de hausse des prix des matières premières et de rareté de l'offre, les prix à la vente ont plutôt eu tendance à augmenter en passant en moyenne de 4 310 euros par m² en 2020 à 4 408 euros par m² en 2021.

Après plusieurs mois de tension sur l'obtention des permis de construire suite aux élections municipales, les efforts d'adaptation d'Icade Promotion face aux nouveaux besoins des villes ont permis d'afficher une croissance de cet indicateur de + 86 % par rapport à l'année 2020. Le bon niveau d'activité d'Icade Promotion en matière de montage et de développement (permis de construire déposés en hausse de 48 % par rapport à 2020 et de 41 % par rapport à 2019) a également contribué à ce score.

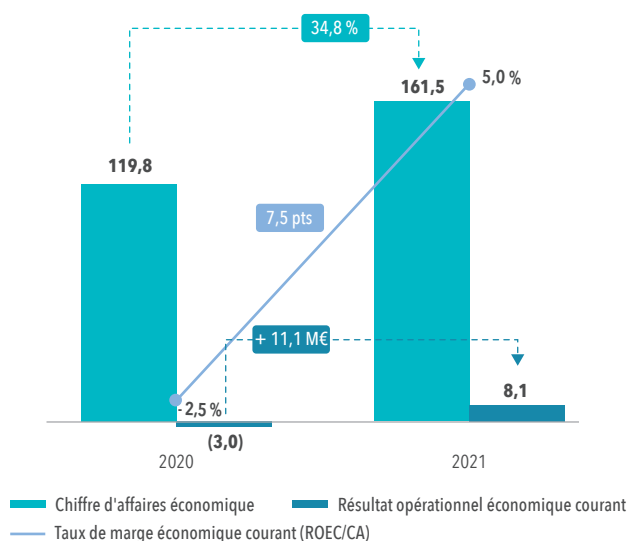
Les lancements de travaux sont aussi en forte progression en 2021, principalement portée par les régions : + 12 % en volume (5 532 lots en 2021 vs 4 960 lots à fin 2020) et + 30 % en valeur. Par rapport à 2019, ils progressent de + 17 % en volume et + 19 % en valeur.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier Résidentiel s'élève à 12 455 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel de 2,7 milliards d'euros HT en quote-part, en hausse de 27,0 % en valeur par rapport au 31 décembre 2020 (10 156 lots pour 2,1 milliards d'euros). Il démontre la bonne performance de développement d'Icade Promotion et son accélération sur le deuxième semestre de l'année.

3.2.2. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)



Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2021 pour l'activité de Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé est en forte hausse avec + 34,8 % (161,5 millions d'euros à fin 2021 contre 119,8 millions d'euros à fin 2020), expliqué notamment par la vente de l'opération Emblem à Lille et l'intégration des opérations d'Ad Vitam (acquisition fin 2020).

3.3. Pipeline et potentiel de croissance

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion pour les années à venir s'élève à 7,6 milliards d'euros HT en quote-part, en progression de 10 % par rapport au 31 décembre 2020 (6,9 milliards d'euros). Il représente plus de 20 400 lots pour l'activité Résidentiel et plus de 273 000 m² pour l'activité Tertiaire.

Principaux projets gagnés sur 2021 :

■ Toulon : « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady »

Icade Promotion et Eiffage Immobilier ont été désignés lauréats de deux lots sur l'appel à projets « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady ». Cet appel à projets s'inscrit dans la vaste opération de requalification urbaine et paysagère d'un périmètre de 44 hectares au sein de la rade de Toulon, entre le stade Mayol et la plage de Pipady.

Dans ce cadre, le groupement formé par Eiffage Immobilier et Icade Promotion, accompagné par Eiffage Aménagement et Synergies Urbaines by Icade, a été désigné lauréat sur deux lots :

– Lot 1 « Toulon Port 3.0 », ancien site de la DCNS, avec le projet « Les Promenades de la rade » :

En partenariat avec la Banque des Territoires – qui interviendra comme co-investisseur – le groupement propose sur un site de plus de 3 hectares un nouvel ensemble urbain, permettant d'ouvrir la ville sur la rade, qui développera 59 000 m² de constructions et comprendra une grande mixité d'usages.

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant de l'activité Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé ressort à 8,1 millions d'euros à fin 2021, en amélioration par rapport à fin 2020 (- 3,0 millions d'euros).

Promotion Publique et Santé

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Publique et Santé correspond à 78 858 m² de projets (117 845 m² au 31 décembre 2020), dont 37 131 m² en cours de travaux (88 038 m² au 31 décembre 2020). Le portefeuille de projets pour cette activité est essentiellement situé en régions et dans les DOM-TOM. Les livraisons de l'année 2021 représentent 29 626 m².

Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 31 décembre 2021, le pôle Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces d'environ 553 145 m² (contre 564 353 m² au 31 décembre 2020), dont 108 865 m² de projets en cours de réalisation (65 825 m² au 31 décembre 2020). Sur l'année 2021, les livraisons représentent 37 436 m² avec notamment :

- le siège de l'équipementier aéronautique Latécoère situé à Toulouse, pour 12 737 m² ;
- l'immeuble de bureaux du programme « Osmose » pour 15 195 m² à Strasbourg, situé au sein du quartier d'affaires international Archipel Wacken ;
- deux immeubles de bureaux situés à Mauguio, près de Montpellier pour 9 504 m².

– Lot 2 « Pipady, ancien môle des Torpilles », avec le projet « Le Casabianca » :

Conçue par les agences Major architecture et HYL, l'opération de requalification de ce bâtiment iconique – symbole de l'entrée dans la rade de Toulon – a pour ambition de transformer cet ancien site militaire en un lieu de convivialité ouvert au public toute l'année accueillant un restaurant, ainsi qu'un espace de spectacles, loisirs et rencontres culturelles sur près de 1 000 m². Ce nouveau lieu sera animé par un restaurateur toulonnais.

Porté par des investisseurs locaux, ce projet a été pensé dans un esprit de préservation du patrimoine et de la biodiversité marine ; il atteindra également une grande sobriété environnementale visant l'autoconsommation en été.

Le démarrage prévisionnel des travaux des deux lots est prévu en 2024.

■ Le Plessis-Robinson : « Equinove »

La Foncière Tertiaire d'Icade a finalisé sur le troisième trimestre 2021 l'acquisition de l'ensemble Equinove d'une surface totale de 64 710 m², situé sur la commune du Plessis-Robinson.

Cette opération offre un potentiel de redéveloppement important à moyen terme, notamment en logements, en synergie avec Icade Promotion.

■ Bourg-La-Reine

En décembre, Icade Promotion a remporté la consultation lancée par la commune de Bourg-La-Reine pour le développement d'un programme immobilier de 5 155 m² composé de 79 logements en accession libre à la propriété et du commerce en RDC de 548 m² de SDP.

Ce projet, sur lequel est édifié aujourd'hui un immeuble de bureaux, est situé sur le boulevard du Maréchal-Joffre, au cœur du centre-ville, proche des transports et du parc de Sceaux.

Le dépôt de PC devrait intervenir au deuxième trimestre 2022 pour un lancement des travaux fin 2023 et une livraison prévisionnelle en 2025.

■ Bondy

Icade Promotion, en co-promotion, projette de développer un projet urbain, sur la ville de Bondy, entre le canal de l'Ourcq et l'avenue Gallieni, comprenant plusieurs ensembles immobiliers avec un potentiel d'environ 249 logements. Le dépôt de PC devrait intervenir en 2023 pour un lancement des travaux en 2024 et une livraison prévisionnelle en 2026.

■ Paris Tolbiac

Icade Promotion a été désigné lauréat et a signé une promesse d'achat d'un immeuble loué par l'Université Paris Sorbonne, en vue d'une restructuration et surélévation bois/béton de l'existant sur deux niveaux en vue de réaliser une école de 4 503 m² (un amphithéâtre, des salles de classes d'une surface moyenne de 60 m² environ ainsi que des espaces collaboratifs et des bureaux d'administration). Enfin, le projet comprend également des espaces végétalisés en terrasses et balcons quasi autonomes en eau (via la solution Oasis de Vertuo). Cet immeuble est situé rue de Tolbiac, au cœur d'un quartier particulièrement étudiant, dans le 13^e arrondissement de Paris.

Le dépôt de PC devrait intervenir en 2022, un lancement des travaux pour 2023, et une livraison prévisionnelle en 2025.

■ Neuilly

Icade Promotion a signé une promesse pour l'achat d'un immeuble commercial situé à Neuilly-sur-Seine, qui sera transformé en logement pour un équivalent de 164 lots. Le dépôt de PC devrait intervenir en 2022 pour un lancement des travaux en 2022 et une livraison prévisionnelle en 2026.

3.4. Besoin en fonds de roulement et endettement

(en millions d'euros, en vision économique)	31/12/2021 ^(a)	31/12/2020 ^(a)	Variation
Promotion Logement	(176,1)	(146,8)	(29,3)
Promotion Tertiaire	(5,1)	20,6	(25,8)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION^(b)	(181,3)	(126,2)	(55,1)
ENDETTEMENT NET - PROMOTION^(b)	2,2	(30,7)	32,9

(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.

Suite à la mise en œuvre d'actions opérationnelles visant l'optimisation de la trésorerie d'Icade Promotion et aux nombreuses ventes en bloc, le taux de BFR net Promotion est maîtrisé à hauteur de 16,9 % à fin 2021 contre 15,6 % fin 2020 et 29,3 % fin 2019.

La dette financière nette d'Icade Promotion est en hausse en lien avec la croissance de l'activité.

4. Compte de résultat analytique groupe Icade

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE EN PART DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en millions d'euros)		Foncière Tertiaire en part du Groupe	Foncière Santé en part du Groupe	Foncières en part du Groupe	Promotion en part du Groupe	Total autres & inter-métiers en part du Groupe	Total groupe Icade en part du Groupe
ÉLÉMENTS COURANTS :							
Chiffre d'affaires	(A) = (b) + (c) + (d)	392,3	188,8	581,0	985,1	(8,5)	1 557,6
dont chiffre d'affaires : revenus locatifs Foncières	(b)	362,8	188,4	551,2		(0,1)	551,1
dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				970,2		970,2
dont autres chiffre d'affaires	(d)	29,5	0,4	29,9	14,9	(8,5)	36,3
Charges locatives non récupérées et autres charges	(e)	(25,0)	(3,1)	(28,2)		1,0	(27,1)
LOYERS NETS FONCIÈRES	(AA) = (b) + (e)	337,7	185,3	523,0		1,0	524,0
Taux de marge Foncières (loyers nets/revenus locatifs)	(AA)/(b)	93,1 %	98,3 %	94,9 %			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(813,9)	(1,7)	(815,6)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	(AB) = (c) + (g)				156,3	(1,7)	154,5
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	(AB)/(c)				16,1 %		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(79,3)	(11,7)	(91,0)	(127,6)	0,9	(217,7)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)				0,9		0,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(AC) = (A) + (e) + (g) + (i) + (j)	288,0	174,0	461,9	44,4	(8,3)	498,0
Coût de l'endettement net		(56,8)	(20,8)	(77,6)	(4,1)	-	(81,7)
Autres produits et charges financiers		(7,0)	(1,0)	(8,0)	(6,9)	0,1	(14,8)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(AD)	(63,8)	(21,8)	(85,7)	(11,0)	0,1	(96,5)
Charge d'impôt	(k)	(1,3)	(1,4)	(2,6)	(9,2)		(11,8)
CASH-FLOW NET COURANT	(AE) = (AC) + (AD) + (k)	222,9	150,7	373,6	24,2	(8,2)	389,7
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(l)	(12,6)		(12,6)			
FONCIÈRES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT	(AF) = (AE) + (l)	210,3	150,7	361,1			
ÉLÉMENTS NON COURANTS :							
Variation de juste valeur des IP charges d'amort. et pertes de valeurs		(144,0)	161,0	17,1	(10,1)	2,3	9,3
Résultats sur cessions		45,9	-	45,9	(0,7)	0,4	45,7
Résultat financier non courant		(37,4)	(1,4)	(38,8)	-		(38,8)
Impôts sur les sociétés non courant			0,1	0,1	4,0		4,1
Autres charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(2,9)	(3,2)	(6,1)	(6,6)	2,9	(9,8)
TOTAL DES ÉLÉMENTS NON COURANTS	(AG)	(138,3)	156,5	18,2	(13,4)	5,6	10,4
RÉSULTAT NET	(AH) = (AE) + (AG)	84,6	307,2	391,8	10,8	(2,5)	400,1

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE EN PART DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2020

(en millions d'euros)		Foncière Tertiaire en part du Groupe	Foncière Santé en part du Groupe	Foncières en part du Groupe	Promotion en part du Groupe	Total autres & inter-métiers en part du Groupe	Total groupe Icade en part du Groupe
ÉLÉMENTS COURANTS :							
Chiffre d'affaires	(A) = (b) + (c) + (d)	387,2	174,1	561,3	747,4	(9,2)	1 299,5
dont chiffre d'affaires : revenus locatifs Foncières	(b)	361,8	174,1	535,9		(0,1)	535,8
dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				727,6		727,6
dont autres chiffre d'affaires	(d)	25,4		25,4	19,7	(9,1)	36,1
Charges locatives non récupérées et autres charges	(e)	(22,4)	(3,3)	(25,7)		0,4	(25,3)
LOYERS NETS FONCIÈRES	(AA) = (B) + (E)	339,4	170,8	510,2		0,3	510,4
Taux de marge Foncières (loyers nets/revenus locatifs)	(AA)/(b)	93,8 %	98,1 %	95,2 %			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(619,6)	0,7	(618,9)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	(AB) = (C) + (G)				108,0	0,7	108,7
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	(AB)/(c)				14,9 %		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(68,5)	(10,7)	(79,1)	(121,5)	0,3	(200,4)
Résultat sur cessions					9,6		9,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)				0,4		0,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(AC) = (A) + (E) + (G) + (I) + (J)	296,4	160,1	456,5	16,2	(7,8)	464,9
Coût de l'endettement net		(59,5)	(20,3)	(79,7)	(4,9)	-	(84,6)
Autres produits et charges financiers		(7,8)	(0,7)	(8,5)	(3,2)	0,2	(11,5)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(AD)	(67,2)	(21,0)	(88,2)	(8,1)	0,2	(96,1)
Charge d'impôt	(k)	(2,4)	(2,4)	(4,8)	(5,6)		(10,5)
CASH-FLOW NET COURANT	(AE) = (AC) + (AD) + (K)	226,7	136,7	363,4	2,5	(7,6)	358,3
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(l)	(12,4)		(12,4)			
FONCIÈRES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(AF) = (AE) + (L)	214,3	136,7	351,0			
ÉLÉMENTS NON COURANTS :							
Variation de juste valeur des IP charges d'amort. et pertes de valeurs		(285,3)	27,8	(257,5)	(10,9)	2,3	(266,0)
Résultats sur cessions		(10,2)	0,1	(10,1)	-	0,2	(9,9)
Résultat financier non courant		22,7	(14,5)	8,2	-	-	8,2
Impôts sur les sociétés non courant		0,5	-	0,5	6,4		6,9
Autres charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(7,9)	(0,9)	(8,7)	(14,6)	5,3	(18,0)
TOTAL DES ÉLÉMENTS NON COURANTS	(AG)	(280,2)	12,6	(267,6)	(19,0)	7,9	(278,7)
RÉSULTAT NET	(AH) = (AE) + (AG)	(53,4)	149,2	95,8	(16,5)	0,2	79,5

5. Éléments financiers complémentaires

5.1. Réconciliation des données en part du Groupe avec les comptes consolidés

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 557,6	103,2	1 660,9	1 299,5	140,7	1 440,2
Autres produits liés à l'activité	2,0	(1,3)	0,7	6,7	(0,1)	6,5
Produits financiers nets liés à l'activité	-	-	-	-	-	-
Produits des activités opérationnelles	1 559,6	101,9	1 661,6	1 306,2	140,5	1 446,7
Achats consommés	(789,0)	35,7	(753,2)	(610,8)	(5,0)	(615,8)
Services extérieurs	(106,3)	(1,6)	(107,9)	(91,9)	(0,1)	(92,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3,5)	1,2	(2,3)	(5,2)	(0,2)	(5,4)
Charges de personnel, intéressement et participation	(143,9)	0,8	(143,1)	(131,7)	1,3	(130,3)
Autres charges liées à l'activité	(29,5)	(0,1)	(29,6)	(31,8)	2,3	(29,4)
Charges des activités opérationnelles	(1 072,2)	36,1	(1 036,1)	(871,4)	(1,6)	(873,0)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	487,4	138,0	625,5	434,7	139,0	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(20,9)	0,5	(20,5)	(17,9)	(0,7)	(18,6)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	29,6	133,7	163,4	(249,6)	3,4	(246,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	0,5	0,0	0,5	1,5	(0,1)	1,4
Résultat sur acquisitions	(0,8)	(0,5)	(1,2)	(1,0)	(0,6)	(1,6)
Résultat sur cessions	45,7	0,1	45,8	(0,3)	10,4	10,1
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	0,9	(13,7)	(12,9)	0,4	(11,9)	(11,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	542,5	258,2	800,6	167,8	139,5	307,3
Coût de l'endettement brut	(89,2)	(15,7)	(104,9)	(98,8)	(14,3)	(113,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	7,0	(3,6)	3,4	13,6	(5,1)	8,4
Coût de l'endettement financier net	(82,2)	(19,3)	(101,5)	(85,2)	(19,5)	(104,7)
Autres produits et charges financiers	(53,1)	(1,3)	(54,4)	(2,7)	(11,2)	(13,9)
RÉSULTAT FINANCIER	(135,3)	(20,6)	(155,9)	(87,9)	(30,7)	(118,6)
Charge d'impôt	(7,7)	(0,6)	(8,4)	(3,5)	(1,7)	(5,2)
Résultat des activités abandonnées	0,7	-	0,7	3,2	0,0	3,2
RÉSULTAT NET	400,1	236,9	637,0	79,5	107,1	186,7
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	236,9	236,9	0,0	107,1	107,1
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	400,1		400,1	79,5		79,5
Éléments non courants - part du Groupe ^(b)	(10,4)		(10,4)	278,7		278,7
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	389,7		389,7	358,3		358,3

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Les « éléments non courants » regroupent les amortissements, la variation de valeur des immeubles de placement, le résultat de cession, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Immeubles de placement	12 002,5	3 181,0	15 183,6	11 740,7	2 757,1	14 497,7
Autres actifs	2 611,6	(186,2)	2 425,3	2 791,0	(83,7)	2 707,3
TOTAL DES ACTIFS	14 614,1	2 994,8	17 608,9	14 531,7	2 673,3	17 205,0
Capitaux propres, part du Groupe	6 721,9	(0,0)	6 721,8	6 464,1	(0,0)	6 464,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(0,0)	1 917,5	1 917,5	(0,0)	1 692,3	1 692,3
Dettes financières	6 575,5	1 051,8	7 627,2	6 721,0	942,9	7 663,8
Autres passifs	1 316,8	25,6	1 342,3	1 346,6	38,3	1 384,8
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	14 614,1	2 994,8	17 608,9	14 531,7	2 673,3	17 205,0

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

Dettes financières nettes

(en millions d'euros)	31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Dettes financières brutes	6 575,5	1 051,8	7 627,2
Instruments dérivés	7,9	6,3	14,2
DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	6 583,3	1 058,0	7 641,4
Actifs financiers hors dépôts de garantie	(358,0)	213,5	(144,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(621,1)	(34,7)	(655,7)
Dettes financières nettes	5 604,3	1 236,9	6 841,2

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

5.2. Réconciliation des données en part du Groupe par métier avec les données à 100 %

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Revenus locatifs	551,2	151,5	702,6	535,9	142,5	678,4
LOYERS NETS	523,0	152,5	675,5	510,2	145,0	655,2
Taux de marge (loyers nets/revenus locatif)	94,9 %	1,2 %	96,1 %	95,2 %	1,4 %	96,6 %
Coûts de fonctionnement nets	(61,1)	(8,5)	(69,6)	(53,7)	(8,6)	(62,3)
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	0,3	(12,3)	(12,4)	0,2	(12,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,9	2,9	-	3,0	3,0
Coût de l'endettement net	(78,1)	(19,8)	(97,9)	(80,3)	(19,3)	(99,6)
Autres produits et charges financiers	(7,6)	(1,0)	(8,5)	(7,9)	(0,8)	(8,7)
Charge d'impôt	(2,6)	(0,8)	(3,4)	(4,8)	(1,8)	(6,7)
Résultat net récurrent – Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	125,5	125,5	-	117,7	117,7
RÉSULTAT NET RÉCURRENT – PART DU GROUPE	361,1	(0,0)	361,1	351,0	0,0	351,0
Éléments récurrents non courants ^(b)	12,6	-	12,6	12,4	-	12,4
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	373,6	-	373,6	363,4	-	363,4
Éléments non récurrents et non courants ^(c)	18,2	-	18,2	(267,6)	-	(267,6)
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE IFRS	391,8	-	391,8	95,8	-	95,8

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Les « éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(c) Les « éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncière Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Revenus locatifs	362,8	17,4	380,2	361,8	15,2	377,0
LOYERS NETS	337,7	20,6	358,4	339,4	20,1	359,5
Taux de marge (loyers nets/revenus locatif)	93,1 %	1,2 %	94,3 %	93,8 %	1,6 %	95,4 %
Coûts de fonctionnement nets	(49,8)	(0,5)	(50,3)	(43,0)	(0,9)	(43,9)
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	0,3	(12,3)	(12,4)	0,2	(12,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,9	2,9	-	3,0	3,0
Coût de l'endettement net	(57,3)	(4,6)	(61,9)	(60,1)	(4,4)	(64,5)
Autres produits et charges financiers	(6,6)	(0,3)	(6,8)	(7,2)	(0,3)	(7,4)
Charge d'impôt	(1,3)	(0,1)	(1,3)	(2,4)	(0,1)	(2,5)
Résultat net récurrent – Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	18,2	18,2	-	17,6	17,6
RÉSULTAT NET RÉCURRENT – PART DU GROUPE	210,3	-	210,3	214,3	-	214,3
Éléments récurrents non courants ^(b)	12,6	-	12,6	12,4	-	12,4
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	222,9	-	222,9	226,7	-	226,7
Éléments non récurrents et non courants ^(c)	(138,3)	-	(138,3)	(280,2)	-	(280,2)
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE IFRS	84,6	-	84,6	(53,4)	-	(53,4)

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Les « éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(c) Les « éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncière Santé

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Revenus locatifs	188,4	134,1	322,5	174,1	127,3	301,4
LOYERS NETS	185,3	131,8	317,1	170,8	124,9	295,7
Taux de marge (loyers nets/revenus locatif)	98,3 %	0,0 %	98,3 %	98,1 %	0,0 %	98,1 %
Coûts de fonctionnement nets	(11,3)	(8,0)	(19,3)	(10,7)	(7,7)	(18,4)
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net	(20,8)	(15,2)	(36,0)	(20,3)	(14,9)	(35,1)
Autres produits et charges financiers	(1,0)	(0,7)	(1,7)	(0,7)	(0,5)	(1,3)
Charge d'impôt	(1,4)	(0,7)	(2,1)	(2,4)	(1,7)	(4,2)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	107,2	107,2	-	100,1	100,1
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	150,7	(0,0)	150,7	136,7	0,0	136,7
Éléments récurrents non courants ^(b)	-	-	-	-	-	-
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	150,7		150,7	136,7		136,7
Éléments non récurrents et non courants ^(c)	156,5		156,5	12,6		12,6
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	307,2		307,2	149,2		149,2

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle.

(b) Les « éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(c) Les « éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Compte de résultat simplifié pôle Promotion

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	985,1	(40,9)	944,2	747,4	5,0	752,4
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	970,2	(40,8)	929,3	727,6	5,0	732,7
Coût des ventes et autres charges	(813,9)	32,3	(781,6)	(619,6)	(4,5)	(624,1)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	156,3	(8,5)	147,8	108,0	0,5	108,6
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/ CA à l'avancement)	16,1 %		15,9 %	14,8 %		14,8 %
Dont autres chiffre d'affaires	14,9	(0,1)	14,8	19,7	(0,0)	19,7
Coût de fonctionnement et autres coûts	(127,6)	4,3	(123,3)	(121,5)	1,3	(120,2)
Résultats sur cessions	-	-	-	9,6	-	9,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	7,8	8,7	0,4	2,2	2,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT^(b)	47,8	3,5	51,4	19,4	4,1	23,5
Taux de marge courant (ROEC/CA)^(b)	4,9 %		5,4 %	2,6 %		3,1 %
Coût de l'endettement net	(4,1)	0,5	(3,6)	(4,9)	(0,2)	(5,1)
Autres produits et charges financiers	(6,9)	0,7	(6,2)	(3,2)	0,2	(3,0)
Impôt sur les sociétés	(9,2)	0,3	(8,9)	(5,6)	0,2	(5,4)
CASH FLOW NET COURANT	24,2	5,0	29,3	2,5	4,3	6,8
Cash flow net courant - participations ne donnant pas le contrôle	0,0	5,0	5,0	(0,0)	4,3	4,3
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	24,2		24,2	2,5		2,5
Éléments non courants ^(c)	(13,4)		(13,4)	(19,0)		(19,0)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10,8		10,8	(16,5)		(16,5)

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Retraitement des coûts de holding.

(c) Les « éléments non courants » regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Éléments financiers complémentaires

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité		
	Vision économique	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Vision économique	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 074,4	(130,2)	944,2	825,4	(73,0)	752,4
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 059,5	(130,1)	929,3	805,6	(72,9)	732,7
Coût des ventes et autres charges	(900,0)	118,4	(781,6)	(691,9)	67,8	(624,1)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	159,5	(11,7)	147,8	113,7	(5,1)	108,6
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/ CA à l'avancement)	15,1 %		15,9 %	14,1 %		14,8 %
Dont autres chiffre d'affaires	14,9	(0,1)	14,8	19,8	(0,1)	19,7
Coût de fonctionnement et autres coûts	(125,4)	2,1	(123,3)	(121,8)	1,6	(120,2)
Résultats sur cessions	-	-	-	9,6	-	9,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	7,8	8,7	0,4	2,2	2,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT^(b)	53,2	(1,9)	51,4	24,8	(1,3)	23,5
Taux de marge courant (ROEC/CA)^(b)	5,0 %		5,4 %	3,0 %		3,1 %
Coût de l'endettement net	(4,5)	0,9	(3,6)	(5,7)	0,7	(5,1)
Autres produits et charges financiers	(7,0)	0,7	(6,2)	(3,3)	0,3	(3,0)
Impôt sur les sociétés	(9,1)	0,2	(8,9)	(5,8)	0,4	(5,4)
CASH FLOW NET COURANT	29,3	0,0	29,3	6,8	-	6,8
Cash flow net courant – participations ne donnant pas le contrôle	5,0	(0,0)	5,0	4,3	(0,0)	4,3
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	24,2		24,2	2,5		2,5
Éléments non courants ^(c)	(13,4)		(13,4)	(19,0)		(19,0)
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	10,8		10,8	(16,5)		(16,5)

(a) Retraitement des coentreprises.

(b) Retraitement des coûts de holding.

(c) Les « éléments non courants » regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

6. Autres informations

6.1. Résultats des cinq derniers exercices

Icade - Nature des indications	2021	2020	2019	2018	2017
1 - Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	116 203 259	113 613 795	113 613 795	113 613 795	112 966 652
B Nombre d'actions émises	76 234 545	74 535 741	74 535 741	74 535 741	74 111 186
C Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 - Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	274 312 561	264 658 245	262 960 284	298 355 038	284 242 137
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	466 171 018	276 894 500	398 506 247	303 224 826	246 535 763
C Impôts sur les bénéfices	(112 946)	0	351 587	4 335 435	(20 627 687)
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	238 996 310	82 806 371	360 193 009	185 833 282	128 616 134
E Montant des bénéfices distribués	320 185 089 ^(a)	296 716 818	296 466 927	342 864 409	317 789 531
3 - Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	6,116	4	5,342	4,010	3,605
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	3,135	1	4,832	2,493	1,735
C Dividende versé à chaque action	4,200 ^(a)	4,010	4,010	4,600	4,300
4 - Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	10	11	10	21	11
B Montant de la masse salariale	4 535 523	4 123 165	7 805 820	6 565 844	4 251 477
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 982 404	1 800 875	2 708 194	2 627 514	1 807 147

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

6.2. Délais de paiement

6.2.1. Dettes fournisseurs

Le détail des délais de paiement des dettes fournisseurs est présenté ci-dessous :

Comptes individuels Icade (en millions d'euros)	Factures reçues non réglées à la date de clôture 2021 dont le terme est échu ^(a)				
	moins de 30 jours	de 30 à 60 jours	60 à 90 jours	plus de 90 jours ^(b)	Total
	2021	2021	2021	2021	2021
Nombre de factures concernées	14	70	16	112	212
Montant total des factures concernées TTC	0,17	0,58	0,09	1,09	1,93
Montant total des factures concernées HT	0,14	0,48	0,08	0,91	1,61
POURCENTAGE DU MONTANT TOTAL DES ACHATS DE L'EXERCICE	0,04 %	0,13 %	0,02 %	0,25 %	0,45 %

(a) Aucune facture litigieuse ou contestée n'est exclue de ce tableau.

(b) Le nombre de factures à plus de 90 jours concerne principalement les facturations des concessionnaires d'énergie, eau, téléphonie affectées de chaque immeuble. Hors factures non parvenues, hors intercos, hors retenue de garantie et hors non échu.

Les délais de paiement généralement convenus avec les fournisseurs sont pour l'essentiel compris entre 30 et 60 jours. Ils sont dans l'ensemble respectés, en dehors des litiges qui sont traités au cas par cas.

6.2.2. Créances clients

Le détail des délais de paiement des créances clients est présenté ci-dessous :

Comptes individuels Icade (en millions d'euros)	Factures émises non réglées à la date de clôture 2021 dont le terme est échu ^(a)				Total
	moins de 30 jours	de 30 à 60 jours	60 à 90 jours	plus de 90 jours	
Nombre de factures ou avoirs concernés		50	45	183	278
Montant total des factures concernées TTC ^(b)	-	1,50	1,50	20,20	23,20
Montant total des factures concernées HT	-	1,30	1,20	16,90	19,40
POURCENTAGE DU MONTANT TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE	0,00 %	0,47 %	0,44 %	6,14 %	6,41 %

(a) Dont clients douteux 19,7 millions d'euros TTC.

(b) Information présentée avant prise en compte des positions nettes clients.

6.3. Contrats importants

6.3.1. Contrats

Icade a procédé à des acquisitions et cessions significatives au cours des derniers exercices (cf. chapitre 6 § 1. « Comptes consolidés » note 3 « Périmètre de consolidation »).

En matière de financements, Icade a poursuivi l'optimisation de ses ressources financières (cf. § 1.4 « Ressources financières » du présent chapitre).

6.3.2. Opérations entre les sociétés consolidées du groupe Icade

Les opérations entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas d'opérations soumises à des conditions normales de marché et de concurrence.

6.3.3. Conventions réglementées

Aucune convention ni aucun engagement n'ont été soumis à l'approbation du conseil d'administration au cours de l'exercice 2021.

Dans le cadre de l'examen annuel des conventions réglementées, les membres du conseil d'administration ont revu les conventions antérieurement autorisées dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021.

(Cf. chapitre 5 § 5 « Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ».)

6.3.4. Conventions courantes et conclues à des conditions normales, usuelles avec les parties liées

Les dispositions de l'article L. 225-39 alinéa 2 du Code de commerce, telles que modifiées par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises (dite loi « Pacte »), imposent au conseil d'administration des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé de mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales (hors conventions conclues avec des filiales détenues à 100 %) remplissent bien ces conditions.

Le conseil d'administration a décidé de la mise en place d'une telle procédure, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à ces conventions ne participent pas à cette évaluation (articles 198 de la loi Pacte L. 225-39, L. 225-87 et L. 225-37-4 du Code de commerce).

Le processus arrêté par le conseil d'administration comprend un processus de contrôle et une évaluation annuelle des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, après observations éventuelles du comité d'audit et des risques.

6.3.5. Clauses spécifiques relatives aux activités

Néant.

So Wood, Montpellier

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. POLITIQUE ET ORGANISATION RSE	102	5. ENGAGEMENTS RSE ET PROGRÈS RÉALISÉS EN 2021	144
1.1. Priorisation des enjeux RSE d'Icade	102	6. TABLEAUX DE SYNTHÈSE ET INDICATEURS RSE	148
1.2. Gouvernance et management de la RSE	105	6.1. Empreinte carbone d'Icade	148
1.3. Une démarche à l'écoute des parties prenantes	106	6.2. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA	149
1.4. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade	107	6.3. Tableaux des indicateurs environnement du périmètre <i>Corporate</i> – format EPRA	153
2. TRANSITION BAS CARBONE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES	108	6.4. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – format EPRA	155
2.1. Accélérer la transition vers une trajectoire 1,5 °C	108	6.5. Installations classées pour la protection de l'environnement	156
2.2. Préserver la biodiversité et favoriser la nature en ville	117	6.6. Tableau des indicateurs RH	157
2.3. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre	119	7. RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE ASSOCIÉS	160
2.4. Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation	121	8. SYNTHÈSE DE LA MÉTHODOLOGIE ET PÉRIMÈTRE DE REPORTING	164
2.5. Développer des solutions pour la mobilité durable	123	9. TABLES DE CORRESPONDANCE DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE, GLOBAL REPORTING INITIATIVE ET EPRA	171
3. BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, ACCOMPAGNEMENT AUX NOUVEAUX USAGES ET ANCRAGE TERRITORIAL	125	10. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	175
3.1. Contribuer à la cohésion des territoires et à l'inclusion	125		
3.2. Imaginer la ville de demain avec nos parties prenantes	127		
3.3. Améliorer le bien-être des occupants et renforcer la relation clients	128		
3.4. Accompagner la démarche RSE des clients	132		
3.5. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs	133		
3.6. Garantir l'éthique des affaires	135		
4. DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ	137		
4.1. Développer les compétences, l'agilité et l'engagement des salariés	137		
4.2. Améliorer la qualité de vie au travail et favoriser le bien-être des collaborateurs	140		
4.3. Promouvoir la diversité dans toutes ses dimensions	142		

1. Politique et organisation RSE

1.1. Priorisation des enjeux RSE d'Icade

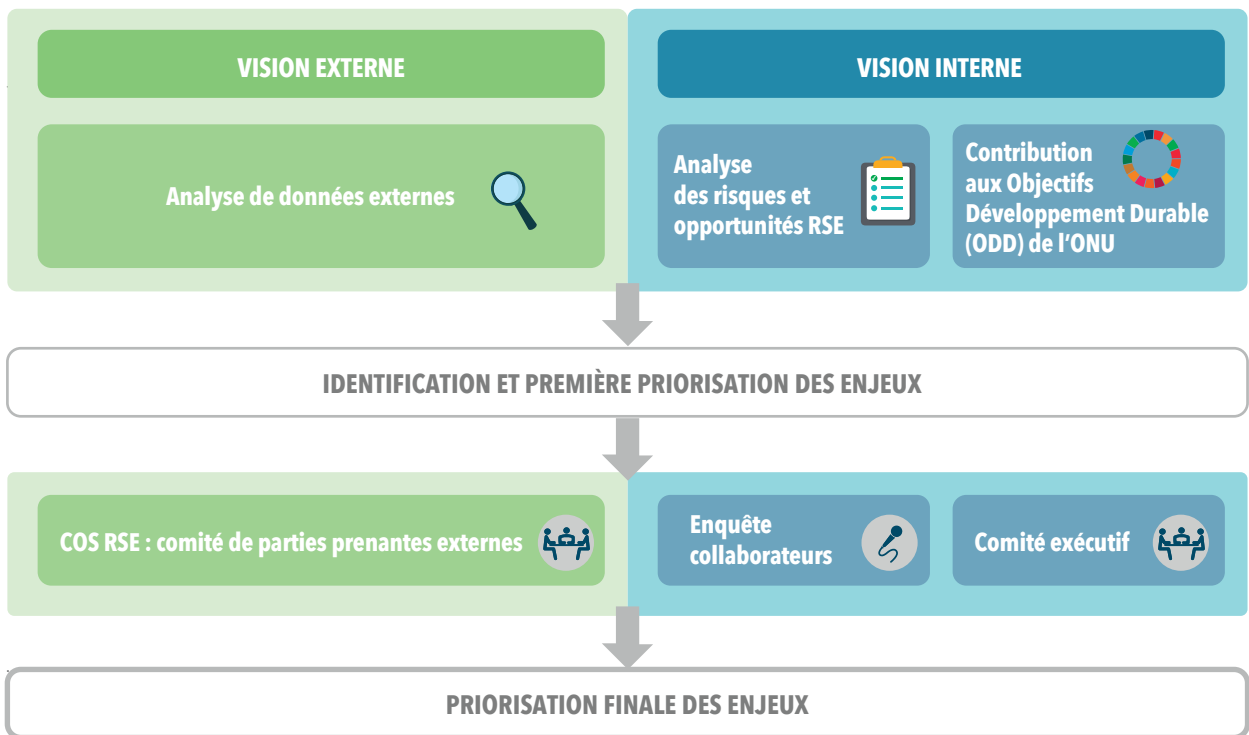
Les engagements RSE d'Icade, qui s'inscrivent dans sa Raison d'être, sont articulés autour de trois axes :

- accélérer la transition bas carbone et préserver les ressources ;
- développer une offre intégrant les nouveaux usages et favorisant le bien-être des occupants, en partenariat avec les territoires ;
- favoriser le développement des compétences des salariés, le bien-être au travail et la diversité.

Ces trois axes sont déclinés en cinq enjeux clés :

- impact du changement climatique et transition bas carbone ;
- raréfaction des ressources et économie circulaire ;
- préservation de la biodiversité ;
- cohésion des territoires et inclusion ;
- engagement, agilité et collaboration.

Ces axes et engagements RSE sont le résultat de l'analyse de matérialité s'appuyant sur plusieurs études approfondies et sur une démarche collaborative décrite ci-dessous.



1.1.1. Identification et première priorisation des enjeux RSE d'Icade

Trois études approfondies ont permis d'identifier les enjeux et de les classer par ordre de priorité :

▣ analyse de données externes :

Icade a analysé des milliers de données issues des publications de ses pairs et de ses parties prenantes, des évolutions du cadre réglementaire, des actualités et des réseaux sociaux grâce à un logiciel de data analytics. Cette étude a permis d'identifier 95 enjeux RSE et a abouti à une vision globale des grandes tendances de marché et des enjeux RSE émergents pour les sociétés immobilières ;

▣ analyse des risques et opportunités RSE :

Icade considère la RSE comme une source d'opportunités et de création de valeur et comme un levier d'amélioration de la gestion de ses risques. En 2021, les équipes RSE et *Risk Management* d'Icade ont mené ensemble une actualisation approfondie des risques et opportunités liés aux aspects environnementaux, sociaux et sociétaux de l'entreprise. Une cinquantaine de risques ont été identifiés et regroupés en dix catégories. *Les principaux risques RSE et les mesures de maîtrise et indicateurs de performance associés sont décrits plus amplement en partie 7 du présent chapitre du document d'enregistrement universel « Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés » ;*

▣ contribution d'Icade aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU :

Icade s'est également appuyée sur l'analyse des 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU (ODD) pour prioriser ses enjeux RSE. Elle a défini huit ODD prioritaires pour lesquels elle souhaite se positionner comme leader et cinq ODD significatifs, en lien avec son activité et qu'elle a également intégrés à sa stratégie. L'ODD n° 11 « Villes et communautés durables », en particulier, est au cœur des métiers et activités d'Icade.

Ces éléments sont présentés dans le chapitre 1 du document d'enregistrement universel et l'analyse complète menée par Icade sur les ODD est détaillée dans le document « Contribution d'Icade aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU », disponible sur le site internet d'Icade⁽¹⁾ et mise à jour annuellement.

Cette triple analyse des risques et opportunités RSE, des ODD et des données externes a abouti à un classement des enjeux RSE et à l'identification de sujets émergents pour Icade.

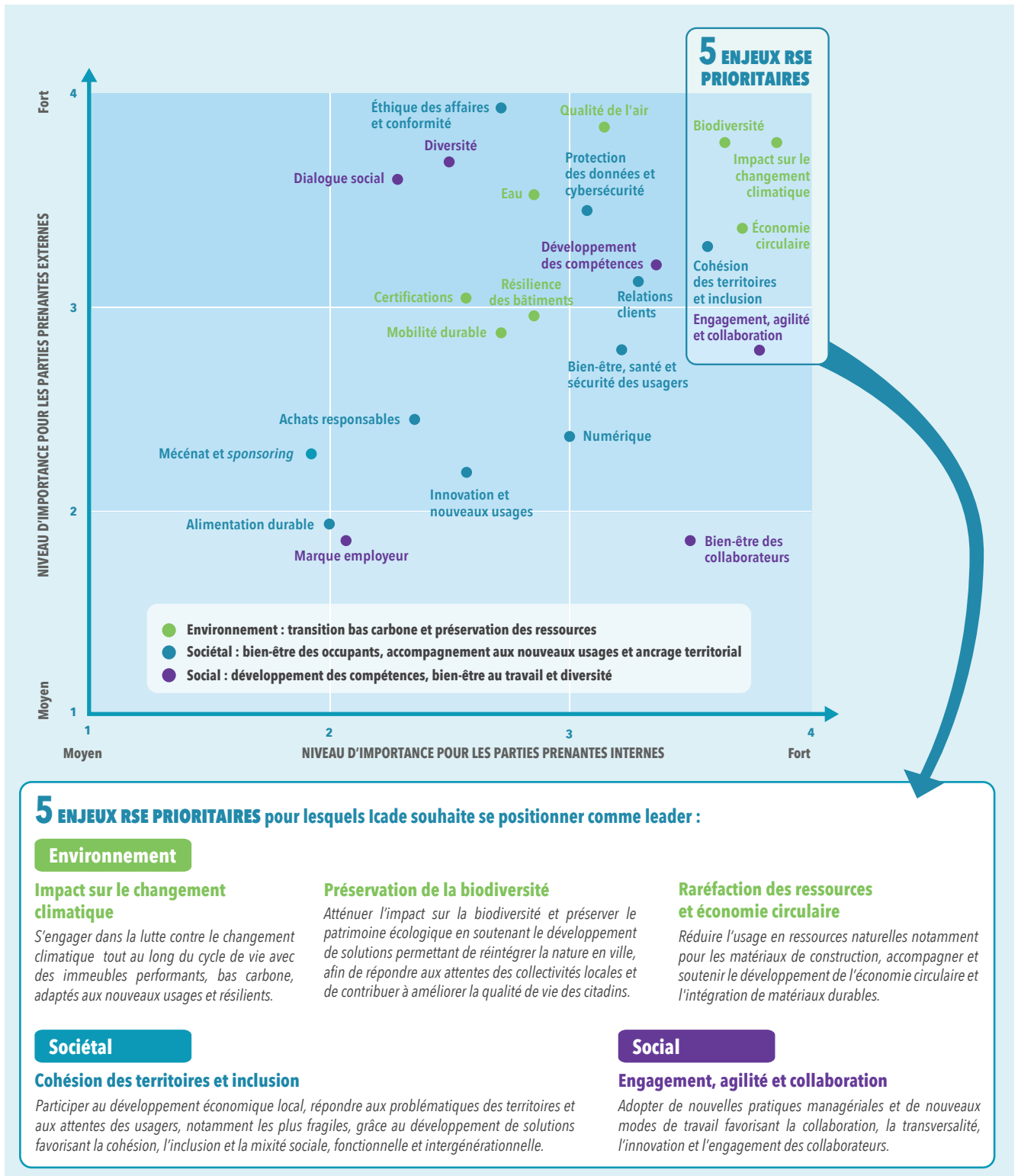
1.1.2. Priorisation finale par les parties prenantes d'Icade

Ce classement a ensuite été analysé par les parties prenantes externes représentées au sein du comité d'orientation stratégique RSE (COS RSE) et par les parties prenantes internes au travers d'une enquête en ligne à laquelle plus de 50 % des collaborateurs ont participé. Enfin, le comité exécutif a procédé au classement final des enjeux par ordre de priorité, en fonction de leur importance pour les parties prenantes et pour le développement de l'activité d'Icade.

Le résultat de ce travail est représenté sous la forme d'une matrice de matérialité présentée ci-après. Il a été décliné en engagements et en plans d'action intégrés aux feuilles de route métiers par les comités de direction de chaque pôle d'activité (Promotion, Foncière Tertiaire, Foncière Santé, Ressources Humaines).

(1) <https://www.icade.fr/rse/documents-rse/contribution-aux-objectifs-du-developpement-durable.pdf>.

1.1.3. Matrice de matérialité des enjeux RSE d'Icade



L'ensemble des enjeux de la matrice est couvert par les engagements RSE d'Icade. Les cinq enjeux clés retenus ont fait l'objet d'une attention particulière et d'un niveau d'ambition élevé dans le cadre de la définition des engagements et plans d'action RSE.

1.2. Gouvernance et management de la RSE

Gouvernance de la RSE

La directrice RSE et innovation, membre du comité exécutif, est en charge de proposer et d'exécuter la stratégie RSE d'Icade. Elle assure également la cohérence entre les objectifs RSE d'Icade et la démarche d'innovation. Elle s'appuie pour cela sur trois instances et une direction dédiée :

- ❑ **le comité innovation et RSE**, rattaché au conseil d'administration : composé de trois administrateurs⁽¹⁾ dont deux indépendants, ce comité du conseil d'administration a pour mission de prioriser les domaines d'actions en matière d'innovation et de RSE en cohérence avec la stratégie de développement d'Icade. Ce comité s'est réuni deux fois en 2021 sur les sujets de stratégie bas carbone, d'indicateurs de performance RSE et d'actions en matière d'innovation ;
- ❑ **le « Committed », comité de parties prenantes externes** : en 2021, Icade a remplacé son comité d'orientation stratégique RSE et son *advisory board* par une nouvelle instance réunissant des experts RSE reconnus mondialement, le comité exécutif et des collaborateurs représentant tous les métiers d'Icade. Ce « Committed » est axé sur trois thématiques : le climat avec Jean Jouzel – paléo-climatologue –, la biodiversité avec Gilles Bœuf – biologiste – et les transitions sociétales avec Brice Teinturier – directeur général délégué d'Ipsos. Ce lieu d'échange a permis de recueillir la vision des experts, d'analyser la stratégie d'Icade pour y répondre et de l'enrichir de nouvelles pistes d'action ;

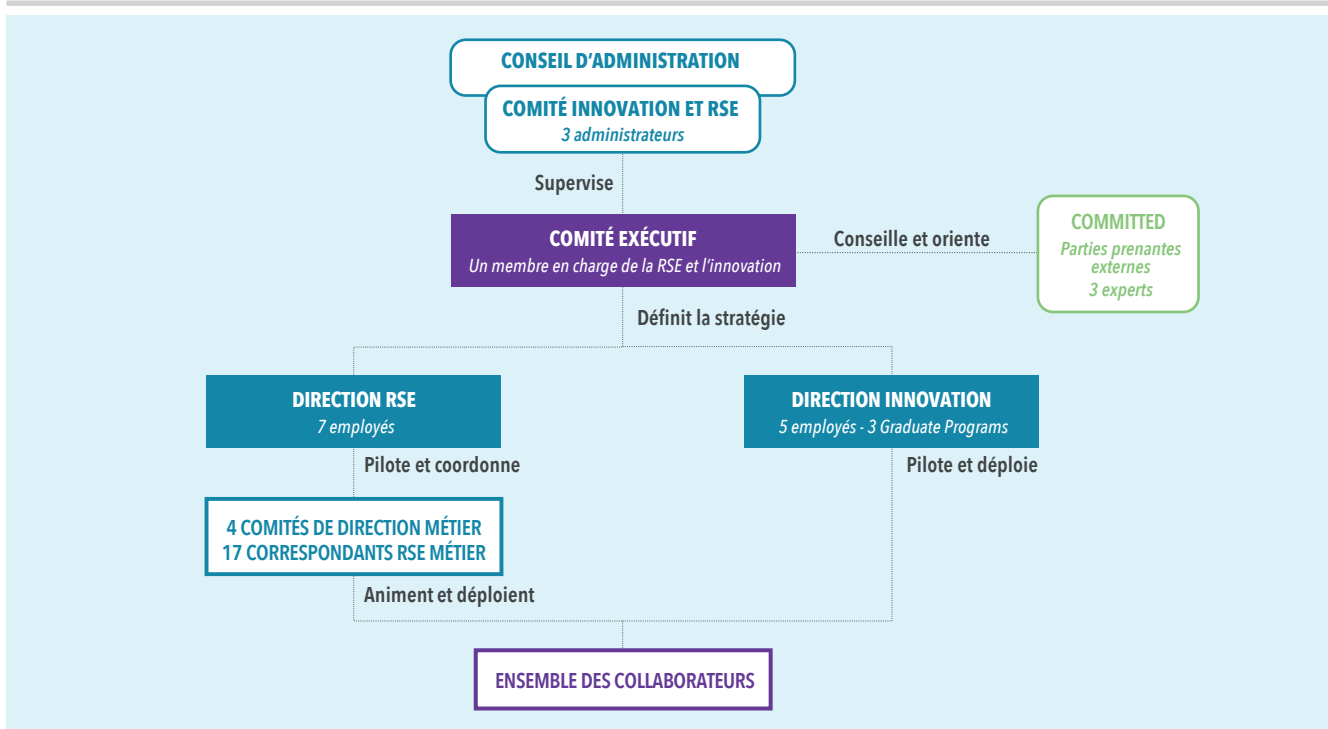
- ❑ **le comité exécutif** : composé de 11 membres⁽¹⁾, dont la directrice RSE et innovation, il réalise un suivi hebdomadaire de la mise en œuvre de la stratégie RSE.

La direction RSE suit les engagements et déploie des plans d'actions pour mettre en œuvre la stratégie RSE d'Icade, dont une des priorités est la transition bas carbone. Elle collabore en étroite relation avec les comités de direction métier et les correspondants RSE métier, qui coordonnent les actions auprès de l'ensemble des collaborateurs.

Intégrés à la stratégie globale de l'entreprise, les engagements RSE sont diffusés auprès de l'ensemble de la chaîne managériale et sont assortis d'objectifs chiffrés à échéances précises. En 2021, 55 % des salariés et 82 % des managers avaient des objectifs RSE et innovation dont l'atteinte est évaluée lors des entretiens annuels. Concernant les membres du comité exécutif, l'atteinte des engagements RSE d'Icade et en particulier des objectifs bas carbone, ainsi que la déclinaison de la Raison d'être, comptent pour 10 % de leur rémunération variable.

Par ailleurs, la direction innovation est au service d'Icade pour faire émerger et déployer des solutions innovantes en réponse aux enjeux stratégiques identifiés, à la fois en accompagnant ses métiers dans leurs démarches d'innovation et en créant de nouveaux *business* via Urban Odyssey, son start-up studio.

ORGANISATION RSE D'ICADE



Financements durables

Afin de financer son plan d'actions et ses investissements environnementaux et sociaux, Icade et ses filiales utilisent des outils de financements durables et innovants (*Green Bonds*, *Social Bond*, RCF⁽²⁾ *Green* et *Solidaire*), présentés dans la partie 1.4 du chapitre 2 de son document d'enregistrement universel. Au 31 décembre 2021, 30 % des financements du Groupe sont durables.

Par ailleurs, Icade présente son reporting « taxonomie » dans la partie 1.3 du chapitre 2 de son document d'enregistrement universel. Au 31 décembre 2021, la part du chiffre d'affaires éligible à la taxonomie européenne au titre des piliers concernant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique est de 98,9 %.

(1) En date du 31 décembre 2021.

(2) RCF : Revolving Credit Facility.

1.3. Une démarche à l'écoute des parties prenantes

Icade entretient un dialogue régulier et constructif avec ses principales parties prenantes. Elle a identifié neuf catégories de parties prenantes clés du fait de leur niveau d'influence et de leur impact sur sa stratégie RSE et son activité.

Le tableau ci-dessous résume les principaux modes de dialogue privilégiés avec chacune de ces catégories.

Les engagements et mesures pris auprès de ces parties prenantes figurent dans la partie 5 « Engagements RSE et progrès réalisés en 2021 ».

Parties prenantes clés d'Icade	Modes de dialogue
Clients	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Service clients, enquêtes de satisfaction, comités bail vert et clubs bail vert... ▣ Sites web dédiés : plateforme digitale « Work in Motion » de la Foncière Tertiaire dédiée au bureau de demain workinmotion.fr, site internet du pôle Promotion http://www.icable-immobilier.com/ ▣ Réseaux sociaux : LinkedIn, Youtube, Twitter, Instagram, Facebook
Salariés & représentants du personnel	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Dialogue social avec les partenaires sociaux ▣ Entretiens annuels ▣ Campagnes d'évaluation du bien-être au travail ▣ Numéro vert dédié à l'écoute et à l'accompagnement des collaborateurs ▣ Événements : semaine du développement durable, présentation des résultats, vœux, séminaires... ▣ Communication interne : Intranet, écrans d'informations, magazines et <i>newsletters</i> internes ▣ Système d'alerte éthique anonyme, accessible à tous les collaborateurs sur une plateforme en ligne
Communauté financière et extra-financière : investisseurs, actionnaires institutionnels et individuels, prêteurs, agences de notation, banques et assurances	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Signature du <i>French Green Business Climate Pledge</i>, du <i>Green Bond Pledge</i> et membre fondateur du <i>Corporate Forum on Sustainable Finance</i> ▣ Assemblée générale des actionnaires ▣ Présentations dédiées aux investisseurs, rapports annuels et semestriels, communiqués de presse ▣ Rencontres avec les investisseurs et analystes financiers et ISR et réponses aux questionnaires d'agences de notation extra-financière
Élus, collectivités territoriales et riverains	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Signature de chartes locales et nationales en faveur de l'environnement : signature de l'initiative « Entreprises engagées pour la Nature – Act4Nature France », Charte Paris action climat, Pacte bois-biosourcés Île-de-France, Charte d'engagements réciproques avec Plaine Commune pour le lissage des heures de pointe sur le territoire des Portes de Paris ▣ Participation à plusieurs instances de concertation locales dédiées au développement économique et social des territoires ▣ Signatures de trois chartes avec l'établissement public territorial de Plaine Commune : Charte entreprise-territoire, Charte économie circulaire et développement durable et Charte grands projets ▣ Signature par Icade Promotion de la Charte pour le développement de l'occupation temporaire à Paris ▣ Signature d'un partenariat avec le Réseau Entreprendre Val-de-Marne et Seine Saint-Denis ▣ Signature de chartes d'emploi local et d'insertion ▣ Partenaire de l'Arc de l'innovation ▣ Mise à disposition de numéros verts et de boîtes aux lettres pour les riverains des chantiers
Partenaires d'affaires & fournisseurs : architectes, constructeurs, entreprises de travaux, prestataires intellectuels et de services, groupe Caisse des dépôts, start-up et partenaires industriels	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Membre du « Booster du Réemploi » et fondateur de la « Bicycle Initiative » ▣ Développement de projets communs avec des start-up, des partenaires industriels et les filiales du groupe Caisse des dépôts (CDC Habitat, Transdev, Egis, CDC Biodiversité, etc.) ▣ Partenariat avec l'Incubateur HEC dans le cadre d'Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade ▣ Signature de chartes d'achats responsables et de chartes chantier propre, évaluation régulière des fournisseurs et participation à la création d'un guide sur les achats responsables en immobilier
Secteur professionnel : certificateurs et labellisateurs, associations professionnelles et autorités réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Contribution via des groupes de place aux réflexions réglementaires sur la taxonomie européenne, la Loi sur l'économie circulaire, le label Bas Carbone, le dispositif éco-énergie tertiaire et la réglementation environnementale 2020 ▣ Pilotage du nouveau label « Bâtiments connectés et communicants » (cadre de référence HQE) ▣ Participation au comité d'application des marques NF Logement et NF Habitat (Cerqual) ▣ Membre du TNFD Forum, groupe consultatif de la <i>Taskforce for Nature - related Financial Disclosures</i> ▣ Membre actif de plusieurs cercles professionnels : EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), Alliance HQE-GBC, <i>Smart Building Alliance</i>, FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières), OID (Observatoire de l'immobilier durable), C3D (Collège des directeurs du développement durable), FVD (France ville durable), IFPEB – Hub des prescripteurs bas carbone, Club Circul'R et Airparif ▣ Membre fondateur d'ADIVbois, de BBCA (Bâtiment bas carbone) et de l'AirLab ▣ Signature de la Charte énergétique du « Plan Bâtiment Durable »
Associations et ONG	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Signature de la Charte parité du Cercle des femmes de l'immobilier ▣ Partenariats associatifs sur l'insertion impliquant les collaborateurs : « Les jeunes talents de Plaine Commune », « Tous en stage », « 100 000 entrepreneurs », Pro Bono Lab Lyon, fondation réunionnaise Fond'Ker ▣ Conventions de partenariat avec la LPO (Ligue pour la protection des oiseaux) avec la Foncière Tertiaire et Icade Promotion Anney ▣ Participation au programme Nature 2050 de restauration de la biodiversité, piloté par CDC Biodiversité en partenariat avec la Fondation Nicolas Hulot, France Nature Environnement, la LPO et le Muséum national d'histoire naturelle ▣ Démarche de mécénat, soutenant des actions associatives et culturelles locales ▣ Fondateur de la fondation Palladio, dédiée à la prise en compte de l'intérêt général dans la construction de la ville de demain
Média et événements	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Communiqués de presse, dossiers de presse, points presse, articles ▣ Événements : premières pierres (« Le Saint-Louis » au Palais à Belle-Île-en-Mer, Carat à Issy-les-Moulineaux (92), SLOI à Notre Dame de Monts (85)...), plantation du premier arbre de la forêt urbaine sur le Parc des Portes de Paris, journée « Redonnons (en) vie à la ville » en partenariat avec <i>La Tribune</i>
Universités et écoles	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Partenariats spécialisés dédiés au recrutement avec l'Essec, l'ESTP et HEC ▣ Participation à la recherche sur les toitures végétalisées avec l'Institut d'écologie et des sciences de l'environnement de Paris et CDC Biodiversité ▣ Accompagnement de projets d'innovation par des écoles (CentraleSupélec, École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine, École nationale supérieure de création industrielle, chaire Entrepreneuriat, Territoire, Innovation) ▣ Partenariat avec le Ceebios (Centre européen d'excellence en biomimétisme de Senlis) ▣ Partenariat avec la Chaire ETI (Entrepreneuriat Territoire Innovation) de l'IAE Paris dirigée par le professeur Carlos Moreno

1.4. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade

La performance RSE d'Icade est analysée chaque année par les agences de notation extra-financière à l'aune des meilleures pratiques sectorielles. Ces évaluations lui permettent de suivre et d'améliorer en continu sa politique RSE.

Les notes d'Icade dans les principaux classements extra-financiers sont présentées dans le tableau ci-dessous.

	NOTES	CLASSEMENTS
	 <p>Note sur 100</p>	<p>Le GRESB (<i>Global Real Estate Sustainability Benchmark</i>), organisation internationale de référence spécialisée dans l'évaluation des politiques RSE du secteur immobilier, maintient le classement d'Icade en tant que « Sector Leader » dans la catégorie des entreprises européennes cotées ayant un patrimoine diversifié et principalement exploité par leurs locataires, avec la note de 83/100 en 2021 (vs. 82/100 en 2020).</p>
	 <p>Note de performance de E à A</p>	<p>Avec la note A- décernée en 2021 par le <i>Climate Disclosure Project (CDP)</i>, une organisation à but non lucratif étudiant l'impact des sociétés sur le changement climatique, Icade atteint le niveau leadership. Icade se situe au-dessus de la moyenne sectorielle, au niveau B-, et parmi les 20 % d'entreprises les mieux notées par le CDP dans son secteur.</p>
	 <p>Note de CCC à AAA</p>	<p>Le MSCI, agence de recherche américaine qui propose des indices et analyses ESG, a revu à la hausse son évaluation de la politique et de la performance RSE d'Icade, lui attribuant dans son évaluation « MSCI ESG Ratings », en septembre 2021, la note de « AA » (vs. « A » précédemment).</p>
	 <p>Note sur 100 (échelle inversée : 0 risque négligeable, 100 risque sévère)</p>	<p>En 2021, Icade se classe quatrième parmi les 445 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées par Sustainalytics, un des leaders mondiaux de l'évaluation RSE des entreprises. Avec la note de 7,7/100, Icade se situe parmi les 2 % des sociétés d'investissement immobilier cotées les mieux notées (monde) et son exposition aux risques ESG est considérée négligeable.</p>
	 <p>Note sur 100</p>	<p>Progression de la notation V.E avec un score de 64/100 attribué dans l'évaluation « ESG Corporate Rating » en septembre 2021 (vs. 63/100 en 2020). Icade conserve son niveau « Advanced » et son classement de 4° sur 94 entreprises européennes du secteur Services financiers – Immobilier.</p>
	 <p>Note de D- à A+</p>	<p>En novembre 2021, ISS - agence de notation internationale spécialiste de l'évaluation RSE - a confirmé le statut « Prime » d'Icade et sa note B- décernée en juin 2020. Icade se positionne ainsi parmi les 10 % d'entreprises les mieux notées du secteur de l'immobilier dans le monde.</p>
	 <p>Note de « No Award » à « Gold »</p>	<p>L'EPRA a décerné un Gold Sustainability Award à Icade pour la qualité de son reporting RSE. Sur 166 membres évalués, Icade fait ainsi partie des 70 sociétés à obtenir cette distinction en 2021. L'EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>) établit des recommandations et décerne des prix basés sur la qualité du reporting financier et RSE des sociétés du secteur immobilier.</p>

○ 2018 ○ 2019 ○ 2020 ● 2021

2. Transition bas carbone et préservation des ressources

Le secteur immobilier a des impacts importants sur le changement climatique et l'utilisation des ressources naturelles. Pour répondre à ces enjeux tout en développant des solutions performantes pour ses clients, Icade s'est fixé trois priorités assorties d'objectifs ambitieux : s'engager en faveur de la transition bas carbone, promouvoir la biodiversité et agir en faveur de l'économie circulaire.

2.1. Accélérer la transition vers une trajectoire 1,5 °C

Le secteur immobilier est responsable de 25 % des rejets de gaz à effet de serre en France et a ainsi un rôle majeur à jouer dans la lutte contre le changement climatique. En ligne avec les objectifs de la COP 21⁽¹⁾ de 2015 et de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC⁽²⁾) de la France, Icade a fait du bas carbone la première priorité de sa stratégie RSE et l'un des piliers de sa Raison d'être.

Cette stratégie ambitieuse intitulée « Low carbon by Icade » s'articule autour de trois étapes clés :



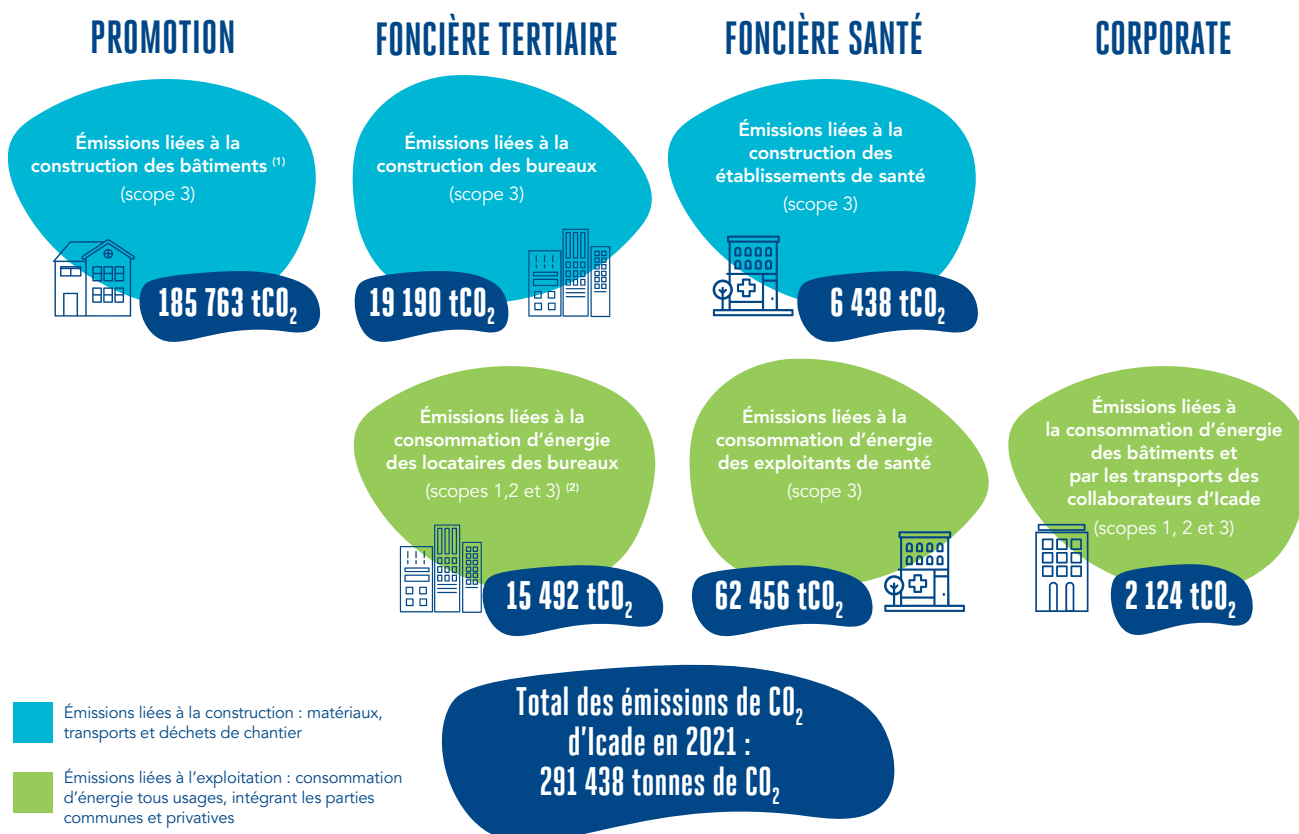
(1) La 21^e Conférence des parties sur le climat (COP 21) de 2015 a abouti à un accord international visant à limiter l'augmentation des températures à 2 °C, voire à 1,5 °C d'ici à 2100.

(2) La Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) de 2019 ambitionne, pour le secteur du bâtiment, une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 49 % en 2030 par rapport à 2015 et une décarbonation complète en 2050.

2.1.1. Mesurer l'impact carbone

Afin de s'engager de manière transparente en matière d'action climatique, Icade suit les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). L'évaluation et la gestion efficace des risques et des opportunités liées au climat font partie intégrante du processus global de gestion de ses risques dans une démarche d'amélioration continue, et sont détaillées au § 7 « Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés ». La mesure de l'empreinte carbone d'Icade est réalisée sur les scopes 1, 2 et 3.

EMPREINTE CARBONE D'ICADE



(1) Hors constructions réalisées pour le compte des Foncières Icade.

(2) Les émissions scope 3 de la Foncière Tertiaire comprennent également des émissions liées au transport domicile-travail des locataires qui sont de 27 777 tonnes de CO₂ non comptabilisées dans le schéma.

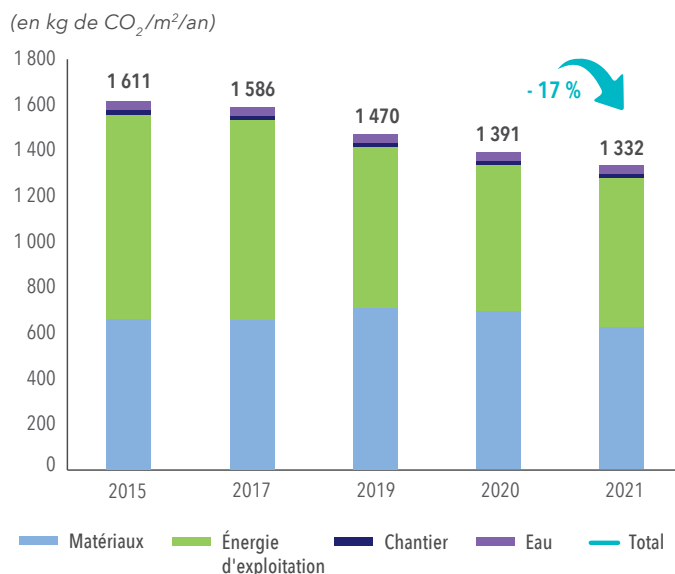
Remarques :

Le scope 1 est relatif aux émissions directes associées à l'énergie (gaz), le scope 2 est relatif aux émissions indirectes associées à l'énergie (électricité et réseaux de chaud et froid), le scope 3 est relatif aux autres émissions indirectes (achats, transport, actifs non contrôlés...).

Certains actifs du périmètre « Corporate » figurant également dans le périmètre Foncière Tertiaire, les émissions correspondantes ont été retirées du total pour ne pas être comptabilisées deux fois (25 tonnes de CO₂).

Pour plus de détails, voir § 6.1 « Empreinte carbone d'Icade ».

ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ CARBONE D'ICADE PROMOTION (Logements, sur 50 ans d'exploitation^(a))



(a) Cette intensité comprend à la fois les émissions relatives à la construction (intégrant le renouvellement des matériaux) et les émissions d'exploitation sur 50 ans (usages définis par le référentiel E+C- allant au-delà de la réglementation thermique).

L'intensité des émissions de CO₂ des projets résidentiels construits par le pôle Promotion (représentant 87 % des émissions du pôle en 2021) a baissé de 17 % entre 2015 et 2021, principalement grâce à la réduction de la part liée aux consommations d'énergie pendant la phase d'utilisation (équipements performants, énergie renouvelable...). L'intensité carbone liée aux matériaux a également baissé à partir de 2019 grâce au recours accru aux matériaux bio-sourcés, dont notamment le bois.

Pour poursuivre cette trajectoire de réduction, le plan d'action bas-carbone du pôle Promotion, supervisé par le directeur technique national & RSE, est axé sur les leviers suivants :

- mise en place d'un observatoire interne couplant approche économique et carbone ;
- intégration des enjeux environnementaux, sociétaux et d'usage au guide de conception résidentielle ;
- accélération du recours aux innovations techniques, à des matériaux biosourcés et de réemploi : plus de 475 000 m² de projets bois ont été livrés ou sont en développement en 2021 et Icade figure dans le top 5 du Palmarès BBKA 2021 qui récompense les acteurs les plus engagés en faveur du bâtiment bas carbone ;
- structuration de la filière d'approvisionnement via la réalisation d'un plan à moyen terme d'achat de matériaux, intégration de prescriptions bas carbone dans les achats de matériaux et d'équipements (ex : recours systématique à du bois labellisé FSC® ou PEFC) et projet de mise en place d'un suivi de la traçabilité des bois de France ;
- recours aux énergies renouvelables et à des équipements performants : 58 % des opérations ont eu recours à des énergies renouvelables en 2021 ;
- création d'un fonds climat dont l'objectif est de financer des innovations bas-carbone reproductibles (pour plus de détails, voir § 2.1.3).

Grâce à ces actions, 50 % des bureaux de plus de 5 000 m² et 36 % des logements ont été labellisés E+C- en 2021, au moins au niveau E2C1 et 88 % des opérations affichent des performances énergétiques supérieures d'au moins 10 % à la réglementation thermique 2012 et à la directive NZEB, en conformité avec la taxonomie européenne.

Nouvelles offres sur la construction bois et la transformation des bureaux

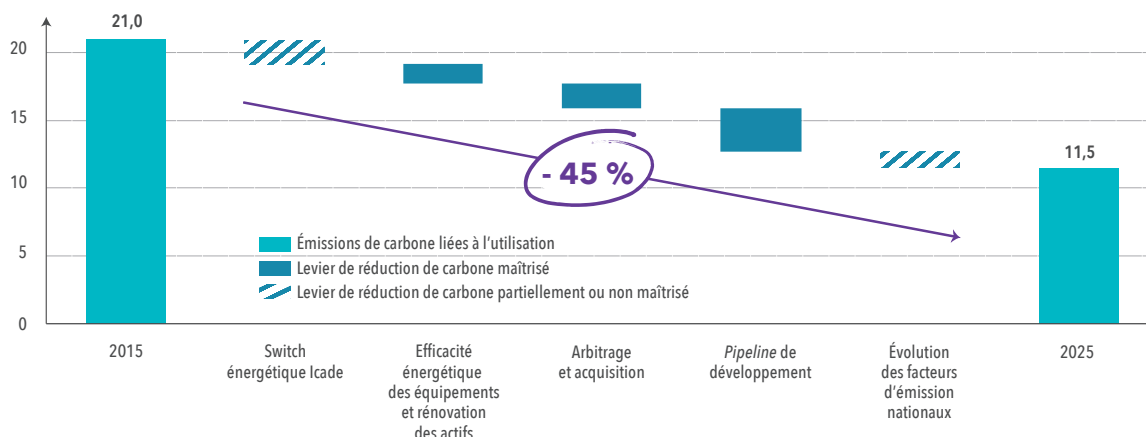
Pour accompagner l'accélération de sa trajectoire carbone, le pôle Promotion structure de nouvelles offres. En 2021, il a annoncé :

- la création d'Urbain des Bois : dédiée à la construction bois et matériaux bio-sourcés et à la personnalisation du logement, cette filiale développe une expertise spécifique sur les méthodes de conception en ingénierie concurrente, les partenariats avec les filières de nouveaux matériaux bas carbone, ainsi qu'à une production décarbonée et participative des projets. Elle privilégie les procédés innovants de préfabrication, l'approvisionnement en circuit court, les matériaux bio-sourcés, et limite l'extraction de matières premières et l'imperméabilisation des sols. Un bâtiment bas carbone (RE2020 de niveau carbone 2025) permet d'éviter environ 30 % d'émissions de gaz à effet de serre sur le cycle de vie, par rapport à des projets au niveau de performance réglementaire actuel (RT 2012). La filiale porte d'ores et déjà plusieurs projets comme par exemple, un projet de 44 logements résidentiels à La Riche (37), un espace de coworking et coliving à Saint-Étienne, un quartier écologique de 11 hectares à Bordeaux, qui proposera des logements résidentiels, étudiants et des équipements d'enseignement. Urbain des Bois vise 100 millions d'euros de chiffre d'affaires à l'horizon 2026 ;
- la création d'AfterWork : cette offre dédiée au redéveloppement des actifs tertiaires et notamment à la transformation des bureaux en logements, favorise la réduction de l'empreinte carbone des villes. La restructuration d'un actif existant permet d'éviter entre 30 % et 40 % d'émissions de gaz à effet de serre par rapport à un projet de construction neuve.

Pôle Foncière Tertiaire : des engagements alignés sur une trajectoire 1,5 °C

La Foncière Tertiaire s'est fixé un objectif de réduction de 45 % de son intensité carbone entre 2015 et 2025, soit - 5,8 % par an, aligné sur une trajectoire de 1,5 °C. Cet engagement porte sur les émissions liées à l'ensemble des consommations d'énergie des bâtiments, maîtrisées (parties communes) et non maîtrisées (parties privatives et immeubles monolocataires).

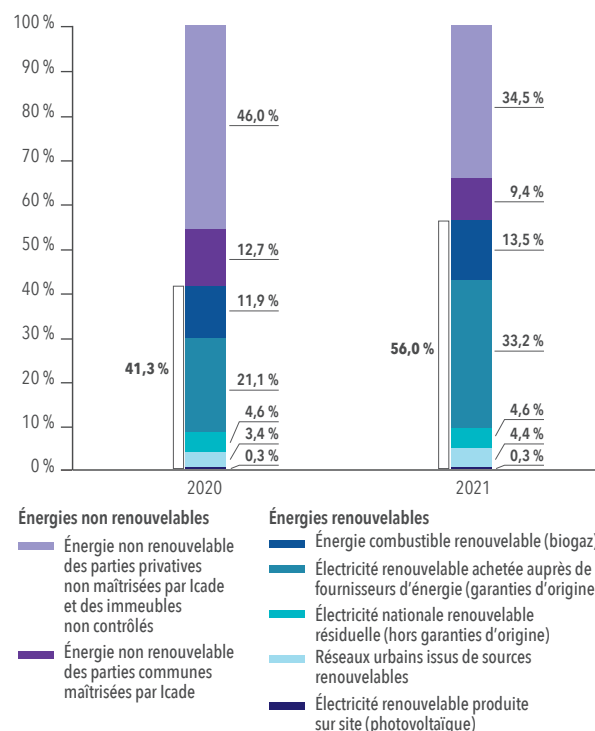
ÉMISSIONS DE CO₂ DU PATRIMOINE TERTIAIRE ET LEVIERS D'AMÉLIORATION (en kg CO₂/m²/an)



Pour atteindre cet objectif, le pôle Foncière Tertiaire a déployé un plan d'action ambitieux entre 2015 et 2021, doté d'un budget de près de 55 millions d'euros. Pour maintenir le rythme de sa trajectoire de décarbonation et dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire⁽¹⁾, le pôle Foncière Tertiaire renforce sa démarche pour les années à venir avec un plan d'action renforcé et concerté avec les locataires de plus de 100 millions d'euros sur la période 2022-2026, qui s'appuie sur :

- un outil de remontée automatique des données énergétiques déployé sur 95 % du patrimoine et un système de management de l'énergie (SMÉ) ;
- le recours à des sources d'énergie peu carbonées :
 - « switchs énergétiques » : ils visent à remplacer les chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques, ou par la connexion aux réseaux de chaleur urbains,
 - hausse de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique : en 2021, elle s'élève à 56 %⁽²⁾ du total d'énergie consommée (soit 86 % de l'énergie maîtrisée par Icade), vs. 41 % en 2020. La part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique a augmenté en 2021 grâce à la signature d'un contrat d'achat d'énergie renouvelable locale et traçable sur trois ans qui permet de promouvoir la création de capacités additionnelles de production et de sécuriser ses approvisionnements ;

PART DE L'ÉNERGIE RENOUVELABLE DANS LE MIX ÉNERGÉTIQUE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE



(1) Réglementation française, applicable aux bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², contraignant bailleurs et preneurs à s'engager mutuellement dans une trajectoire de sobriété énergétique et carbone alignée sur la Stratégie nationale bas-carbone de la France avec comme objectif une réduction des consommations d'énergie finale de - 40 % à 2030, - 50 % à 2040 et - 60 % à 2050 par rapport à 2010. La première échéance de collecte de données est fixée au 30 septembre 2022. Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251>.

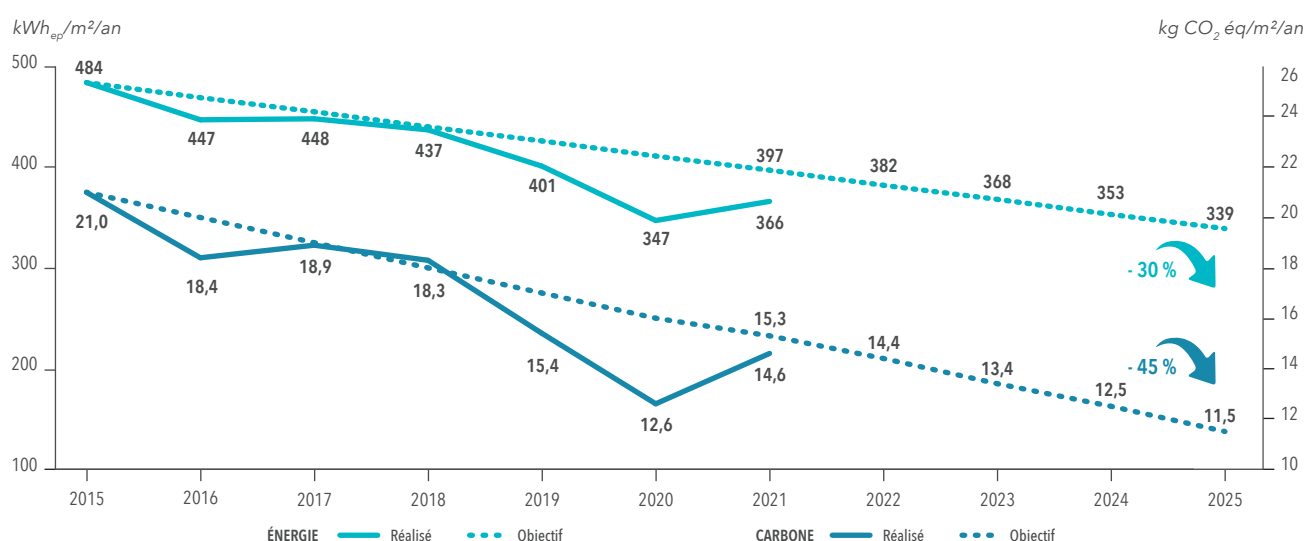
(2) Cette donnée a été calculée selon une méthodologie dite « market-based » en conformité avec le GHG Protocol qui recommande deux types de calcul (« market-based » et « location-based ») et en ligne avec les pratiques de marché, en majorité établies en « market-based ». Le calcul du mix renouvelable en « location-based » se compose de la part renouvelable des consommations de réseaux urbains auxquels les bâtiments d'Icade sont reliés (8 320 MWh soit 29 % de la consommation d'énergie des réseaux) et de la production d'énergie renouvelable autoconsommée (photovoltaïque) (651 MWh soit moins de 1 % de l'électricité consommée) et de la part d'énergie renouvelable du mix électrique français (33 733 MWh pour Icade). La part d'énergie renouvelable en « location-based » est de 23 % en 2021. La méthode « market-based » prend en compte en plus l'achat des garanties d'origine pour l'électricité (62 147 MWh, soit 47 % de la consommation d'électricité en 2021) et pour le gaz (25 281 MWh, soit 97 % de la consommation de gaz en 2021), et la part du mix résiduel français hors garanties d'origine à la place de l'énergie renouvelable du mix électrique français global utilisée en « location-based » (8 593 MWh pour Icade).

- **la rénovation des actifs et l'efficacité énergétique des équipements** : rénovations lourdes, remplacement des équipements de chaud et froid ou de traitement d'air par des équipements plus performants, généralisation des LED (sur 80 % du patrimoine) ;
- **les arbitrages et acquisitions** : Icade intègre dans le cadre des décisions d'acquisitions et d'investissement une évaluation de la performance énergie et carbone des actifs, ainsi qu'un plan de rénovation pour réduire leur intensité carbone le cas échéant ;
- **le pipeline de développement** : les nouveaux développements contribueront à la réduction de l'empreinte carbone de la Foncière Tertiaire, ceux-ci pouvant atteindre une intensité carbone jusqu'à 80 % inférieure à la moyenne du parc existant d'Icade.

Ces investissements sont associés à des services innovants afin d'accompagner les locataires dans l'optimisation de leur performance environnementale :

- **mise en place des comités bail vert** : assortis de plans d'action et d'objectifs, ces comités permettent d'impliquer les locataires dans l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments par une optimisation de l'usage et de l'exploitation (voir § 3.4 pour plus de détails) ;
- **création d'un nouveau « bail engagé climat »** : afin de coordonner ses actions de lutte contre le changement climatique avec celles de ses clients, Icade leur propose un bail intégrant des objectifs climatiques alignés sur l'Accord de Paris. Celui-ci s'appuie sur le suivi d'indicateurs de performance et de plan d'actions précis et inclura une contribution complémentaire permettant de financer des « puits carbone » ;
- **mutualisation des achats d'énergie et approvisionnement en énergies renouvelables responsables** : pour permettre à ses clients de maîtriser leurs coûts et de réduire leur empreinte carbone, Icade leur proposera des achats groupés d'énergie ainsi qu'un accompagnement pour sélectionner des offres d'énergies renouvelables responsables, locales et traçables.

CONSUMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en kWh_{ep}/m²/an corrigé DJU pour l'énergie et en kg CO₂ éq/m²/an pour le carbone)



La consommation d'énergie est en baisse de 24 % et l'intensité carbone baisse de 30 % entre 2015 et 2021, en ligne avec les objectifs 2025.

L'augmentation en 2021 par rapport à 2020 est en grande partie due à l'augmentation du taux d'occupation des bureaux (moins de périodes de confinement qu'en 2020) ainsi qu'à la hausse de la consommation liée à la ventilation pour répondre aux préoccupations sanitaires. Elle est

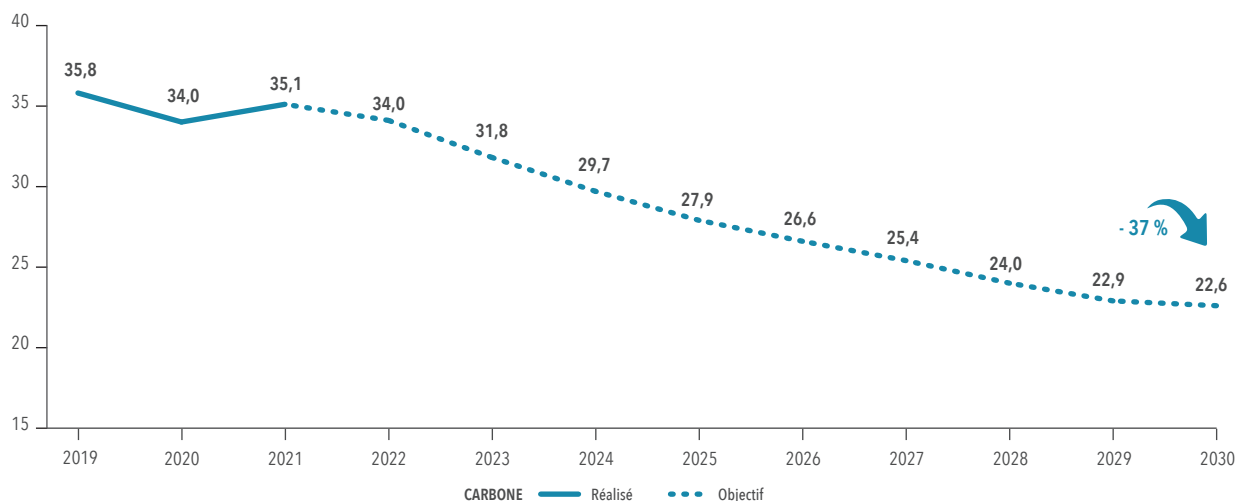
néanmoins atténuée par les développements et rénovations entrées en patrimoine en 2021 dont la performance est meilleure que la moyenne des actifs, et par les mesures d'efficacité énergétique qui ont continué d'être déployées cette année.

Pour plus de détails, voir § 6.2 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA ».

Pôle Foncière Santé : engagée en faveur du bas carbone

En 2021, Icade Santé a défini la trajectoire de réduction de l'intensité carbone de son patrimoine en France et pris l'engagement de réduire celle-ci de 37 % entre 2019⁽¹⁾ et 2030, en ligne avec une trajectoire 1,5 °C. Elle établira des objectifs bas carbone spécifiques pour ses actifs situés hors de France d'ici fin 2022.

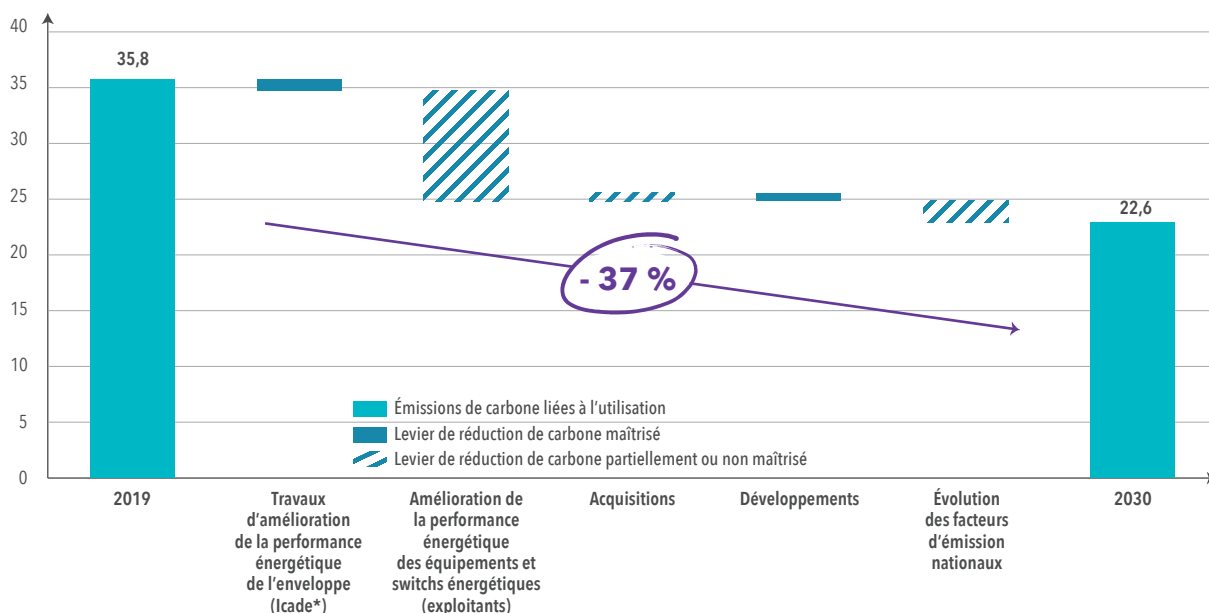
OBJECTIF DE RÉDUCTION CARBONE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN FRANCE (en kg CO₂ éq/m²/an)



Pour construire cette trajectoire, Icade Santé a identifié différents leviers d'action et modélisé leur impact, illustrés par le schéma ci-dessous. Icade Santé est notamment responsable d'une partie des travaux sur le clos-couvert et a ainsi défini un plan d'actions volontariste associé à un budget estimé de 40 à 50 millions d'euros pour la période 2022-2026.

Celui-ci permettra de financer des audits énergétiques et des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments, notamment l'isolation des toitures et des murs extérieurs et le remplacement des menuiseries.

ÉMISSIONS DE CO₂ DU PATRIMOINE SANTÉ EN FRANCE ET LEVIERS D'AMÉLIORATION (en kg CO₂ éq/m²/an)



* Selon les baux.

Sur la base des baux conclus par Icade Santé, la responsabilité en matière de réduction de l'empreinte carbone des immeubles est également partagée avec les exploitants, qui ont un rôle majeur à jouer dans

le respect des objectifs définis par la réglementation française, via notamment la mise en place d'équipements moins énergivores et l'utilisation de sources d'énergie moins carbonées.

(1) Dans le cadre de la définition de sa trajectoire à 2030, la Foncière Santé a recalculé l'intensité carbone 2019 de son patrimoine en France en étendant a posteriori ses données aux Ehpad et en estimant les données de consommation d'énergie pour les actifs pour lesquels les données étaient indisponibles. Les Ehpad ayant une intensité carbone plus basse en moyenne que le reste du patrimoine, l'impact est une baisse de l'intensité carbone de l'année de référence 2019 : de 37 kg CO₂ éq/m²/an (donnée publiée dans le document d'enregistrement universel 2019) à 36 kg CO₂ éq/m²/an.

Icade Santé accompagne ses locataires par la mise à disposition de reportings sur la performance énergétique et carbone des établissements (pour 90 % des surfaces en Europe), l'organisation de comités RSE permettant de co-construire des plans d'action et la mise à disposition de l'expertise d'Icade Santé concernant la performance carbone et le suivi des réglementations, notamment le dispositif éco-énergie tertiaire. Elle va également proposer à ses exploitants des « baux engagés climat » avec des objectifs climatiques partagés et alignés sur l'Accord de Paris.

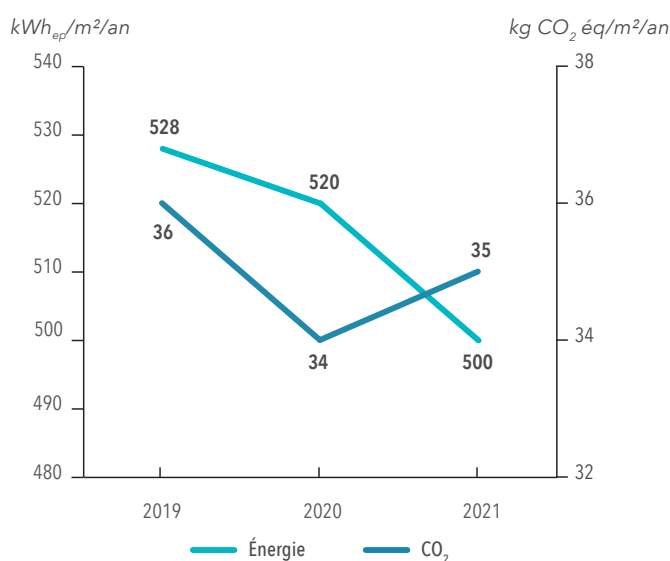
La dynamique insufflée par la réalisation des travaux sur l'enveloppe des bâtiments et l'accompagnement d'Icade Santé sur la performance

énergétique des actifs au global permettra de coordonner les actions d'Icade Santé et des exploitants en faveur de la rénovation énergétique des actifs dans les années à venir.

Enfin, un autre levier d'amélioration de la trajectoire carbone d'Icade Santé est la labellisation E+C- d'opérations pilotes. C'est par exemple le cas de l'opération de Bellerive-sur-Allier, un Ehpad visant le niveau E3C1. Icade Santé s'engage également à systématiser les certifications environnementales avec un niveau minimum (HQE Très bon, BREEAM Very Good, LEED Silver, DGNB Silver) pour toutes les nouvelles opérations de plus de 4 000 m².

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN EUROPE

(en kWh_{ep}/m²/an corrigé DJU et en kg CO₂ éq/m²/an, à périmètre constant)



Pour l'ensemble de son patrimoine européen couvert (soit 90 % du patrimoine) et à périmètre constant, l'intensité carbone de la Foncière Santé a diminué de 2 % entre 2019 et 2021.

Pour plus de détails sur les indicateurs environnementaux du pôle Foncière Santé, voir § 6.4 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – format EPRA ».

2.1.3. Mise en place d'un fonds climat pour accélérer la transition bas-carbone d'Icade

Icade a créé son premier fonds climat en 2021, doté de 3,5 millions d'euros, pour financer les actions suivantes :

- ❑ **pôle Promotion** : innovations bas-carbone reproductibles et études de solutions standardisées par territoire. Par exemple, le fonds a financé l'avis technique relatif aux façades minérales sur support bois et la validation incendie spécifique du parking silo en bois-béton du projet Woodstone à Bordeaux (33), ce qui permettra de les répliquer sur d'autres immeubles ;
- ❑ **pôle Foncière Tertiaire** : accélération des solutions bas-carbone sur les bâtiments existants et les nouveaux développements et investissement dans des puits carbone en France (voir § 2.1.4 ci-dessous) ;
- ❑ **pôle Foncière Santé** : études pour améliorer la performance énergétique des bâtiments et renforcement de l'accompagnement des établissements de santé.

Un comité de pilotage dédié au fonds climat a été créé pour arbitrer l'allocation des fonds. Il est composé de représentants des métiers, de la direction RSE & innovation et de la direction finances.





2.1.4. Compenser les émissions résiduelles et contribuer à la neutralité carbone française

Icade considère que la compensation est le dernier levier actionné après les efforts de réduction de carbone sur ses activités. Dans le respect de ce positionnement exigeant, elle a mis en place un mécanisme de contribution à la neutralité carbone qui couvre uniquement ses activités déjà alignées sur une trajectoire 1,5 °C. Les projets de compensation sélectionnés par Icade sont adossés à des standards fiables (VERRA, Gold Standard, label Bas Carbone français), et développés par des partenaires rigoureusement choisis. Ces projets locaux comportent également des bénéfices sociaux et environnementaux additionnels.

Anticipant le temps de mise en œuvre et d'arrivée à maturité des projets de compensation carbone, Icade a investi dès 2019 à hauteur des émissions résiduelles calculées jusqu'en 2025 de son activité Foncière Tertiaire, soit 92 000 tonnes de CO₂. Suite à un appel d'offres, Icade a choisi des projets forestiers et agricoles qui respectent les méthodologies du label Bas Carbone français et qui sont réalisés par trois partenaires privilégiés : STOCK, issue du start-up studio Urban Odyssey d'Icade, La Société Forestière, filiale de la Caisse des dépôts, et Alliance Forêts Bois, première coopérative forestière de France. Les émissions compensées ne sont jamais déduites du bilan carbone d'Icade.

2.1.5. La nécessaire adaptation au changement climatique

Icade tient compte des risques physiques du changement climatique – événements extrêmes ou récurrents – pouvant nuire à ses activités et les envisage comme une opportunité de renforcer la résilience et le confort de ses bâtiments. Elle participe à plusieurs initiatives de place, telles que le répertoire de solutions d'adaptation de l'Agence parisienne du climat et le développement de l'outil Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) à l'international.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES	
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Adapter graduellement le patrimoine avec des solutions de résilience au changement climatique et intégrer une évaluation des risques climatiques dans la politique d'acquisition des actifs d'ici à 2022. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mesurer la vulnérabilité face au changement climatique de 100 % du patrimoine et des nouveaux investissements à partir de 2021 en France et 2023 à l'international. Adapter 100 % des actifs les plus exposés aux risques climatiques, en priorité les risques liés aux inondations et submersions d'ici 2030. 	  	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une analyse des risques physiques liés au changement climatique a été menée sur l'ensemble du patrimoine. Les actions mises en œuvre sur les bâtiments existants ont été répertoriées et un <i>benchmark</i> recensant différentes solutions d'adaptation a été réalisé pour une intégration dans les plans d'investissement à partir de 2022. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2021, Icade Santé a mesuré la vulnérabilité de l'ensemble de ses actifs et acquisitions en France. Elle s'engage à réaliser ce travail sur son patrimoine localisé à l'international d'ici 2023. Les travaux associés sont en cours d'identification. 	
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

Pôle Promotion

Attachée à développer de nouveaux actifs résilients, Icade a notamment contribué aux réflexions sur le volet résilience du référentiel NF. La quasi-totalité (99 %) de ses opérations de logements sont certifiées NF Habitat/Logement et NF HQE, garantissant l'identification des aléas, la mise en place de procédures et la mise à disposition d'un livret d'informations aux acquéreurs.

Pôle Foncière Tertiaire

Le pôle Foncière Tertiaire a réalisé conjointement avec le pôle Foncière Santé une évaluation de la vulnérabilité de son patrimoine aux risques physiques du changement climatique en utilisant l'outil de cartographie Bat-ADAPT de l'OID. Les aléas climatiques majeurs identifiés sont les vagues de chaleur, la sécheresse, l'augmentation des températures moyennes, les inondations et submersions ainsi que le retrait-gonflement des argiles. Les actions déjà mises en œuvre ont été répertoriées pour en déduire les risques nets. Un travail d'identification de solutions d'adaptation a été réalisé pour pouvoir les inclure dans les programmes de travaux. À titre d'exemple, Icade a installé sur le Parc des Portes de Paris une forêt urbaine de 1 000 arbres qui permettra de créer un









espace ombragé et rafraîchi grâce à l'évapotranspiration des plantes. Des modules « bocage urbain » de Vertuo complètent ce dispositif. Enfin, le pôle Foncière Tertiaire prévoit d'intégrer la dimension de la résilience climatique dans ses appels d'offres fournisseurs et d'ici à 2022, les acquisitions d'actifs feront l'objet d'une évaluation des risques climatiques.

Pôle Foncière Santé

Icade Santé a prolongé en 2021 son évaluation de la vulnérabilité de son patrimoine aux risques physiques du changement climatique à l'échelle française. Elle réalise désormais systématiquement cette analyse lors des acquisitions. Lorsque le risque est jugé important, elle peut compléter cette évaluation avec un audit détaillé modélisant sur le projet et le territoire l'évolution du changement climatique, comme cela a été fait sur une opération d'investissement en 2021. Elle s'engage à étendre ces analyses à partir de 2023 à l'international. Les aléas majeurs identifiés concernent les vagues de chaleur du fait de l'état particulier de fragilité des occupants et la sécheresse ainsi que les inondations et les submersions. Icade Santé s'engage à adapter l'ensemble de ses actifs à plus fort risque d'ici à 2030.

2.2. Préserver la biodiversité et favoriser la nature en ville

Comme en témoigne l'actualité internationale (Congrès mondial de l'UICN⁽¹⁾, COP 15 sur la biodiversité⁽²⁾, création de la TNFD⁽³⁾), et réglementaire (lois « énergie climat » et « climat et résilience »), la lutte contre la dégradation de la biodiversité est un enjeu majeur pour les acteurs de la ville. Signataire d'« Entreprises engagées pour la nature – Act4Nature France » et membre du Forum TNFD, Icade a placé la préservation de la biodiversité parmi ses cinq enjeux RSE prioritaires. Son plan d'action se décline en trois axes : réintégrer la nature en ville, développer la biodiversité positive, restaurer les écosystèmes les plus fragiles.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir 100 % des parcs d'affaires en biodiversité positive entre 2020 et 2022.  Maintenir 100 % des parcs couverts par le label ÉcoJardin d'ici à 2022.  <p>PÔLES FONCIÈRE TERTIAIRE ET FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Financer la restauration et l'entretien de 1 m² d'espace naturel pour 1 m² artificialisé par les Foncières dans le cadre du développement de nouvelles opérations dès 2019 en France.  <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Atteindre 25 % des nouvelles constructions en biodiversité positive dès 2020.  		<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des parcs d'affaires sont en biodiversité positive depuis 2019. 100 % des parcs disposant d'espaces verts sont couverts par le label ÉcoJardin depuis 2017. <p>PÔLES FONCIÈRE TERTIAIRE ET FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des surfaces artificialisées en France par la Foncière Santé et la Foncière Tertiaire dans le cadre du développement de nouvelles opérations ont fait l'objet de la restauration d'une surface équivalente d'espace naturel en partenariat avec Nature 2050. Icade Santé s'engage à étendre le périmètre de cet engagement à l'Europe à partir de 2022. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'objectif a été atteint avec 46 % de nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021.
 Objectif atteint  Objectif partiellement atteint  Objectif en cours de réalisation  Objectif non atteint		

2.2.1. Impacts d'Icade sur la biodiversité

Les principaux services écosystémiques dont dépend l'activité d'Icade sont : la régulation du climat et des risques naturels, l'approvisionnement en ressources naturelles (matériaux et eau douce), et les services culturels qui ont un impact sur le bien-être des occupants et donc sur la valeur d'usage des actifs. Les principaux impacts de ses activités sur la biodiversité sont la dégradation des habitats naturels via l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et le changement climatique. Les impacts secondaires potentiels sont la pollution (de l'eau, des sols, lumineuse ou sonore) et la propagation d'espèces invasives. Enfin, les activités d'Icade ont un impact limité sur la surexploitation des espèces.

Tout au long du cycle de vie du bâtiment, Icade s'attache à éviter, réduire ses impacts et restaurer la biodiversité. D'un point de vue opérationnel, le Groupe a créé un catalogue de solutions en faveur de la biodiversité qui sont déployées sur les opérations existantes et en développement.

Icade s'appuie également sur les labels et les outils de mesure existants et participe à leur évolution. Elle est, par exemple, membre du *Club Business for Positive Biodiversity* (B4B+) piloté par CDC Biodiversité, qui a mis au point en 2020 le *Global Biodiversity Score* (GBS), indicateur universel d'impact sur la biodiversité, en collaboration avec des entreprises, des associations et des chercheurs. Cet indicateur viendra enrichir les évaluations d'Icade relatives à son impact sur la biodiversité.

(1) UICN : Union internationale pour la conservation de la nature. Organisation non gouvernementale consacrée à la conservation de la nature dont le congrès mondial a eu lieu à Marseille entre le 3 et le 11 septembre 2021.

(2) Organisée entre le 11 et le 15 octobre 2021 et en avril 2022.

(3) TNFD : Taskforce on Nature-related Financial Disclosures. Sa mission est de proposer un cadre de reporting et de gestion des risques liés à l'évolution de la nature.

2.2.2. Promouvoir la biodiversité en ville

Pôle Foncière Tertiaire

Pour évaluer la biodiversité positive, Icade a signé avec CDC Biodiversité dès 2016 un contrat de performance biodiversité qui couvre l'ensemble de ses parcs d'affaires. Ce dispositif d'évaluation, dont la méthodologie et les résultats détaillés sont disponibles sur le site internet d'Icade, vise à développer la nature en ville tout en améliorant la qualité de vie des usagers des parcs. En 2021, 100 % des parcs d'affaires sont en biodiversité positive, grâce aux moyens mis en œuvre : 0 % de produits phytosanitaires et chimiques utilisés, plantations d'arbres et création de zones arbustives sur les parcs, mise en place de milieux humides, etc.

Cette démarche est également reconnue par le label ÉcoJardin, attribué à 100 % des parcs disposant d'espaces verts.

Pour améliorer encore son impact, Icade déploie différentes actions et expérimentations sur :

- **les habitats naturels** : plantation d'une forêt urbaine de 1 000 arbres sur le Parc des Portes de Paris en 2021 et installation d'un habitat multi-espèces imprimé en 3D (le « Landboost ») sur le Parc d'Orly-Rungis ;
- **les toitures végétalisées** : l'étude « Un toit vert et solaire » portant sur l'association optimisée de panneaux photovoltaïques à des plantations, installés sur le toit de l'un des bâtiments du Parc d'Orly-Rungis, a démarré en 2020 pour une durée de trois ans.

Par ailleurs, en 2021, le pôle Foncière Tertiaire a lancé une étude sur la « biodiversité grise ⁽¹⁾ » pour mesurer l'impact de l'ensemble de sa chaîne de valeur sur la biodiversité et préparer des plans d'actions.

Pôle Promotion

Pour évaluer la biodiversité positive d'une opération, le pôle Promotion analyse l'amélioration du coefficient de biotope par surface ⁽²⁾ entre la phase d'avant et d'après projet grâce à un outil de diagnostic biodiversité. En 2021, 46 % des nouvelles constructions affichaient une biodiversité positive. Le pôle Promotion déploie également le label BiodiverCity sur une quinzaine d'opérations.

Dans le cadre de sa nouvelle offre immobilière résidentielle « Naturellement chez soi » qui intègre à la fois la notion de nature en ville et les enjeux de revitalisation de la biodiversité urbaine, Icade s'engage à mettre la nature au centre de ses projets. Elle s'appuie pour cela sur deux nouveaux concepts...

- **Jardins by Icade** : en travaillant sur trois caractéristiques du jardin telles que la création de lien social, la contemplation de la nature et la promotion de la biodiversité, Icade a redéfini son approche des espaces extérieurs. Elle souhaite favoriser le bien-être et permettre les rencontres tout en préservant l'intimité des habitants ;

- **Symbiose by Icade** : au travers de cette offre, Icade propose à ses acquéreurs un accompagnement personnalisé dans la végétalisation de leurs espaces extérieurs privés. Grâce à un configurateur numérique, ceux-ci peuvent choisir parmi une gamme de mobilier d'extérieur et d'essences végétales adaptées au climat local ;

... et a pris deux engagements associés à sa Raison d'être :

- **1 arbre, 1 habitant** : à partir de 2023, Icade s'engage à planter un arbre pour chaque habitant sur l'ensemble de ses projets de construction résidentielle ;
- **Accès à un espace extérieur** : à partir de 2023, Icade s'engage à proposer à chaque acquéreur résidentiel l'accès à un espace extérieur individuel ou partagé.

Enfin, au travers de ses projets d'aménagement urbain portés par Synergies Urbaines, et de sa nouvelle offre AfterWork dédiée à la restructuration et à la transformation des bureaux, Icade construit la ville sur la ville et participe à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette de la France.

2.2.3. Protéger les espaces naturels les plus fragiles

Au travers du programme Nature 2050, Icade s'est engagée depuis 2016 à contribuer de façon volontaire au financement de la restauration et de l'entretien de 1 m² d'espace naturel pour 1 m² de foncier artificialisé pour les nouvelles constructions du pôle Foncière Santé en France et du pôle Foncière Tertiaire, jusqu'en 2050. De plus, l'agence régionale de Marseille du pôle Promotion s'est également engagée sur l'ensemble de ses opérations pour la période 2019-2021. En 2021, 22 581 m² ont ainsi été restaurés et entretenus grâce à la contribution d'Icade. Les projets financés portent sur la protection des écosystèmes marins et côtiers, des zones humides, la transition agricole et forestière, la mise en place de continuité écologique et la promotion de la biodiversité en ville.

L'agence d'Icade Promotion d'Annecy a quant à elle mis en place un partenariat avec la Ligue de protection des oiseaux pour réaliser systématiquement des diagnostics biodiversité approfondis et mettre en place des solutions adaptées permettant de favoriser le développement de la biodiversité dès la conception et jusqu'après la livraison (protection des corridors, facilitation des conditions de nichage, etc.).

(1) Par analogie avec l'énergie grise, la biodiversité grise est le cumul des impacts positifs ou négatifs sur la biodiversité de l'ensemble du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit.

(2) Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (surfaces écoaménageables) et la surface totale de la parcelle.

2.3. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre

En France, le secteur du bâtiment produit 42 millions de tonnes de déchets par an, majoritairement issus des opérations de déconstruction et dont moins de 1 % est réemployé. Consciente de l'impact de ses activités sur l'utilisation des ressources naturelles et sur la production de déchets, Icade a inclus l'économie circulaire dans ses cinq enjeux RSE prioritaires.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
ICADE :		ICADE :
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un catalogue de solutions en faveur du réemploi en 2021. 		<ul style="list-style-type: none"> En 2021, Icade a participé à l'élaboration d'un catalogue de solution en faveur du réemploi dans le cadre du « Booster du Réemploi ».
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :		PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :
<ul style="list-style-type: none"> Recycler ou valoriser 100 % des déchets d'exploitation maîtrisés en 2020. 		<ul style="list-style-type: none"> La part de déchets maîtrisés recyclés ou valorisés est de 89 % en 2021.
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer une démarche de réemploi pour les rénovations supérieures à 1 000 m² à partir de 2021. 		<ul style="list-style-type: none"> Cet objectif a été atteint pour 2021.
<ul style="list-style-type: none"> Atteindre une consommation d'eau inférieure à 0,4 m³/m²/an d'ici à 2022, soit une réduction de 25 % entre 2015 et 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> La consommation d'eau est en baisse de 36 % entre 2015 et 2021 et inférieure à 0,4 m³/m²/an depuis 2020.
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :		PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :
<ul style="list-style-type: none"> Proposer l'intégration d'une démarche de réemploi pour les restructurations supérieures à 2 000 m² à partir de 2021. 	NA	<ul style="list-style-type: none"> Icade Santé n'a réalisé aucune restructuration supérieure à 2 000 m² en 2021.
PÔLE PROMOTION :		PÔLE PROMOTION :
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer une démarche de réemploi pour les démolitions supérieures à 5 000 m² à partir de 2020. 		<ul style="list-style-type: none"> 100 % des démolitions supérieures à 5 000 m² ont intégré une démarche de réemploi en 2021.
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre dans les opérations de logements et les bureaux des solutions d'amélioration de la gestion de l'eau chaque année d'ici à 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> Le catalogue de solutions d'amélioration de la gestion de l'eau a été élaboré en 2019 et déployé sur 73 % des opérations de logements et de bureaux en 2021.
Objectif atteint Objectif partiellement atteint Objectif en cours de réalisation Objectif non atteint NA : non applicable		

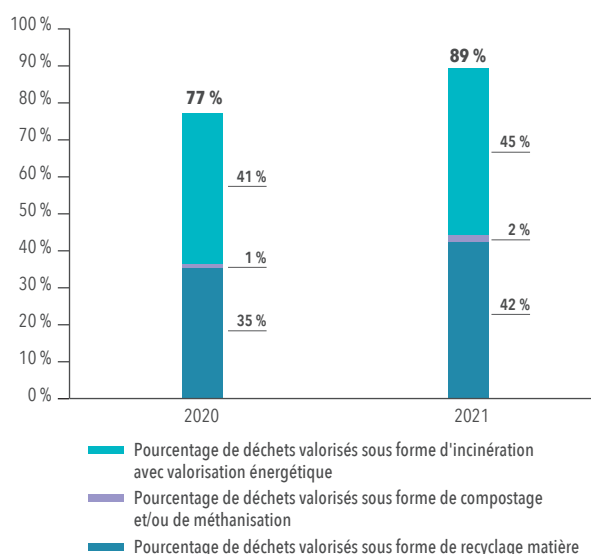
2.3.1. Réduire, réutiliser, recycler et valoriser les déchets tout au long de la chaîne de valeur

Pour favoriser l'émergence d'une économie circulaire, Icade a créé avec Egis en 2018 la société Cycle-Up, plateforme numérique dédiée au réemploi des matériaux du bâtiment et de l'immobilier. Depuis sa création, celle-ci a permis la réalisation de 451 transactions, correspondant à plus de 650 tonnes de déchets évitées (dont 67 tonnes issues de projets menés par Icade), 4 499 tonnes de CO₂ évitées et généré une économie de 6,1 millions d'euros pour les acheteurs. En 2020, Icade a rejoint le « Booster du Réemploi⁽¹⁾ » dont l'objectif est de créer une plateforme de centralisation et de standardisation de l'expression de la demande en matériaux de seconde vie. En 2021, elle a engagé quatre projets dans la démarche représentant au total plus de 150 000 m².

Pôle Foncière Tertiaire

La Foncière tertiaire identifie les sources de production de déchets liées à son activité, définit pour chacune un plan d'action et pilote leur mode de traitement.

ÉVOLUTION DE LA PART DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES MAÎTRISÉS RECYCLÉS OU VALORISÉS (en % de tonnes)



(1) <https://boosterdureemploi.immo/>

La part de déchets maîtrisés recyclés ou valorisés a augmenté de 77 % en 2020 à 89 % en 2021. Les déchets non encore valorisés concernent principalement des actifs diffus dont les déchets sont collectés et traités par les services communaux, pour lesquels Icade a moins de leviers d'action. En 2021, Icade a poursuivi ses actions en collaboration avec ses prestataires de gestion des déchets pour améliorer la qualité du tri et la valorisation des déchets sur site :

■ **mise en place de centres de tri et de collecte au sein des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires :**

Pour favoriser un bon niveau de collecte, de tri et de valorisation, Icade concentre son action sur les cinq flux de déchets principaux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois). Icade a créé une « éco-base » sur le Parc d'Orly-Rungis et mis en place un contrat prévoyant la valorisation des déchets à 100 % sur le Parc des Portes de Paris. Pour aller plus loin elle diversifie la collecte à d'autres déchets spécifiques (mégots, piles, jouets, etc.) en collaboration avec des éco-organismes, des associations ou des entreprises spécialisées ;

■ **accompagnement des locataires :**

Icade co-construit avec eux, lors des comités bail vert, des plans d'actions portant sur la création de points d'apport volontaire, la réalisation de campagnes de sensibilisation, la mise en place de dispositifs ludiques et des audits « zéro déchet ».

Icade encourage également le développement des filières de réemploi lors des opérations de travaux de remise en état locatif, rénovation ou démolition. En 2021, le pôle Foncière Tertiaire a atteint son objectif avec la mise en place de démarches de réemploi pour 100 % des rénovations de plus de 1 000 m² grâce à la réalisation de diagnostics ressources et à son partenariat avec Cycle-Up.

Pôle Foncière Santé

Compte tenu du fait que la Foncière Santé ne participe pas à la gestion opérationnelle des établissements de santé et en raison de la spécificité des déchets médicaux et de leurs filières d'élimination, les indicateurs de gestion des déchets d'exploitation ne sont pas suivis par Icade.

Les déchets issus des projets de développement sont gérés au travers de la mise en application des référentiels de certification HQE, BREEAM ou LEED.

Pôle Promotion

La gestion des déchets de chantier est encadrée chez Icade Promotion par le système de management de la qualité (voir § 2.4 pour plus de détails). Cette démarche couvre en particulier les thématiques de chantiers propres et de maîtrise des risques opérationnels (sites et sols pollués, santé et sécurité, etc.). Le pôle Promotion vise le niveau « Très performant » pour ses nouvelles constructions certifiées HQE sur les cibles « Chantier à faible nuisance » et « Gestion des déchets d'activité ». Enfin, 100 % des démolitions de plus de 5 000 m² intègrent une démarche de réemploi des matériaux déconstruits en 2021.

2.3.2. Réduire les consommations d'eau

De par leurs implantations géographiques, les activités d'Icade sont peu contraintes quant aux enjeux d'usage de la ressource en eau. Pour autant, Icade s'attache à mesurer et réduire son impact. Un catalogue interne de solutions de gestion de l'eau a été élaboré. Il rassemble un ensemble de bonnes pratiques et de retours d'expérience concernant la gestion des eaux usées, la récupération des eaux pluviales et la réduction des consommations. Ces solutions seront progressivement déployées sur le patrimoine et les nouvelles opérations.

Pôle Foncière Tertiaire

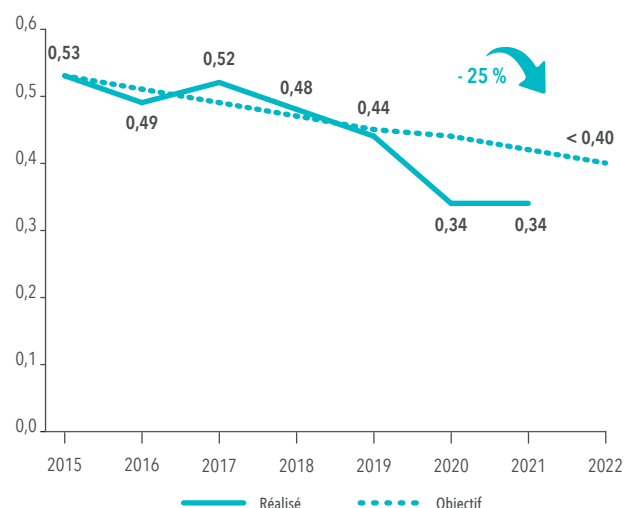
Différents outils de mesure et de pilotage sont mis en œuvre sur le patrimoine de la foncière Tertiaire afin de limiter la consommation d'eau :

- grâce à la cartographie du réseau de distribution associée à des relevés de consommation mensuels, Icade est en mesure d'assurer une surveillance de l'état des équipements des immeubles de bureaux. À fin 2021, un outil de suivi des consommations en temps

réel et d'alerte, permettant d'identifier plus rapidement les fuites, a été déployé sur la moitié du patrimoine ;

- l'installation de bassins de rétention sur certains parcs d'affaires permet de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales et la saturation des stations d'épuration lors de fortes pluies. Sur ses nouveaux projets et aménagements, Icade récupère les eaux de pluie pour l'arrosage et les sanitaires, limite les arrosages automatiques et a recours à des plantes peu consommatrices d'eau. Pour aller plus loin, la société Vertuo, créé en 2018 dans le cadre du start-up studio Urban Odyssey, a conçu trois produits qui permettent de récupérer les eaux de ruissellement pour alimenter des modules végétaux ancrés dans le sol (Bocage Urbain), hors sols (Oasis Urbain) ou des jardinières (Lopin) ;
- les locataires sont incités aux bonnes pratiques en matière de gestion de leur consommation d'eau (installation d'équipements sobres en consommation, relevés de compteurs, nudges, etc.).

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en m³/m²/an)



En 2021, on observe une baisse de la consommation d'eau de 36 % par rapport à 2015 (en m³/m²/an). La stabilité entre 2020 et 2021 s'explique par la hausse de l'occupation en 2021 (moins de périodes de confinement qu'en 2020) compensée par l'entrée en patrimoine de développements et rénovations dont la performance est meilleure que la moyenne des actifs et la mise en place des mesures d'amélioration décrites ci-dessus.

Pour plus de détails sur les consommations d'eau et la production de déchets, à périmètre total et à périmètre constant, voir § 6.2 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA ».

Pôle Foncière Santé

La consommation d'eau des exploitants de santé est en baisse de 4 % entre 2019 et 2021 à périmètre constant.

Pour plus de détails sur les consommations d'eau, à périmètre total et à périmètre constant, voir § 6.4 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – format EPRA ».

Pôle Promotion

La certification NF, généralisée à toutes les nouvelles constructions d'Icade, comporte des exigences élevées en matière de gestion de l'eau, qu'il s'agisse des consommations d'eau en phase d'exploitation ou de l'impact des projets en phase chantier. En 2021, 73 % des opérations de logements et de bureaux ont mis en place des solutions additionnelles de gestion de l'eau telles que celles proposées dans le catalogue de solutions mis à disposition des directions techniques (dispositifs de rétention ou d'infiltration, réutilisation d'eaux pluviales pour l'arrosage...).

2.4. Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation

Icade fait régulièrement partie des entreprises pilotes qui testent les nouveaux référentiels de certification et de labellisation. Cela lui permet d'anticiper les futures réglementations, de répondre aux attentes de ses clients et de leur garantir un niveau de performance environnementale et sociale élevé.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmenter les surfaces de bureaux certifiés en exploitation de + 5 % par an d'ici à 2022. Certifier ISO 14001 100 % des parcs d'affaires chaque année. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Certifier 100 % des projets neufs dont la surface est supérieure à 4 000 m² avec un niveau minimum HQE très bon, BREEAM <i>Very good</i>, LEED <i>Silver</i> ou DGNB <i>Silver</i>. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Atteindre 100 % des bureaux et 35 % de logements couverts par une certification environnementale chaque année dès 2019. 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>⊕</p>	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 6 % en 2021 vs 2020 à périmètre constant. 100 % des parcs d'affaires sont certifiés ISO 14001 depuis 2016. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2021, 100 % des projets de plus de 4000 m² sont certifiés avec un niveau minimal. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2021, 83 % des bureaux et 41 % des logements sont certifiés.
<p>✓ Objectif atteint</p> <p>⊕ Objectif partiellement atteint</p> <p>⌚ Objectif en cours de réalisation</p> <p>⊗ Objectif non atteint</p>		

2.4.1. Icade pionnière des nouvelles certifications et labellisations

Icade expérimente en permanence de nouveaux standards, comme en témoignent les projets pilotes menés ces dernières années :

- en matière de certifications et labels environnementaux :
 - 2005** : Icade est le premier acteur privé à obtenir la certification HQE Tertiaire,
 - 2009** : Icade fait partie des premiers acteurs privés à obtenir la certification HQE Tertiaire exploitation,
 - 2014** : obtention du label BiodiverCity,
 - 2017** : le bâtiment de bureaux Thémis (Paris), figure parmi les premières opérations tertiaires dotées de la certification BBKA (bâtiment bas carbone) et du label d'État E+C- (énergie positive et réduction carbone), au niveau E2C2, label qui préfigure la future réglementation environnementale,
 - 2021** : Icade fait partie des premiers acteurs privés à s'engager dans la labellisation E+C- de construction d'immeubles de santé ;
- en matière de certifications et labels sur les sujets de connectivité, de bien-être et de confort :
 - 2017** : le bâtiment Sky 56, à Lyon, est labellisé Well. Open, le siège social d'Icade devient opération pilote du label R2S (*Ready to Service*) et la tour PB5 à la Défense obtient l'un des premiers labels WiredScore en France, au niveau *gold*,
 - 2018** : Open, le siège social d'Icade, est le premier bâtiment certifié OsmoZ par Certivéa.

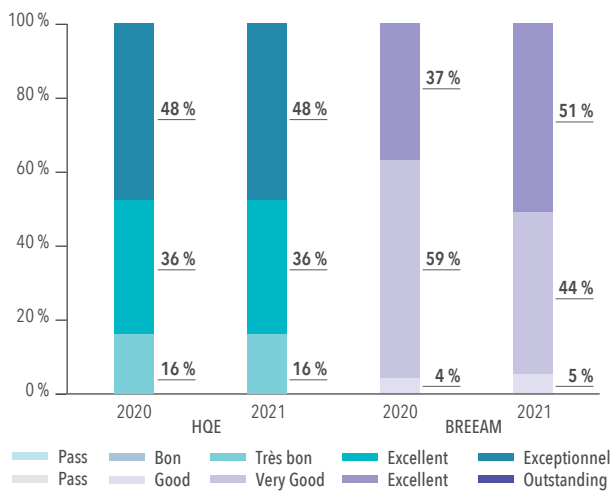
Icade participe à la création de nouveaux labels. Elle a par exemple signé en 2019 un partenariat avec l'entreprise Deyrolle pour la définition d'un label « Nature Art Éducation », dans le cadre du projet « Quartier de Gally » qui donnera jour à un ensemble immobilier mixte de 50 340 m² à Versailles (78). Elle participe également aux travaux de refonte du référentiel de certification HQE coordonnés par Certivéa pour le secteur de la santé. Enfin, le Parc des Portes de Paris est devenu projet pilote du label BiodiverCity Life en 2021.

2.4.2. Développement des certifications environnementales des constructions neuves et du parc existant

Pôle Foncière Tertiaire

Icade s'attache à généraliser les certifications environnementales tant pour les actifs existants que ceux en développement. Les projets d'acquisition et de cession sont également évalués en tenant compte de leurs certifications et labels. Les surfaces certifiées en exploitation ont augmenté de 6 % entre 2020 et 2021 (à périmètre constant), dépassant l'objectif de + 5 % par an. En 2021, 68 % du patrimoine est certifié HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation), soit 554 921 m² certifiés construction et 546 182 m² certifiés exploitation. De plus, 100 % des parcs d'affaires d'Icade sont certifiés ISO 14001. Le pôle Foncière Tertiaire garantit ainsi la mise en place d'un système de management environnemental de ses parcs et immeubles.

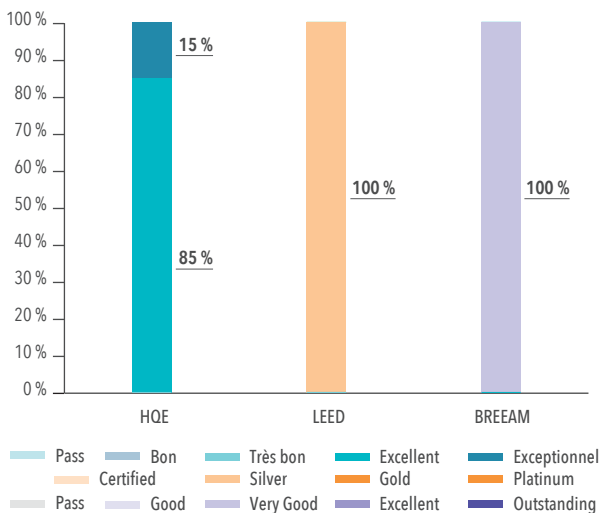
ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES CERTIFIÉS HQE/BREEAM EXPLOITATION PAR NIVEAU
(en % des surfaces)



Pôle Foncière Santé

En 2021, Icade Santé a renforcé l'objectif de certification environnementale de ses projets de construction de plus de 4 000 m² en l'élargissant à l'ensemble de ses pays d'implantation et en définissant un niveau minimum à atteindre (HQE Très bon, BREEAM Very good, LEED Silver et DGNB Silver), objectif atteint en 2021. À titre d'exemple, Icade Santé a livré en 2021 une clinique de 6 250 m² à Grosseto (Residenza Il Poggione, Toscane, Italie), certifiée LEED Silver notamment grâce à la mise en place d'actions spécifiques pour le comptage des consommations d'énergie et la réduction de la consommation d'eau intérieure et extérieure.

RÉPARTITION DES NIVEAUX DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS D'ICADE SANTÉ EN EUROPE EN 2021
(en % des surfaces des projets certifiés)

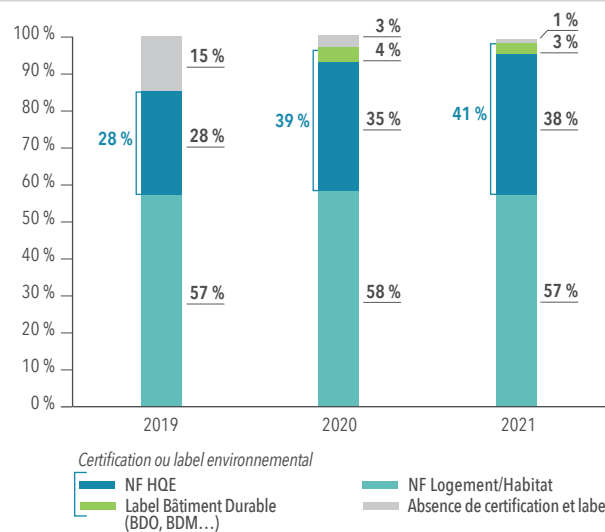


Pôle Promotion

Depuis 2015, Icade Promotion a mis en place un système de management responsable (SMR) certifié par Cerqual Qualitel Certification au plus haut niveau d'exigence des référentiels NF Habitat, NF Habitat HQE et NF Tertiaire HQE, pour l'ensemble de ses typologies d'immeubles (logement et tertiaire) et de ses implantations géographiques. Cette certification inscrit Icade Promotion dans une démarche d'amélioration continue au service de ses clients grâce à une organisation et un suivi des projets optimisés et un haut niveau de qualité des bâtiments construits.

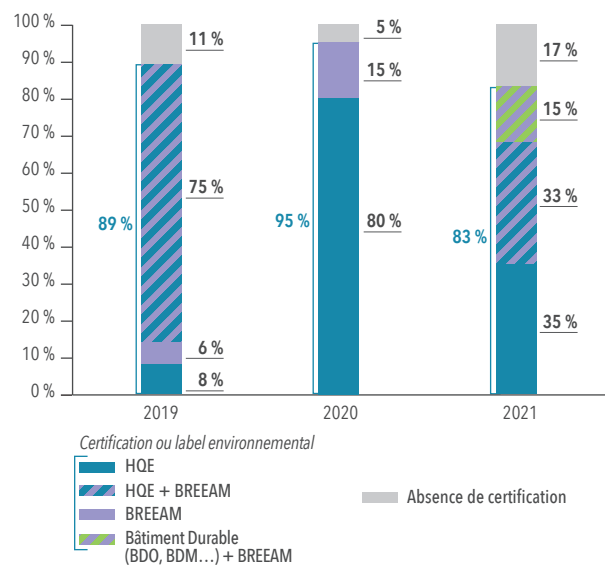
En 2021, 99 % des opérations de logements ont obtenu une certification qualité NF, et 41 % ont obtenu une certification ou un label environnemental (NF HQE et/ou Bâtiment Durable).

ÉVOLUTION DES CERTIFICATIONS DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT PAR TYPOLOGIE ET PAR NIVEAU












Concernant les opérations de bureaux mises en chantier en 2021, 83 % sont couvertes par une certification ou un label environnemental.

ÉVOLUTION DES CERTIFICATIONS DES BUREAUX PAR TYPOLOGIE ET NIVEAU



2.5. Développer des solutions pour la mobilité durable

Les transports représentent un quart du bilan carbone moyen des Français, dont les deux tiers pour la voiture. Icade s'attache à implanter ses immeubles à proximité des réseaux de transport en commun et à développer des solutions de mobilité durable innovantes.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Équiper 100 % des parcs et bureaux avec des bornes de charge pour véhicule électrique d'ici à 2019. • Compléter les dispositifs de bornes de charge pour véhicule électrique d'au moins une autre solution d'éco-mobilité pour tous les parcs et bureaux d'ici à 2021. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser des audits de mobilité sur des cliniques en France à partir de 2022. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer au moins 75 % des opérations à moins de cinq minutes à pied d'un moyen de transport en commun chaque année dès 2019. • Intégrer systématiquement une offre de mobilité durable à toutes les nouvelles opérations de bureaux et logements d'ici à 2022. 	<ul style="list-style-type: none">      	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 % des parcs et bureaux sont équipés à fin 2021. • 92 % des parcs et bureaux sont équipés d'au moins une solution d'éco-mobilité complémentaire aux bornes de charge pour véhicule électrique. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux concernant ce nouvel engagement commenceront en 2022, en concertation avec les exploitants. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 93 % des opérations se situent à moins de cinq minutes à pied d'un moyen de transport en commun en 2021. • Un catalogue de solutions de mobilité durable a été élaboré en 2019 et 100 % des opérations de bureaux et logement proposent une solution en faveur de la mobilité durable en 2021.
<ul style="list-style-type: none">  Objectif atteint  Objectif partiellement atteint  Objectif en cours de réalisation  Objectif non atteint 		

Pôle Foncière Tertiaire

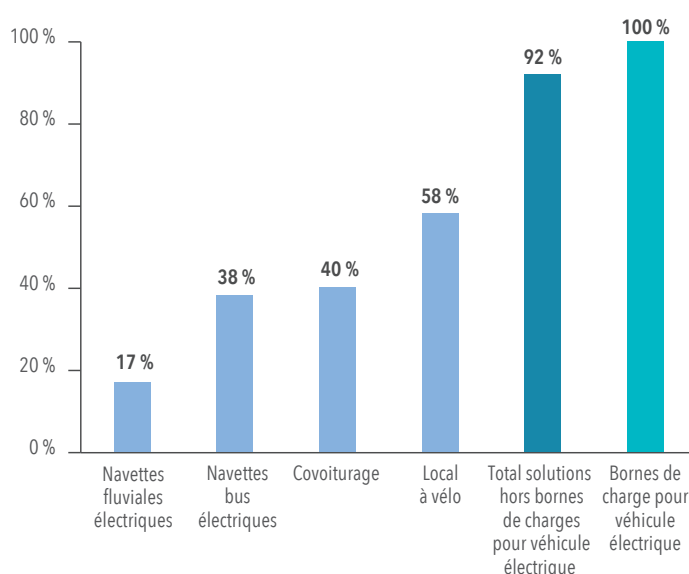
Le pôle Foncière Tertiaire investit et développe des actifs proches des transports en commun : 99 % de son patrimoine est situé à moins de 400 mètres des transports en commun (cinq minutes de marche). Il met également à disposition de ses locataires un large choix de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle incluant des navettes électriques privatives terrestres ou fluviales, des vélos partagés, du covoiturage ou des solutions de services partagés de stationnement et de flottes de véhicules. Au moins une de ces offres est proposée sur 92 % des surfaces des bureaux et parcs d'affaires, en plus des bornes de charge pour véhicule électrique installées sur 100 % de son patrimoine.

Fin 2021, Icade a lancé la « Bicycle initiative, le Booster du Vélo ! » ouverte aux acteurs de l'immobilier tertiaire et résidentiel pour favoriser le développement de l'usage du vélo pour les déplacements domicile-

travail. L'ambition de cette initiative est d'améliorer l'accessibilité et la qualité des parkings vélos et des services associés en travaillant avec l'ensemble des parties prenantes (collectivités, foncières et promoteurs) pour :

- assurer l'accessibilité des sites grâce à des pistes cyclables sécurisées et des transports en commun adaptés ;
- améliorer l'ergonomie (dimensionnement, système d'accroche...) et la qualité (protection contre les intempéries, les incivilités...) des locaux vélo ;
- proposer des services : douches, vestiaires, stations de gonflage, conciergeries (acquisition ou emprunt d'accessoires, ateliers de réparation, formations...).

SOLUTIONS D'ÉCO-MOBILITÉ DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE



En 2021, les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports utilisés par les usagers des parcs et bureaux s'élevaient à 27 777 tonnes de CO₂ (scope 3), en baisse de 9 % par rapport à 2020, ce qui s'explique par une plus grande proximité aux transports en commun des actifs acquis en cours d'année par rapport aux actifs cédés.

Pôle Foncière Santé

Pour Icade Santé, l'accessibilité de ses établissements est un enjeu tant sociétal qu'environnemental. Icade Santé se donne pour objectif de réaliser dès 2022 des diagnostics mobilité sur quelques cliniques afin d'analyser l'organisation des déplacements des patients, des visiteurs et des collaborateurs et d'identifier des pistes d'optimisation à proposer aux exploitants.

Pôle Promotion

Le pôle Promotion privilégie les implantations proches des transports en commun. En 2021, 93 % de ses opérations étaient ainsi situées à moins de cinq minutes de marche (400 mètres) des transports en commun.





Depuis 2020, 100 % des opérations ont en outre mis en place au moins une solution de mobilité durable que ce soit au niveau des quartiers (voies douces, parkings partagés, etc.) ou des bâtiments (autopartage, bornes de gonflage et d'entretien des vélos, etc.). Enfin l'usage du vélo a été intégré au cahier des charges de la nouvelle offre immobilière résidentielle « Naturellement chez Soi ».





3. Bien-être des occupants, accompagnement aux nouveaux usages et ancrage territorial

Icade a inscrit dans sa Raison d'être son engagement à concevoir et construire des lieux inclusifs, mixtes et connectés. En contribuant au développement économique, au renforcement du lien social et à l'amélioration de la qualité de vie au sein de ses territoires d'implantation, Icade ambitionne de tracer la voie d'une transition juste, conjuguant impact social et environnemental.

3.1. Contribuer à la cohésion des territoires et à l'inclusion

Face à l'évolution des besoins immobiliers, Icade s'engage auprès des collectivités locales et des acteurs des territoires en développant de nouvelles offres en faveur des publics fragiles et des acteurs de l'économie sociale et solidaire, ainsi que par des actions philanthropiques.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer le nombre de partenariats locaux et solidaires sur les parcs d'affaires entre 2019 et 2022. 		<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 actions locales et solidaires ont été proposées aux locataires des parcs d'affaires en 2021 vs 24 en 2020.
<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement des infrastructures de santé en France et Europe. Mettre en œuvre une politique de mécénat autour de la thématique « bien vivre dans les établissements de santé » à partir de 2022. 	 	<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2021, les cliniques d'Icade Santé bénéficient à plus de 36 millions de Français et les Ehpad à plus de 8 000 résidents en Europe. La politique de mécénat est en cours de définition.
<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer des clauses d'insertion pour 60 % des chantiers ayant au moins un contrat de travaux d'un montant supérieur à 4 millions d'euros dès 2021 et favoriser l'emploi local. 		<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2021, Icade Promotion a élargi le champ d'application de son engagement concernant l'insertion (ses chantiers de plus de 20 millions d'euros) pour favoriser le déploiement de cette pratique à une plus grande échelle (ses chantiers ayant au moins un contrat de travaux de plus de 4 millions d'euros). En 2021, 74 % des chantiers significatifs ont intégré une clause d'insertion et plus de 75 % des achats du pôle Promotion ont été réalisés auprès de fournisseurs locaux.

 Objectif atteint
  Objectif partiellement atteint
  Objectif en cours de réalisation
  Objectif non atteint

3.1.1. Engagement en faveur du logement abordable

Au cœur de l'héritage et de la Raison d'être d'Icade, se trouvent les questions du logement abordable, de l'accès à la propriété et de la mixité sociale comme facteurs de la cohésion sociale.

Pôle Promotion

Le pôle Promotion s'attache à favoriser le lien social dans les quartiers qu'il développe en intégrant des critères de mixité sociale et d'usage dans ses projets. Au sein d'Icade Promotion, Synergies Urbaines est un acteur de la ville inclusive, créatrice de valeur sociale, écologique et économique, de l'échelle de l'immeuble à celle du quartier. Par exemple, le projet « Nanterre partagé », à Nanterre (92) intègre 260 logements (dont 20 % à prix maîtrisés), des résidences (habitat collectif, infirmiers étudiants, etc.), un café participatif et une école Montessori.

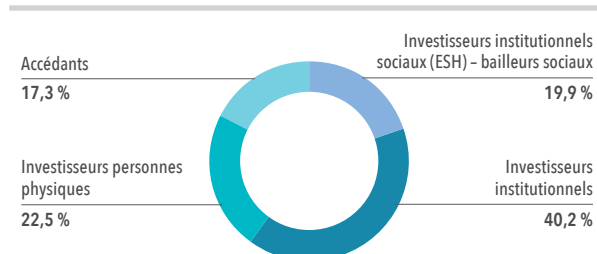
Pour favoriser l'accès à des logements abordables et de qualité, Icade Promotion propose plusieurs dispositifs. Elle s'est ainsi associée en 2020 à Action Logement pour favoriser l'accès à la propriété des salariés primo-accédants. En 2021, Icade Promotion a engagé sa première opération en bail réel solidaire⁽¹⁾ sur la commune de Reignier-Esery (74) en partenariat avec l'Établissement public foncier de Haute-Savoie. Sur cette opération de 63 logements, 17 seront proposés à un prix de vente de 2 800 €/m² en moyenne, soit environ 45 % en dessous du prix du marché. Pour favoriser l'émergence de ce type de projets Icade Promotion a annoncé fin 2021 la création d'« Icade Pierre Pour Tous » son propre organisme foncier solidaire⁽²⁾.

(1) Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (organisme de foncier solidaire) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Ce système permet de proposer des logements à des prix d'acquisition moins élevés.

(2) Les OFS sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les propriétaires de ces logements ne détiennent que des murs. Ils sont locataires du terrain et bénéficient du droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique rechargeable.

En 2021, la répartition par typologie de client est équilibrée, les acquéreurs de logements sociaux ou en accession représentent 37,2 % des réservations.

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT EN 2021



3.1.2. Des infrastructures de santé et des offres d'hébergement inclusives

Pôle Foncière Santé

Pour répondre au besoin des opérateurs de santé d'externaliser leur immobilier, Icade a créé en 2007 une Foncière dédiée aux actifs de santé. Sa mission est d'accompagner les exploitants de cliniques de médecine et de chirurgie, de cliniques psychiatriques, de centres de soins de suite et de réadaptation et d'Ehpad dans le financement de leurs activités et la modernisation de leurs établissements. Grâce à ses partenariats immobiliers de long terme, Icade Santé participe au développement de services de santé d'excellence et à la qualité des soins aux personnes âgées sur l'ensemble du territoire.

En 2021, environ 36 millions de personnes vivent dans des territoires de santé où sont implantées des cliniques d'Icade Santé en France et plus de 8 000 résidents sont accueillis au sein d'Ehpad propriétés d'Icade Santé en Europe. Poursuivant sa stratégie de développement, Icade Santé participe à l'atteinte des objectifs de développement durable n° 3 « Bonne santé et bien-être » et n° 10 « Inégalités réduites » en France et en Europe.

Pôle Promotion

Présent depuis 1960 auprès des hôpitaux publics et soutien opérationnel d'Icade Santé, Icade Promotion est aujourd'hui un acteur de référence dans le domaine de la santé et du médico-social et un partenaire du monde associatif, des grandes fondations, des mutuelles et des centres hospitaliers.

Fort de son savoir-faire reconnu dans la création d'établissements d'hébergement et de soins inclusifs, Icade Promotion propose des solutions de logements alternatifs et complémentaires aux dispositifs sociaux et médico-sociaux. L'objectif de son offre d'habitats inclusifs est de permettre aux personnes en situation de handicap et aux seniors de choisir leur lieu de vie selon leurs besoins et leurs envies dans un environnement adapté et sécurisé : au sein d'un établissement spécialisé, d'une colocation ou d'un logement plus autonome. Ces lieux inclusifs conçus autour d'un espace de rencontre et d'échange (commerces, restaurants, « place du village ») associent plusieurs types de logements complémentaires (logements sociaux ou en accession, résidences senior et étudiante, Ehpad, pôle médical...). La mutualisation des espaces, des services et des personnels permet d'optimiser les coûts de construction et de fonctionnement et de créer du lien social entre les résidents.

Le projet de Laloubère (65) est un exemple de projet d'ensemble innovant mettant en avant l'intergénérationnel, l'inclusion et la mixité sociale. La programmation prévoit la création d'un projet mixte incluant des logements pour seniors, des logements pour personnes handicapées vieillissantes et travailleurs handicapés psychiques et des logements pour personnes en situation de handicap moteur.

3.1.3. Développement économique des territoires

Acteur de la ville et des territoires, Icade participe également à leur développement économique et social. Au-delà de ses investissements financiers, le Groupe concentre son action auprès des territoires sur deux grands axes :

- le soutien à l'emploi en concertation avec les acteurs locaux ;
- l'inclusion d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) locaux au sein de ses projets.

Concertation avec les acteurs locaux et soutien à l'emploi

Au cœur des territoires, Icade dialogue avec les collectivités et s'implique auprès de diverses instances locales dédiées au développement économique et social telles que l'Association pour le développement économique du pôle Orly-Rungis, l'Association des utilisateurs de La Défense ou encore l'établissement public territorial de Plaine Commune qui regroupe neuf communes, accueillant près de la moitié des surfaces des parcs d'affaires d'Icade, au nord de Paris. Plusieurs chartes ont été signées avec cette communauté d'agglomération, portant sur l'économie circulaire, le développement durable et l'insertion professionnelle.

Icade est également signataire du « Pacte avec les quartiers pour toutes les entreprises » (Paqte) initié en 2018 par le Gouvernement. Ce dispositif vise l'intégration de jeunes issus des quartiers prioritaires de la ville par la sensibilisation, la formation et le recrutement (voir § 4.3.4 pour plus de détails).

Parmi les partenariats locaux mis en place, Icade s'engage particulièrement auprès des Chambres de Commerce et d'Industrie, des comités d'emploi ou de structures d'accompagnement à la création de PME et d'ETI comme « Entreprendre Val-de-Marne » et « Entreprendre 93 » pour soutenir la création d'activité et d'emplois sur ses territoires d'implantation. Ainsi :

- Icade est partenaire, depuis 2010, du Club des jeunes talents et copilote ce dispositif sur le territoire de Plaine Commune. Elle organise des séances de coaching et des rencontres entre des entreprises et des jeunes de Seine-Saint-Denis en recherche de formation ou d'emploi. Ce programme a bénéficié à 327 jeunes depuis 2010 et démontre sa pertinence puisque plus de 73 % des participants ont trouvé un emploi en CDI, en CDD, ou ont bénéficié d'une formation qualifiante ;
- Imagin'Office, qui gère les espaces de coworking d'Icade, met à disposition de Solid'Office⁽¹⁾ cinq postes de travail à un tarif préférentiel depuis 2021. Plusieurs promotions de personnes en recherche d'emploi ont ainsi profité d'ateliers de coaching et d'activités organisées par l'association Cojob dont l'objectif est de dynamiser la recherche d'emploi en rompant l'isolement.

(1) Créée en novembre 2015, Solid'Office est une association loi 1901, qui vise à donner accès à des espaces de coworking à moindre coût à des demandeurs d'emploi.

Inclusion d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) locaux au sein de ses projets

Pour contribuer au développement économique et social de ses zones d'implantation, le pôle Foncière Tertiaire organise en partenariat avec des associations et entreprises locales issues de l'ESS des actions solidaires bénéficiant aux territoires et aux locataires de ses parcs d'affaires. En 2021, 30 actions locales et solidaires ont été organisées, dont notamment des tournois sportifs en faveur de la lutte contre le cancer, des marchés éthiques et responsables, des actions de sensibilisations à la RSE, au « zéro déchet », etc.

Pour soutenir le développement des acteurs de l'ESS, le pôle Promotion a créé des outils facilitant leur identification afin de les inclure dans ses opérations de travaux (annuaires régionaux, mini-forum de rencontre...) et des formations dédiées.

Icade soutient également les emplois d'insertion dans ses contrats de sous-traitance et s'engage à intégrer de façon volontaire des clauses d'insertion pour au moins 60 % de ses chantiers ayant au moins un contrat de travaux dont le montant est supérieur à 4 millions d'euros.

3.2. Imaginer la ville de demain avec nos parties prenantes

3.2.1. Encourager l'innovation...

Créée en 2015 et rattachée en 2020 à la directrice de la RSE et de l'innovation, membre du comité exécutif d'Icade, la direction de l'innovation est en charge de structurer la démarche innovation d'Icade. Composée de quatre collaborateurs, elle est dotée d'un fonds de 1,7 million d'euros par an et accueille chaque année plusieurs jeunes diplômés au sein de l'*Innovation Graduate Program*. En synergie avec la politique RSE du Groupe, la démarche d'innovation cible trois enjeux prioritaires : le bas carbone, la biodiversité et les nouveaux usages ; et s'articule autour de deux axes :

- ❑ l'« *Innovation Corporate* » pour accompagner les métiers d'Icade à innover dans leurs pratiques ;
- ❑ le « *New Business* », centré sur l'exploration de nouveaux marchés via la création d'entreprises agiles, accompagnées par Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade.

Innovation Corporate

Pour faire évoluer ses processus et enrichir ses offres, Icade a créé un écosystème composé d'intrapreneurs, de start-up et d'acteurs de la ville. Ce cadre favorable à l'expression et à l'émergence de nouvelles idées est organisé en trois axes :

- ❑ développer la culture de l'innovation de l'ensemble des collaborateurs : dispositifs de veille, conférences, ateliers métiers, formations ;
- ❑ favoriser l'intrapreneuriat : depuis 2017, une vingtaine de projets ont été soutenus et financés par le fonds d'innovation interne. Ils ont permis de mener des expérimentations autour de la végétalisation des espaces extérieurs, des bâtiments connectés, de la *data science*, de la digitalisation des parcours clients, d'occupation temporaire ou encore du coliving... En fonction de leur potentiel, ces projets peuvent ensuite être accompagnés au sein du start-up studio Urban Odyssey pour accélérer leur développement (voir § « *New Business* »). C'est le cas de la société Vertuo, éditeur de solutions urbaines de revalorisation des eaux pluviales ;
- ❑ *open innovation* territoriale et académique : Icade anime un écosystème de partenaires pour enrichir sa vision de la ville de demain. Quelques exemples : le Centre européen d'excellence en biomimétisme de Senlis (Ceebios), la chaire Entrepreneurier Territoire Innovation de l'université Paris Panthéon Sorbonne... Au niveau local, Icade mobilise ses parcs d'affaires et son expertise d'aménagement pour conduire des expérimentations *in situ*.

(1) <https://urbanodyssey.com/>

3.1.4. Les actions philanthropiques

En 2021, Icade a soutenu différentes organisations via des actions de mécénat et sponsoring, autour du sport, de la culture ou de la solidarité, à hauteur de 1 003 160 euros. Ainsi, Icade a notamment :

- ❑ fait un don de 60 000 euros à l'Institut Pasteur au profit de la recherche sur les vaccins contre le Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur dans le cadre du RCF solidaire émis en 2020 ;
- ❑ poursuivi son engagement avec la jeune pongiste Prithika Pavade, originaire de Saint-Denis, en vue de sa participation aux Jeux olympiques de 2024 à Paris. Cet engagement est représentatif du lien entre Icade et le territoire de Plaine Commune.

L'agence d'Icade Promotion à La Réunion s'est également engagée en tant que membre de la fondation Fond'Ker pour soutenir les jeunes adultes en décrochage, les entrepreneurs, et les aînés isolés.

Pôle Foncière Santé

Icade Santé a pris l'engagement de mettre en œuvre en 2022 une politique de mécénat autour de la thématique du « bien vivre dans les établissements de santé ».

« *New Business* » avec Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade

Créé en 2019 par Icade, en partenariat avec l'Incubateur HEC, le start-up studio Urban Odyssey⁽¹⁾, hébergé à Station F, est dédié à la ville de demain. Il a pour vocation d'industrialiser des offres innovantes en créant des entreprises autonomes. Les projets qui intègrent le start-up studio bénéficient d'un triple appui : un investissement financier, un impact business immédiat grâce à un accès unique aux activités d'Icade ainsi que tout le savoir-faire et les ressources mises à disposition par l'Incubateur HEC. En 2021, il accompagne onze projets de start-up et *spin-off*, dont huit issus de l'intrapreneuriat, qui proposent des solutions :

- ❑ d'efficacité carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur : conception, préfabrication et industrialisation de constructions bas-carbone, récupération d'énergie sur les eaux grises, réemploi et neutralité carbone des territoires ;
- ❑ répondant aux enjeux sociaux : coliving senior ou jeunes actifs.

3.2.2. ... pour contribuer à un immobilier plus durable

À l'issue de cette démarche d'innovation, les nouvelles solutions sont intégrées au processus ou aux offres d'Icade. En 2021, neuf projets innovants ont ainsi été déclinés de manière opérationnelle dans les business. Les offres des start-up co-crées peuvent également se diffuser à l'ensemble du secteur.

Pôle Foncière Tertiaire

Anticipant le développement du télétravail et du nomadisme, Icade créait en 2020 « *Imagin'Office* », offre de tiers lieux complémentaire à l'offre traditionnelle du pôle Foncière Tertiaire. Elle permet d'offrir des solutions adaptées aux indépendants, aux entreprises de croissance ou aux équipes projet grâce à des espaces de travail modulables et personnalisables réservés via des contrats flexibles. L'offre porte une attention particulière portée aux dimensions de confort, de confidentialité, d'éco-responsabilité et une gamme complète de services associés. En 2021, six sites sont proposés, dont cinq en Île-de-France et un à Lyon, avec un objectif de déploiement d'une vingtaine de sites en France à horizon 2025.

Le pôle Foncière Tertiaire a également refondu en 2021 son offre de bureaux traditionnels autour d'un nouveau concept. Le « *Bureau de demain by Icade* » offre des lieux spacieux et aérés et intègre des services « sans contact ». Ce bureau répond aux enjeux environnementaux

tant dans sa conception (empreinte carbone réduite, réemploi...) que dans son exploitation (efficacité énergétique, mobilité douce...). Grâce à ses aménagements conviviaux intégrant l'accès à la nature et à des services numériques, il renforce les liens entre les collaborateurs. Enfin, il offre plus de flexibilité contractuelle pour répondre à la transformation rapide des modèles économiques.

Pôle Foncière Santé

Les établissements de santé évoluent selon les pratiques médicales et les besoins en santé des territoires et des populations. La pandémie de la Covid-19 a mis en exergue le besoin de flexibilité dans l'organisation des locaux et des circulations. Icade Santé est en lien continu avec ses opérateurs de santé afin de répondre à leurs nouveaux besoins, tels que le raccourcissement des durées des séjours d'hospitalisation, l'augmentation du niveau de technicité de leurs blocs opératoires ou encore le développement des activités de médecine non chirurgicale. Ils mettent au cœur de leurs réflexions l'usage du numérique et les enjeux de confort pour les différents publics (patients, accompagnants, personnel soignant, etc.). Icade Santé accompagne ses partenaires dans la restructuration ou le développement de leurs établissements pour les rendre plus adaptables aux nouveaux besoins et améliorer le confort des patients, la qualité des parcours de soin et des nouvelles activités médicales.

Par ailleurs, Icade continue à développer le projet Ambu'Stage, désormais ASTAA. Cette application de géolocalisation permet notamment au personnel soignant de suivre le patient dans sa prise en charge et de localiser les équipements médicaux au sein de l'hôpital, à partir

d'un PC, d'une tablette ou d'un smartphone. Elle permet d'informer les accompagnants de l'avancement de son parcours ambulatoire. Après un premier test en conditions réelles sur la polyclinique de Reims-Bezannes en 2018, l'équipe poursuit le développement de l'application et réfléchit au développement d'une offre de service autour du « smart hospital ».

Pôle Promotion

La crise sanitaire a mis en lumière de manière aiguë l'importance pour les citoyens de la qualité des espaces de vie au sein de leur logement, des espaces partagés et du lien avec les espaces extérieurs. Dans le cadre du déploiement de la Raison d'être d'Icade, le pôle Promotion a redéfini courant 2020 son offre immobilière en partenariat avec les équipes du cabinet Nicolas Laisné Architectes pour intégrer ces nouvelles aspirations. Appelée « Naturellement chez soi », cette offre s'organise autour de deux piliers :

- « la Nature qui fait du bien » : l'offre propose un panel de solutions permettant aux résidents de vivre au contact de la nature (jardins, terrasses communes, végétalisation des balcons...), dans le respect des autres dimensions environnementales (réduire l'empreinte carbone, favoriser le réemploi et les circuits courts, maîtriser les ressources en eau...);
- « le logement pour tous » : au travers de la personnalisation et de la modularité des logements et des espaces de vie communs ce logement dont la conception est tournée vers l'utilisateur vise également à soutenir le développement de la mobilité douce.

3.3. Améliorer le bien-être des occupants et renforcer la relation clients

3.3.1. Assurer le confort, la santé et la sécurité des occupants et des parties prenantes

La Raison d'être inscrite en 2020 dans les statuts d'Icade exprime la nécessité pour le Groupe de contribuer au bien-être et à la santé des habitants. Icade met en place des actions concrètes et des indicateurs de mesure robustes pour répondre à ces enjeux.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Élaborer un catalogue de solutions de mesure et de pilotage de la qualité de l'air intérieur et enrichir la communication avec les utilisateurs d'ici à 2020. 		<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Icade a mené une expérimentation de mesure de la qualité de l'air intérieur avec Veolia dans le cadre de son partenariat avec Airparif^(a) et Airlab^(b) et rédigé un catalogue de solutions dès 2019.
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en œuvre des campagnes d'analyse de la qualité de l'air sur les immeubles multilocataires de plus de 15 000 m² d'ici 2022. ● Réaliser une cartographie de la qualité de l'air intérieur de 100 % du patrimoine contrôlé d'ici à 2022. 		<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des immeubles multilocataires de plus de 15 000 m² ont bénéficié d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air en 2021. ● Un travail de définition méthodologique a été entrepris en 2021 et la cartographie sera mise en place en 2022.
<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Pour les opérations certifiées HQE de plus de 4 000 m², garantir l'atteinte d'un niveau minimum « performant » sur la cible relative à la qualité de l'air intérieur du référentiel. 		<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● En 2021, Icade Santé a précisé et atteint son objectif sur la qualité de l'air intérieur avec 100 % des projets y répondant.
<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur au moins 75 % des opérations de logements dès 2019. 		<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 99 % des opérations de logements ont mis en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur en 2021.

Objectif atteint
 Objectif partiellement atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

(a) Airparif : association agréée par le ministère de la Transition écologique et solidaire pour la surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France.

(b) Airlab : écosystème d'acteurs mobilisés pour la recherche de solutions innovantes dans le domaine de la qualité de l'air dont Icade est membre fondateur.

Pôle Foncière Tertiaire

La direction de la sécurité coordonne sur l'ensemble du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire le gardiennage et la gestion des systèmes de sécurité incendie. Elle met en place des mesures de sécurité renforcées pour les immeubles de grande hauteur et les actifs stratégiques les plus exposés, et installe des dispositifs de vidéosurveillance sur tous les parcs d'affaires. En plus des contrôles réglementaires et des opérations de contrôle interne, un programme d'audit externe annuel a été mis en place depuis 2017.

En outre, depuis plusieurs années, la majorité des actifs dont la Foncière Tertiaire contrôle l'exploitation sont certifiés ISO 14001 ou HQE Exploitation (72 % des actifs en 2021), ce qui implique la mise en œuvre de mesures pour garantir la santé et la sécurité des occupants. Elles couvrent notamment la pollution (air, eau et sols), les incidents d'exploitation (incendies, inondations, etc.), le confort (hygrothermique, sonore et visuel), la gestion des situations d'urgence, l'accessibilité, etc. Cette année, Icade a recensé 27 incidents relatifs à la santé et la sécurité. Ils ont concerné principalement des pollutions environnementales mineures, des épisodes de canicule et des accidents de personnes. Ces incidents ont été sans impact majeur ni pour les locataires ni pour l'entreprise. Le système de management piloté par l'ingénieur Hygiène Santé Environnement a permis de réagir rapidement dès le début de la crise sanitaire et d'adapter les procédures aux évolutions du protocole national publié et régulièrement mis à jour par le ministère du Travail pour assurer la santé des salariés en entreprise. Les principales mesures en place tout au long de l'année 2021 étaient : le port de masque, la désinfection régulière, le renouvellement de l'air et la distanciation physique.

Le pôle Foncière Tertiaire a poursuivi sa campagne d'analyse de la qualité de l'air sur tous les immeubles multilocataires de plus de 15 000 m² (100 % des immeubles concernés à fin 2021).

Pôle Foncière Santé

Icade Santé porte une attention particulière à la qualité des matériaux mis en œuvre dans ses projets de restructuration et de développement. En 2021, elle a précisé son engagement sur la qualité de l'air et se donne pour objectif d'atteindre au minimum le niveau « performant » pour toutes ses opérations certifiées HQE sur la cible correspondante du référentiel. Ce niveau minimal permet de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources de pollution notamment via la mise en œuvre de matériaux faiblement émissifs.

Pôle Promotion

La gestion des enjeux de sécurité au sein de l'activité de promotion porte principalement sur la phase chantier (voir § 3.5 pour plus de détails).

Les bonnes pratiques de gestion des nuisances liées aux chantiers pouvant impacter les salariés des entreprises de travaux et les riverains sont quant à elles définies dans la Charte « chantier propre » applicable à tous les chantiers et font l'objet d'un contrôle pour les opérations certifiées HQE. Il s'agit du dialogue local avec les riverains, de la gestion de la circulation, de la gestion des déchets et des matières dangereuses, de la prévention des pollutions, de la protection de la biodiversité et de la maîtrise des ressources en énergie et en eau.

Concernant la phase d'utilisation des logements, la certification NF Habitat systématisée pour les opérations d'Icade Promotion, prévoit de réduire les nuisances sonores grâce à l'utilisation d'équipements adaptés, d'une isolation renforcée et de matériaux absorbants. Icade s'impose ainsi un seuil de confort acoustique tel que les nuisances sonores soient deux fois moins fortes que les seuils réglementaires. De plus, le pôle promotion s'est engagé dès 2019 à intégrer dès la conception des mesures d'amélioration de la qualité de l'air sur au moins 75 % de ses opérations de logements (99 % en 2021). Ces mesures incluent notamment la vérification *in situ* de la bonne mise en œuvre et de l'efficacité des systèmes de ventilation.

3.3.2. Développer des relations de confiance pour une meilleure satisfaction client

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir 100 % des principaux parcs labellisés avec le label privé « Parc d'excellence ». Dans le cadre du déploiement de la Raison d'être, le pôle Foncière Tertiaire a pris un nouvel engagement en 2021 : avoir un NPS en amélioration les prochaines années. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Adapter l'offre immobilière pour accompagner les exploitants de cliniques dans l'amélioration de la qualité des soins dès 2019. Mettre en œuvre le référentiel issu de la Charte pour la qualité de vie en Ehpad sur 100 % des projets d'acquisition en France à partir de 2020 et à l'international à partir de 2022. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Avoir un Net Promoter Score (NPS) à la livraison positif d'ici à 2020 et en amélioration entre 2020 et 2022. 	<ul style="list-style-type: none"> 	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des principaux parcs sont labellisés en 2021. Le NPS de la Foncière Tertiaire est positif en 2021. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Icade poursuit en 2021 le programme d'audits lancé en 2019 pour la qualité des soins dans les cliniques en vue de proposer des solutions d'amélioration aux exploitants. La Charte a été finalisée en 2019 et le référentiel d'acquisition qui y est lié a été mis en œuvre sur 100 % des acquisitions réalisées en France en 2021. Elle est en cours de déploiement à l'international. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'indicateur de NPS est positif en 2021.
<p> Objectif atteint</p> <p> Objectif partiellement atteint</p> <p> Objectif en cours de réalisation</p> <p> Objectif non atteint</p>		

Pôle Foncière Tertiaire

Les parcs d'affaires d'Icade font l'objet d'une labellisation sur la qualité de vie au travail et l'excellence RSE, appelée « Parc d'excellence ». Établi par un certificateur externe, ce label comprend 60 exigences et près de 200 indicateurs de performance (espaces verts, connectivité, bien-être, etc.). Il couvre 100 % des principaux parcs d'affaires depuis 2018. Les prestations proposées sur les parcs incluent des offres de restauration variées, des jardins partagés, du covoiturage et l'organisation d'activités ludiques collectives et d'événements réguliers favorisant notamment la pratique du sport et le bien-être.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement des parcs se sont poursuivies et ont permis de maintenir 100 % des parcs accessibles aux personnes à mobilité réduite et malvoyantes.

En 2021, dans le cadre de son processus qualité, la direction de l'expérience client a réalisé une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des locataires de la Foncière Tertiaire. Avec un taux de participation couvrant 45 % des loyers, cette enquête fait ressortir un NPS positif avec des clients particulièrement satisfaits de la qualité du suivi des demandes et de l'engagement RSE d'Icade, en ligne avec les enjeux qu'ils rencontrent.

Pôle Foncière Santé

Partenaire des exploitants de santé, Icade Santé s'attache à investir dans des établissements répondant aux meilleurs standards et à accompagner les exploitants dans l'amélioration de la qualité des soins. Elle les accompagne au travers de plusieurs dispositifs :

- Icade Santé a rédigé en 2019 en collaboration avec l'Afnor⁽¹⁾ une Charte pour la qualité de vie en Ehpad⁽²⁾ qui énonce ses valeurs pour ses investissements dans cette classe d'actifs et est accompagnée d'un référentiel interne de plus d'une centaine de critères relatifs au bien-être, au cadre de vie, à la sécurité et à l'accompagnement des résidents. Ce référentiel est utilisé depuis 2020 dans le cadre des audits d'acquisition en France et est en cours de déploiement à l'international.
- Concernant les cliniques, Icade Santé propose depuis 2019 des audits de sites dont l'objet est d'analyser l'adéquation du bâti aux nouvelles pratiques médicales. Ils permettent d'identifier de nouvelles solutions pour adapter l'immobilier en vue d'optimiser la qualité de l'accueil et des soins ainsi que le bien-être des patients et des soignants.

Il est à noter enfin qu'Icade Santé cherche à établir un dialogue stratégique avec ses partenaires exploitants au travers des comités RSE & innovation, qui sont aussi un lieu d'échange sur les nouvelles tendances liées au soin.

Pôle Promotion

L'amélioration de la satisfaction client est un enjeu majeur pour Icade Promotion. En 2021, le taux de recommandation des acquéreurs résidentiels, mesuré par le NPS à la livraison, est à nouveau positif.

■ Des processus de commercialisation et de marketing responsables :

Icade Promotion s'assure d'une communication transparente vis-à-vis de ses clients. Les projets de logement d'Icade Promotion sont réalisés dans le cadre réglementaire français des ventes en état futur d'achèvement (VEFA⁽³⁾), qui impose une correspondance entre le projet livré et le contrat de réservation. En outre, les équipes commerciales sont accompagnées à la gestion éthique des données et à la lutte anti-corruption (voir § 3.6 pour plus de détails). Elles sont formées au conseil en matière de financement et sont accréditées « intermédiaires en opération bancaire et service de paiement » (IOBSP). Enfin, leur rémunération variable dépend en partie de la satisfaction client mesurée par le NPS à la signature.

■ Un parcours client personnalisé...

Icade a conçu un parcours client complet, ponctué de rencontres physiques et virtuelles, pour ses clients acquéreurs résidentiels. Selon les souhaits de chacun, celui-ci peut être réalisé à 100 % en digital et offre ainsi plus de flexibilité.

Dès la réservation, le site icade-immobilier.com propose des vues 2D et/ou 3D de la future résidence et du quartier, de réaliser des visites virtuelles et de réserver les biens en ligne. Depuis 2020, plus de 90 % des contrats de réservation sont ainsi signés en ligne.

Après la signature du contrat, la plateforme digitale « Icade et Moi » permet d'accompagner les acquéreurs à chaque étape de leur projet et de les tenir informés régulièrement de l'avancement du chantier. Les clients sont en relation avec les responsables de la relation client qui seront leur contact référent jusqu'à la livraison. Le configurateur 3D permet de faciliter les choix de personnalisation de l'intérieur du logement, et pour les clients qui le souhaitent, huit Icade Store – lieu hybride hébergeant un espace de vente et d'information et une bibliothèque de matériaux – ont été ouverts, dont un à Paris et sept en région.

À la livraison, la levée des réserves se fait grâce à une application mobile.

■ ... qui prépare à la vie en commun :

Pour aller plus loin, le réseau social privé « Icade et Nous », né de la démarche d'innovation d'Icade, a été testé en 2021 avec les futurs copropriétaires d'une résidence qui ont profité d'un parcours client amélioré. En plus des échanges permis par cet espace, ils ont profité d'ateliers participatifs de définition de l'usage des futurs espaces communs. Ce parcours client complet a pour ambition d'être déployé sur plusieurs projets immobiliers.

(1) Afnor : Association française de normalisation.

(2) <https://www.icade.fr/content/download/3674/file/charte-pour-la-qualite%C3%A9-de-vie-en-ehpad.pdf>.

(3) Le cadre très strict de la VEFA impose aux promoteurs de transmettre aux futurs acquéreurs dès la signature du contrat de vente une notice descriptive présentant les modes constructifs employés, les matériaux utilisés pour l'ensemble des lots et les équipements installés, dans les parties privatives, communes et extérieures de l'immeuble. À la livraison, le vendeur est tenu de garantir aux acquéreurs la correspondance entre le bâtiment livré et la notice descriptive (garantie du parfait achèvement), et la qualité du gros œuvre pendant dix ans après la livraison (garantie décennale).

3.3.3. Déployer le numérique au service de la performance et de l'expérience utilisateur

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Déployer l'« e-annexe » sur 90 % des baux des nouveaux immeubles à partir de 2020. 	NA	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Après la signature d'une première e-annexe en 2020, un travail de refonte du document a été estimé nécessaire en 2021 pour intégrer de nouveaux enjeux. Dans l'attente de la finalisation, aucune nouvelle e-annexe n'a été signée.
<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Développer 70 % des nouveaux projets supérieurs à 4 000 m² en BIM en France à partir de 2022. 		<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● En 2021, 73 % des projets significatifs d'Icade Santé en France ont été développés en BIM.
<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Proposer 100 % de logements connectés ou communicants en 2019. ● Développer 100 % de nouveaux projets de bureaux et logements en BIM en 2022. 	 	<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des logements sont connectés ou communicants en 2021. ● 45 % des projets de bureaux et logements ont été développés en BIM en 2021.

Objectif atteint

Objectif partiellement atteint

Objectif en cours de réalisation

Objectif non atteint

NA : non applicable

Membre d'honneur de la *Smart Building Alliance* (SBA) réunissant 460 acteurs autour des enjeux de la ville de demain, Icade fait des outils digitaux des leviers de transformation :

■ **Conception, réalisation et exploitation : le *Building Information Modeling* (BIM), un outil au service de la ville durable :**

Dès 2019, Icade a défini sa Charte BIM⁽¹⁾, commune à l'ensemble de ses métiers. En 2020, elle a élaboré des guides et procédures associés et elle a déployé, en 2021, une plateforme SaaS pour accompagner la systématisation du BIM dans ses nouveaux projets immobiliers. Le déploiement de cet outil permet de fluidifier les échanges d'information entre acteurs et d'optimiser les ressources utilisées et l'impact carbone en phase de construction et d'usage. Il est accompagné de formations à destination des équipes opérationnelles. Plusieurs opérations des Foncières ont déjà mis en œuvre le BIM dont certaines l'utilisent en phase d'exploitation et 45 % des opérations de construction neuve ont été développées en BIM en 2021.

■ **Des bâtiments connectés :**

Conformément à la réglementation, Icade Promotion garantit à tous les acquéreurs de logement le raccordement à la fibre optique et l'Internet à très haut débit dès leur entrée dans le logement. Pour certaines offres, un pack domotique permettant de gérer les équipements à distance est également proposé aux acquéreurs.

Afin d'embarquer des infrastructures de communication performantes et sécurisées, assurant un haut niveau de services aux locataires de bureaux, Icade s'appuie sur les labels *WiredScore*, qui mesure la qualité de la connectivité offerte aux occupants, et R2S, qui porte sur les conditions d'interopérabilité propices à la création de services numériques performants – comme le pilotage énergétique – et sur le niveau de cybersécurité.

■ **Cybersécurité et gestion éthique des données :**

Au-delà du respect de la réglementation en vigueur (voir § 3.6 pour plus de détails), le déploiement de nouvelles infrastructures de télécommunication et de nouveaux services numériques soulève des questions éthiques et de sécurité relatives à la collecte, au traitement et à la mise à disposition des données. Icade a mis en place plusieurs projets pour les traiter :

- En 2021, un travail d'inventaire des infrastructures et services numériques offerts aux locataires des bureaux et une analyse du niveau de criticité de ces derniers ont été réalisés par le pôle Foncière Tertiaire. Les bonnes pratiques de gestion, de maintenance et de sécurisation ont été définies et intégrées aux contrats des prestataires pour clarifier les rôles et responsabilités de chacun. Ce travail permet d'assurer à chaque locataire un niveau de cybersécurité adapté, permettant la protection de leurs actifs et des données personnelles de leurs employés.
- Côté client, une première « e-annexe » au bail commercial, destinée à établir un nouveau cadre juridique de confiance numérique entre bailleur et preneur, a été signée en 2020. À terme, cette annexe sera intégrée aux baux et apportera aux locataires des précisions sur le mode de gestion des données collectées les concernant et l'ensemble des services numériques qui leur sont proposés : infrastructure, applicatifs (maquette BIM, services de proximité...), qualité des services (wifi, sécurité...), suivi des performances énergétiques et mise à disposition des informations couvertes par l'annexe environnementale.
- Par ailleurs, Icade a lancé, avec l'autorisation de l'Arcep⁽²⁾, une expérimentation sur la 5G. Des mesures d'exposition aux ondes et de consommations énergétiques ont ainsi été réalisées en 2021 et plusieurs cas d'usage ont pu être testés. Icade s'est engagée à ouvrir une plate-forme d'innovation *open source* et à transmettre toute information utile aux études d'impacts menées notamment par l'Anses⁽³⁾.









(1) <https://www.icode.fr/content/download/1869/file/charte-bim-icode.pdf>.

(2) Autorité de régulation des communications électroniques et des postes.

(3) Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail.

3.4. Accompagner la démarche RSE des clients

Le comportement et les usages des occupants ont un fort impact sur la performance environnementale d'un bâtiment, au-delà de la qualité intrinsèque du bâti. L'analyse de cycle de vie d'un bâtiment neuf réalisée sur 50 ans montre que l'usage représente la moitié de son impact carbone. Icade sensibilise les futurs acquéreurs et accompagne ses locataires dans l'usage de leur bâtiment.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Atteindre 100 % d'annexes environnementales en 2019. ● Maintenir 100 % de comités bail vert. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Déployer des comités RSE & innovation avec au moins 70 % des exploitants dès 2020. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Proposer un e-learning sur les éco-gestes et la prise en main du bâtiment à 100 % des acquéreurs dès 2020. 	   	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● En 2021, 91 % des annexes environnementales étaient signées. ● L'objectif de 100 % de comités bail vert a une nouvelle fois été atteint en 2021. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'engagement, étendu à l'Europe en 2021, a été atteint avec 94 % des exploitants de cliniques et d'Ehpad ayant bénéficié de comités RSE & innovation en 2021. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Icade propose une série de quatre tutoriels ludiques sur les éco-gestes à l'ensemble de ses clients acquéreurs résidentiels.
<p>  Objectif atteint  Objectif partiellement atteint  Objectif en cours de réalisation  Objectif non atteint </p>		

Pôle Foncière Tertiaire

Depuis 2010, l'accompagnement des locataires d'espaces de bureaux ou de commerce de plus de 2000 m² (soit 43 % des surfaces) a été formalisé par l'ajout d'une annexe environnementale aux baux. Ce document réglementaire indique les valeurs de référence pour les consommations d'énergie, d'eau et la production de déchets. En 2021, la majorité des locataires a signé cette annexe (91 % des surfaces concernées). Pour aller plus loin, Icade développe des services innovants afin d'accompagner ses locataires dans l'optimisation de leur performance environnementale :

- un outil de suivi personnalisé de leurs consommations énergétiques, d'eau et de production des déchets ;
- l'organisation de comités bail vert : ils ont pour objet de co-construire un plan d'action pour réduire les impacts environnementaux des bâtiments sur les sujets réglementaires (comme l'anticipation du dispositif éco-énergie tertiaire avec l'accompagnement des locataires sur la réalisation des déclarations et l'élaboration de plans de travaux adaptés) ou encore sur la biodiversité, la mobilité ou le confort des occupants ;
- le « bail engagé climat » : permettra de contractualiser avec les locataires des engagements climatiques partagés (voir § 2.1 pour plus de détails) ;
- un approvisionnement en énergie verte mutualisé (voir § 2.1 pour plus de détails) ;
- des outils de gestion bâtiminaire comme Weazy, agrégateur d'applications qui permettra aux usagers d'interagir avec le bâtiment et les différents prestataires (restauration, parking...) depuis leur smartphone.

Pôle Foncière Santé

Icade Santé accompagne 94 % de ses partenaires exploitants au travers de l'organisation de comités RSE et innovation. L'objectif de ces comités est de co-construire des plans d'actions sur des enjeux RSE tels que la performance énergétique, la qualité de l'air intérieur, l'innovation, etc. Icade propose notamment un outil automatique de suivi des performances environnementales qui est déployé sur 75 % des établissements de santé en Europe. En France, Icade Santé anticipe également la mise en œuvre du dispositif éco-énergie tertiaire grâce au dialogue régulier qu'elle entretient avec ses locataires. Elle a réalisé une analyse de son patrimoine pour définir des profils énergétiques types des actifs de santé et les principales solutions de performance énergétique à mettre en œuvre.

Pôle Promotion

Afin d'accompagner ses clients acquéreurs, le pôle Promotion a mis en place un processus de commissionnement. Il fournit des garanties sur la qualité et la performance énergétique attendues d'un bâtiment et prévoit les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs définis en phase de construction dans plusieurs domaines (consommation d'énergie, acoustique, ventilation). Ces garanties sont prévues dans le cadre des certifications HQE et BREEAM pour le tertiaire et NF Habitat/Logement, déployées sur plus de 90 % des opérations.

Enfin, les acquéreurs de logements ont accès à un guide numérique comportant des informations et conseils personnalisés relatifs à la performance énergétique, à l'entretien et la maintenance des équipements présents dans leur logement, ainsi qu'à des tutoriels ludiques relatifs aux éco-gestes, à la qualité de l'air intérieur et à la prévention des événements climatiques extrêmes.

3.5. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs

Avec un montant annuel de plus de 1 milliard d'euros d'achats, réalisés auprès d'un réseau d'environ 7 500 fournisseurs et partenaires, constitué principalement de prestataires de travaux tels que les entreprises générales, de gros œuvre, d'électricité, et les cabinets d'architectes, Icade fait partie des grands donneurs d'ordres actifs sur le territoire. La politique d'achats responsables d'Icade vise à associer ses fournisseurs et prestataires à ses ambitions RSE afin de s'assurer de l'atteinte de ses objectifs sociétaux, environnementaux et économiques, tout en tenant compte des attentes de ses parties prenantes.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Déployer la Charte achats responsables sur 100 % des nouveaux contrats de prestations de services et de travaux du pôle Foncière Tertiaire, 100 % des contrats de travaux du pôle Foncière Santé en France et 100 % des chantiers des immeubles neufs (hors co-promotion) du pôle Promotion dès 2019. ● Intégrer des critères RSE dans les appels d'offres gérés par la direction achat dès 2019. ● Accroître le recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté de 150 % entre 2018 et 2022. <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une évaluation RSE de 100 % des principaux fournisseurs de prestations de services et co-construire un plan d'action avec tous les fournisseurs dont la note est inférieure à 50/100 dès 2019. 	<ul style="list-style-type: none"> ✔ ✔ 🕒 ✔ 	<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'objectif est atteint en 2021. ● 100 % des consultations significatives de la direction achats ont intégré des critères RSE en 2021. ● En 2021, Icade a revu à la hausse son ambition en termes d'achats auprès du secteur du travail protégé et adapté (STPA). Le recours au STPA a augmenté de 282 % entre 2018 et 2021 avec un nouvel objectif à + 350 % en 2022 (vs + 50 % initialement). <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'objectif a de nouveau été atteint en 2021.
<p>✔ Objectif atteint</p> <p>🕒 Objectif partiellement atteint</p> <p>🕒 Objectif en cours de réalisation</p> <p>✘ Objectif non atteint</p>		

Suite à la création de la direction achats en 2018, la politique achat, applicable à l'ensemble des entités d'Icade, ne cesse de se renforcer : formalisation et harmonisation des processus achats, formation continue des acheteurs, définition de la politique d'achats responsables, intégration systématique de la Charte achats responsables au corpus des documents contractuels, intégration de critères RSE dans les consultations gérées par les équipes achats, mise en place des processus KYS en lien avec la direction de la conformité (voir § 3.6. pour plus de détails), mise en place d'un outil interne d'évaluation RSE des fournisseurs et réalisation régulière d'analyses de risques croisées sur des critères tels que le taux de dépendance, de récurrence ou encore la solvabilité.

Des relations équilibrées

La Charte achats responsables, disponible sur le site internet d'Icade, couvre 100 % des nouveaux contrats de prestation de services et de travaux de la Foncière Tertiaire, 100 % des contrats de travaux de la Foncière Santé en France et 100 % des chantiers du pôle Promotion. Au travers de cette Charte, les fournisseurs d'Icade s'engagent sur les sujets suivants :

- ❑ l'éthique des affaires ;
- ❑ le respect des normes de travail, des conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) et des droits humains⁽¹⁾ ;

- ❑ l'emploi et l'insertion ;
- ❑ la réduction des risques de dépendance économique ;
- ❑ la sécurité et la protection de la santé ;
- ❑ la sécurité et la protection des données ;
- ❑ la protection de l'environnement.

L'intégration de critères environnementaux et sociaux dans le cadre des consultations

Icade a défini une série d'exigences spécifiques relatives aux aspects sociaux et environnementaux, appliquées depuis plusieurs années :

❑ Matériaux et systèmes durables :

Les nouvelles constructions de la promotion doivent avoir recours à des matériaux et produits conformes à des standards exigeants en matière de respect de l'environnement et de santé : classe A ou A+, label NF Environnement et/ou Écolabel pour les colles, label FSC® ou PEFC pour le bois, etc.

❑ Protection de l'environnement et de la biodiversité :

Des clauses spécifiques encouragent les prestataires d'entretien d'espaces verts à utiliser des techniques et des produits respectueux de l'environnement.

(1) Non-recours au travail illégal, forcé ou obligatoire (conventions C29 et C105 de l'OIT), d'enfants ou d'adolescents (conventions C138 et C182 de l'OIT), lutte contre les discriminations (convention C111 de l'OIT) et le harcèlement, respect des lois en termes de temps de travail, de rémunération et de liberté syndicale (conventions 87 et 98 de l'OIT).

■ Emploi des personnes fragiles :

En 2021, Icade a renforcé son objectif d'achats auprès du secteur protégé et adapté et vise une augmentation de + 350 % entre 2018 et 2022 contre un objectif initial de 50 %. Icade Promotion s'engage à intégrer des clauses d'insertion sur 60 % de ses chantiers ayant au moins un contrat de travaux de plus de 4 millions d'euros.

■ Emploi local :

Icade favorise le recours aux achats locaux. Environ 75 % des achats du pôle Promotion sont réalisés auprès de fournisseurs locaux.

■ Lutte contre le travail illégal :

Pour s'assurer que leurs fournisseurs respectent le Code du travail, les trois pôles d'Icade imposent à leurs sous-traitants de travaux et de prestations de services de s'abonner à une plateforme de contrôle des documents de vigilance.

Depuis 2020, Icade a systématisé l'intégration de critères RSE à l'ensemble des consultations significatives de la direction achats. Ces critères sont issus du guide « Achats responsables » de l'Observatoire de l'immobilier durable ⁽¹⁾, qui inclut une grille de critères RSE définis pour une cinquantaine de métiers des fournisseurs de l'immobilier.

Évaluation des fournisseurs et sous-traitants

En 2021, les équipes achats et RSE ont développé un portail dédié à l'évaluation des politiques RSE des fournisseurs. Les principaux fournisseurs de la Foncière Tertiaire sont évalués au travers de la plateforme et des plans d'actions discutés avec ceux ayant une note inférieure à 50/100. Ce processus est en cours de déploiement chez Icade Promotion.

Former les équipes d'Icade

Un programme de formation à destination des acheteurs a été mis en place en 2021, centré sur les processus, les outils et les méthodes à utiliser. Il a été complété par les thématiques suivantes : achats responsables, certificats d'économie d'énergie, prestations CSPS (coordinateurs santé prévention sécurité) et contrôles techniques, domotique, BIM, etc.

Coordonner la sécurité et la santé sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses chantiers, Icade Promotion a pour objectif le « zéro accident ». Celui-ci s'applique à l'ensemble des intervenants. En tant que maître d'ouvrage, Icade a en effet l'obligation de veiller à ce que les règles permettant d'assurer la santé et la sécurité des travailleurs sur les chantiers soient mises en œuvre, dans le respect des dispositions du Code du travail. Il missionne pour chacun de ses chantiers des spécialistes indépendants : les CSPS, ainsi que le maître d'œuvre d'exécution, afin de vérifier que les entreprises présentes respectent l'ensemble de ces règles, rappelées dans les contrats signés avec ces entreprises. Leur mission consiste à définir et coordonner les moyens et mesures permettant d'assurer la sécurité sur les chantiers par un plan général de coordination ainsi qu'à contrôler leur mise en œuvre. Les CSPS travaillant pour Icade Promotion ont pour obligation de signaler tous incidents dans les registres des chantiers et dans l'outil de recensement des incidents du métier.







Dans la continuité des actions mises en place en 2020 face aux risques spécifiques liés à la pandémie de la Covid-19, et suite aux mises à jour du Guide de l'OPPBT ⁽²⁾, Icade a maintenu les missions spécifiques de « référents Covid » sur chacun de ses chantiers, confiées aux CSPS ou au maître d'œuvre d'exécution, pour prévenir les risques de contaminations sur chantier. Des visites de contrôle ont été réalisées et les moyens mis en œuvre adaptés pour chaque projet localement.

(1) Guide copiloté par Icade, Gecina et l'OID.

(2) Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics : organisme créé en 1947, qui a pour mission de prévenir les risques d'accidents du travail et de maladies à caractère professionnel dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Son guide fait référence dans le domaine de la gestion des impacts sanitaires de la crise de la Covid-19 sur les chantiers car il définit les meilleures pratiques de prévention à mettre en œuvre et est mis à jour à chaque modification des protocoles sanitaires gouvernementaux.

3.6. Garantir l'éthique des affaires

Considérant comme fondamentale pour le Groupe et ses parties prenantes la maîtrise des enjeux réglementaires, de responsabilité et de réputation relatifs à l'éthique des affaires, Icade s'est engagée de manière volontariste à définir et appliquer des règles de bonne conduite des affaires.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Former 90 % des collaborateurs exposés à la lutte anti-blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, à la lutte anti-corruption et fraude en 2020 et 2021. ● Former 100 % des collaborateurs les plus exposés aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles d'ici à fin 2022. 	 	<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 93 % des collaborateurs exposés ont été formés en 2021. ● Les formations ont démarré en 2019 et ont couvert 100 % des personnels les plus exposés identifiés en 2021.
 Objectif atteint  Objectif partiellement atteint  Objectif en cours de réalisation		 Objectif non atteint

Pilotage de la politique d'éthique des affaires

La direction de la conformité met en œuvre la politique d'Icade en matière d'éthique des affaires, incluant la déontologie, la prévention et la lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, l'évasion et la fraude fiscale. Cette direction est pilotée par le directeur de la conformité rattaché au membre du comité exécutif en charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne. Ce directeur s'appuie sur une équipe de quatre personnes et des relais conformité dans les directions métiers. Il assure également la fonction de déontologie interne.

L'ensemble de ces actions est supervisé par le comité d'audit et des risques, instance du conseil d'administration. Les dispositifs conformité sont l'objet d'un programme annuel de contrôles internes et d'audits externes. Les collaborateurs sont régulièrement formés : à fin 2021, 93 % des collaborateurs exposés aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, fraude et corruption ont suivi une formation.

Charte éthique, Guide de conduite anti-corruption, dispositif d'alerte et procédure d'enquête interne

La Charte éthique, accessible sur le site internet⁽¹⁾ et l'Intranet d'Icade, est communiquée à l'ensemble des collaborateurs ainsi qu'aux personnels intérimaires. Elle a été complétée en 2021 d'un guide de conduite anti-corruption axé sur des cas pratiques. Ces deux documents sont attachés au règlement intérieur de la Société.

Une plateforme d'alerte en ligne, sécurisée et disponible 24 heures sur 24, est à la disposition de tout collaborateur pour signaler de façon confidentielle tout risque de non-conformité à la loi, à la Charte éthique ou au guide de conduite anti-corruption. Icade s'engage à ce qu'aucun collaborateur ne fasse l'objet de discrimination ou de mesures de représailles⁽²⁾ pour avoir émis une alerte. De plus, la procédure d'enquête interne définit les faits susceptibles de faire l'objet d'une enquête et les étapes de la procédure.

Une formation obligatoire à la Charte éthique a été mise en place et suivie par l'ensemble des salariés depuis 2019. Chaque nouvel arrivant et chaque intérimaire doit suivre cette formation.

(1) <https://www.icafe.fr/content/download/2063/file/charte-ethique-icafe.pdf>.

La Charte éthique régit notamment : les relations avec les clients, fournisseurs, intermédiaires, actionnaires et représentants d'intérêt ; la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) ; la lutte contre la corruption ; la fraude ; le droit de la concurrence et la propriété intellectuelle ; le financement de la vie politique ; le mécénat et le sponsoring ; les montants maximaux et la nature des cadeaux et invitations, reçus ou donnés ; les conflits d'intérêts ; les informations sensibles, privilégiées et les collaborateurs initiés ; le dialogue social et le respect des droits fondamentaux ; la protection des personnes : santé et sécurité, lutte contre les discriminations et le harcèlement ; la protection des données confidentielles et le respect de la vie privée ; la protection de l'environnement.

(2) Au sens de la Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union.

Dispositif de prévention et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Concernant la LCB-FT, Icade déploie un dispositif de maîtrise de ses risques s'appuyant sur des processus internes de vigilance et de connaissance des clients (processus dits « KYC »). Ces processus intègrent notamment la mise à jour régulière de la priorisation matricielle des risques, constituée par :

- une cartographie analysant la probabilité et l'impact des risques ;
- une classification des risques selon les cinq axes réglementaires définis dans l'article L. 561-4-1 du Code des marchés financiers : implantation géographique, identité du client, nature des produits et services, modalités d'opération et canaux de distribution ;
- l'évaluation de l'intégrité des clients et des transactions et la déclaration des opérations suspectes à Tracfin.

Ces processus sont décrits dans la politique LCB-FT d'Icade et les procédures applicables *ad hoc*.

Dispositif de prévention et de lutte contre la corruption (loi Sapin 2)

Concernant la prévention et la lutte contre la corruption, Icade met en place des actions pour maîtriser ces risques :

- deux cartographies des risques : de non-conformité et de corruption ;
- une procédure d'évaluation de l'intégrité des tiers (procédure dite « KYS ») et un outil d'évaluation associé adapté au niveau de risque de chaque tiers ;
- des procédures relatives à la déclaration de cadeaux ou d'avantages, aux conflits d'intérêts, à la prévention des opérations d'initiés et à la prévention et lutte contre la fraude.

Lutte contre l'évasion fiscale

La direction fiscale d'Icade veille au respect des principes dits « BEPS » (*Base Erosion Profit Shifting*) de l'OCDE, qui visent à prévenir les stratégies d'optimisation fiscale. Ainsi, notamment dans le contexte d'internationalisation de l'activité de la Foncière Santé, le Groupe ne crée pas de filiale ou d'établissement sans substance économique dans les États ou territoires reconnus comme non coopératifs par les autorités françaises ou européennes. L'objectif d'Icade est de s'acquitter localement de sa juste part d'impôt, dans le respect des prescriptions légales et réglementaires. Ainsi, Icade communique chaque année une déclaration « pays-par-pays » (n° 2258) auprès de l'administration fiscale et réalise l'ensemble de ses opérations avec les États et territoires respectant les standards de l'OCDE en matière de fiscalité.

De plus, Icade a signé le 18 février 2020 un « Partenariat de Confiance » avec l'administration fiscale française afin de prévenir au mieux les points fiscaux à enjeux et à risques et visant plus généralement à établir une relation de travail de long terme avec l'administration fiscale.

Enfin, Icade présente dans ses états financiers son taux d'imposition effectif et le régime fiscal spécifique dont elle bénéficie (*régime SIIC – voir chapitre 6 du document d'enregistrement universel*).

Gestion éthique des données personnelles

Au sein de la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne, le responsable de la sécurité des systèmes d'information assume également le rôle de délégué à la protection des données (DPO). Il définit la politique de gestion et de protection des données personnelles et met en œuvre un plan d'action s'appuyant sur les piliers suivants :

- recensement des traitements de données personnelles ;
- évaluation de la conformité aux principes éthiques de gestion des données par rapport à l'état de l'art et aux exigences du règlement général sur la protection des données personnelles⁽¹⁾ ;
- accompagnement des équipes métiers sur la protection des données personnelles tant sur les traitements existants que sur les nouveaux projets ;

- identification, gestion et suivi des incidents et des demandes d'exercice des droits d'accès et de suppression des données des personnes concernées ;
- formation continue des collaborateurs. En 2021, l'ensemble des collaborateurs du Groupe a suivi un e-learning dédié à la cybersécurité, et 100 % des collaborateurs les plus exposés en matière de protection des données personnelles ont été formés.

Suivi du respect des règles de déontologie et d'éthique des affaires

En 2021, Icade fait état de 16 incidents dont 8 liés à des fraudes externes et 4 alertes relatives à l'éthique des affaires, sans impact sur l'activité de l'entreprise.

En outre, aucun manquement n'a été relevé à l'issue du contrôle sur les risques de non-conformité liés à l'éthique réalisé par le contrôle interne. Par ailleurs, aucune procédure judiciaire en matière de corruption ou de LCB-FT n'est en cours à l'encontre d'Icade et celle-ci n'a fait l'objet d'aucune condamnation relative à l'éthique des affaires au cours de l'exercice.

Il est à noter que les procédures mises en place imposent à chaque nouveau collaborateur de signer une attestation d'absence de conflit d'intérêts et aux membres du comité de coordination et aux auditeurs internes de le faire annuellement. Le cas échéant, les situations de conflit d'intérêts sont analysées par la direction de la conformité.

Enfin, Icade ne verse de fonds ni ne fournit de service à aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat.

Développement de la médiation

Icade s'attache à développer le recours à la médiation en cas de conflit en intégrant des clauses types prévoyant les médiations judiciaires dans les principaux contrats (baux, sponsoring, mécénat...).

(1) Il faut entendre par donnée à caractère personnel toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable. Une « personne physique identifiable » est une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, une adresse électronique, un numéro d'identification, des données de localisation, une adresse IP, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale (source : CNIL).

4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité

Afin d'accompagner et d'anticiper les évolutions des attentes de ses salariés, Icade leur propose des parcours professionnels évolutifs leur permettant de développer leurs compétences et de gagner en agilité. Sa politique de gestion des ressources humaine se fonde sur la création d'un cadre de travail collaboratif et stimulant, la garantie d'un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée et le développement de la diversité.

4.1. Développer les compétences, l'agilité et l'engagement des salariés

La politique de gestion des compétences d'Icade vise à attirer les meilleurs talents, développer le potentiel de ses collaborateurs et favoriser leur engagement.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> Pourvoir 25 % de postes en interne chaque année dès 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> 21 % des postes ont été pourvus en interne en 2021, un peu en dessous de l'objectif.
<ul style="list-style-type: none"> Former au moins 90 % de salariés chaque année dès 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> 100 % des salariés ont reçu une formation en 2021.
<ul style="list-style-type: none"> Former au moins 90 % des managers au parcours Manager à énergie positive (Mepos) à horizon 2020. 		<ul style="list-style-type: none"> Le parcours de formation Mepos, décalé en raison de la situation sanitaire, a été déployé auprès de 48 % des managers en 2021, le déploiement sera finalisé en 2022.
<ul style="list-style-type: none"> Sur l'ensemble des collaborateurs concernés par des parcours de formation métier spécifiques, en former au moins 90 % dès 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> 100 % des commerciaux et des responsables relations clients ont été formés en 2021.
<ul style="list-style-type: none"> Proposer des actions solidaires à 100 % des collaborateurs dès 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> 100 % des collaborateurs ont eu la possibilité de participer à une action solidaire en 2021.

Objectif atteint
 Objectif partiellement atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

4.1.1. Attirer les talents

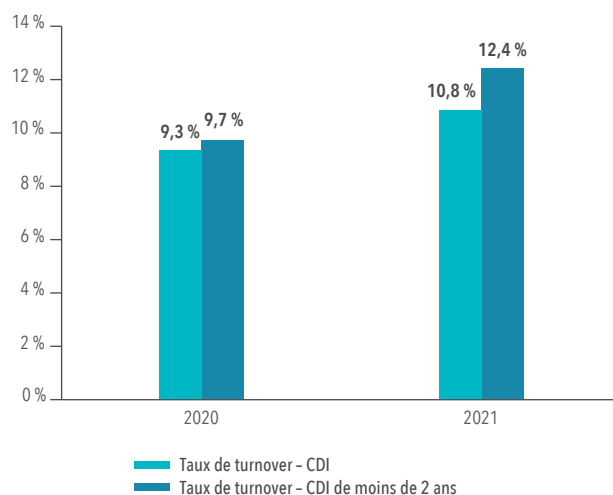
Les effectifs d'Icade sont composés pour deux tiers de cadres et pour un tiers d'employés. L'entreprise évolue dans un secteur dynamique. Elle cherche donc à attirer les meilleurs talents en offrant les mêmes chances à tous, et s'attache à maintenir une pyramide des âges équilibrée pour assurer la transmission des connaissances et des compétences. La majorité des salariés du Groupe est localisée en Île-de-France (63 %) où se trouve son siège et Icade est présente dans les principales métropoles en régions (37 % des effectifs). Depuis 2020, Icade est présente également à l'international avec le recrutement de deux salariés en Allemagne, un en Italie et un en Espagne pour accompagner le développement de la Foncière Santé dans ces pays. Les équipes se répartissent à 65 % au sein d'Icade Promotion, 32 % au sein de la Foncière Tertiaire et des fonctions transverses et 3 % au sein de la Foncière Santé.

Voir § 6.6 pour plus de détails sur la composition des effectifs d'Icade.

Pour attirer de nouveaux collaborateurs, Icade développe sa marque employeur en s'appuyant sur une politique de valorisation de ses salariés. Ces derniers bénéficient d'avantages en termes de qualité de vie au travail, d'un accompagnement au développement des compétences dynamique, d'une politique salariale attractive, etc. Des journées d'intégration permettent de faciliter la prise de poste pour les nouveaux entrants.

Le taux de turnover des CDI au global et des CDI entrés depuis moins de deux ans est en hausse cette année, en raison de cessions et transferts de personnels. Les effectifs d'Icade sont en légère hausse de 3,6 % à périmètre total (et de 3,5 % hors effet périmètre), notamment pour accompagner le développement d'Icade Santé et d'Icade Promotion.

TAUX DE TURNOVER CDI ET TAUX DE TURNOVER CDI ENTRÉS DEPUIS MOINS DE DEUX ANS EN 2020 ET 2021



4.1.2. Développer les compétences et l'agilité des collaborateurs

Icade fait du développement des compétences des collaborateurs un élément clé de sa réussite. En 2021, 100 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation, d'une durée moyenne de 15 heures. Les dépenses de formation s'élèvent à 2,8 % de la masse salariale.

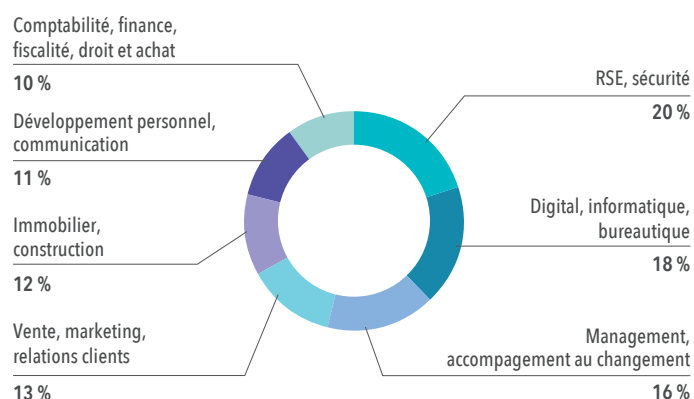
La collecte des besoins en formation est réalisée grâce à trois sources d'information : les besoins individuels sont identifiés lors des entretiens professionnels et les besoins collectifs sont identifiés collégialement par les membres du Comex en lien avec la DRH et/ou dans les accords d'entreprise. Ces besoins sont ensuite analysés et priorisés pour construire un plan de développement des compétences et d'accompagnement des métiers, discuté avec les partenaires sociaux.

Les grandes thématiques de la politique de développement des compétences d'Icade sont les suivantes :

❑ **accompagner les nouveaux modes de travail et faire évoluer les pratiques managériales** : le parcours de formation « Manager à énergie positive » (Mepos), créé par Icade, repose sur le développement de plusieurs compétences transverses et vise à instaurer une culture managériale commune au sein du Groupe. Le programme est proposé à l'ensemble des managers sur deux modules portant sur l'écoute et le *storytelling*. La suite du parcours sera complétée par d'autres modules en 2022. De plus, Icade a mis en place le « REZO » : cette communauté de managers a pour objet d'aborder des sujets et problématiques rencontrés au quotidien afin de proposer des solutions ;

- ❑ **anticiper la transformation digitale et l'évolution des compétences métiers** : en 2021, des formations spécifiques ont été réalisées auprès des collaborateurs ayant souhaité évoluer vers la nouvelle fonction de responsable relations clients, un programme de formation a été mis en œuvre par la direction des achats auprès des acheteurs et des directions technique et programme d'Icade Promotion et les commerciaux ont poursuivi leur parcours spécifique de formation. Enfin, de nombreux modules de formations sont disponibles sur la plateforme d'e-learning d'Icade afin d'accompagner les collaborateurs dans la prise en main de leurs outils métiers, notamment le BIM ;
- ❑ **sensibiliser et engager les collaborateurs en matière de RSE et d'éthique des affaires** : 96 % des collaborateurs ont suivi la formation sur la sensibilisation à la politique bas carbone à fin 2021. Des modules de sensibilisation obligatoires à la Charte éthique, à la lutte anti-corruption, à la cybersécurité et au règlement général sur la protection des données sont suivis par tout nouvel arrivant ;
- ❑ **développer les compétences transverses et encourager le partage** : le plan de développement des compétences s'appuie sur la plateforme d'e-learning « Learn With Icade », avec notamment des formations accessibles à tous sur la gestion du temps et la gestion de projet. La communauté de formateurs internes, quant à elle, a animé 23 formations cette année pour un total de près de 1 000 heures. Elle a pour but de favoriser le partage des connaissances et des compétences au sein des équipes et en transverse.

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATION PAR DOMAINE EN 2021



4.1.3. Favoriser la mobilité interne

Icade favorise autant que possible la mobilité interne : 21 % des recrutements ont été pourvus en interne en 2021. Donner la priorité aux ressources internes en les accompagnant permet de fidéliser les salariés, de renforcer l'attractivité des métiers et d'assurer une bonne adéquation entre les savoir-faire et les besoins. Cette démarche permet également de sécuriser le plan de succession d'Icade en offrant des opportunités en interne aux profils à haut potentiel. La direction des ressources humaines s'appuie sur plusieurs dispositifs :

❑ **les entretiens individuels** : en 2021, 94 % des collaborateurs ont été reçus par leur manager lors d'un entretien annuel et 84 entretiens de carrière ont été conduits par la direction des ressources humaines ;

- ❑ **la revue du personnel** : suite aux campagnes annuelles d'évaluation, la direction des ressources humaines identifie les profils à haut potentiel et formalise les éventuels plans de succession pour les postes clés au sein de l'organisation ;
- ❑ **le vivier perspective Icade** : Icade a mis en place ce programme d'accompagnement (coaching, formations, mentorat) sur 18 mois pour des collaborateurs de moins de 35 ans sélectionnés sur la base de leur performance et de leur potentiel ;
- ❑ **le vivier mobilité de la Caisse des dépôts** : grâce à ce programme, Icade permet à des managers de rejoindre une autre entité du Groupe à un poste de direction.

4.1.4. Impliquer les collaborateurs dans les initiatives sociales et environnementales

Afin de renforcer la sensibilisation des collaborateurs en matière de RSE, Icade les accompagne au travers de différentes actions :

- ❑ **intégrer les enjeux RSE et innovation dans les feuilles de route individuelles** : c'est le cas pour 55 % des salariés et 82 % des managers en 2021. De plus, la rémunération variable des membres du comité exécutif dépend pour 10 % de l'atteinte des engagements RSE d'Icade et du déploiement de la Raison d'être ;
- ❑ **former et sensibiliser** : les collaborateurs ont reçu des formations RSE en lien avec leurs besoins métiers : analyse de cycle de vie, amélioration de la performance énergétique, biodiversité, réemploi, droit de l'environnement, sensibilisation à la nouvelle stratégie bas carbone, RE2020, etc. ;
- ❑ **renforcer la feuille de route environnementale interne** : en 2021 Icade a affiné la mesure de son bilan carbone « corporate » et défini une série de mesures pour réduire les émissions de CO₂ : révision de la politique de mobilité, réduction des déchets et amélioration du tri à la source ainsi que la mise en place d'une politique de sobriété numérique ;
- ❑ **proposer des initiatives solidaires** : Icade offre la possibilité à ses collaborateurs de s'engager dans des causes solidaires en faveur de territoires plus inclusifs. Sur la période 2017-2020, près de 600 collaborateurs ont réalisé plus de 1 300 heures de bénévolat au profit de 17 associations (environ 6 000 bénéficiaires). En 2021, Icade a souhaité reprendre les actions sur le terrain pour être au plus proche des acteurs locaux. Celles-ci se déclinent en deux axes :
 - mettre les compétences métiers des collaborateurs au service d'associations locales : un partenariat a été réalisé avec l'association Pro Bono Lab à Lyon. Les collaborateurs ont aidé plusieurs associations qui répondent à une problématique sociale du territoire : la « lutte contre l'exclusion et le sans-abrisme »,
 - engager tous les Icadéens en faveur des publics vulnérables sur nos territoires : grâce à la générosité de ces derniers, Icade a pu récolter des jouets, livres et équipements informatiques au profit des associations Rejoué, Recyclivre et Ecologic.

4.1.5. Une politique de rémunération attractive

Structure de la rémunération des collaborateurs

Chez Icade, la rémunération des collaborateurs permet de reconnaître la participation individuelle et collective dans l'atteinte des objectifs. Elle se décompose en :

- ❑ **un salaire de base**, qui s'établit en 2021 à 58 976 euros bruts en moyenne pour les collaborateurs en CDI, soit une hausse de 1,8 % par rapport à 2020, à effectif constant ;
- ❑ **une rémunération variable individuelle**, calculée selon les résultats de l'entreprise et l'atteinte des objectifs fixés au salarié. En 2021, 74 % des collaborateurs ont perçu une part variable représentant en moyenne 10,9 % de leur rémunération globale ;
- ❑ **de l'intéressement et de la participation**, qui ont représenté en moyenne 6,3 % de la rémunération globale en 2021. Ceux-ci sont encadrés par un nouvel accord conclu avec les partenaires sociaux pour 2020 prolongeant les conditions avantageuses offertes aux salariés pour faire fructifier leur intéressement (plan d'épargne Groupe (PEG), plan d'épargne retraite collectif (Pereco), abondement).

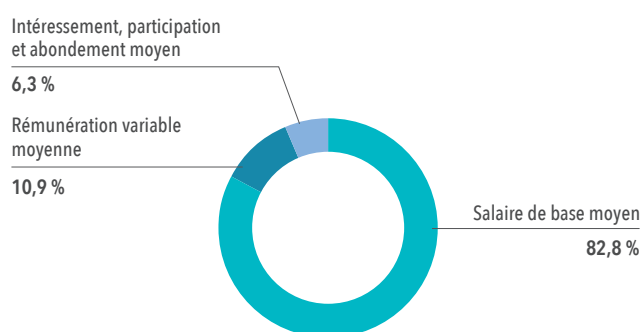
Intégration d'un critère RSE dans l'accord d'intéressement

Désireuse d'aligner la rémunération de ses collaborateurs avec sa Raison d'être et ses engagements RSE, Icade a signé en 2021 un nouvel accord d'intéressement intégrant deux critères RSE. En plus du critère sociétal relatif au montant des achats auprès du secteur du travail protégé et adapté, un critère lié à la stratégie de lutte contre le changement climatique a été intégré à l'accord : la part des salariés en CDI sensibilisés à la nouvelle stratégie « Low carbon by Icade ».

Des compléments de rémunération exceptionnels

Afin de tenir compte du contexte exceptionnel de la crise sanitaire et en vue de renforcer la cohésion sociale, Icade a décidé de verser à nouveau en 2021 un complément de salaire au travers d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat à 612 collaborateurs (50 % de l'effectif) pour un montant total d'environ 472 000 euros en application d'une disposition du Gouvernement portant sur des mesures d'urgence économiques et sociales.






RÉPARTITION DE LA RÉMUNÉRATION MOYENNE GLOBALE EN 2021



Les ratios entre le niveau de rémunération du Président du conseil d'administration et du Directeur général et les rémunérations moyenne et médiane des salariés d'Icade sont communiqués dans le chapitre 5 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise ».

4.2. Améliorer la qualité de vie au travail et favoriser le bien-être des collaborateurs

lcade développe depuis plusieurs années une démarche volontariste en faveur de la qualité de vie et du bien-être au travail, construite grâce à la richesse de son dialogue social. Une politique qui lui permet de faire de ses espaces de travail une vitrine de ses savoir-faire.

ENGAGEMENT	RÉSULTAT	COMMENTAIRE	
<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un plan d'action dans chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration lors des campagnes Wittyfit d'évaluation du bien-être au travail dès 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> Chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration a mis en place des plans d'actions. L'enquête de 2021 a vu le maintien d'un bon niveau de satisfaction et un niveau de ressenti de stress qui continue de baisser en moyenne pour l'ensemble des collaborateurs. 	
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

4.2.1. Santé et sécurité au travail

En 2021, le taux d'absentéisme est en légère hausse, en raison du contexte sanitaire, tandis que le taux de fréquence et le taux de gravité sont restés à des niveaux maîtrisés.

INDICATEURS DE SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

	2021	2020
Taux de fréquence	1,51	1,53
Taux de gravité	0,07	0,06
Nombre d'accidents mortels	0	0
Nombre de maladies déclarées pendant l'année	3	0
Taux d'absentéisme ^(a)	4,05 %	3,82 %

(a) L'absentéisme comprend l'ensemble des jours d'absences pour maladie (maladie professionnelle, autre maladie), les jours d'absence pour accidents du travail/trajet, les absences pour événements familiaux (congés exceptionnels) et les jours d'absence pour autres causes (absences non rémunérées, absences autorisées non payées, absences injustifiées, congés sans solde de courte durée, congé treizième mois).

La commission santé sécurité et conditions de travail (CSSCT) du comité social et économique de l'entreprise (CSE⁽¹⁾) est étroitement associée à la politique d'lcade en matière de santé et sécurité au travail. En 2021, la fréquence des réunions du CSE, et notamment de la CSSCT, est restée importante pour traiter notamment des impacts liés à la crise sanitaire. La CSSCT s'est également assurée de la mise à jour du document unique d'évaluation des risques qui régit la politique d'lcade en matière de santé et sécurité. En 2021, le CSE s'est réuni à 29 reprises et la CSSCT à 7 reprises.

Gestion de la pandémie de la Covid-19

Grâce à plusieurs dispositifs mis en place de longue date au sein d'lcade (accord sur le télétravail signé en 2017, mise à disposition d'ordinateurs et téléphones portables, accès sécurisés), les équipes ont maintenu la continuité de l'activité lors des différents confinements au cours de l'année. De même, les collaborateurs souffrant du contexte pandémique ont pu s'appuyer sur la ligne d'écoute confidentielle mise à leur disposition par l'cade. Des points d'informations réguliers ont été réalisés par la direction des ressources humaines qui a également déployé, avec la médecine du travail, une campagne de vaccination à destination des salariés du Groupe.

Enfin, l'cade a poursuivi la mise œuvre de mesures pour assurer la protection de ses salariés (protocoles sanitaires, nettoyage renforcé des locaux, sens de circulation, distribution de masques et de gel hydroalcoolique, adaptation des services proposés sur site notamment concernant la restauration) dans le respect des consignes gouvernementales.

Poursuite des actions de long terme en faveur de la santé et de la sécurité au travail

Outre la gestion de la crise sanitaire, l'cade a poursuivi les autres actions déjà engagées en faveur de la santé au travail. Concernant les risques psychosociaux, un nouvel e-learning « prévenir les risques psychosociaux » a été rendu obligatoire pour l'ensemble des managers en 2021, en complément de la formation en présentiel de 2020. Il a également été rendu accessible à l'ensemble des collaborateurs et des actions de prévention des situations de harcèlement sexuel et des comportements sexistes ont été menées. De plus, les collaborateurs peuvent en tout anonymat échanger avec des psychologues du travail (partenaire PSYA) sur des problématiques tant professionnelles que personnelles (voir § 4.3 pour plus de détails).

Dans le cadre de son accord sur la prévention des risques psychosociaux, l'cade a défini les différents processus d'alerte à disposition des salariés. En plus de la ligne managériale et de la possibilité de solliciter directement les ressources humaines, ceux-ci peuvent, au travers des représentants du personnel, déclencher une alerte sociale qui débouchera sur la mise en œuvre d'une enquête. Dans ce cadre l'cade s'engage à préserver l'anonymat des collaborateurs et à ce qu'ils ne subissent pas de discrimination ou de représailles pour avoir lancé une alerte.

Enfin, l'cade propose un service de bilan de santé gratuit à ses collaborateurs de plus de 55 ans.

(1) Instance de représentation du personnel composée de l'employeur et d'une délégation élue du personnel.

4.2.2. Bien-être et qualité de vie au travail

Des mesures en faveur du bien-être au travail

Le projet de transformation des cadres et conditions de travail d'Icade, appelé « Open ID », offre aux salariés des espaces de travail ouverts et flexibles tout en favorisant le bien-être au travail. En 2021, la démarche a été mise en place sur une dizaine de sites et le déploiement se poursuivra en 2022. L'enquête réalisée fin 2021 auprès des collaborateurs révèle un taux de satisfaction relatif aux espaces de travail de 7 sur 10.

Pour favoriser l'équilibre entre vie privée et professionnelle, Icade propose à ses salariés le travail à distance, ils peuvent également utiliser l'un des quatre espaces de coworking d'Icade, situés à Paris et en périphérie. Suite à la signature de l'accord sur le télétravail en 2017, Icade a mis en place une Charte sur le droit à la déconnexion en 2018.

En 2021, Icade a eu la volonté de remettre progressivement en place des activités et services en présentiel pour le bien-être des collaborateurs, en les adaptant au contexte sanitaire : activités permettant d'entretenir son corps (yoga, cours de sport, etc.) ou son esprit (ostéopathie, méditation, conférences, etc.) ont été proposées à distance ou en présentiel lorsque les conditions sanitaires le permettaient.

Des outils de suivi et de pilotage de la qualité de vie au travail

Icade mesure depuis 2019 sa politique de qualité de vie au travail via une plateforme dédiée, en partenariat avec Wittyfit. Des plans d'actions par équipe subséquents à l'analyse et la présentation des résultats ont été établis en 2021 pour l'ensemble des équipes ayant identifiés des points d'amélioration. Globalement, le Groupe a amélioré sa satisfaction au travail sur l'ensemble de ses indicateurs et diminué son niveau de stress ressenti. Le taux de participation à la dernière campagne réalisée fin 2021 a été de 68 % et le *Net Promoter Score* « marque employeur » est positif.

Un engagement reconnu

Le siège social d'Icade a été le premier bâtiment tertiaire labellisé Osmoz en 2018. Ce label, développé par l'organisme de certification Certivéa, évalue la démarche de qualité de vie au travail sur les six enjeux suivants : santé environnementale, démarche collective, fonctionnalité du bâtiment, communication et lien social, équilibre entre vie privée et vie professionnelle et hygiène de vie. En 2021, un audit de suivi a été réalisé sur les trois sites d'Icade en Île-de-France. Il a confirmé l'attribution du label pour trois ans de plus.

4.2.3. Un dialogue social riche

Icade garantit à l'ensemble de ses collaborateurs le respect des obligations du droit social français et des conventions de l'OIT (Organisation internationale du travail) concernant la liberté d'association, le droit à la négociation collective, ainsi que la lutte contre le travail forcé ou obligatoire, ou encore le travail des enfants. Les conventions collectives couvrent l'ensemble du personnel et tous les salariés sont représentés au sein des instances représentatives du personnel. Le dialogue social est régi et protégé par trois accords collectifs, définissant les règles de gouvernance des instances représentatives, les moyens accordés aux représentants (garantie de mise à disposition de locaux, droit d'affichage, accès à l'Intranet, adresses de messagerie) et l'articulation entre activité professionnelle et exercice d'un mandat de représentant du personnel. Ce dernier a pour objectif :

- d'accompagner l'exercice du mandat tout en maintenant l'employabilité ;
- de garantir le principe de non-discrimination en matière de rémunération et d'évolution professionnelle ;
- de valoriser le parcours des représentants du personnel, des mandatés et de faire valoir les compétences acquises en cours du mandat notamment par un système de reconnaissance des compétences acquises.

Le dialogue social est resté soutenu durant l'année 2021, comme en témoigne la signature ou la prorogation de plusieurs accords :

- un accord sur les primes exceptionnelles de pouvoir d'achat, intégré à l'accord issu des négociations annuelles obligatoires ;
- accord intergénérationnel de 2017, prorogé jusqu'à fin 2022, pour favoriser le recrutement des jeunes, le maintien des seniors dans l'emploi ainsi que la transmission des compétences ;
- accord d'intéressement pour l'exercice 2021-2023 qui vise à aligner les intérêts des collaborateurs à ceux de l'entreprise.

Les autres principaux accords actuellement en vigueur sont :

- l'accord collectif de substitution instituant une garantie complémentaire de remboursement de frais médicaux de 2019 ;
- l'accord de plan d'épargne Groupe (PEG) et l'accord de plan épargne retraite collectif (Pereco) de 2018, ainsi que l'accord de participation de 2006 visant à valoriser la performance collective de ses salariés ;
- l'accord handicap de 2019 pour améliorer le maintien dans l'emploi, l'insertion et l'accueil des personnes en situation de handicap au sein d'Icade ;
- l'accord relatif à la gestion des emplois et des parcours professionnels de 2019 pour mieux anticiper l'acquisition des compétences indispensables à l'entreprise ;
- l'accord sur la prévention des risques psychosociaux signé en 2019 permettant de sensibiliser l'ensemble des salariés et de proposer aux managers une démarche et des outils pour aider les collaborateurs à faire face à ces risques.

4.3. Promouvoir la diversité dans toutes ses dimensions

Pilotée depuis 2011 par le directeur des ressources humaines et une chargée de mission diversité, la politique diversité mise en œuvre par Icade vise à offrir à tous un environnement de travail inclusif.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> Augmenter le taux de femmes managers de 31 % en 2018 à 34 % en 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> Le taux de femmes managers s'élève à 36 % en 2021, au dessus de l'objectif de 2022.
<ul style="list-style-type: none"> Recruter en CDI 18 % de jeunes de moins de 26 ans à partir de 2020. 		<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est presque atteint en 2021 avec 17 %.
<ul style="list-style-type: none"> Atteindre 5 % d'alternants dans l'effectif à partir de 2020. 		<ul style="list-style-type: none"> Les alternants ont représenté 8 % de l'effectif en 2021, vs 7 % en 2020.
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le taux d'emploi des seniors de plus de 55 ans à 16 % d'ici à 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> 19 % de l'effectif est composé de seniors de plus de 55 ans en 2021.

Objectif atteint
 Objectif partiellement atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

4.3.1. Développer l'intergénérationnel

Au travers de l'accord collectif « intergénérationnel » signé en 2017, prorogé jusqu'à fin 2022, Icade se donne pour objectifs de renforcer l'accompagnement de chaque collaborateur tout au long de sa carrière, de recruter et maintenir l'emploi des seniors, d'augmenter le recrutement des jeunes et de s'assurer de la transmission des savoirs et des compétences.

Impliquer et motiver les jeunes

Icade propose plusieurs dispositifs favorisant l'attraction des jeunes talents :

- l'alternance et les stages sont utilisés comme une première étape vers le recrutement des jeunes. Le pourcentage d'alternants et apprentis dans l'effectif est de 8 % en 2021, au-delà de l'objectif fixé. Afin que les apprentis bénéficient des meilleures conditions pour réussir leurs missions, leurs tuteurs suivent une formation dédiée ;
- les partenariats avec des écoles cibles, telles que HEC, l'ESTP et l'Essec, permettent de recruter des jeunes diplômés ayant des profils adaptés aux besoins de l'entreprise ;
- le *Graduate Program*, initié en 2018 avec la direction de l'innovation, permet à des jeunes talents issus de grandes écoles de participer pendant 18 mois à la mise en place d'un ou plusieurs projets innovants à impact positif ;
- le *Yboard*, instance constituée de collaborateurs de moins de 35 ans, travaille avec le comité exécutif sur des projets stratégiques de l'entreprise. Après un travail sur l'offre immobilière et les processus RH (intégration et fidélisation des talents) par un premier groupe, un nouvel appel à candidature sera lancé en 2022 ;
- un programme d'accompagnement de talents : « vivier perspectives Icade » pour les collaborateurs de moins de 35 ans.

Maintien des seniors dans l'emploi

Les seniors de plus de 55 ans représentent 19 % de l'effectif en 2021, stable par rapport à 2020. Icade s'implique pour le maintien dans l'emploi des seniors et les accompagne dans leur transition vers la retraite au travers d'une série de mesures : entretiens individuels de retraite et stage de préparation à la retraite.

L'accord signé en 2019 pour une durée de trois ans sur la gestion des emplois et des parcours professionnels prévoit en outre des mesures telles que la possibilité de demander un temps partiel senior ou une retraite progressive. Le supplément de cotisations retraite nécessaire pour percevoir une retraite à taux plein est pris en charge par Icade.

4.3.2. Assurer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

En 2020, un nouvel accord sur l'égalité femmes-hommes a été signé pour une durée de trois ans. Celui-ci est construit autour de quatre piliers :

- la sensibilisation : en 2021, le module « sexiste ou pas » a été intégré dans un e-learning sur l'égalité professionnelle pour que chaque collaborateur sache identifier les situations inadéquates. Cette formation est accessible à tous les collaborateurs d'Icade ;
- la politique de rémunération : en 2021, l'étude annuelle basée sur les filières métiers et les indices conventionnels indique que cinq catégories d'employés sur neuf représentaient un écart de salaire moyen entre les femmes et les hommes supérieur à 5 %, dont trois en faveur des hommes et deux en faveur des femmes. Une nouvelle enveloppe budgétaire a été mise en place pour réduire les écarts salariaux constatés ;
- l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle : Icade propose aux parents des places en crèche ou un accès à une garde d'urgence. Icade assure aussi le maintien du salaire du collaborateur en congé de parentalité ainsi qu'une plateforme dédiée aux solutions pour les familles. Enfin une conférence sur la prévention du harcèlement à l'école a été réalisée pour accompagner la rentrée ;
- la féminisation du management : en 2021, le taux de femmes managers est en hausse à 36 % contre 34 % en 2020, grâce au plan d'action qui vise à accompagner les collaboratrices susceptibles de prendre des responsabilités managériales au sein d'Icade. Icade a également intégré pour la première fois le programme de mentorat de la Caisse des dépôts. Dans ce cadre, les collaboratrices volontaires peuvent bénéficier d'un accompagnement de neuf mois par un/une mentor.

Une évaluation annuelle des actions menées est présentée au CSE via une commission de suivi dédiée. Par ailleurs, cette année encore, l'engagement d'Icade en matière d'égalité professionnelle a été reconnu par l'obtention de la note de 99/100 à l'index égalité femmes-hommes du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion. Pour aller plus loin, Icade a signé la Charte parité du Cercle des femmes de l'immobilier et s'engage à définir des objectifs et résultats en matière de parité (recrutements, salaires, promotions, formation) sur une durée de quatre ans.

4.3.3. Pour une meilleure intégration des travailleurs en situation de handicap

En 2019, Icade a signé le quatrième accord sur l'intégration professionnelle des personnes en situation de handicap, qui prévoit différentes mesures : l'accompagnement des salariés confrontés à un handicap dans leur sphère familiale, l'augmentation des chèques emploi service (CESU) et l'accès à une plateforme « Comptoir des solutions », dédiée aux innovations proposées par des start-up pour compenser le handicap.

Cet accord s'articule autour de quatre axes :

- maintenir dans l'emploi les salariés en situation de handicap : en 2021, 46 collaborateurs bénéficient d'une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé, soit 4 % de l'effectif ;
- prendre en compte le handicap dans le quotidien : 33 collaborateurs ont bénéficié d'au moins une mesure destinée à améliorer leur qualité de vie au travail (chèques emploi service handicap, aide au transport, etc.) ;
- communiquer et sensibiliser pour changer le regard sur le handicap : chaque année Icade participe à la SEEPH⁽¹⁾, au Duoday⁽²⁾, communique régulièrement dans sa newsletter hebdomadaire interne et organise des sessions de formation « mieux connaître le handicap » ouvertes à l'ensemble des collaborateurs. En 2021, Icade Promotion a participé aux Rendez-vous de l'inclusion pour évoquer le logement inclusif ;
- promouvoir le secteur du travail protégé et adapté (STPA) : en 2020, Icade a créé un réseau national d'une trentaine d'ambassadeurs internes « STPA » qui ont été formés pour augmenter la collaboration avec les entreprises de ce secteur. En 2021, Icade a acheté pour 428 701 euros de biens et services auprès du STPA, en hausse de 282 % par rapport à 2018. Depuis 2020, ce montant d'achat fait partie des critères RSE intégrés à l'accord d'intéressement (voir § 4.1.5 pour plus de détails).

4.3.4. Favoriser l'inclusion

Les collaborateurs d'Icade participent à l'inclusion des jeunes issus de quartiers prioritaires au travers de plusieurs dispositifs. Partenaire de longue date de l'association Tous en stage, Icade propose ainsi des sessions de présentation de ses métiers à des classes de troisième issues des quartiers prioritaires de la ville (QPV⁽³⁾), dont quatre se sont déroulées durant l'année 2021. Depuis 2019, Icade soutient également l'association 100 000 entrepreneurs, permettant à ses collaborateurs de partager leur parcours professionnel dans les écoles. Les collaborateurs volontaires peuvent enfin accompagner les jeunes éloignés de l'emploi dans leur recherche de travail grâce au Club des jeunes talents de Plaine Commune.

En 2021, 10 % des CDI recrutés sont issus des QPV, 16 % des stagiaires et 18 % des alternants, signes forts de l'implication du Groupe en matière d'inclusion.

(1) Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées.

(2) Programme permettant à des personnes en situation de handicap de profiter d'une immersion professionnelle en duo avec l'un des collaborateurs de l'entreprise.

(3) Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des zones socialement défavorisées. Il s'agit des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, identifiés selon le critère du revenu par habitant.

5. Engagements RSE et progrès réalisés en 2021

Engagements	Périmètre	Indicateurs	Année de référence	Résultats			Objectifs	Échéance	Avancement	Commentaires
				2019	2020	2021				
TRANSITION BAS CARBONE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES										
1. ACCÉLÉRER LA TRANSITION VERS UNE TRAJECTOIRE 1,5 °C	Foncière Tertiaire	Réduction de l'intensité carbone entre 2015 et 2025 (en kg CO ₂ /m ² /an)	2015	(27) %	(40) %	(30) %	(45) %	2025	🟡	Les émissions de CO ₂ ont été réduites de 30 % entre 2015 et 2021, en ligne avec la trajectoire fixée. L'augmentation observée entre 2020 et 2021 est en grande partie due à la reprise économique (augmentation du taux d'occupation des bureaux) ainsi qu'à la hausse de la consommation liée à la ventilation pour répondre aux préoccupations sanitaires liées à la qualité de l'air. Elle est atténuée par les acquisitions et rénovations entrées en patrimoine en 2021 dont la performance est meilleure que la moyenne du patrimoine, et par les mesures d'efficacité énergétique qui ont continué d'être déployées cette année.
		Réduction de l'intensité énergétique entre 2015 et 2025 (en kWh _{wp} /m ² /an)	2015	(17) %	(28) %	(24) %	(30) %	2025	🟡	
		Part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique		29 %	41 %	56 %	50 %	2025	🟡	La part d'énergie renouvelable a atteint 56 % du mix énergétique en 2021, vs 41 % en 2020.
	Foncière Santé	Adaptation graduelle du patrimoine avec des solutions de résilience au changement climatique et intégration d'une évaluation des risques climatiques dans la politique d'acquisition des actifs		En cours	En cours	En cours	Atteint	2022	🟢	Une analyse des risques physiques liés au changement climatique a été menée sur l'ensemble du patrimoine ainsi qu'une revue des actions mises en œuvre sur les bâtiments existants et un benchmark recensant différentes solutions d'adaptation.
		Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO ₂ /m ² /an) en France	2019	NA	(5) %	(2) %	(37) %	2030	🟡	En 2021, Icade Santé a défini sa trajectoire carbone en France : elle s'engage à réduire de 37 % son intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO ₂ /m ² /an).
		Obtention de label E+C- pour des projets pilotes en France		NA	NA	Atteint	Atteint	2021 à 2025	🟢	En 2021, une nouvelle opération est engagée dans un processus de labellisation E+C-.
		Part du patrimoine en France dont la vulnérabilité face au changement climatique a été évaluée		NA	NA	100 %	100 %	2021 à 2025	🟢	En 2021, Icade Santé a mesuré la vulnérabilité de l'ensemble de ses actifs et acquisitions en France. Elle s'engage à réaliser ce travail sur son patrimoine localisé à l'international d'ici 2023.
	Promotion	Part des actifs les plus exposés aux risques climatiques (en priorité les risques liés aux inondations et submersions) ayant mis en place des actions d'adaptation		NA	NA	0 %	100 %	2030	🟡	Les travaux associés sont en cours d'identification.
		Part des bureaux de plus de 5 000 m ² labellisés E2C1		33 %	50 %	50 %	100 %	2022	🟡	ICade ambitionne d'atteindre le niveau E2C1 du label E+C- (énergie positive et réduction carbone) pour la totalité des bureaux de plus de 5 000 m ² et 50 % des logements d'ici 2022, i.e. NZEB-15 % pour les logements et NZEB-30 % pour les bureaux. Un plan d'actions a été mis en place pour réduire ses émissions carbone tout au long du cycle de vie de ses opérations : création d'une filiale construction bois, généralisation des ACV, recours aux matériaux bio-sourcés et de réemploi et aux énergies renouvelables.
	Foncière Tertiaire	Part des bureaux de plus de 5 000 m ² labellisés E2C1		4 %	6 %	36 %	50 %	2022	🟡	
Part des parcs d'affaires en biodiversité positive			100 %	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022	🟢	100 % des parcs d'affaires d'ICade sont en biodiversité positive depuis 2019.	
2. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET FAVORISER LA NATURE EN VILLE	Foncière Tertiaire	Part des parcs couverts par le label ÉcoJardin		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des parcs disposant d'espaces verts sont couverts par le label ÉcoJardin depuis 2017.
	Foncière Tertiaire et Santé	Part des surfaces artificialisées dans le cadre du développement de nouvelles opérations par les Foncières en France faisant l'objet, pour une surface équivalente, du financement de la restauration d'espaces naturels		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des surfaces artificialisées en France par la Foncière Santé et la Foncière Tertiaire dans le cadre du développement de nouvelles opérations ont fait l'objet de la restauration d'une surface équivalente d'espace naturel en partenariat avec Nature 2050. Icade Santé s'engage à étendre le périmètre de cet engagement à l'Europe à partir de 2022.
3. INTÉGRER LES PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS L'OFFRE	Promotion	Part des nouvelles constructions en biodiversité positive		36 %	33 %	46 %	25 %	2020 à 2022	🟢	L'objectif a été atteint avec 46 % de nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021.
	Foncière Tertiaire	Part de déchets d'exploitation maîtrisés recyclés ou valorisés		72 %	77 %	89 %	100 %	2020 à 2022	🟡	En 2021, les déchets d'exploitation maîtrisés ont été recyclés ou valorisés à hauteur de 89 %, dont 42 % sous forme de recyclage matière, 45 % sous forme de valorisation énergétique et 2 % par compostage/méthanisation.
		Part des rénovations supérieures à 1 000 m ² couvertes par une démarche de réemploi		NA	NA	100 %	100 %	2021 à 2022	🟢	Cet objectif a été atteint pour 2021.
	Foncière Santé	Taux de réduction de la consommation d'eau des immeubles (en m ³ /m ² /an)	2015	(17) %	(36) %	(36) %	(25) %	2022	🟡	La consommation d'eau est en baisse de 36 % entre 2015 et 2021 et inférieure à 0,4 m ³ /m ² /an depuis 2020.
	Promotion	Part des restructurations supérieures à 2 000 m ² faisant l'objet d'une proposition de démarche de réemploi en France		NA	100 %	NA	100 %	2021 à 2025	NA	ICade Santé n'a réalisé aucune restructuration supérieure à 2 000 m ² en 2021.
Foncière Tertiaire	Part des démolitions supérieures à 5 000 m ² intégrant une démarche de réemploi		67 %	NA	100 %	100 %	2020 à 2022	🟢	En 2021, 100 % des démolitions de plus de 5 000 m ² ont engagé une démarche de réemploi.	
	Promotion	Intégrer des solutions d'amélioration de la gestion de l'eau dans les opérations de logements et les bureaux		NA	Atteint	Atteint	Atteint	2020 à 2022	🟢	Le catalogue de solutions d'amélioration de la gestion de l'eau a été élaboré en 2019 et déployé sur 73 % des opérations de logements et de bureaux en 2021.
4. INTÉGRER LES MEILLEURS STANDARDS DE CERTIFICATION ET LABELISATION	Foncière Tertiaire	Taux d'augmentation annuelle des surfaces de bureaux certifiés en exploitation		+ 20 %	+ 6 %	+ 6 %	+ 5 %	2019 à 2022	🟢	Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 6 % en 2021 vs 2020 à périmètre constant.
	Foncière Santé	Part des parcs certifiés ISO 14001		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des parcs sont certifiés ISO 14001 depuis 2016. ICade vise à maintenir ce taux jusqu'en 2022.
	Foncière Santé	Part des nouveaux projets supérieurs à 4 000 m ² avec un niveau minimum de certification environnementale (HQE Très bon/BREEAM Very Good/LEED Silver/DGNB Silver)		NA	100 %	100 %	100 %	2021 à 2025	🟢	En 2021, Icade Santé a renforcé son objectif de certification environnementale de ses projets de construction > 4000 m ² (uniquement en France en 2020) en l'élargissant à l'ensemble de ses pays d'implantation et en définissant un niveau minimum à atteindre. L'objectif est atteint en 2021.
		Promotion	Part des nouveaux logements disposant d'une certification environnementale		28 %	35 %	41 %	35 %	2019 à 2022	🟢
5. DÉVELOPPER DES SOLUTIONS POUR LA MOBILITÉ DURABLE	Promotion	Part des nouveaux bureaux disposant d'une certification environnementale		83 %	80 %	83 %	100 %	2019 à 2022	🟡	
	Foncière Tertiaire	Part des parcs et bureaux comportant des bornes de charge pour véhicule électrique		90 %	97 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des parcs et bureaux sont équipés à fin 2021.
	Foncière Tertiaire	Part des parcs et bureaux ayant mis en place au moins une autre solution d'éco-mobilité en complément des dispositifs de bornes de charge pour véhicule électrique		49 %	56 %	92 %	100 %	2021 à 2022	🟡	92 % des parcs et bureaux sont équipés d'au moins une solution d'éco-mobilité complémentaire aux bornes de charges pour véhicule électrique : covoiturage, navettes bus et fluviales électriques, autopartage, vélos partagés...
	Foncière Santé	Réaliser des audits de mobilité sur des cliniques en France		NA	NA	NA	Atteint	2022 à 2025	🟡	Les travaux concernant ce nouvel engagement commenceront en 2022, en concertation avec les exploitants.
	Promotion	Part des nouvelles opérations situées à moins de cinq minutes à pied d'un transport en commun		79 %	75 %	93 %	75 %	2019 à 2022	🟢	93 % des opérations se situent à moins de 5 minutes à pied d'un moyen de transport en commun en 2021.
BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, ACCOMPAGNEMENT AUX NOUVEAUX USAGES ET ANCRAGE TERRITORIAL	Promotion	Part des nouvelles opérations de bureaux et logements intégrant une offre de mobilité durable		NA	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022	🟢	L'ensemble des opérations de logements et de bureaux intègre une solution en faveur de la mobilité durable en 2021.
	1. CONTRIBUER À LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET À L'INCLUSION									
1. CONTRIBUER À LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET À L'INCLUSION	Foncière Tertiaire	Nombre de partenariats locaux et solidaires sur les parcs d'affaires	2019	25	24	30	Hausse	2022	🟡	En 2021, les <i>happiness managers</i> des parcs d'affaires ont pu reprendre le développement de partenariats locaux et multiplier les actions solidaires.
	Foncière Santé	Mettre en œuvre une politique de mécénat autour de la thématique « bien vivre dans les établissements de santé »		NA	NA	En cours	Atteint	2022 à 2025	🟡	La politique de mécénat d'ICade Santé est en cours de définition.
	Promotion	Part de chantiers dont les marchés sont supérieurs à 4 millions d'euros de coûts de travaux comportant une clause d'insertion		NA	NA	74 %	60 %	2021 à 2022	🟢	L'objectif est atteint en 2021.

Évolution du périmètre de reporting Icade Santé :

· Avant 2020, les engagements d'ICade Santé ne concernaient que les cliniques en France, les indicateurs publiés portent sur ce périmètre. En 2020, sauf mention contraire, ils couvrent les cliniques et les Ehpad en France.
· Avant 2021, les engagements d'ICade Santé ne concernaient que la France, les indicateurs publiés portent sur ce périmètre. À partir de 2021, sauf mention contraire, ils couvrent l'ensemble des pays d'implantation d'ICade Santé en Europe.

🟢 Objectif atteint 🟡 Objectif partiellement atteint 🟠 Objectif en cours de réalisation 🟤 Objectif non atteint NA : non applicable

Engagements	Périmètre	Indicateurs	Année de référence	Résultats			Objectifs	Échéance	Avancement	Commentaires
				2019	2020	2021				
BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, ACCOMPAGNEMENT AUX NOUVEAUX USAGES ET ANCRAGE TERRITORIAL (suite)										
2. AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS ET RENFORCER LA RELATION CLIENTS	Icade	Élaboration d'un catalogue de solutions de mesure et de pilotage de la qualité de l'air intérieur et enrichissement de la communication avec les utilisateurs		En cours	En cours	En cours	Atteint	2019 à 2022	🟢	Le catalogue de solutions a été élaboré en 2019 et les équipes opérationnelles ont été formées à son utilisation en 2020.
		Part des principaux parcs d'affaires labellisés avec le label privé « Parc d'excellence »		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des principaux parcs sont labellisés en 2021.
	Foncière Tertiaire	Taux de recommandation des locataires - <i>Net Promoter Score</i> (NPS)		NA	NA	> 0	Hausse	2022	🟡	Le NPS mesuré en 2021 est positif. Le pôle Foncière Tertiaire vise à améliorer ce taux.
		Part des baux des nouveaux immeubles sur lesquels est déployée l'e-annexe »		NA	23 %	NA	90 %	2020 à 2022	NA	Après la signature d'une première e-annexe en 2020, un travail de refonte du document a été estimé nécessaire en 2021 pour intégrer de nouveaux enjeux. Dans l'attente de la finalisation, aucune nouvelle e-annexe n'a été signée.
		Part des immeubles multilocataires de plus de 15 000 m ² ayant bénéficié d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air		91 %	92 %	100 %	100 %	2022	🟢	100 % des immeubles multilocataires de plus de 15 000 m ² ont bénéficié d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air en 2021.
		Part du patrimoine contrôlé couvert par une cartographie de la qualité de l'air		NA	NA	En cours	100 %	2022	🟡	Un travail de définition méthodologique a été entrepris en 2021 et la cartographie sera mise en place en 2022.
	Foncière Santé	Réaliser des audits des cliniques permettant d'adapter l'offre immobilière à l'évolution des pratiques médicales des exploitants en France		Atteint	Atteint	Atteint	Atteint	2019 à 2022	🟢	En 2021, Icade a poursuivi son programme d'audit de la qualité des soins dans les cliniques, en vue de proposer des solutions d'amélioration aux exploitants.
		Part des projets d'investissements dans des Ehpad pour lesquels le référentiel de la Charte pour la qualité de vie a été mis en œuvre en France		NA	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022	🟢	La Charte a été finalisée en 2019 et le référentiel d'acquisition qui y est lié a été mis en œuvre sur 100 % des acquisitions réalisées en France en 2021. Elle est en cours de déploiement à l'international.
		Part des opérations certifiées HQE de plus de 4 000 m ² atteignant un niveau minimum « performant » sur la cible correspondant à la qualité de l'air du référentiel		NA	NA	100 %	100 %	2021 à 2025	🟢	En 2021, Icade Santé a précisé son engagement sur la qualité de l'air, afin de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources de pollution.
	Promotion	Part des nouveaux projets majeurs (supérieurs à 4 000 m ²) développés en BIM en France		NA	NA	73 %	70 %	2022 à 2025	🟡	Près des trois quarts des surfaces en cours de construction sont intégrées dans des maquettes BIM.
		Taux de recommandation des acquéreurs - <i>Net Promoter Score</i> (NPS) - à la livraison		NA	> 0	> 0	> 0	2020 à 2022	🟢	L'objectif de NPS > 0 a été atteint en 2021.
		Part de nouveaux logements connectés et/ou communicants		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des logements sont connectés ou communicants en 2021.
Part des nouveaux projets de bureaux et logements développés en BIM			34 %	56 %	45 %	100 %	2022	🟡	45 % des projets de bureaux et logements ont été développés en BIM en 2021. Une plateforme SaaS a été déployée en 2021 pour accompagner la systématisation du BIM dans les nouveaux projets immobiliers d'Icade Promotion.	
3. ACCOMPAGNER LA DÉMARCHÉ RSE DES CLIENTS	Foncière Tertiaire	Part des opérations de logements comprenant des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur		85 %	77 %	99 %	> 75 %	2019 à 2022	🟢	99 % des opérations ont mis en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur en 2021.
		Part des surfaces réglementaires couvertes par une annexe environnementale		96 %	98 %	91 %	100 %	2019 à 2022	🟡	91 % des annexes environnementales étaient signées en 2021. L'objectif de 100 % est maintenu à 2022.
	Foncière Santé	Part des surfaces couvertes par des comités bail vert		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	L'objectif de 100 % de comités bail vert a été atteint en 2021 pour l'ensemble des locataires ayant signé l'annexe environnementale.
	Foncière Santé	Part des exploitants de cliniques et d'Ehpad couverts par des comités RSE & innovation		NA	92 %	94 %	70 %	À partir de 2021	🟢	L'engagement, étendu à l'Europe en 2021, a été atteint avec 94 % des exploitants de cliniques et d'Ehpad ayant bénéficié de comités RSE & innovation en 2021.
	Promotion	Part des acquéreurs ayant accès à un e-learning sur les éco-gestes et la prise en main du bâtiment		NA	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022	🟢	L'e-learning sur les éco-gestes a été créé en 2021 en complément du « livret acquéreur ».
4. RENFORCER LA POLITIQUE D'ACHATS RESPONSABLES ET LE DIALOGUE AVEC LES FOURNISSEURS	Icade	Taux d'augmentation du recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté	2018	(3) %	+ 70 %	+ 282 %	+ 350 %	2022	🟡	Le recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté (STPA) a augmenté de 282 % entre 2018 et 2021. Cet indicateur a été choisi comme l'un des deux indicateurs de performance RSE pour l'accord d'intéressement 2021.
		Intégrer des critères RSE dans les achats		Atteint	Atteint	Atteint	Atteint	2019 à 2022	🟢	100 % des consultations significatives des directions achats ont intégré des critères RSE en 2021.
	Foncière Tertiaire	Déployer la Charte achats responsables sur 100 % des nouveaux contrats de prestations de services du pôle Foncière Tertiaire, 100 % des contrats de travaux du pôle Foncière Santé en France et 100 % des chantiers des immeubles neufs (hors co-promotion) du pôle Promotion		Partiellement atteint	Atteint	Atteint	Atteint	2019 à 2022	🟢	L'objectif est atteint pour 2021.
5. GARANTIR L'ÉTHIQUE DES AFFAIRES	Icade	Part des principaux fournisseurs de prestations de services évalués sur des critères RSE		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	L'ensemble des principaux fournisseurs ont été évalués en 2021 et ces évaluations ont donné lieu à des plans d'action pour ceux dont la note est inférieure 50/100.
		Part des collaborateurs exposés formés à la lutte anti-blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, à la lutte anti-corruption (LCB-FI) et au risque de fraude		89 %	97 %	93 %	90 %	2020 et 2021	🟢	93 % des collaborateurs exposés ont été formés en 2021.
DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ										
1. DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES, L'AGILITÉ ET L'ENGAGEMENT DES SALARIÉS	Icade	Part de salariés ayant suivi une formation		92 %	97 %	100 %	90 %	2019 à 2022	🟢	L'objectif a été atteint avec 100 % des salariés ayant reçu une formation en 2021.
		Part de postes pourvus en interne		25 %	36 %	21 %	25 %	2019 à 2022	🟡	21 % des postes ont été pourvus en interne en 2021.
		Part de salariés concernés par un parcours de formation métier spécifique ayant été formés		53 %	100 %	100 %	90 %	2019 à 2022	🟢	100 % des commerciaux et des responsables relations clients ont été formés en 2021.
		Part de managers formés au parcours Manager à énergie positive (MEPOS)		NA	NA	48 %	90 %	2020	🟡	Le parcours de formation Mepos, décalé en raison de la situation sanitaire, a été déployé auprès de 48 % des managers en 2021, le déploiement sera finalisé en 2022.
		Part des collaborateurs couverts par des propositions d'actions solidaires		100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	🟢	100 % des collaborateurs ont eu la possibilité de participer à une action solidaire en 2020.
2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL ET FAVORISER LE BIEN-ÊTRE	Icade	Mise en place d'un plan d'action dans chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration lors des campagnes Winifyt d'évaluation de bien-être au travail		En cours	En cours	Atteint	Atteint	2019 à 2022	🟢	Chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration a mis en place des plans d'actions. L'enquête de 2021 a ainsi vu le maintien d'un bon niveau de satisfaction et d'un niveau de ressenti de stress qui continue de baisser en moyenne pour l'ensemble des collaborateurs.
3. PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ DANS TOUTES SES DIMENSIONS	Icade	Part de femmes managers		31 %	34 %	36 %	34 %	2022	🟡	Le taux de femmes managers s'élève à 36 % à fin 2021.
		Part de recrutements externes en CDI auprès de jeunes de moins de 26 ans		16 %	10 %	17 %	18 %	2020 à 2022	🟡	17 % de jeunes de moins de 26 ans ont été recrutés en CDI en 2021.
		Part d'alternants dans l'effectif		4 %	7 %	8 %	5 %	2020 à 2022	🟢	Les alternants ont représenté 8 % de l'effectif en 2021.
		Part d'emploi des seniors de plus de 55 ans		15 %	19 %	19 %	16 %	2019 à 2022	🟡	Comme en 2020, 19 % de l'effectif est composé de seniors de plus de 55 ans en 2021.

Évolution du périmètre de reporting Icade Santé :

- Avant 2020, les engagements d'Icade Santé ne concernaient que les cliniques en France, les indicateurs publiés portent sur ce périmètre. En 2020, sauf mention contraire, ils couvrent les cliniques et les Ehpad en France.
- Avant 2021, les engagements d'Icade Santé ne concernaient que la France, les indicateurs publiés portent sur ce périmètre. À partir de 2021, sauf mention contraire, ils couvrent l'ensemble des pays d'implantation d'Icade Santé en Europe.

🟢 Objectif atteint 🟡 Objectif partiellement atteint 🟠 Objectif en cours de réalisation 🟣 Objectif non atteint NA : non applicable

6. Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

6.1. Empreinte carbone d'Icade

Ce tableau consolidé permet de mieux appréhender le poids de chacun des pôles d'activités d'Icade dans son empreinte carbone globale et de différencier les émissions liées à la responsabilité directe d'Icade (scopes 1 et 2) des émissions pour lesquelles la responsabilité est partagée avec les clients et fournisseurs (scope 3). Les données 2020 sont calculées à périmètre total.

Responsabilité	Catégories d'émissions	Postes d'émissions	Périmètre d'activité concerné	2021 (tCO ₂ éq)	2021 (%)	2020 (tCO ₂ éq)	2020 (%)	Variation 2020/2021
Responsabilité directe d'Icade	Émissions directes (scope 1)	Émissions directes des sources fixes de combustion	Foncière Tertiaire et <i>Corporate</i> : émissions liées à la consommation de gaz des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	4 173	1 %	3 148	1 %	33 %
		Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	Foncière Tertiaire et <i>Corporate</i> : émissions liées aux consommations d'électricité des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	2 640	1 %	2 283	1 %	16 %
	Émissions indirectes (scope 2)	Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid	Foncière Tertiaire et <i>Corporate</i> : émissions liées aux consommations issues des réseaux de chaleur et de froid des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	1 608	1 %	1 600	1 %	0 %
		Émissions liées à la consommation d'énergie non incluse dans les catégories « Émissions directes » et « Émissions indirectes associées à l'énergie »	Foncière Tertiaire et <i>Corporate</i> : émissions liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	2 306	1 %	1 860	1 %	24 %
Responsabilité partagée avec les clients et fournisseurs	Émissions induites (scope 3)	Leasing aval	Foncière Tertiaire : émissions liées à la consommation d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires et à la consommation d'énergie totale des bureaux monolocataires dont Icade ne contrôle pas l'exploitation	4 883	1 %	5 125	2 %	(5) %
			Foncière Santé : émissions liées à la consommation d'énergie des établissements de santé, dont Icade ne contrôle pas l'exploitation ^(a)	62 456	20 %	45 553	19 %	37 %
		Transport des collaborateurs	<i>Corporate</i> : émissions liées aux transports dans le cadre des déplacements professionnels et des trajets domicile-travail	1 981	1 %	1 426	1 %	39 %
		Transport des visiteurs et des clients	Foncière Tertiaire : émissions de carbone issues des transports domicile-travail des clients locataires	27 777	8 %	30 392	12 %	(9) %
		Achats de produits et de services	Promotion : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier) pour compte de tiers	185 763	58 %	145 168	59 %	28 %
			Foncière Tertiaire : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier)	19 190	6 %	0	0 %	-
			Foncière Santé : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier)	6 438	2 %	7 907	3 %	(19) %
TOTAL				319 215	100 %	244 462	100 %	31 %

(a) 100 % des établissements de santé sont exploités par les opérateurs de santé eux-mêmes et donc l'exploitation est 100 % non contrôlée par Icade.

Les émissions de gaz à effet de serre sont en hausse en 2021. Cette hausse est liée à :

- l'impact de la hausse du taux d'occupation (moins de période de confinement en 2021 qu'en 2020) pour les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des bâtiments de la Foncière Tertiaire et du périmètre *Corporate* et celles liées au transport des collaborateurs d'Icade (trajets domicile-travail et déplacements professionnels) ;
- l'intégration de l'ensemble des actifs localisés en France et d'une partie du périmètre européen au périmètre de reporting de la Foncière Santé en 2021 (surfaces couvertes en hausse de 37 % entre 2020 et 2021) ;

- l'impact de la reprise économique sur les émissions du pôle Promotion.

Les émissions liées aux trajets domicile-travail des clients locataires de la Foncière Tertiaire sont quant à elles en baisse, ce qui s'explique par une plus grande proximité aux transports en commun des actifs acquis en cours d'année par rapport aux actifs cédés.

La situation atypique de 2020 a donc conduit à une hausse des émissions de CO₂ d'Icade en absolu de 31 % au total entre 2020 et 2021. À noter en revanche que l'intensité CO₂ de chacun des trois pôles d'Icade (en kg CO₂/m²) est en baisse entre 2019 et 2021.

6.2. Tableaux des indicateurs environnementement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2020 ET 2021 : ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total					
			Actifs contrôlés				Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privées)			
			2021	2020	2021	2020	2021	2020
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs	MWh _{ep}	162 255	145 714	110 410	105 561	64 476	85 615
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs	MWh _{ep}	22 405	17 151	0	0	4 619	4 572
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs	MWh _{ep}	24 696	18 629	2	16	573	1 021
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE		MWh_{ep}	209 356	181 494	110 412	105 577	66 668	91 208
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	377	341	377	341	330	344
Intensité énergétique par personne – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /pers.	5 647	5 109	5 647	5 109	4 954	5 155
Intensité énergétique par surface – énergie primaire – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	376	347	376	347	329	347
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	180	158	180	158	143	146

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	98 %	95 %	98 %	98 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	12 %	8 %	12 %	9 %
Consommation d'énergie renouvelable électrique achetée auprès des fournisseurs d'énergie (garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	157 458	98 973	157 458	150 710
Consommation d'énergie renouvelable électrique produite sur site (photovoltaïque)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	651	626	651	579
Consommation d'énergie électrique achetée sur le réseau (hors garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	179 033	237 291	179 033	183 948
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh_{ep}	337 142	336 890	337 142	335 237
Consommation d'énergie renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	7 879	5 009	7 879	7 513
Consommation d'énergie non renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	19 145	16 714	19 145	18 488
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh_{ep}	27 024	21 723	27 024	26 001
Consommation d'énergie renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	24 479	18 629	24 479	23 634
Consommation d'énergie non renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	792	1 037	792	710
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh_{ep}	25 271	19 666	25 271	24 344
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE		MWh_{ep}	389 437	378 279	389 437	385 582
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	367	341	367	363
Intensité énergétique par personne – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /pers.	5 509	5 120	5 509	5 455
Intensité énergétique par surface – énergie primaire – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	366	347	366	371
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	173	156	173	170

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2020 ET 2021 :
ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total							
			Actifs contrôlés						Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (scopes 1 et 2)		Données maîtrisées amont et pertes en ligne (scope 3)		Données non maîtrisées (scope 3)		Scope 3	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ éq	4 173	3 148	0	0	0	0	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ éq	4 168	3 833	2 268	1 839	2 564	2 340	2 319	2 785
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE		tonnes CO₂ éq	8 341	6 981	2 268	1 839	2 564	2 340	2 319	2 785
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	16	13	16	13	16	13	11	10
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	233	199	233	199	233	199	165	157

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	98 %	95 %	98 %	98 %
Taux d'estimation des émissions totales de GES		%	12 %	8 %	12 %	8 %
Émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	4 173	3 148	4 173	3 865
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	11 319	10 797	11 319	11 387
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE		tonnes CO₂ éq	15 492	13 945	15 492	15 253
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	14,6	12,6	14,6	14,4
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	220	189	220	216

**PRODUCTION DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2020 ET 2021 :
ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS**

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total					
			Actifs contrôlés				Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privées)			
			2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs	%	42,0 %	34,7 %	36,9 %	33,9 %	41,1 %	36,3 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs	%	2,2 %	0,8 %	1,9 %	1,0 %	4,0 %	3,4 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs	%	45,3 %	41,6 %	60,8 %	22,4 %	50,1 %	55,9 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	Waste-Abs	%	89,4 %	77,1 %	99,5 %	57,3 %	95,3 %	95,6 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs	%	0,005 %	0,002 %	0,1 %	0,2 %	1,0 %	4,5 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs	%	100 %	100 %	100 %	100 %	82,0 %	93,3 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs	%	89,4 %	77,1 %	99,5 %	57,2 %	95,4 %	95,7 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	Waste-Abs	tonnes/an	3 167	3 448	338	534	1 129	1 526
Intensité déchets	Waste-Abs	kg/m ²	4,1	4,7	4,1	4,7	5,4	5,8

PRODUCTION DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	98 %	95 %	98 %	98 %
Taux d'estimation du volume de déchets		%	13 %	18 %	13 %	13 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs/LfL	%	41,4 %	35,1 %	41,4 %	39,9 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs/LfL	%	2,6 %	1,5 %	2,6 %	1,9 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs/LfL	%	47,6 %	43,7 %	47,6 %	25,3 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	Waste-Abs/LfL	%	91,6 %	80,3 %	91,6 %	67,2 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/LfL	%	0,3 %	1,3 %	0,3 %	0,02 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	82,7 %	93,4 %	82,7 %	100,0 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	91,6 %	80,1 %	91,6 %	67,1 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	Waste-Abs/LfL	tonnes/an	4 634	5 508	4 634	5 578
Intensité déchets	Waste-Abs/LfL	kg/m ²	4,4	5,0	4,4	5,3

CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2020 ET 2021 :
ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total					
			Actifs contrôlés				Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privatives)			
			2021	2020	2021	2020	2021	2020
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU DU RÉSEAU PUBLIC	Water-Abs	m³	241 494	231 473	24 205	30 419	91 588	113 742
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,31	0,31	0,31	0,31	0,43	0,43
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	litre/pers./jour	21,6	21,5	21,6	21,5	30,0	29,6

CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	98 %	95 %	98 %	98 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'eau		%	34 %	46 %	34 %	36 %
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU DU RÉSEAU PUBLIC	Water-Abs/LfL	m³	357 287	375 633	357 287	401 045
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,34	0,34	0,34	0,38
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	litre/pers./jour	23,3	23,4	23,3	26,1

6.3. Tableaux des indicateurs environnement du périmètre Corporate – format EPRA

Le périmètre Corporate est identique en 2020 et 2021, le périmètre constant est donc équivalent au périmètre total.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	84 %	84 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	13 %	6 %
Consommation d'énergie renouvelable électrique achetée auprès des fournisseurs d'énergie (garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	4 593	4 280
Consommation d'énergie renouvelable électrique produite sur site (photovoltaïque)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	0	0
Consommation d'énergie électrique achetée sur le réseau (hors garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	1 434	1 421
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh_{ep}	6 027	5 701
Consommation d'énergie renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	0	0
Consommation d'énergie non renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	0	0
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh_{ep}	0	0
Consommation d'énergie renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	15	26
Consommation d'énergie non renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	0	0
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh_{ep}	15	26
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE		MWh_{ep}	6 042	5 727
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	310	294
Intensité énergétique par personne – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /pers.	4 651	4 409
Intensité énergétique par surface – énergie primaire – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	310	294
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	121	115

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant			
			Corporate (scopes 1 et 2)		Données maîtrisées amont et pertes en ligne (scope 3)	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	84 %	84 %	84 %	84 %
Taux d'estimation des émissions totale de gaz à effet de serre		%	13 %	6 %	13 %	6 %
Émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	3	4	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	95	90	45	43
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE		tonnes CO₂ éq	98	94	45	43
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	7	7	7	7
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	110	106	110	106

PRODUCTION DE DÉCHETS DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	51 %	51 %
Taux d'estimation de la production totale de déchets		%	0 %	0 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs/LfL	%	29,6 %	40,6 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs/LfL	%	0,0 %	0,0 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs/LfL	%	70,0 %	52,2 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	Waste-Abs/LfL	%	99,6 %	92,8 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/LfL	%	0 %	0 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	NA	NA
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	93 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	Waste-Abs/LfL	tonnes/an	33	47
Intensité déchets	Waste-Abs/LfL	kg/m ² /an	2,8	4,0

CONSOMMATION D'EAU DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	51 %	51 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'eau		%	63 %	64 %
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU DU RÉSEAU PUBLIC	Water-Abs/LfL	m³	5 967	5 857
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,51	0,50
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	litre/pers./jour	35,3	34,5

6.4. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – format EPRA

La Foncière Santé n'est pas responsable du contrôle de l'exploitation des établissements, gérés par les exploitants de santé eux-mêmes. Les actifs sont donc à 100 % non contrôlés.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2020 ET 2021

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
				Global		Global	
				2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	Total - Europe		%	90 %	75 %	90 %	90 %
Part de la consommation totale d'énergie estimée ou extrapolée	Total - Europe		%	33 %	17 %	33 %	22 %
Consommation totale d'énergie électrique	France	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	641 626	502 274	641 626	643 281
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	France	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	22 955	7 451	22 955	17 218
Consommation totale d'énergie combustible	France	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	210 351	162 099	210 351	202 102
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE	FRANCE		MWh_{ep}	874 933	671 824	874 933	862 601
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE	ITALIE		MWh_{ep}	2 883	-	2 883	2 352
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE	TOTAL - EUROPE		MWh_{ep}	877 816	671 824	877 816	864 954
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	France	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	496	519	496	490
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Italie	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	404	-	404	330
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Total - Europe	Energy-Int	kWh_{ep}/m²	496	519	496	489
Intensité énergétique par lit et place – énergie primaire	Total - Europe	Energy-Int	kWh_{ep}/lit et place/an	37 034	41 921	37 034	37 204
Intensité énergétique par surface – énergie primaire - corrigée du climat	Total - Europe	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	500	559	500	520
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Total - Europe	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	273	281	273	265

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Scope 3		Scope 3	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	90 %	75 %	90 %	90 %
Part des émissions totales de gaz à effet de serre estimée ou extrapolée		%	34 %	21 %	34 %	26 %
Émissions de gaz à effet de serre en France	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes éq CO ₂	62 002	45 553	62 002	59 743
Émissions de gaz à effet de serre en Italie	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes éq CO ₂	454	-	454	371
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE	TOTAL - EUROPE	tonnes CO₂ éq	62 456	45 553	62 456	60 113
Intensité carbone des immeubles en France	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	35	35	35	34
Intensité carbone des immeubles en France	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 639	2 842	2 639	2 593
Intensité carbone des immeubles en Italie	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	64	-	64	52
Intensité carbone des immeubles en Italie	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 164	-	2 164	1 765
Intensité carbone des immeubles - Europe	GHG-Int	kg CO₂ éq/m²	35	35	35	34
Intensité carbone des immeubles - Europe	GHG-Int	kg CO₂ éq/lit et place/an	2 635	2 842	2 635	2 586

CONSOMMATION D'EAU DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2020 ET 2021

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2021	2020	2021	2020
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	55 %	56 %	55 %	55 %
Part de la consommation totale d'eau estimée ou extrapolée - France		%	56 %	46 %	56 %	19 %
Consommations d'eau en France	Water-Abs/LfL	m ³ /an	1 282 136	1 297 952	1 282 136	1 295 679
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU DU RÉSEAU PUBLIC	Water-Abs/LfL	m³/an	1 282 136	1 297 952	1 282 136	1 295 679
Intensité eau des immeubles en France	Water-Int	m ³ /m ² /an	1,33	1,35	1,33	1,35
Intensité eau de l'immeuble en France	Water-Int	litre/lit et place/an	104 878	107 295	104 878	107 107

PRODUCTION DE DÉCHETS DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ

Compte tenu de la spécificité des déchets médicaux et de leurs filières d'élimination ce sujet est piloté et mesuré par les exploitants.

6.5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont principalement des équipements de chauffage et de refroidissement des bâtiments, dont la maîtrise est assurée dans le cadre de la certification ISO 14001 des parcs.

	2021
Équipements de climatisation	10
Chaufferie gaz	13
Équipements électriques	2
TOTAL	25

6.6. Tableau des indicateurs RH

L'effectif est communiqué hors stagiaires, sauf cas particuliers qui sont précisés dans le tableau.

	2021	2020
EFFECTIF INSCRIT		
Effectif total fin de période	1 232	1 189
Variation absolue	3,6 %	1,3 %
Variation organique (hors effets périmètre)	3,5 %	1,3 %
Effectif moyen mensuel inscrit	1 214	1 194
Effectif par pôle		
Foncière Tertiaire	392	403
Foncière Santé	39	27
Promotion	801	759
Effectif par zone géographique		
France (Île-de-France)	776	771
France (autres régions)	452	417
Allemagne	2	1
Italie	1	0
Espagne	1	0
Effectif par catégorie		
Cadres	855	798
Femmes	384	357
Hommes	471	441
Non-cadres	377	391
Femmes	286	289
Hommes	91	102
Effectif par type de contrat (y compris stage et intérim)		
CDI	1 118	1 094
Femmes	603	593
Hommes	515	501
CDD	12	11
Femmes	8	6
Hommes	4	5
Alternance et apprentissage	102	84
Femmes	59	47
Hommes	43	37
Stage	8	8
Femmes	2	3
Hommes	6	5
Intérim (ETP annuel)	3	9
Femmes	3	8
Hommes	0	1
MOUVEMENTS D'EFFECTIF		
Entrées en CDI		
Recrutements externes en CDI	158	105
Acquisitions - fusions	4	0
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	0	0
TOTAL	162	105
Départs de CDI		
Démissions	57	61
Licenciements	23	23
Ruptures conventionnelles	11	8
Ruptures de période d'essai	13	6
Départs en retraite	18	11
Décès	2	1
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	12	5
Cessions	3	0
TOTAL	139	115
Taux de turnover des salariés en CDI	10,8 %	9,3 %
Taux de turnover des salariés en CDI entrés depuis moins de 2 ans	12,4 %	9,7 %

	2021	2020
ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL		
Employés, agents de maîtrise et cadres non autonomes		
Nombre d'heures moyen de travail effectif par semaine	37,5	37,5
Cadres autonomes		
Nombre de jours travaillés par an	210	211
Nombre de salariés à temps partiel		
Femmes	51	54
Hommes	3	1
TOTAL	54	55
DIALOGUE SOCIAL		
% de salariés couverts par les négociations collectives	100 %	100 %
Nombre d'accords signés pendant l'année	7	9
Nombre d'accords en matière de santé et sécurité au travail signés pendant l'année	0	1
RÉMUNÉRATION		
Rémunération fixe (salaire de base moyen annuel de l'effectif en CDI inscrit au 31/12 hors commerciaux, Comex et mandataires)		
Cadres	66 159	66 053
Non-cadres	33 658	32 720
TOTAL	58 976	57 517
Rémunération variable		
Rémunération variable moyenne (en %)	10,9 %	9,8 %
Intéressement, participation et abondement moyen (en %)	6,3 %	9,6 %
Nombre de catégories d'employés^(a) dont l'écart de salaire femmes-hommes est > 5 %	5	6
COMPÉTENCES ET CARRIÈRE		
Formation		
Nombre d'heures totales de formation des collaborateurs en CDI	17 850	14 039
Dépenses de formation (en euros)	2 290 282	1 867 674
Part de la masse salariale consacrée à la formation (en %)	2,78 %	2,29 %
Nombre de collaborateurs en CDI formés	1 172	1 078
Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur en CDI formé	15	13
Femmes	14	13
Hommes	17	13
Cadres	16	12
Non-cadres	13	16
Part des collaborateurs en CDI formés (en %)	100 %	97 %
Gestion de carrière		
% de postes pourvus en interne	21 %	36 %
% de salariés ayant eu un entretien annuel		
Femmes	95 %	82 %
Hommes	94 %	85 %
Cadres	94 %	82 %
Non-cadres	96 %	88 %
TOTAL	94 %	84 %

(a) Les catégories d'employés sont définies sur la base des indices conventionnels.

	2021	2020
SANTÉ ET SÉCURITÉ		
Absentéisme		
Taux d'absentéisme	4,05 %	3,82 %
Répartition des heures d'absence		
Maladie (hors mi-temps thérapeutiques)	94 %	92 %
Accident du travail/trajet	1 %	2 %
Événements familiaux	1 %	0 %
Autres causes	4 %	6 %
Accidents		
Nombre d'accidents du travail	3	3
Nombre d'accidents de trajet	2	3
Taux de fréquence	1,51	1,53
Taux de gravité	0,07	0,06
Nombre d'accidents mortels	0	0
Maladies professionnelles		
Nombre de maladies déclarées pendant l'année	3	0
DIVERSITÉ		
Égalité femmes-hommes		
% de femmes au comité exécutif	36 %	36 %
% de femmes managers	36 %	34 %
% de femmes dans l'effectif	54 %	54 %
Répartition de l'effectif par âge		
< 26 ans	9,8 %	8,0 %
26-39 ans	34,5 %	33,8 %
40-55 ans	36,9 %	39,6 %
> 55 ans	18,8 %	18,6 %
Âge moyen		
Cadres	43,1	43,4
Non-cadres	39,8	40,8
Ancienneté moyenne (<i>en nombre d'années</i>)	9,6	10,1
Part d'alternants et apprentis		
	8 %	7 %
Handicap		
Nombre de collaborateurs ayant une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH)	46	35
Montant des prestations versées au secteur du travail protégé et adapté (<i>en euros</i>)	428 701	190 247

7. Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés

La gestion des risques d'Icade repose sur un dispositif de contrôle interne supervisé par le comité d'audit et des risques. Elle s'appuie sur une cartographie des risques actualisée tous les semestres. Celle-ci est réalisée par le rapprochement d'une approche bottom-up des risques détaillés (opérationnels et financiers) déclarés par les responsables d'unités opérationnelles et fonctionnelles, et d'une approche top-down des risques majeurs évalués par le comité exécutif.

Les risques de la cartographie sont évalués en fonction de leur criticité, c'est-à-dire de leur impact potentiel et de leur probabilité de

déclenchement. Leur évaluation débouche sur la mise en place de plans d'action ou de procédures régulièrement contrôlés par la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.

Icade considère la RSE comme un levier d'amélioration de la gestion de ses risques et comme une source d'opportunités et de création de valeur. Les équipes RSE et Risk Management d'Icade ont mené ensemble en 2017 une revue approfondie des risques et opportunités liés aux aspects environnementaux, sociaux et sociétaux, qui s'est appuyée sur une veille réglementaire, une revue d'études de référence, un benchmark

sectoriel ainsi que sur l'étude de la contribution d'Icade aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU et l'analyse de matérialité d'Icade. Elle a ensuite été actualisée annuellement (pour plus de détails, voir partie 1.1). En 2021, une cinquantaine de risques RSE ont ainsi été identifiés (environ 45 % des risques présents dans la cartographie).

Le tableau ci-dessous décrit les principaux risques et opportunités RSE d'Icade et pour chacun d'entre eux : leur impact, les moyens de maîtrise et les solutions apportées ainsi que les indicateurs clés de performance associés. Les plus significatifs d'entre eux sont également décrits dans

le chapitre 4 « Facteurs de risques » du document d'enregistrement universel. Ils comprennent les risques financiers liés aux effets du changement climatique sur l'activité, suivant les recommandations du groupe de travail Transparence Financière Climat (Task Force on Climate-related Financial Disclosures – TFCFD), constitué à l'initiative du G20 et du Conseil de stabilité financière (FSB). Ces risques climatiques sont détaillés dans la partie 2.1.

Icade n'a enregistré aucune provision ou garantie pour risque environnemental sur l'exercice 2021.

Thèmes	Description	Risques et opportunités associés	Impacts	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées	Indicateurs de performance
Impact du changement climatique et transition bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> Rythme de mise en œuvre de la trajectoire de réduction carbone et alignement à une trajectoire 1,5°C ; Impact du changement climatique sur les nouveaux actifs, chantiers et actifs en exploitation ; Coût des matières premières et de l'énergie. 	<p>Risques : obsolescence des actifs, sinistre affectant un actif, hypothèses budgétaires non réalistes, décalage d'une opération, perte de part de marché, dégradation de l'image.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, maîtrise de l'exploitation, gain de part de marché, amélioration de l'image.</p>		<p>Principaux engagements climat : réduire de 45 % l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025, de 37 % entre 2019 et 2030 celle d'Icade Santé et labelliser E+C- 100 % des nouveaux bureaux de plus de 5 000 m² et 50 % des nouveaux logements au niveau E2C1 en 2022. Ces objectifs s'appuient sur un fonds climat interne de 3,5 millions d'euros et des plans d'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Foncière Tertiaire : plan d'action dédié à l'efficacité énergétique et au bas carbone de plus de 100 millions d'euros sur la période 2022-2026 ; réalisation d'une étude en vue d'adapter graduellement le patrimoine aux impacts physiques du changement climatique ; Foncière Santé : plan d'actions associé à un budget de 40 à 50 millions d'euros pour la période 2022-2026 qui financera des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments ; mesure de la vulnérabilité aux risques climatiques en vue de l'adaptation des actifs les plus exposés d'ici à 2030 ; Promotion : recours aux matériaux bio-sourcés et de réemploi, à l'architecture bioclimatique, innovations bas-carbone et développement de constructions labellisées E+C- (énergie positive et réduction carbone). <p>Pour plus de détails, voir § 2.1.</p>	<p>Pôles Foncières Tertiaire et Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> intensité énergétique et intensité carbone*. <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage des bureaux et logements labellisés E+C-* ; intensité carbone*.
Préservation des ressources : économie circulaire et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Respect des engagements RSE d'Icade relatifs à la biodiversité et à l'économie circulaire ; renforcement des contraintes sur l'artificialisation des sols. 	<p>Risques : décalage ou abandon d'une opération, perte d'attractivité et dépréciation de la valeur des actifs, perte de parts de marché, dégradation de l'image.</p> <p>Opportunités : maîtrise de l'exploitation, attractivité et valeur des actifs, gain de parts de marché, amélioration de l'image.</p>		<p>Tout au long du cycle de vie du bâtiment, Icade s'attache à éviter, réduire ses impacts et restaurer la biodiversité. Son plan d'action se décline en trois axes : réintégrer la nature en ville, développer la biodiversité positive, restaurer les écosystèmes les plus fragiles. Elle se donne l'objectif de maintenir 100 % des parcs d'affaires en biodiversité positive entre 2020 et 2022 et construire au moins 25 % de ses nouvelles constructions en biodiversité positive à partir de 2020.</p> <p>En matière d'économie circulaire, Icade a pris des engagements et met en place des actions en matière de réemploi, de valorisation des déchets et de gestion de l'eau.</p> <p>Pour plus de détails, voir § 2.2 et § 2.3.</p>	<p>Pôles Foncières Tertiaire et Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> intensité eau (en m³/m²/an)*. <p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage de déchets recyclés ou valorisés* ; part des parcs en biodiversité positive*. <p>Pôle Foncière Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage de surfaces artificialisées qui font l'objet d'un investissement dans le cadre de Nature 2050*. <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> part des nouvelles constructions en biodiversité positive*.
Conformité aux réglementations environnementales	<ul style="list-style-type: none"> Conformité aux réglementations environnementales : pollution, consommation énergétique, gestion des déchets, etc. 	<p>Risques : sinistre affectant un actif, perte d'attractivité et de parts de marché, décalage ou hausse des coûts d'une opération, mise en cause de la responsabilité d'Icade.</p> <p>Opportunités : valeur des actifs, attractivité et gain de parts de marché, maîtrise de l'exploitation, instauration de relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes.</p>		<p>La maîtrise des risques environnementaux est assurée par un dispositif robuste comprenant les systèmes de management environnementaux, les certifications (ISO 14001, NF, HQE, BREEAM, LEED, etc.), la veille réglementaire, les études d'impact environnemental, les diagnostics et la maintenance des installations techniques, les systèmes d'évaluation et de pilotage internes (contrat de performance biodiversité, audits énergétiques, etc.).</p> <p>Pour plus de détails, voir § 2.1 ; § 2.2 ; § 2.3 et § 2.4.</p>	<p>Pôles Foncières Tertiaire et Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale*. <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage des bureaux, logements et autres activités couverts par une certification environnementale*.
Innovation et adaptation de l'offre aux besoins des clients	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des nouveaux usages et modes de vie : travail à distance, coworking, bien-être, digitalisation, etc. ; intégration des innovations dans les produits et services et dans les réponses à appels d'offres. 	<p>Risques : obsolescence et dépréciation de la valeur des actifs, baisse du taux d'occupation, perte de parts de marché.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, optimisation du taux d'occupation, gain de parts de marché.</p>		<p>La démarche d'innovation d'Icade, dotée d'un budget de 1,7 millions d'euros par an, vise à accompagner la transformation de ses métiers et à créer de nouvelles activités grâce au start-up studio d'Icade (Urban Odyssey) :</p> <ul style="list-style-type: none"> le pôle Foncière Tertiaire développe par exemple une offre répondant aux nouveaux modes de travail (Imagin'Office) ; le pôle Foncière Santé accompagne ses partenaires opérateurs dans l'amélioration des parcours de soin et peut les aider à déployer des infrastructures intelligentes ; le pôle Promotion propose une offre résidentielle répondant aux nouvelles attentes (lien avec la nature et personnalisation du logement). <p>Pour plus de détails, voir § 3.2.</p>	<p>Pôle Foncière Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage de comités RSE et innovation*.
Bien-être des occupants et satisfaction clients	<ul style="list-style-type: none"> Promesse et image de marque ; expérience utilisateur, efficacité des outils d'aide à la commercialisation ; pratiques de marketing responsable. 	<p>Risques : dégradation de la relation client, mise en cause de la responsabilité d'Icade, perte de parts de marché.</p> <p>Opportunités : amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des clients, instauration de relations transparentes et de confiance avec les clients, gain de parts de marché.</p>		<p>Chaque pôle d'Icade développe des solutions pour favoriser les échanges avec ses clients, améliorer le parcours client et l'expérience utilisateur : plateformes digitales, enquêtes clients, SAV, nouveaux services, audits d'accompagnement, communication transparente, etc.</p> <p>Pour plus de détails, voir § 3.3.</p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> pourcentage des principaux parcs d'affaires labellisés « Parc d'excellence »*. <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> taux de recommandation des acquéreurs à la livraison - Net Promoter Score (NPS)*.

* Indicateurs clés de performance vérifiés en tests de détails par l'organisme tiers indépendant.

Réglementaire
 Réputationnel
 Opérationnel
 Financier
 Physique

Thèmes	Description	Risques et opportunités associés	Impacts	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées	Indicateurs de performance
Prise en compte des besoins des communautés locales	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des besoins locaux dans les réponses aux appels d'offres et/ou le montage des projets de construction (soutien à l'emploi, développement des territoires, etc.) ; - concertation avec les parties prenantes locales (collectivités, riverains, associations, ESS, etc.) pour développer une offre immobilière inclusive. 	<p>Risques : baisse du taux d'occupation, perte d'appels d'offres et/ou difficulté à obtenir des permis de construire, décalage ou abandon d'une opération, dégradation de l'image.</p> <p>Opportunités : optimisation du taux d'occupation, amélioration du droit d'opérer, maîtrise de l'exploitation, amélioration de l'image.</p>		<p>Icade entretient un dialogue régulier et nourri avec les communautés locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - concertation avec des acteurs locaux et actions en faveur de l'emploi local, du développement des ESS, de l'insertion et de la solidarité ; - engagement des collaborateurs en faveur de l'inclusion et de l'éducation des plus démunis ; - proposition d'une offre de logements inclusifs et développement de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle au sein de son patrimoine et de ses nouvelles constructions ; - accompagnement des exploitants de santé dans le financement de leurs activités et la modernisation de leurs établissements. <p><i>Pour plus de détails, voir § 1.3 et § 3.1.</i></p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de partenariats locaux et solidaires sur les principaux pacts d'affaires*. <p>Pôle Foncière Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - part des projets d'investissements dans des Ehpad en France pour lesquels le référentiel de la Charte pour la qualité de vie a été mise en œuvre*. <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourcentage des chantiers significatifs comportant une cause d'insertion.
Achats responsables et conformité aux réglementations de santé et sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des engagements pris par les fournisseurs et sous-traitants dans les chartes d'achats responsables : protection de l'environnement, loyauté des pratiques, etc. ; - conformité aux réglementations de santé et sécurité : amiante, qualité de l'air, qualité de l'eau, Covid-19, etc. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, décalage ou hausse des coûts d'une opération, dégradation de la relation client.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les fournisseurs, maîtrise opérationnelle, amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des clients.</p>		<p>La politique d'achat responsable d'Icade est structurée autour de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la signature et l'évaluation du respect de sa charte d'achats responsables par ses fournisseurs ; - l'intégration de critères RSE dans le cadre des consultations : matériaux et équipements durables, biodiversité, emplois d'insertion, achats auprès du secteur protégé et adapté, lutte contre le travail illégal, sécurité des fournisseurs et sous-traitants, etc. <p>La maîtrise des risques de santé et de sécurité est assurée par un dispositif robuste comprenant les systèmes de management environnementaux, les certifications (ISO 14001, NF, HQE, BREEAM, LEED, etc.), les systèmes d'évaluation et de pilotage interne, la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) et la mise en œuvre de protocoles spécifiques dans le cadre de la crise sanitaire.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.4, § 3.3 et § 3.5.</i></p>	<p>Pôles Foncière Tertiaire, Promotion et Corporate :</p> <ul style="list-style-type: none"> - part des principales consultations des directions achats intégrant des critères RSE*. <p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourcentage de fournisseurs signataires de la Charte d'achats responsables. <p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourcentage des surfaces couvertes par une certification ISO 14001 et/ou HQE.
Développement des compétences et gestion des parcours professionnels	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation des compétences à la stratégie de l'entreprise : anticipation des besoins, adaptation au changement, attractivité et rétention des compétences clés. 	<p>Risques : baisse de productivité, perte de compétitivité.</p> <p>Opportunités : amélioration de la productivité, sécurisation de la croissance de l'activité.</p>		<p>La politique RH d'Icade s'attache à développer les expertises, créer un cadre de travail collaboratif et stimulant, et promouvoir les mobilités internes. Icade propose des parcours professionnels évolutifs et adaptés.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 4.1.</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourcentage de postes pourvus en interne ; - pourcentage de salariés en CDI ayant suivi une formation*.
Qualité de vie au travail, bien-être et diversité	<ul style="list-style-type: none"> - Bien-être au travail et diversité : mesures de qualité de vie au travail, prévention de la discrimination, du harcèlement et des risques psycho-sociaux, gestion des restructurations, dialogue social. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation du climat social, baisse de la productivité, perte de compétitivité.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les collaborateurs, amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des collaborateurs, amélioration de la productivité, sécurisation de la croissance de l'activité.</p>		<p>La politique RH d'Icade s'attache à garantir un bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée, améliorer le bien-être au travail et promouvoir la diversité.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 4.2 et § 4.3.</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique* ; - pourcentage de managers femmes* ; - pourcentage d'alternants dans l'effectif total*.
Éthique des affaires, protection et sécurité des données	<ul style="list-style-type: none"> - Prévention des risques de corruption, de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, de fraude, d'entente, de conflits d'intérêts et de délits d'initié ; - cybercriminalité et conformité aux réglementations concernant l'usage des données. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation de l'image et de la valeur de marque, perte de données stratégiques, perte de productivité, dégradation de la relation client.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes, amélioration de l'image et maîtrise de la valeur de la marque, maîtrise opérationnelle, amélioration de la relation clients.</p>		<p>La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne pilote la politique d'Icade en matière d'éthique des affaires, qui comprend la prévention et la lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la lutte contre l'évasion et la fraude fiscale. Elle s'appuie sur un dispositif intégrant notamment une Charte éthique, un déontologue, une cartographie des risques, un dispositif de connaissance des relations d'affaires, des formations régulières pour les collaborateurs et un système d'alerte confidentiel.</p> <p>La politique de cybersécurité d'Icade est pilotée par la direction des systèmes d'information et de la sécurité et garantie par des mesures dédiées : plan de continuité d'entreprise, protection et duplication des systèmes, tests réguliers... Un délégué à la protection des données veille au respect du règlement général sur la protection des données personnelles. Les collaborateurs sont sensibilisés au sujet via des modules d'e-learning.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 3.3.3 et § 3.6.</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourcentage de salariés exposés formés la lutte anti-blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, à la lutte anti-corruption et à la fraude* ; - pourcentage de salariés les plus exposés formés au règlement général sur la protection des données (RGPD)*.

* Indicateurs clés de performance vérifiés en tests de détails par l'organisme tiers indépendant.

Réglementaire
 Réputationnel
 Opérationnel
 Financier
 Physique

8. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting

8.1. Référentiels de reporting et choix des indicateurs

Pour piloter sa progression en termes de performance environnementale, sociale et sociétale, Icade s'est dotée d'indicateurs clés de performance en lien avec ses engagements RSE. Chaque indicateur a été choisi par Icade pour sa pertinence au regard de ses activités, de sa stratégie et de ses principaux risques, conformément aux obligations en matière de déclaration de performance extra-financière et aux attentes de ses parties prenantes (analyse de matérialité actualisée en 2018). Ces indicateurs suivent également les recommandations des standards

internationaux de référence tels que les Standards GRI de la *Global Reporting Initiative* publiés en octobre 2016 et le supplément sectoriel immobilier de la GRI version 4 (GRI-G4), ainsi que les bonnes pratiques de l'EPRA, *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* de septembre 2017.

Chaque indicateur fait l'objet d'une fiche descriptive détaillée dans le protocole de reporting RSE d'Icade disponible sur le site internet d'Icade.

8.2. Période de reporting

La période retenue pour le reporting annuel de 2021 est l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

8.3. Périmètre de reporting

8.3.1. Périmètre des données environnementales et sociétales

Pôle Foncière Tertiaire

Le périmètre de reporting environnemental et sociétal du pôle Foncière Tertiaire est basé sur le périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion. Seuls les actifs détenus à plus de 50 % sont pris en compte dans le cadre du reporting extra-financier et sont comptabilisés à 100 %.

Selon les indicateurs de performance environnementale ou sociétale, le pôle Foncière Tertiaire considère plusieurs périmètres de reporting :

- ❑ **le périmètre de reporting financier** : le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire de l'année N inclut tous les actifs détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales, intégrant les surfaces louables et non louables. Il est utilisé pour certains indicateurs à l'échelle du patrimoine d'Icade, tels que : l'évaluation des risques liés au changement climatique, les services à disposition des locataires, les ICPE, les baux verts. Certains indicateurs sont exclusivement dédiés aux parcs d'affaires, tels que le label EcoJardin, les indicateurs de mesure de la biodiversité positive, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, malvoyantes et malentendantes, la certification ISO 14001 et le label « Parc d'excellence » ;
- ❑ **le périmètre de reporting « RSE »** : le patrimoine du périmètre « RSE » du pôle Foncière Tertiaire comprend exclusivement des actifs de bureaux, classés dans deux catégories : des bureaux diffus (dénommés « bureaux ») et des bureaux situés dans des parcs d'affaires (dénommés « parcs d'affaires »). Il est calculé en excluant

les actifs suivants du périmètre de reporting financier : les actifs en rénovation ou prochainement rénovés, occupés très partiellement, les actifs en phase de développement/construction, les actifs cédés en cours d'année, les actifs ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice) et les actifs « typés », dont l'activité présente un profil environnemental particulier et dont le nombre d'actifs représentés est trop marginal pour constituer une catégorie à part entière (entrepôts, *data centers*, studios de télévision, activités industrielles, etc.) et les locaux d'activité dont la typologie majoritaire n'est pas bureau (moins de 50 % des surfaces louées à usage de bureaux). Les indicateurs portant sur le périmètre « RSE » sont : la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique, les certifications HQE/BREEAM, les diagnostics de performance énergétique (DPE), l'éclairage LED, les analyses et solutions relatives à la qualité de l'air intérieur, les solutions d'éco-mobilité, la distance du patrimoine aux transports en commun, les émissions de CO₂ liées au transport, les mesures de santé et sécurité sur les actifs et les comités bail vert ;

- ❑ **le périmètre de reporting dit « surface cartographiée »** : périmètre faisant l'objet d'une évaluation pour certains indicateurs environnementaux clés tels que les indicateurs énergie, carbone, eau et déchets, et les bornes de recharges pour véhicule électrique ;
- ❑ **le périmètre de reporting dit « Corporate »** : il comprend les bâtiments occupés par Icade, dont certains ne sont pas détenus par Icade, comme c'est le cas pour son siège Open, cédé en 2018. De ce fait, le périmètre *Corporate* n'est pas une sous-catégorie du périmètre RSE et de la surface cartographiée, qui ne comprennent que des bâtiments détenus par Icade, et constitue une catégorie à part.

PÉRIMÈTRE DU PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Surface totale (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Surface cartographiée (en m ²)	Part cartographiée (en %)	Part d'immeubles contrôlés	Part d'immeubles non contrôlés
Parcs d'affaires	727 140	341 104	337 499	99 %	90 %	10 %
Bureaux	1 033 855	737 148	722 789	98 %	76 %	24 %
Autres actifs	162 357	-	-	NA	NA	NA
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE	1 923 352	1 078 252	1 060 288	98 %	80 %	20 %
Corporate	23 087	23 087	19 485	84 %	100 %	0 %

Sur le périmètre « RSE » de 1 078 252 m², les immeubles cartographiés représentaient 1 060 288 m² à fin 2021, soit 98 % des surfaces. Les actifs dits « contrôlés » sont les immeubles dont Icade contrôle totalement ou partiellement l'exploitation. Les actifs dits « non contrôlés » sont les immeubles détenus par Icade mais dont le locataire dispose du contrôle total de l'exploitation (immeubles monolocataires). Les surfaces dites « maîtrisées » sont les surfaces au sein des immeubles multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation (parties communes des immeubles contrôlés). Les surfaces non maîtrisées correspondent aux parties privatives des bâtiments contrôlés ou aux bâtiments non contrôlés.

Pôle Foncière Santé

Le périmètre de reporting environnemental et sociétal du pôle Foncière Santé est basé sur le périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion. Selon les indicateurs de performance environnementale ou sociétale, le pôle Foncière Santé considère plusieurs périmètres de reporting :

■ **le périmètre de reporting financier** : il inclut tous les établissements, détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales intégrant les surfaces louables et non louables. Il est utilisé pour certains indicateurs à l'échelle du patrimoine d'Icade, tels que : l'évaluation des risques liés au changement climatique et la mise en place de mesures d'adaptation au changement climatique, le nombre de bénéficiaires des Ehpad d'Icade en Europe et des cliniques d'Icade en France ;

■ **le périmètre « RSE »** : il inclut les établissements (cliniques et Ehpad) du périmètre de reporting financier et les extensions réalisées en année N - 1 sur les bâtiments existants. Sont exclus les actifs en rénovation ou prochainement rénovés, occupés très partiellement, les actifs en phase de développement/construction, les actifs cédés en cours d'année, les établissements ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice), les extensions livrées dans l'année, les actifs « typés » (ex : laverie). Les indicateurs portant sur le périmètre « RSE » sont relatifs aux comités RSE & innovation ;

■ **le périmètre de reporting dit « surface cartographiée »** : il inclut la part des établissements pour lesquelles une cartographie des indicateurs environnementaux (énergie, carbone et eau) a été réalisée au cours de l'exercice. Le périmètre de l'indicateur eau est moins étendu que celui des indicateurs énergie et carbone, du fait de l'impossibilité de remonter des données de certaines régies d'eau locales ne disposant pas de portail numérique de collecte. Les indicateurs déchets ne sont pas suivis à l'heure actuelle pour le pôle Foncière Santé compte tenu de la spécificité des déchets médicaux et de leurs filières d'élimination.

Contrairement au pôle Foncière Tertiaire, qui contrôle une grande majorité des actifs, le pôle Foncière Santé ne possède pas le contrôle de l'exploitation des cliniques et Ehpad. En effet, dans le cadre de son partenariat avec les opérateurs de santé, Icade est propriétaire des murs mais ce sont les locataires qui maîtrisent la totalité de l'exploitation, à la fois opérationnelle et environnementale.

PÉRIMÈTRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Surface totale (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Surface cartographiée - énergie carbone (en m ²)	Part cartographiée - énergie carbone (en %)	Surface cartographiée - eau (en m ²)	Part cartographiée - eau (en %)	Part d'immeubles contrôlés	Part d'immeubles non contrôlés
France	1 881 358	1 764 419	1 764 419	100 %	963 783	55 %	0 %	100 %
Allemagne	166 571	149 060	-	0 %	-	0 %	0 %	100 %
Italie	119 475	53 551	7 131	13 %	-	0 %	0 %	100 %
Portugal	87 502	-	-	0 %	-	0 %	0 %	100 %
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	2 254 906	1 967 030	1 771 549	90 %	963 783	49 %	0 %	100 %

Les surfaces utilisées à l'international correspondent aux définitions légales des pays concernés.

Nouvelles opérations de la Foncière Santé

Le périmètre retenu est celui des opérations du pôle Santé dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice (l'ordre de service a été validé). Quatre sous-périmètres existent pour définir ces opérations :

- les créations, qui correspondent aux nouvelles opérations développées par la Foncière Santé ;
- les extensions des bâtiments existants du patrimoine ;
- les restructurations, qui correspondent aux modifications de la structure des bâtiments existants ;
- les opérations de travaux significatives de rénovation des façades et d'étanchéité⁽¹⁾.

La majeure partie des indicateurs sont calculés à la validation de l'ordre de service (OS) mais quelques indicateurs spécifiques sont calculés de l'OS à la livraison (ex. : certifications environnementales) ou en phase livraison (ex. : opérations livrées en BIM, surfaces artificialisées qui font l'objet du financement de la restauration de biodiversité d'une surface équivalente).

Un certain nombre d'indicateurs excluent les avenants de transfert⁽²⁾ et rachat de travaux : achats responsables, certifications environnementales, démarche de réemploi.

Pôle Promotion

Le périmètre retenu est celui des immeubles et opérations dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice (l'ordre de service a été validé : « stade OS »), correspondant au périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion.

Certaines règles d'exclusion sont appliquées :

- en cas d'acquisition d'une société tierce, les opérations passant le stade OS avant le 31 décembre de l'année du rachat de la société sont exclues du reporting. À partir du 1^{er} janvier de l'année suivant l'année de rachat, les opérations gérées par l'entité rachetée passant le stade OS au cours de l'année de reporting sont incluses dans le calcul du bilan carbone. À partir de la deuxième année suivant l'année de rachat, les opérations gérées par l'entité rachetée passant le stade OS au cours de l'année de reporting sont incluses dans le calcul de tous les indicateurs de performance et de tous les engagements.

Le périmètre de reporting ainsi défini correspond au « périmètre financier » ;

- les opérations de co-promotion et de vente en bloc pour lesquelles Icade n'a pas la maîtrise du cahier des charges sont exclues du reporting.

Le périmètre de reporting ainsi défini correspond au « périmètre RSE » d'Icade Promotion.

PÉRIMÈTRE FINANCIER DU PÔLE PROMOTION AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Nombre d'opérations	Surface (en m ² SHONrt)	Surface cartographiée (en %)
Logements	66	378 972	76 %
Bureaux	8	64 773	73 %
Autres activités (santé, équipements)	2	24 768	100 %
TOTAL	74	443 746	76 %

Note : les doublons (opérations mixtes) ont été retraités de la somme du nombre total d'opérations.

Le périmètre de reporting RSE d'Icade Promotion au 31 décembre 2021 correspond à 55 opérations représentant 76 % de la surface SHONrt du périmètre de reporting financier présenté ci-dessus.

Tous les indicateurs environnementaux et sociétaux du pôle Promotion sont définis sur ce périmètre, à l'exception des indicateurs suivants :

- le bilan carbone qui est publié sur le périmètre de reporting financier ;
- la part des réservations par typologie de clients est calculée sur le périmètre du nombre de réservations de logements au cours de l'exercice ;

- la part des logements ayant accès à un e-learning sur les éco-gestes est calculée sur le périmètre des logements livrés ;

- le *Net Promoter Score* est calculé sur le périmètre des enquêtes clients réalisés dans l'année après livraison.

8.3.2. Périmètre des données sociales

Les données sociales sont consolidées pour l'ensemble des métiers et pôles d'activité d'Icade, inclus dans le périmètre de consolidation financière.

8.4. Variation de périmètre

Suite à la cession au 1^{er} janvier 2021 de la Sarvilep, les indicateurs de reporting relatifs aux données sociales ne prennent plus en compte les effectifs de cette société (11 salariés). Les données au 31 décembre 2020 publiées dans le présent rapport n'ont pas été retraitées.

Pour le pôle Foncière Santé, le périmètre RSE inclut en 2021 pour la première fois les établissements situés à l'international. Le calcul des indicateurs de performance suivis sur ce périmètre a été mis à jour en

conséquence et les engagements associés couvrent désormais les cliniques et les Ehpad, en France et à l'international. Les échéances et le niveau d'ambition de chaque objectif ont été adaptés à chaque pays.

Depuis 2021, le périmètre *Corporate* intègre en plus des sites d'Île-de-France les agences d'Icade Promotion localisées en régions (France métropolitaine et outre-mer).

(1) Ils correspondent aux travaux qui sont prévus à l'article 606 du Code civil : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505/.

(2) L'avenant de transfert est un type particulier d'avenant consacrant la cession et la reprise des obligations contractuelles d'un marché par une personnalité juridique différente du titulaire initial.

8.5. Processus de reporting

8.5.1. Organisation du reporting

Différents profils sont impliqués dans la mise en œuvre du reporting RSE au sein des quatre « métiers » : la Foncière Tertiaire, la Foncière Santé, la Promotion et les Ressources Humaines. Les contributeurs sont chargés de collecter, saisir et consolider les données produites par le réseau d'interlocuteurs utiles au reporting dans les outils métiers et dans l'outil de reporting RSE. Les valideurs contrôlent et valident les données saisies par les contributeurs. La direction RSE a le rôle de valideur de deuxième rang pour l'ensemble des indicateurs relatifs aux quatre métiers. Elle veille à la bonne consolidation et fiabilité des données de reporting extra-financier qui sont vérifiées *in fine* par un organisme tiers indépendant.

8.6. Précisions méthodologiques

8.6.1. Précisions méthodologiques liées aux indicateurs associés à la Raison d'être

Dans le cadre du déploiement de sa Raison d'être, Icade a défini de nouveaux indicateurs de performance associés à celle-ci. Ces derniers ont été pour partie intégrés au reporting RSE réalisé au 31 décembre 2021 :

- ▣ le *Net Promoter Score* des locataires du pôle Foncière Tertiaire ;
- ▣ la part des projets Icade Santé de plus de 4 000 m² couvert par une certification environnementale avec un niveau minimal ;
- ▣ le nombre de bénéficiaires des cliniques et des Ehpad en Europe ;
- ▣ la part des financements durables ;
- ▣ le *Net Promoter Score* des collaborateurs Icade ;
- ▣ le nombre de projets innovants par an déclinés de manière opérationnelle dans les *business*.

8.6.2. Précisions méthodologiques liées aux indicateurs énergie, carbone, eau, déchets et biodiversité des pôles Foncières Tertiaire et Santé

Estimation des données de consommations indisponibles

Les consommations de fluides (énergies, eau, déchets) non parvenues à la date de clôture des saisies peuvent être estimées selon les règles détaillées dans le protocole de reporting disponible sur le site internet d'Icade.

Afin d'évaluer la véritable performance environnementale du portefeuille d'Icade, les indicateurs environnementaux sont calculés à un taux d'occupation de 100 % en incluant l'ensemble des consommations des parties communes et privatives. Si un site est occupé trop partiellement (moins de 20 % de taux d'occupation sur l'année), il est exclu du périmètre de reporting.

8.5.2. Outils de reporting

Un outil de reporting et de pilotage RSE a été mis en place en 2019 permettant des imports automatisés depuis les différentes solutions logicielles des métiers et des saisies manuelles pour certains indicateurs. Il consolide l'ensemble des données RSE qui sont directement validées dans l'outil par les valideurs internes et par l'organisme tiers indépendant. Pour plus de détails sur les outils métiers liés à l'outil RSE, se référer au protocole de reporting RSE disponible sur le site internet d'Icade.

Extrapolation des données manquantes

Pour les établissements d'Icade Santé localisés en France qui ne disposent pas de données de consommation réelle ni estimées, les données de consommation sont extrapolées. Le choix a été fait d'utiliser le gaz comme énergie combustible pour les calculs d'extrapolation car c'est l'énergie utilisée en majorité sur l'ensemble du patrimoine. Le taux d'extrapolation est de 16 % pour les émissions de gaz à effet de serre émises en France en 2021.

Correction climatique

Pour neutraliser les variations climatiques et rendre les consommations énergétiques du périmètre comparables d'une année sur l'autre, les données brutes sont corrigées à l'aide de la méthodologie proposée par Météo France. Les données sont retraitées sur la base des conditions climatiques de l'année 2015, année de référence des engagements de la Foncière Tertiaire en matière d'intensité énergétique.

Méthode de calcul à périmètre total et périmètre constant

Pour satisfaire aux recommandations de reporting du référentiel de l'EPRA, Icade communique les indicateurs environnementaux des pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé à périmètre total et à périmètre constant.

Les données à périmètre constant (méthode de reporting dite « like-for-like ») incluent les données historiques sur un portefeuille d'actifs identiques pendant trois ans, soit du 1^{er} janvier de l'année N - 2 au 31 décembre de l'année N, pour la Foncière Santé et pendant deux ans, soit du 1^{er} janvier N - 1 au 31 décembre de l'année N, pour la Foncière Tertiaire. Pour les actifs ayant été nouvellement intégrés dans la cartographie en année N, les données sont collectées a posteriori sur les années N - 2 et N - 1 et intégrées aux calculs. Les données ne pouvant pas être collectées a posteriori sont estimées avec les données les plus récentes connues.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre et de l'intensité carbone des Foncières

La méthodologie de comptabilité carbone d'Icade est conforme aux meilleures pratiques issues des référentiels *GHG Protocol*, *EPRA Sustainability guidelines* et bilan carbone. Icade comptabilise ses émissions de gaz à effet de serre à partir des facteurs d'émission nationaux ou locaux, selon une comptabilité dite « location based », en conformité avec ces référentiels.

- **Facteurs d'émission :** Icade utilise les facteurs d'émissions les plus récents à la date de reporting, reflétant l'évolution la plus récente de l'intensité carbone du mix énergétique français. Ces facteurs sont issus de la base carbone de l'Ademe⁽¹⁾ pour l'électricité et les combustibles (gaz naturel, fioul, propane). Les facteurs d'émissions utilisés pour les réseaux urbains sont issus de la version la plus récente de l'arrêté sur les contenus CO₂ des réseaux de chaleur et de froid (dernier arrêté du 12 octobre 2020).
- **Calcul de la part amont :** pour les réseaux urbains Icade ajoute aux facteurs d'émission issus de la combustion fournis par l'arrêté la part liée à l'amont, soit 10 % du facteur d'émission de la combustion du réseau de chaleur ou froid associé (méthode bilan carbone).
- **Énergie renouvelable :** afin d'être conforme au *GHG Protocol*, Icade ne déduit pas ses émissions de CO₂ évitées par l'achat de certificats verts (certificats garantissant l'achat d'électricité renouvelable) du calcul de l'intensité carbone global du pôle Foncière Tertiaire.

Calcul pro-forma de l'intensité carbone d'Icade Santé en France pour 2019

Dans le cadre de la définition de sa trajectoire à 2030, la Foncière Santé a recalculé l'intensité carbone 2019 de son patrimoine en France en étendant a posteriori ses données aux Ehpad et en extrapolant les données de consommation d'énergie pour les actifs pour lesquels les données étaient indisponibles.

Les Ehpad ayant une intensité carbone plus basse en moyenne que le reste du patrimoine, l'impact est une baisse de l'intensité carbone de l'année de référence 2019 : de 37 kg CO₂ éq/m²/an (donnée publiée dans le document d'enregistrement universel 2019) à 36 kg CO₂ éq/m²/an.

Calcul de la part de l'énergie renouvelable dans le mix énergétique du pôle Foncière Tertiaire

Afin de se conformer au *GHG Protocol* et de s'aligner avec les pratiques de marché, Icade a choisi de calculer la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique de la Foncière Tertiaire selon la méthodologie « market-based » (vs un calcul réalisé selon la méthodologie « location-based » auparavant) et de renforcer l'engagement associé. En accord avec cette méthodologie, Icade comptabilise désormais ainsi dans la part d'énergie renouvelable :

- la part renouvelable des consommations de réseaux de chaleur auxquels les bâtiments d'Icade sont reliés ;
- la part d'énergie renouvelable produite sur site et autoconsommée ;
- les consommations d'électricité et de gaz renouvelables sous forme de garanties d'origine ;
- la part renouvelable des consommations d'électricité achetées sur le réseau hors garanties d'origine (mix résiduel).

La part renouvelable des consommations de gaz achetées sur le réseau hors garanties d'origine (mix résiduel) est considérée nulle.

Icade continue également à publier à titre d'information la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du pôle Foncière Tertiaire selon la méthodologie « location-based ».

Indicateurs de biodiversité positive des parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire

Le détail de la méthodologie de mesure de la biodiversité positive est disponible sur le site internet d'Icade.

Le Parc du Mauvin, qui représente moins de 5 % des surfaces des parcs d'affaires est exclu du périmètre de calcul en raison d'une très faible part d'espaces verts sur l'ensemble du site et d'un espace très minéralisé qui laisse peu de marge possible pour l'amélioration de la biodiversité.

8.6.3. Précisions méthodologiques liées aux indicateurs carbone des opérations de construction neuve

Calcul des émissions de gaz à effet de serre

La méthodologie de comptabilité carbone du Pôle Promotion d'Icade, appliquée également aux projets de construction neuve des Foncières Tertiaire et Santé permet de calculer les émissions de gaz à effet de serre induites par les nouvelles constructions en phase chantier et en phase exploitation.

- **Phase chantier :** les émissions de CO₂ produites lors de la phase de construction des projets en développement sont relatives aux matériaux de construction (énergie grise), aux fluides frigorigènes contenus dans les systèmes de production de froid, au transport et aux déchets sur le chantier. Elles sont calculées à partir d'une quarantaine de données d'entrée pour chaque opération concernant les surfaces, la typologie d'actif, la conception des différents lots techniques (menuiseries, superstructure, façades, etc.) et les matériaux utilisés par lot. Les facteurs d'émissions utilisés correspondent aux empreintes carbone médianes (ou par défaut les plus conservatrices en cas d'indisponibilité de la donnée) de chaque type de solution, à partir d'une analyse statistique de la base INIES⁽²⁾.
- **Phase exploitation :** les émissions de CO₂ émises lors de la phase d'exploitation des projets en développement sont calculées sur 50 ans conformément à la comptabilisation en analyse de cycle de vie. Ces émissions sont dues aux consommations d'énergie relatives aux cinq usages de la réglementation RT (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, climatisation et auxiliaires), à la cuisson, aux usages spécifiques⁽³⁾ et aux émissions générées lors du traitement et du transport de l'eau qui sera consommée par les acquéreurs. Les facteurs d'émissions du référentiel E+C- sont utilisés pour ce calcul.
- **Périmètres :** Icade communique l'empreinte carbone et les intensités carbone du pôle Promotion sur deux périmètres distincts :
 - périmètre de reporting : il est représentatif des émissions réelles liées à la phase construction des opérations construites en année N et inclut uniquement les émissions relatives à l'énergie grise et au chantier. *Ces consommations sont communiquées dans l'empreinte carbone d'Icade dans la partie 6.1 ;*
 - périmètre dit « d'engagement » : il montre la volonté d'Icade de communiquer son impact carbone sur tout le cycle de vie du bâtiment et inclut émissions de carbone de la phase chantier et de la phase exploitation. *Ces données sont communiquées en intensité pour les logements et les bureaux dans la partie 2.1.*

(1) Ademe : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Dans la base carbone, les facteurs d'émission actualisés le plus récemment à la date d'arrêté du reporting datent de décembre 2018 pour le mix électrique français moyen, février 2018 pour le mix de gaz naturel français moyen, octobre 2019 pour le propane et octobre 2014 pour le fioul domestique. Plus de détails : <http://www.bilans-ges.ademe.fr>.

(2) INIES est la base de référence sur les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits, équipements et services des bâtiments vendus en France. Elle met à disposition des fiches de déclaration environnementale et sanitaire (FDES) de produits de construction, des profils environnementaux produits (PEP) d'équipements, des données de services (énergie, eau...) et des inventaires de cycle de vie des matériaux conformes aux exigences réglementaires françaises.

(3) Les usages spécifiques correspondent à des services ne pouvant être rendus que par l'électricité (exemple : le matériel informatique et audiovisuel ou les appareils électroménagers tels que les lave-linge ou lave-vaisselle).

8.6.4. Précisions méthodologiques des indicateurs relatifs aux données sociales

Formation

Les indicateurs relatifs aux heures de formation par sexe et par statut, heures de formation par domaine, part de collaborateurs formés, formations et sensibilisations à la LCB-FT, au RGPD, à la RSE et à l'éthique des affaires concernent les collaborateurs en CDI.

Les indicateurs relatifs aux dépenses de formations concernent l'effectif total d'Icade.

Formation des personnels exposés à la lutte anti-corruption et financement du terrorisme (LCB-FT) et à la fraude

La population cible prise en compte dans le calcul de cet indicateur correspond aux commerciaux du pôle Promotion et aux *asset managers* du pôle Foncière Tertiaire. Elle intègre les personnels exposés des effectifs Icade Santé, soit au total 148 personnes en 2021.

L'indicateur est calculé en comptabilisant les formations de l'année et les collaborateurs présents dans les effectifs à la date de la dernière formation.

Formation des personnels exposés à la protection des données

Le délégué à la protection des données définit en début d'année le programme de formation de l'année et la population cible. Elle correspond à 16 personnes en 2021.

8.7. Évolutions méthodologiques

En 2021, des ajustements méthodologiques ont été effectués afin de mieux refléter la performance RSE d'Icade. Les principaux changements sont mentionnés ci-dessous.

8.7.1. Évolutions méthodologiques relatives à l'empreinte carbone

Icade a réalisé pour la première fois cette année la mesure de l'empreinte carbone des déplacements de ses collaborateurs pour les exercices 2020 et 2019. Celle-ci intègre :

- les trajets domicile-travail, grâce à une enquête réalisée auprès des collaborateurs ;
- les trajets professionnels grâce à l'analyse des notes de frais ;
- l'utilisation des véhicules de fonction grâce à l'obtention d'un bilan carbone produit par le gestionnaire de flotte.

La donnée publiée pour l'année 2020 est basée sur le calcul ci-dessus.

La donnée publiée pour l'année 2021 est estimée en ajustant le calcul 2020 du taux de présence des collaborateurs d'Icade en 2021 (considéré égal à la moyenne des taux de présence en 2019 et 2020).

L'indicateur est calculé en comptabilisant les formations de l'année et les collaborateurs présents dans les effectifs à la date de la dernière formation.

Écart de salaire moyen entre les hommes et les femmes

Pour l'indicateur des catégories d'employés dont l'écart de salaire moyen femmes-hommes est supérieur à 5 %, les catégories sont définies selon les indices de repère conventionnels prévus dans la convention collective d'Icade. Il existe 26 indices conventionnels chez Icade et 9 catégories d'employés.

8.6.5. Lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre la précarité alimentaire, respect d'une alimentation responsable équitable et durable et du bien-être animal

De par ses activités et son modèle d'affaires, Icade considère ne pas avoir d'impact matériel sur les enjeux liés à la lutte contre le gaspillage et la précarité alimentaire, au respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable. Aucune information n'est publiée sur ces sujets dans la déclaration de performance extra-financière d'Icade. En effet, Icade n'a aucun contrat direct avec les restaurateurs présents au sein de son patrimoine, elle ne dispose donc pas du contrôle opérationnel de ces activités. Pour les mêmes raisons, l'impact d'Icade sur le bien-être animal est faible compte tenu de ses activités. Ce sujet est néanmoins traité par Icade au travers des mesures mises en place en faveur de la biodiversité.

8.7.2. Évolutions méthodologiques du pôle Foncière Santé

En 2021, Icade Santé a intégralement refondu sa stratégie RSE, renforcé ses engagements existants et défini de nouveaux engagements.

De manière générale, Icade Santé s'est engagée à étendre sa politique RSE déployée en France à l'ensemble de son patrimoine en Europe. Cela concerne : la mesure des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, la définition d'une trajectoire de décarbonation, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'adaptation du patrimoine, le financement de la restauration d'espaces naturels, les certifications environnementales, le déploiement de la Charte sur la qualité de vie en Ehpad et la mise en place des comités RSE & innovation.

Trajectoire carbone

Pour la France, Icade Santé se donne pour objectif de réduire l'intensité carbone de son patrimoine de 37 % entre 2019 et 2030.

Adaptation du patrimoine au changement climatique

Après avoir réalisé une mesure de l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique de son patrimoine français, Icade Santé s'engage à adapter les actifs les plus exposés d'ici à 2030 en travaillant prioritairement sur les risques liés aux inondations et submersions.

Réemploi

À partir de 2021, Icade Santé s'engage à proposer une démarche de réemploi sur toutes les restructurations supérieures à 2 000 m² en France. Ce seuil était de 3 000 m² auparavant.

Certifications environnementales

Le pôle Foncière Santé a renforcé son objectif de certification en se fixant des niveaux minimum à atteindre pour l'ensemble des certifications environnementales utilisées en France et à l'international en 2021.

Mesures en faveur de la qualité de l'air

Depuis 2021, la mise en œuvre de mesure en faveur de la qualité de l'air sur les opérations du pôle Foncière Santé certifiées HQE et faisant plus de 4 000 m² doit être attestée par l'obtention du niveau « performant » sur la cible du référentiel HQE correspondante. Le précédent engagement était : « Garantir au moins 75 % des surfaces composées de matériaux faiblement émissifs dès 2020 pour les opérations certifiées HQE de plus de 4 000 m² ».

8.7.3. Évolutions méthodologiques du pôle Foncière Tertiaire

Évaluation RSE des principaux fournisseurs

Depuis 2021, l'évaluation RSE des principaux fournisseurs, réalisée précédemment par Ecovadis, est dorénavant réalisée au travers d'un outil d'évaluation développé en interne. L'outil développé s'appuie le guide des achats responsables créé en partenariat avec l'Observatoire de l'immobilier durable. Cette démarche a permis d'adapter le questionnaire d'évaluation aux spécificités de chaque secteur.

8.8. Vérification externe

Pour contrôler l'exhaustivité et la sincérité de son processus de remontée des données extra-financières, Icade a mandaté Mazars, en tant qu'organisme tiers indépendant, afin d'effectuer les travaux de vérification suivants :

- vérification de la conformité de la déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;

8.7.4. Évolutions méthodologiques du pôle Promotion

Certifications environnementales

En 2021, l'engagement portant sur la certification HQE des opérations de logements et de bureaux a été élargi à l'ensemble des certifications environnementales équivalentes (BREEAM, LEED, Bâtiment Durable...).

Clause d'insertion

En 2021, l'engagement portant sur l'intégration de clauses d'insertion a été étendu à l'ensemble des chantiers sur lesquels au moins un contrat de travaux dépasse les 4 millions d'euros. Auparavant, Icade Promotion s'engageait à réaliser 5 % d'heures d'insertion sur ses chantiers dont le montant global des travaux dépassait 20 millions d'euros.

8.7.5. Évolutions méthodologiques relatives aux données sociales

Effectifs internationaux

En 2021, les effectifs présents à l'international (quatre personnes) ont été intégrés au reporting sur les données sociales pour tous les indicateurs portant sur leur contrat de travail ou leurs qualités (genre, âge, handicap, type de contrat, mobilité interne...) ainsi que pour les entretiens annuels et les sensibilisations.

Les indicateurs liés à des données de paye (rémunération, absences, accidents du travail, temps de travail, formations) n'intègrent pas les collaborateurs à l'international.

- vérification de la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Le rapport de l'organisme tiers indépendant est joint en partie 10 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière ».

9. Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, *Global Reporting Initiative* et EPRA

TABLE DE CORRESPONDANCE DES SECTIONS DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021 AVEC LE DÉCRET N° 2017-1265 DU 9 AOÛT 2017 RELATIF À LA PUBLICATION D'INFORMATIONS NON FINANCIÈRES

Désignation	Partie du document d'enregistrement universel
BUSINESS MODEL	
Synthèse du modèle d'affaires	Chapitre 1
Description des principales activités et répartition par zone géographique	
Pôle Foncière Tertiaire	Chapitre 2 partie 2.2
Pôle Foncière Santé	Chapitre 2 partie 2.3
Pôle Promotion	Chapitre 2 partie 3
Chiffres clés	
Chiffres clés du pôle Foncière Tertiaire	Chapitre 1 et chapitre 2 partie 2.2
Chiffres clés du pôle Foncière Santé	Chapitre 1 et chapitre 2 partie 2.3
Chiffres clés du pôle Promotion	Chapitre 1 et chapitre 2 partie 3
Parties prenantes clés	Chapitre 3 partie 1.3
Positionnement concurrentiel	
Pôle Foncière Tertiaire	Chapitre 2 parties 2.2.1, 2.2.2
Pôle Foncière Santé	Chapitre 2 parties 2.3.1, 2.3.2
Pôle Promotion	Chapitre 2 partie 3.1
Positionnement dans la filière - types de fournisseurs et prestataires	Chapitre 3 partie 3.5
Perspectives	Chapitre 1
RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE ET MESURES DE MAÎTRISE ASSOCIÉES	CHAPITRE 1 ET CHAPITRE 3 PARTIE 7
POLITIQUES, RÉSULTATS ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	CHAPITRE 3 PARTIES 5 ET 7
CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ	
Conséquences sociales	Chapitre 3 parties 3 et 4
Conséquences environnementales	Chapitre 3 partie 2
LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	CHAPITRE 3 PARTIES 2.1, 2.5, 5, 6.1, 6.2, 6.3 ET 6.4
L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	CHAPITRE 3 PARTIE 2.3
LE RESPECT DES DROITS HUMAINS	CHAPITRE 3 PARTIES 3.5, 3.6, 4.2.3 ET 4.3
LES ACCORDS COLLECTIFS	CHAPITRE 3 PARTIE 4.2.3
LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS, PROMOTION DES DIVERSITÉS	CHAPITRE 3 PARTIE 4.3
MESURES PRISES EN FAVEUR DES PERSONNES HANDICAPÉES	CHAPITRE 3 PARTIE 4.3.3
LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION	CHAPITRE 3 PARTIES 3.5 ET 3.6
LA LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE	CHAPITRE 3 PARTIE 3.6
LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE	CHAPITRE 3 PARTIE 8.6.5
LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ALIMENTAIRE, LE RESPECT DU BIEN-ÊTRE ANIMAL ET UNE ALIMENTATION RESPONSABLE, ÉQUITABLE ET DURABLE	CHAPITRE 3 PARTIE 8.6.5
REPORTING TAXONOMIE	CHAPITRE 2 PARTIE 1.3

TABLE DE CORRESPONDANCE ENTRE LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET LE SUPPLÉMENT SECTORIEL IMMOBILIER DES STANDARDS GRI DE LA GLOBAL REPORTING INITIATIVE ET LES SUSTAINABILITY BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS GUIDELINES DE L'EPRA

lcade est en conformité avec le niveau « Essentiel » des Standards GRI 2016 et suit les recommandations de l'EPRA de septembre 2017. Les éléments spécifiques d'information présentés portent sur les aspects pouvant être considérés comme matériels. La correspondance avec le « standard universel 2021 » du GRI est indiquée ci-dessous pour information.

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
INDICATEURS GÉNÉRAUX					
Profil de l'organisation					
2-1	102-1		Indiquer le nom de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
2-6	102-2		Indiquer les principales marques et principaux produits et services.	Chapitre 1 et chapitre 2	
2-1	102-3		Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
2-1	102-4		Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport	Chapitre 2 parties 2.1, 2.2, 2.3 et 3	
2-1	102-5		Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	Chapitre 8 partie 1	
2-6	102-6		Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	Chapitre 2	
2-6	102-7		Indiquer la taille de l'organisation	Chapitre 1 et chapitre 2 parties 1, 2 et 3	
2-7	102-8		Informations détaillées sur les effectifs	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
2-6	102-9		Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	Chapitre 3 parties 1.3 et 3.5	
2-6	102-10		Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting	Chapitre 2 partie 1.1	
2-23 et 3-3	102-11		Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 7	
R*	102-12		Répertorier les chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	Chapitre 3 partie 1.3	
2-28	102-13		Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation s'implique	Chapitre 3 partie 1.3	
Stratégie					
2-22	102-14		Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	Message de Frédéric Thomas ; Message d'Olivier Wigniolle	
R*	102-15		Éléments d'informations liés aux risques, opportunités et impacts clefs	Chapitre 1, chapitre 3 parties 1.1 et 7 et chapitre 4	X
Éthique et intégrité					
2-23	102-16		Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les Codes de conduite et Codes d'éthique	Chapitre 3 partie 3.6	
Gouvernance					
2-9	102-18		Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 1, chapitre 3 partie 1.2 et chapitre 5 partie 2	
2-12	102-21		Indiquer les processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 1, chapitre 3 partie 1.1, 1.2 et 1.3	
2-9	102-22	Gov-Board	Indiquer la composition de l'instance supérieure de gouvernance et de ses comités	Chapitre 5 partie 2	
2-10	102-24	Gov-Selec	Indiquer le processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, et préciser les critères utilisés pour la nomination et la sélection des membres de l'instance supérieure de gouvernance	Chapitre 5	
2-15	102-25	Gov-Col	Indiquer les processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés. Indiquer si les conflits d'intérêts sont divulgués aux parties prenantes	Chapitre 3 partie 3.6 et chapitre 5 parties 2 et 4	
Implication des parties prenantes					
2-29	102-40		Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	Chapitre 3 partie 1.3	
2-30	102-41		Accords liés à la négociation collective	Chapitre 3 partie 4.2.3	
2-29	102-42		Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles l'entreprise a établi un dialogue	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 1.3	
2-29	102-43		Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 1.3	

R* : retiré du référentiel GRI dans sa version 2021.

NA* : non applicable dans le référentiel GRI dans sa version 2021.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

 Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, *Global Reporting Initiative* et EPRA

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
R*	102-44		Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting. Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés.	Chapitre 3 parties 1.1 et 1.3	
			Profil du rapport		
2-2					
3-1	102-45		Répertorier toutes les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents	Chapitre 1 et chapitre 6 partie 1 (note 13.5)	
3-2	102-46		Expliquer le processus de contenu et du périmètre des aspects	Chapitre 3 parties 1.1 et 8	
2-4	102-47		Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	Chapitre 3 parties 1.1, 5 et 8	
3-2	102-48		Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	Chapitre 3 partie 8	
2-3	102-49		Indiquer les changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting	Chapitre 3 partie 8	
R*	102-50		Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	Chapitre 3 partie 8	
2-3	102-51		Date du dernier rapport publié, le cas échéant	25 mars 2021	
2-3	102-52		Cycle de reporting	Chapitre 3 partie 8	
R*	102-53		Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	MILLET Daphné daphne.millet@icade.fr	
NA*	102-54		Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation et l'index du contenu GRI	Chapitre 3 partie 9	
2-5	102-55		Tableau de correspondance GRI	Chapitre 3 partie 9	
3-3	102-56		Indiquer la politique et la pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport	Chapitre 3 partie 10	
2-25 et 3-3	103-1		Expliquer le processus de contenu et du périmètre des aspects	Chapitre 3 parties 1.1 et 8	
3-3	103-2		Expliquer l'approche managériale et ses composants	Chapitre 3	
2-2	103-3		Évaluation de l'approche managériale	Chapitre 3	
INDICATEURS ÉCONOMIQUES					
Anti-corruption					
NA*	205-2		Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	Chapitre 3 partie 3.6	X
NA*	205-3		Cas avérés de corruption et mesures prises	Chapitre 3 partie 3.6	
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX					
Matières - Approche managériale					
NA*	301-1		Consommation de matières en poids ou en volume	Chapitre 3 parties 2.1 et 2.3	
Énergie - Approche managériale					
NA*	302-1	Elec-Abs	Consommation énergétique au sein de l'organisation	Chapitre 3 parties 2.1, 6.2 et 6.3	X
NA*	302-2	Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl			
NA*	302-2		Consommation énergétique en dehors de l'organisation	Chapitre 3 parties 2.1, 2.5, 6.2 et 6.4	X
NA*	302-4		Réduction de la consommation énergétique	Chapitre 3 parties 2.1 et 3.4	X
NA*	302-5		Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Chapitre 3 parties 2.1, 2.4, 2.5 et 3.4	X
NA*	CRE1	Energy-Int	Intensité énergétique	Chapitre 3 parties 2.1, 6.2, 6.3 et 6.4	X
Eau - Approche managériale					
NA*	303-1	Water-Abs	Volume total d'eau prélevé par source	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	X
NA*	CRE2	Water-Lfl Water-Int	Intensité Eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	X
Biodiversité - Approche managériale					
NA*	304-2		Description des impacts substantiels des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	Chapitre 3 partie 2.2	X

R* : retiré du référentiel GRI dans sa version 2021.

NA* : non applicable dans le référentiel GRI dans sa version 2021.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

 Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, *Global Reporting Initiative* et EPRA

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
Émissions – Approche managériale					
NA*	305-1	GHG-Dir-Abs	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.2 et 6.3	X
NA*	305-2	GHG-Indirect-Abs	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.2 et 6.3	X
NA*	305-3		Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	Chapitre 3 parties 2.1, 2.5, 6.1, 6.2, 6.3 et 6.4	X
NA*	305-4	GHG-Int	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.2, 6.3 et 6.4	X
NA*	305-5		Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Chapitre 3 parties 2.1, 2.5, 3.4, 6.1, 6.2, 6.3 et 6.4	X
NA*	CRE 3		Intensité des émissions de gaz à effet de serre (exploitation)	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.2, 6.3 et 6.4	X
NA*	CRE 4		Intensité des émissions de gaz à effet de serre (nouveaux développements et constructions)	Chapitre 3 partie 2.1	X
Effluents et déchets – Approche managériale					
NA*	306-2	Waste-Abs	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2 et 6.3	X
		Waste-Lfl			X
INDICATEURS SOCIAUX					
NA*	401-1	Emp-Turnover	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	
Santé et sécurité au travail – Approche managériale					
NA*	403-1		Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA*	403-2	H&S-Emp	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
Formation et éducation – Approche managériale					
NA*	404-1	Emp-Training	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
NA*	404-3	Emp-Dev	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	
Diversité et égalité des chances – Approche managériale					
NA*	405-1	Diversity-Emp	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	Chapitre 3 parties 4.1, 4.3 et 6.6	X
NA*	405-2	Diversity-Pay	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	Chapitre 3 parties 4.3 et 6.6	
Communautés locales – Approche managériale					
NA*	413-1	Comty-Eng	Activités avec d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales	Chapitre 3 parties 3.1 et 3.3	
Évaluation de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux chez les fournisseurs – Approche managériale					
NA*	414-1		Indiquer le pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits humains.	Chapitre 3 partie 3.5	
Santé et sécurité des consommateurs – Approche managériale					
NA*	416-1	H&S-Asset	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration	Chapitre 3 parties 2.4, 3.3 et 3.5	X
NA*	416-2	H&S-Comp	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat	Chapitre 3 parties 3.3 et 3.5 et chapitre 4 partie 2	
NA*	CRE 8	Cert-Tot	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en développement	Chapitre 3 partie 2.4	X

R* : retiré du référentiel GRI dans sa version 2021.

NA* : non applicable dans le référentiel GRI dans sa version 2021.

10. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société ICADE SA, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion du groupe en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration (et disponible sur le site Internet de la société).

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration :

- ❑ de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- ❑ d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ❑ ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- ❑ la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- ❑ la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- ❑ le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- ❑ la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ❑ la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 6 personnes et se sont déroulés entre octobre 2021 et février 2022 sur une durée totale d'intervention de 6 semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Directions RSE et de l'innovation, la Direction des ressources humaines, la Direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne, les Directions métiers (pôle Foncière Tertiaire, pôle Foncière Santé, pôle Promotion).

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et,
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour l'ensemble des principaux risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices⁽¹⁾ et couvrent 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Fait à Paris La Défense, le 14 mars 2022

L'organisme tiers indépendant

Mazars SAS

Edwige REY

Associée RSE & Développement Durable

(1) Cf. Annexe 1.

Annexe 1 : Informations considérées comme les plus importantes

Liste des informations quantitatives, incluant les indicateurs clés de performances et pôles contributeurs

INDICATEURS AUDITÉS PAR PÔLE

FONCIÈRE TERTIAIRE

- Intensité énergétique corrigée des DJU
- Intensité carbone
- Intensité eau en m³/m²/an
- Pourcentage de déchets recyclés ou valorisés
- Pourcentage de Parcs d'affaires en biodiversité positive
- Pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale
- Pourcentage des principaux Parcs d'affaires labellisés « Parc d'excellence »
- Nombre de partenariats locaux et solidaires sur les principaux Parcs d'affaires
- Part des consultations des directions achats qui ont intégré des critères RSE

FONCIÈRE SANTÉ

- Intensité énergétique corrigée des DJU
- Intensité carbone
- Pourcentage de surfaces aménagées/qui font l'objet d'un investissement dans le cadre de Nature 2050
- Pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale
- Pourcentage de Comités RSE et Innovation
- Taux d'utilisation de la charte EHPAD lors des *Due Diligences*

PROMOTION

- Intensité carbone
- Pourcentage des bureaux et logements labellisés E+C- (en nombre de bâtiments)
- Pourcentage des démolitions (de plus de 5 000 m²) intégrant une démarche de réemploi
- Pourcentage des nouvelles constructions en biodiversité positive
- Pourcentage des surfaces de bureaux et logements couvertes par une certification environnementale
- Part des consultations des directions achats qui ont intégré des critères RSE
- Taux de recommandation des acquéreurs à la livraison – *Net Promoter Score NPS*

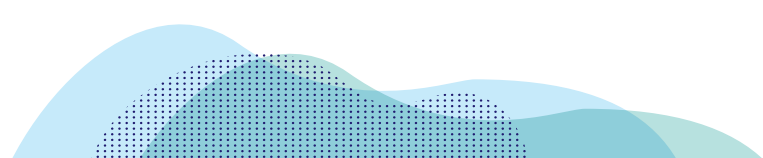
INFORMATIONS REVUES EN CENTRAL – PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE, PÔLE FONCIÈRE SANTÉ, PÔLE PROMOTION

- Effectif total et répartition des salariés par sexe
- Pourcentage d'alternants dans l'effectif total
- Pourcentage de femmes managers
- Pourcentage de salariés en CDI formés en moyenne et au total
- Pourcentage de salariés les plus exposés, sensibles formés à la LCB-FT et au respect de la loi Sapin II
- Pourcentage de salariés les plus exposés, sensibilisés au Règlement général sur la protection des données (RGPD)

Liste des informations qualitatives

Les informations qualitatives (actions et résultats) relatives aux principaux risques :

- Utilisation de la Charte pour la qualité de vie en Ehpad dans le cadre des nouvelles acquisitions en France
- Impact du changement climatique
- Préservation des ressources : économie circulaire et biodiversité
- Conformité aux réglementations environnementales, de santé et sécurité
- Innovation et adaptation de l'offre aux besoins des clients
- Relation clients
- Prise en compte des besoins des communautés locales
- Adaptation des compétences, bien-être au travail et diversité





Clinique sur Moreau, Saintes

4.

FACTEURS DE RISQUES

1. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES

- 1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques
- 1.2. Principaux facteurs de risque

2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

180

180

181

188

3. ASSURANCES ET LITIGES

- 3.1. Assurances
- 3.2. Litiges

189

189

190

1. Gestion et contrôle des risques

1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques

Icade est l'un des principaux acteurs des marchés immobiliers français et est soumis à des risques sectoriels et financiers généraux ainsi qu'à des risques spécifiques à ses activités opérationnelles.

La maîtrise de ces risques contribue à la performance de la stratégie du Groupe, notamment en termes de valorisation des actifs et de développement des opérations.

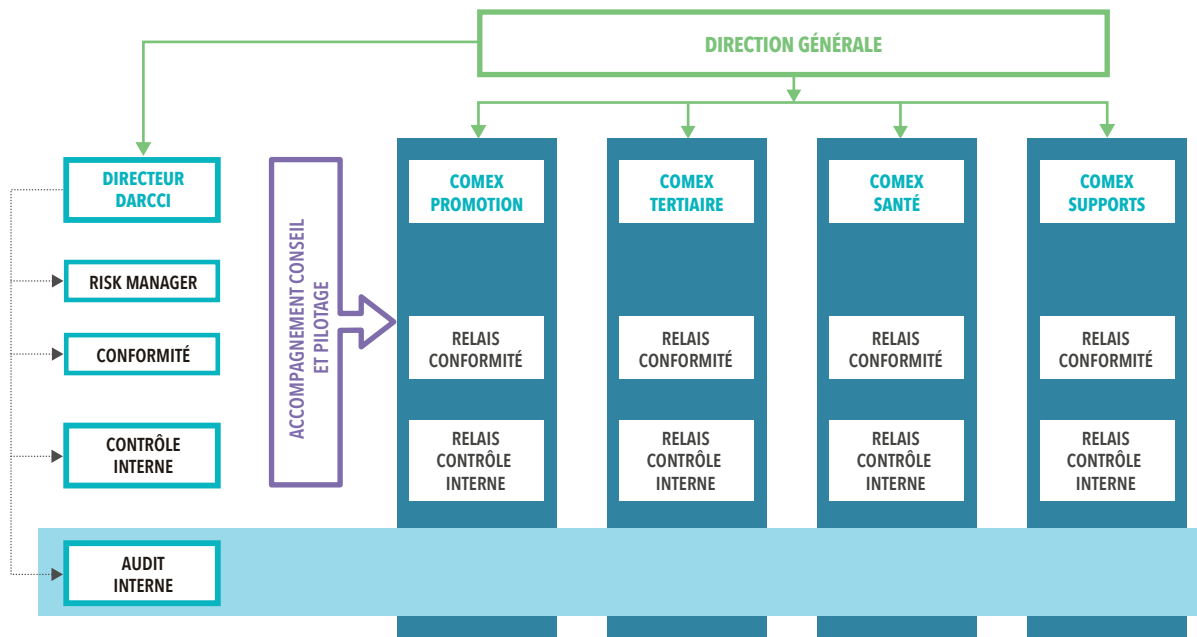
La gestion des risques permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société ou sa réputation et de maintenir ces risques à un niveau acceptable grâce notamment à un dispositif de contrôle interne.

Ce dispositif vise à assurer :

- ▣ la conformité aux lois et règlements ;
- ▣ l'éthique des affaires ;
- ▣ l'application des instructions et orientations fixées par la direction générale et le conseil d'administration ;
- ▣ le bon fonctionnement des processus internes de la Société ;
- ▣ la fiabilité de l'information financière et extra-financière.

Il contribue d'une façon générale à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le dispositif de gestion des risques couvre l'ensemble des activités du Groupe et est déployé sous la responsabilité des membres du comité exécutif en charge des pôles métier (Foncière Tertiaire, Foncière Santé, Promotion) et des fonctions support (notamment direction financière, ressources humaines, communication). Il est coordonné par le membre du comité exécutif en charge de la DARCCI.



Chaque pôle dispose d'un organigramme ainsi que de délégations de pouvoirs formalisées définissant précisément les fonctions et missions principales ainsi que les responsabilités de chacun. Des fiches métier encadrent les attributions des principaux collaborateurs.

Pour assurer la gestion des risques et le contrôle interne, les membres du comité exécutif sont assistés chacun d'un relais de contrôle interne chargé de la mise à jour des délégations de pouvoirs et des procédures internes ainsi que de la mise en œuvre des plans d'action.

La direction de l'audit, des risques de la conformité et du contrôle interne (DARCCI) assure le déploiement et le suivi du dispositif, sous la responsabilité du Directeur général (20 personnes) :

- ▣ Le Risk management assiste les collaborateurs et le management dans le recensement et la cotation des risques et formalise les cartographies de risques propres à chaque activité en déclinant

les moyens de maîtrise et points de contrôle afférents. Les risques de non-conformité sont spécifiquement suivis par la direction de la conformité tandis que le risque cyber est monitoré par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI), tous deux rattachés à la DARCCI.

- ▣ La direction du contrôle interne évalue régulièrement l'efficacité du dispositif au moyen de contrôles successifs et indépendants réalisés en central.
- ▣ La direction de l'audit interne réalise des audits spécifiques selon un plan de contrôle validé annuellement par le comité d'audit et des risques ou à la demande de la direction générale.

Le comité d'audit et des risques et le conseil d'administration sont informés semestriellement des résultats de ces travaux.

1.2. Principaux facteurs de risque

Les principaux risques auxquels sont soumises les activités de l'entreprise sont appréhendés au travers de cartographies des risques réalisées selon deux approches complémentaires et indépendantes :

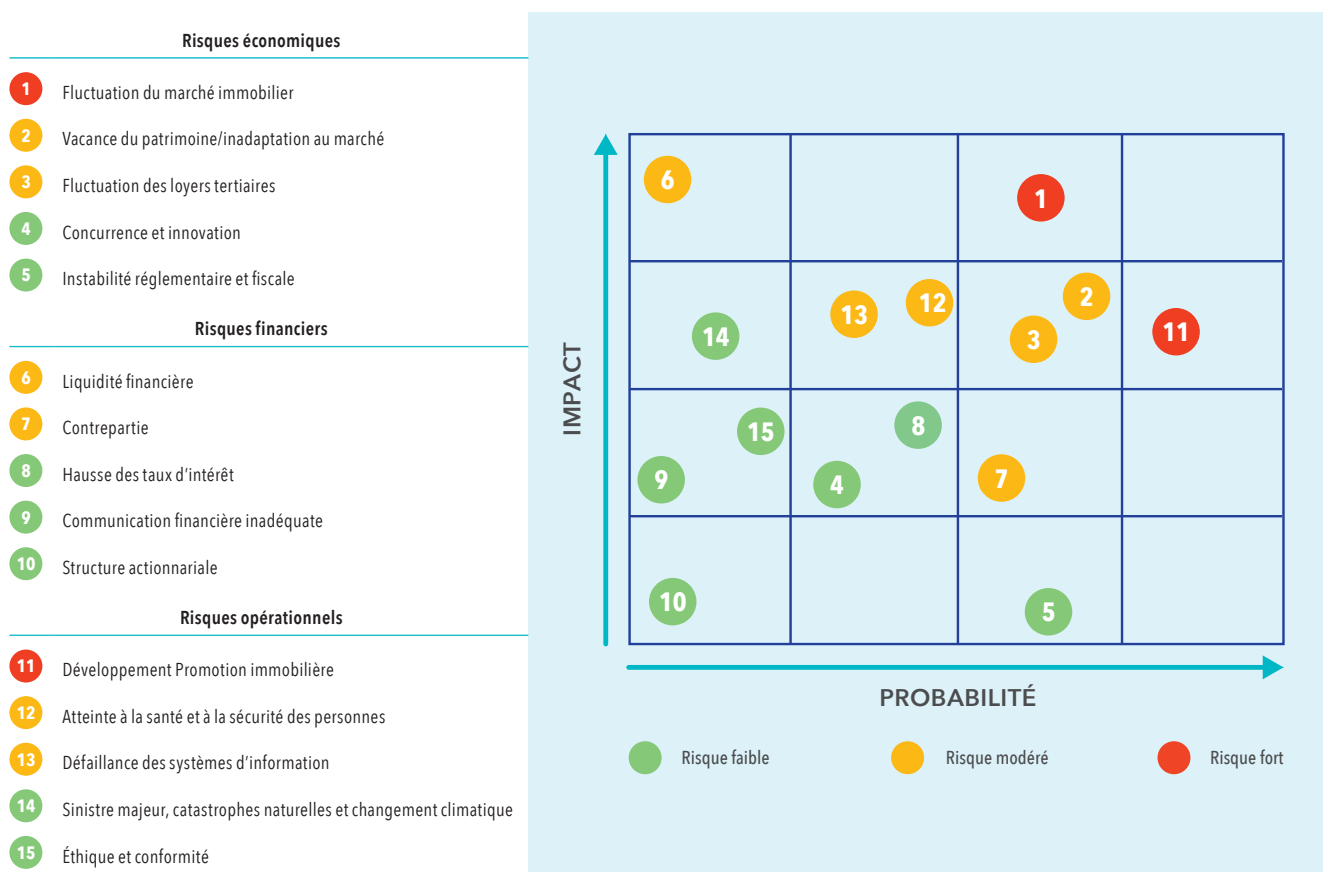
- une approche *top-down* : **les risques majeurs** de l'entreprise sont déclarés et cotés semestriellement par les membres du comité exécutif. Un « Top 10 » est établi en comité des risques (interne). Une valorisation de leur impact est effectuée par le *Risk management* ;
- une approche *bottom-up* : **les risques détaillés (opérationnels et financiers)** sont déclarés semestriellement par les responsables d'unités opérationnelles et fonctionnelles. Aux différentes situations de danger identifiées sont associés des moyens de maîtrise destinés à en réduire la survenance ou l'impact (procédures internes, points de contrôle spécifiques...). La cotation du risque net, après prise en compte des moyens de maîtrise, résulte de la combinaison de l'estimation de la probabilité de survenance du danger et de son impact.

Le *Risk management* rend compte de la cohérence des deux approches en comité des risques (interne) puis en comité d'audit et des risques.

Au 31 décembre 2021, environ 110 risques sont cartographiés. Ils sont actualisés chaque semestre en fonction des évolutions réglementaires, des objectifs et engagements d'ICADE ainsi que des incidents éventuellement intervenus.

Les principaux risques auxquels est exposé le Groupe sont décrits ci-après, classés par catégorie et criticité nette (après prise en compte des moyens de maîtrise en place) décroissante.

PRINCIPAUX RISQUES PAR NATURE



L'analyse détaillée des principaux risques est présentée ci-après.






Risques	Impacts et évolution sur un an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>1 Fluctuation du marché immobilier</p> <p>Le marché de l'immobilier tertiaire en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales est un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers.</p> <p>Le marché résidentiel neuf, moins volatil, obéit globalement aux mêmes tendances. Outre l'environnement économique général, la disponibilité d'immeubles modernes, le niveau des taux d'intérêt, la disponibilité du crédit et la fiscalité des particuliers sont des facteurs clés de ces marchés qui sont indépendants de la Société et difficilement prévisibles.</p> <p>Il est possible que la crise sanitaire et son impact économique et social entraînent un certain attentisme des investisseurs immobiliers en 2022 avec un moindre liquidité des actifs et une augmentation des primes de risque.</p>	<p></p> <p>➔</p> <p>Sur le volume d'activité et la réalisation du plan stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Exécution et rentabilité du plan d'investissement et d'arbitrage des actifs matures des foncières. Volume de la demande en promotion immobilière, exécution des plans d'acquisition de terrains à bâtir et niveau de marge des opérations. <p>Sur la valorisation du portefeuille et l'ANR.</p>	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Diversification produits : Icade diversifie son portefeuille immobilier entre bureaux (51 % env.), parcs d'affaires (14 %) et actifs de santé (32 % env.). Diversification géographique : Les Foncières Tertiaire et Santé investissent exclusivement dans les zones géographiques les plus dynamiques (Île-de-France et grandes métropoles régionales), et la Foncière Santé se déploie dans les principaux pays européens (Allemagne, Italie, Espagne, Portugal). Synergies entre les métiers de Promotion et de Foncières du Groupe. Carnet de commandes Promotion : les équipes de promotion immobilière s'efforcent de maintenir un portefeuille foncier maîtrisé représentant deux ans d'activité. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Suivi régulier des marchés immobiliers par le <i>portfolio management</i>. Réalisation d'expertises semestrielles par des experts indépendants, confrontées aux évaluations internes. Établissement de <i>business plans</i> par actif en totale cohérence avec le plan à moyen terme de l'entreprise par les équipes d'<i>asset management</i>.
<p>2 Vacance du patrimoine locatif/inadaptation au marché</p> <p>Investisseur à long terme, Icade est exposée au risque d'obsolescence augmentant significativement son risque de vacance prolongée :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'offre de produits et services pourrait se révéler peu adaptée à la demande des marchés immobiliers en matière de localisation, de mix produit ou de prestations techniques ; de même, le patrimoine existant pourrait devenir obsolète dans le temps au regard de l'évolution des techniques, des usages ou encore des attentes en matière environnementale et de bien-être des clients. <p><i>L'historique d'occupation du portefeuille est donné au chapitre 2 § 2.2 et 2.3.</i></p> <p>À court terme, la baisse des volumes de location enregistrée par le marché pourrait conduire conjoncturellement à une hausse de la vacance. À moyen terme, la réflexion des entreprises sur les nouveaux usages de travail pourrait accélérer l'obsolescence de certains locaux.</p>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> Non-atteinte des résultats financiers. Baisse de valeur du portefeuille et de l'ANR. <p>➔</p>	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Focalisation des activités et des investissements sur les zones géographiques les plus dynamiques du Grand Paris et des grandes métropoles régionales, où la demande est la plus forte et la moins volatile. Diversification de l'offre immobilière en matière de gammes de produits et de modes d'utilisation (baux classiques, bureaux flexibles, Imagin'Office...). Mise en œuvre d'une politique patrimoniale centrée sur des actifs neufs ou récents présentant les meilleures certifications et labels (HQE, BREAM, E+ C...). Déploiement de programmes pluriannuels de modernisation et de transition énergétique des immeubles existants. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Définition des programmations d'immeubles neufs conjointement entre l'<i>asset management</i> et les équipes de développement du promoteur intégré. Fixation de limites de risque de développement d'immeubles neuf « en blanc » par les comités d'engagement. Suivi opérationnel proactif des échéances de baux par les équipes d'<i>asset management</i> (allongement des maturités, renouvellements anticipés...).
<p>3 Fluctuation des loyers tertiaires</p> <p>Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée qui sont indexés annuellement, essentiellement en fonction de l'évolution des indices Insee ICC et ILAT, à la hausse comme à la baisse.</p> <p>À l'expiration des baux existants (3, 6, 9 ou 12 ans), la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour le renouvellement des baux ou la relocation des locaux libérés.</p> <p><i>L'échéancier des baux est donné au chapitre 2 § 2.2 et 2.3.</i></p> <p>Sur ce marché concurrentiel, les conditions macroéconomiques et notamment l'évolution de l'activité et de l'emploi ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative).</p> <p>Si le redressement de la commercialisation d'immeubles tertiaires en 2021 est significatif post-crise sanitaire, les volumes placés restent inférieurs à leur moyenne de long terme. Ce contexte pourrait continuer de peser en 2022 sur la vacance et les prix de relocation des locaux tertiaires.</p>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> Niveau des loyers des nouvelles locations et des renouvellements de baux. Valorisation des actifs. Allongement de la durée de vacance. <p>➔</p>	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Signature de baux de longue durée permettant une stabilité forte du revenu locatif dans le temps. La <i>durée résiduelle moyenne du portefeuille à fin 2021 est donnée au chapitre 2 § 2.2 et 2.3.</i> Dispersion du risque locatif sur plus de 1 400 baux. La part des 10 plus importants locataires de Foncière Tertiaire est de 36 % des loyers annualisés. La durée et la dispersion des baux limitent l'effet des fluctuations du marché locatif sur le niveau des loyers facturés. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Indexation des baux sur un panier d'indices élargi pour les actifs de la Foncière Tertiaire, dont la répartition est communiquée au chapitre 2 § 2.2. Suivi de la rotation des locataires : en pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seules 30 % des facultés contractuelles de sortie sont effectivement exercées.
<p>4 Concurrence et innovation</p> <p>Les marchés immobiliers de l'accès, de l'investissement et de la location sont des marchés atomisés sur lesquels interviennent de très nombreux acteurs locaux, nationaux ou internationaux.</p> <p>Icade fait face, sur chacun de ces marchés, à des acteurs possédant des parts de marché et des moyens humains et financiers supérieurs aux siens.</p> <p>Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, les loyers et le prix des services proposés.</p>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> Affaiblissement stratégique. Pertes d'opportunité. Difficultés d'atteinte des objectifs d'activité. <p>➔</p>	<p>Dans ces marchés, Icade bénéficie d'avantages concurrentiels certains :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Groupe dispose d'un patrimoine locatif qui lui permet d'offrir une véritable flexibilité d'implantation aux entreprises. Son offre s'adresse à tous les segments de marché (Imagin'Office, hôtels d'entreprises avec services partagés, locaux de toutes configurations en parcs d'affaires jusqu'aux immeubles et campus de bureaux). Ses réserves foncières, uniques en Île-de-France, permettent la maîtrise de sa croissance à long terme. Opérateur intégré : il rassemble dans ses équipes l'ensemble des compétences et de l'expérience nécessaires à la réalisation d'opérations complexes d'aménagement, d'infrastructure et de développement, pour compte de tiers et pour compte propre en synergie entre les activités de Promotion et de Foncière Tertiaire ou de Santé. Une démarche d'<i>Open innovation</i> à travers d'un start-up studio (Urban Odyssey) et des partenariats externes (start-up, écoles, territoires et grandes entreprises).
<p>5 Instabilité réglementaire et fiscale</p> <p>Les activités immobilières sont encadrées par de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène, la santé et la sécurité, l'environnement, la gestion immobilière, le droit des baux et la consommation ainsi que le droit des sociétés, le droit boursier et la fiscalité des entreprises et des particuliers.</p> <p>Régime fiscal SIC</p> <p>Icade est assujettie au régime fiscal des SIC, qui lui permet de bénéficier d'une transparence fiscale en matière d'impôt sur les sociétés sur ses activités de location immobilière (les activités de promotion sont assujetties à l'impôt de droit commun), sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si la Société ne respectait pas ses obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés de droit commun au titre des exercices concernés et pourrait éventuellement perdre son statut.</p>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> Modification à la hausse ou à la baisse des volumes d'activité des secteurs Foncière et Promotion immobilière par rapport au plan à moyen terme (fiscalité de l'investissement des particuliers par exemple). Modification de la rentabilité des opérations par rapport au plan à moyen terme (normes constructives, récupération des charges locatives, niveau de taxation...). Dégradation des résultats par assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Dégradation de la valorisation de l'entreprise. <p>➔</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ces différentes réglementations font l'objet d'une veille technique, juridique et fiscale permanente de la part d'Icade et des organisations professionnelles auxquelles elle appartient (FEI, FPI...) permettant d'anticiper les effets. Suivi proactif des obligations du régime SIC par le service fiscal interne (niveaux de participation, répartition des activités, obligation de distribution, etc.).

Réglementaire Réputationnel Opérationnel Financier Physique

Risques	Impacts et évolution sur un an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>6 Liquidité financière</p> <p>La stratégie d'Icade s'appuie dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Aussi, un risque de liquidité réside dans la capacité de la Société à refinancer, à l'échéance, sa dette existante et à financer son plan de développement.</p>	<p>☹️</p> <ul style="list-style-type: none"> Difficultés de financement du plan de développement. Hausse du coût de financement. 	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Politique financière prudente, illustrée par un ratio LTV cible autour de 36-37 % fin 2023. Diversification des sources de financement (endettement intermédiaire et désintermédié) et des échéances, lissées dans le temps. Renforcement de lignes de crédit non tirées, représentant 1 775 millions d'euros et permettant de couvrir près de quatre années d'intérêt et de capital. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Anticipation des besoins de financement sur une période de cinq ans glissants dans le cadre du plan à moyen terme et affinés chaque année sur une période de 12 à 18 mois dans le cadre du pilotage de la courbe de trésorerie. Gestion centralisée de la trésorerie et de l'endettement Groupe. Gestion centralisée des <i>covenants</i>, essentiellement LTV et ICR. Au 31 décembre 2021, la notation financière d'Icade par Standard & Poor's est de BBB+. Au 31 décembre 2021 comme à la clôture des exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble de ces <i>covenants</i> : <ul style="list-style-type: none"> - l'atteinte du <i>covenant</i> LTV <i>corporate</i>* le plus restrictif (60 %), nécessiterait une baisse de la valeur des actifs de 4 761 millions d'euros, soit 30 % (à dette constante) ; - l'atteinte du <i>covenant</i> ICR <i>corporate</i> le plus restrictif (2x), nécessiterait soit une hausse du coût de financement 2021 de 205 millions d'euros, soit une baisse de l'EBO de 410 millions d'euros. Les politiques de gestion des risques de liquidité comme des risques de taux et de contrepartie sont arrêtées par le comité risques, taux, trésorerie et financement (CRTTF), mises en œuvre par la direction financière et présentées régulièrement en comité d'audit. <p>Sur la base de ces travaux, Icade considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité. <i>Des informations chiffrées complémentaires figurent au chapitre 2 § 1.4</i></p>
<p>7 Contrepartie Client</p> <p>L'environnement économique et l'évolution des usages ou des technologies peuvent entraîner des difficultés financières de certaines entreprises ou de secteurs d'activité entraînant des retards de paiement voire des disparitions d'entreprises.</p> <p>En particulier du fait de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques, la situation financière des entreprises s'est tendue et a nécessité un accompagnement personnalisé.</p> <p>Contrepartie bancaire</p> <p>Les opérations bancaires réalisées par Icade, essentiellement constituées de placements de trésorerie, emprunts et tirages sur des lignes de crédit et instruments dérivés de taux, exposent la Société au risque de défaillance de l'une de ses contreparties bancaires.</p> <p>Contrepartie d'assurance</p> <p>Les risques financiers liés à des sinistres sur les actifs immobiliers et les activités du Groupe sont transférés à des assureurs, générant pour Icade un risque d'insolvabilité de l'assureur.</p>	<p>☹️ ☹️</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques d'impayés. Défaut d'une contrepartie de financement générant un risque de liquidité. Risque d'image en cas d'incapacité à honorer ses paiements. Défaut d'une couverture d'assurance. Dégradation de la situation financière et de la trésorerie. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversification sectorielle des actifs et des clients (au-delà de l'exposition spécifique au secteur de la santé). Émiettement du risque locatif sur un portefeuille de près de 1 400 baux. Les dix principaux locataires de la Foncière Tertiaire représentent 36 % des loyers annualisés. Qualité du portefeuille clients (65 % des locataires de la Foncière tertiaire ont une notation supérieure à 15/20 post-Covid). Suivi permanent des encaissements. <i>Le taux d'encaissement des loyers figure chapitre 2 § 2.2 et 2.3.</i> Diversification des sources de financement. La part des financements désintermédiés (qui présentent un risque de contrepartie diffus) atteint 72 % à fin 2021. Limitation des engagements aux principaux établissements bancaires européens dont la notation à long terme est A-/A3 et répartition des en-cours. Les actifs immobiliers du Groupe et sa responsabilité civile sont assurés auprès d'Axa.
<p>8 Hausse des taux d'intérêt</p> <p>Le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps sur la part de son endettement souscrite à taux variable ; part qui représente 18 % de l'endettement brut au 31 décembre 2021.</p>	<p>☹️</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmentation du coût de l'endettement. Atteinte à la rentabilité des opérations. 	<p>Stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Souscription d'instruments financiers à taux fixe. <p>Opérationnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion centralisée d'un portefeuille d'instruments dérivés de taux. Ces produits dérivés, qui visent soit à fixer les taux d'intérêt (<i>swaps</i>) soit à convenir de taux plafond (<i>caps</i>), sont utilisés à des fins exclusives de couverture. La politique de couverture d'Icade impose de respecter un quantum minimum de dettes couvertes pour les prochaines années. <p><i>Les informations chiffrées concernant la couverture du risque de taux figurent au chapitre 2 § 1.4.</i></p>
<p>9 Communication financière inadéquate</p> <p>Publication des comptes pouvant présenter des erreurs ou des fraudes de nature à fausser le jugement de la performance par les investisseurs (comptabilisation erronée ou incomplète d'opérations complexes, erreurs dans les chaînes de traitement de l'information amont...).</p>	<p>☹️ ☹️</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en cause de la responsabilité de l'entreprise. Atteinte à l'image d'Icade sur les marchés. 	<ul style="list-style-type: none"> Centralisation de la production comptable et financière sur la base de processus formalisés de circulation et de traitement de l'information. Intégration des systèmes d'information permettant une automatisation étendue et sécurisée des traitements. Analyse budgétaire détaillée qui conforte la pertinence de l'information financière produite. Ariété formel des comptes par le conseil d'administration après avoir entendu les conclusions du comité d'audit et des commissaires aux comptes. Encadrement strict de la communication financière.
<p>10 Structure actionariale</p> <p>La Caisse des dépôts et consignations détient directement 39 % des droits de vote de la Société.</p> <p>Lors des assemblées générales d'actionnaires, elle pourrait, en cas de participation insuffisante des autres actionnaires, faire approuver ou rejeter les résolutions présentées en assemblée générale ordinaire comme la nomination des membres du conseil d'administration, l'arrêté des comptes ou la distribution de dividendes.</p> <p>Par ailleurs, la Caisse des dépôts et ses apparentés disposent de 8 sièges au conseil d'administration (sur un total de 15).</p>	<p>☹️</p> <ul style="list-style-type: none"> Respect des règles de gouvernance. 	<ul style="list-style-type: none"> Application du Code Alep-Medef en matière de gouvernance. Comités spécialisés du conseil d'administration présidés par des administrateurs indépendants.

☹️ Réglementaire ☹️ Réputationnel ☹️ Opérationnel ☹️ Financier ☹️ Physique

* Certains actifs spécifiques peuvent faire l'objet de *covenants* particuliers ciblés.

Risques	Impacts et évolution sur un an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>11 RISQUES OPÉRATIONNELS Développement/Promotion immobilière</p> <p>Icade exerce des activités de promotion immobilière pour compte propre (Foncière) ou pour compte de tiers (Promotion) qui comportent un certain nombre de risques d'ordres techniques et financiers liés notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'obtention d'autorisations administratives (recours sur les permis de construire, CDAC...); à la maîtrise technique des projets (normes et aléas constructifs); et au respect des calendriers et des coûts. <p>Ces opérations sont par ailleurs soumises aux aléas des marchés immobiliers de l'investissement (Promotion) et/ou de la location (Foncières).</p> <p>En 2021, les activités de promotion pour compte de tiers ont connu un fort rebond et retrouvé voire dépassé leur niveau d'activité pré-crise sanitaire.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Abandon d'opérations pouvant avoir un impact sur le volume d'affaires et les résultats. Retard de livraison des opérations. Dérive des coûts de production et de distribution, impactant la rentabilité des opérations. 	<p>Stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limitation de l'exposition du Groupe à la promotion pour compte de tiers à 10 % maximum de ses fonds propres. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion opérationnelle des projets par des équipes dédiées de promotion. Structure de maîtrise d'œuvre en rapport avec la taille et la complexité technique des opérations (entreprises générales ou corps d'état séparés, bureaux d'études, économistes, etc.). En promotion pour compte de tiers, lancement effectif des opérations à leur précommercialisation partielle (VEFA). <i>Le taux de commercialisation des opérations en cours est donné au chapitre 2 § 3.</i>
<p>12 Atteinte à la santé et la sécurité des personnes</p> <p>Les activités de construction et d'exploitation d'immeubles impliquent l'exposition potentielle du personnel de chantier, des salariés et plus généralement des usagers du patrimoine immobilier du Groupe à des risques d'accident ou d'atteinte à la santé, en particulier depuis 2020, la pandémie de Covid-19.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Mise en cause de la responsabilité d'Icade. Dégradation de la relation client. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévention des risques d'atteinte à la santé et d'accidents : de nombreuses actions sont entreprises afin d'en limiter la survenance et la gravité, comme la réalisation périodique de diagnostics techniques, le suivi des installations classées et des dossiers techniques amiante, la mise en place d'alarmes incendie, la maintenance périodique des installations techniques ou encore la formation professionnelle des équipes de gestion. Veille technique permanente et programmation de travaux permettant d'assurer la conformité des immeubles aux normes nouvelles. Systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) dans les opérations de construction et de rénovation. Mise à jour régulière du document unique et présentation au CSE. Depuis 2020 dans le cadre de la crise sanitaire, des protocoles spécifiques ont été mis en œuvre à destination des utilisateurs des immeubles du patrimoine, des prestataires de chantiers de construction et des collaborateurs du Groupe.
<p>13 Défaillance des systèmes informatiques</p> <p>Les activités d'Icade reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large et ouvert, faisant appel à des bases de données complexes dont le risque de défaillance, accidentelle ou liée à des actes de malveillance, existe et se renforce avec l'augmentation significative des actes de cybercriminalité.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Perte de données stratégiques. Perte de productivité. Mise en cause d'Icade dans la gestion des données personnelles. 	<p>Stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plan de continuité d'entreprise qui organise le repli des équipes et le redémarrage de systèmes d'information (matériels, programmes, accès bases de données). Ce plan régulièrement testé est actionnable en cas de destruction physique ou d'indisponibilité des locaux ou des systèmes d'information. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protections physiques et logiques des locaux, réseaux, applications et bases de données informatiques. Duplication, en temps réel et sur des sites distants, des principaux systèmes de production. Dispositifs de surveillance et sauvegarde. Mise en œuvre d'un dispositif récurrent de formation et de test des collaborateurs à la cyber-sécurité. <p>Ces différentes sécurités sont régulièrement testées par la direction informatique.</p>
<p>14 Sinistre majeur</p> <p>Les équipes de gestion s'assurent en permanence avec leurs prestataires de la préservation du patrimoine par des actions d'entretien et de contrôle des équipements et des actifs ainsi que le déploiement de systèmes de gestion et d'alerte (GTB, GTC, détections incendie...).</p> <p>Catastrophes naturelles et changement climatique</p> <p>Les actifs immobiliers sont sensibles à la hausse des températures moyennes et à l'accélération des phénomènes climatiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, sécheresse).</p> <p>Rythme de mise en œuvre de la trajectoire de réduction carbone</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Dévalorisation des actifs. Baisse du volume d'activité et des résultats. Impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité. Impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité. Baisse de valeur du portefeuille et ANR. 	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible concentration de patrimoine. Aucun actif pris individuellement ne représente plus de 10 % de la valeur totale du patrimoine. Politique d'assurance multirisque en valeur à neuf couvrant également les pertes d'exploitation. <p>Opérationnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plans de gestion de crise pour les risques de type inondation, incendie, attentat, explosion, accident de chantier dans le cadre de sa gestion ISO 14001. Réalisation d'une étude sur les risques liés aux impacts physiques du changement climatique sur les actifs en vue d'adapter graduellement le patrimoine (cf. chapitre 3). Mise en œuvre d'une politique patrimoniale centrée sur des actifs neufs ou récents présentant les meilleurs certifications et labels (E+C-). Déploiement de programmes pluriannuels de transition énergétique des immeubles existants. Outils de pilotage de la performance énergie et carbone du patrimoine existant et des développements. Formation des collaborateurs.
<p>15 Éthique et conformité Engagements</p> <p>Icade prend des engagements juridiques et financiers significatifs dans le cadre de ses activités de Promotion immobilière (acquisition de fonciers, lancement d'opérations) et de Foncière (acquisitions, lancement d'opérations et cessions notamment).</p> <p>Déontologie et éthique des affaires</p> <p>Icade place l'éthique des affaires au centre de sa stratégie de développement à long terme et en a défini les principes dans une charte éthique applicable à l'ensemble du Groupe.</p> <p>LCB-FT</p> <p>La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme fait l'objet d'une vigilance particulière dans les transactions immobilières et la location.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Mise en cause de la responsabilité d'Icade. Dégradation de l'image et de la valeur de la marque. 	<ul style="list-style-type: none"> Processus formalisé d'autorisations préalables et de suivi dans le temps des engagements au travers de comités d'engagements métiers et Groupe (seuils) et du conseil d'administration sur avis du comité stratégie et investissements (seuils). Dispositif formalisé de délégations de pouvoir et de signature. Déploiement d'un dispositif complet de conformité dans le Groupe (Charte éthique, procédure d'alerte, LCB-FT, corruption, formation des collaborateurs...). Présence d'un déontologue interne dont la saisine est obligatoire sur certains sujets (conflits d'intérêts, cadeaux, interventions sur titres...) et confidentielle. Mise en œuvre d'un dispositif spécifique de connaissance des relations d'affaires.

2. Procédures de contrôle interne et gestion des risques

Le contrôle interne vise à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixés Icade, qu'il s'agisse de protection des actifs, de conformité aux lois et règlements ou encore de bon fonctionnement des dispositifs internes, y compris en matière de production de l'information financière.

Le dispositif est déployé dans l'entreprise au travers :

- **d'un environnement de contrôle** conforme aux recommandations AMF et déployé sur l'ensemble des activités du Groupe. Il fait l'objet d'une autoévaluation annuelle formalisée ;
- **des délégations de pouvoirs ;**
- **des procédures** destinées à encadrer la réalisation des activités opérationnelles et financières du Groupe pour en maîtriser les risques, notamment par des contrôles d'exécution (premier niveau) réalisés par les équipes opérationnelles et fonctionnelles. La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne (DARCCI) veille à l'application des procédures et coordonne leur actualisation régulière.

Plus spécifiquement, la production de l'information financière est un processus formalisé qui vise la circulation et le traitement de l'information :

- les procédures d'arrêt de comptes prévoient explicitement, pour chacun des processus opérationnels et financiers, les acteurs, les calendriers et le support de l'information,
- les principes et méthodes comptables, les traitements et plans de comptes sont formalisés et assurent un traitement homogène de l'information au sein du Groupe,
- la publication des communications légales périodiques (trimestrielle, semestrielle et annuelle) est réalisée par communiqué de presse selon une procédure et un calendrier formalisés, après validation, et les états financiers semestriels et annuels sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le conseil d'administration ;

- **d'un plan de contrôle permanent** (deuxième niveau), qui vise à s'assurer de la mise en œuvre effective des mesures de maîtrise opérationnelles. Ce plan de contrôle est déployé par la DARCCI.

Le référentiel de contrôle a fait l'objet en 2021 d'une refonte destinée à en renforcer la couverture et la pertinence, toujours centrée sur les risques les plus significatifs.

L'activité de l'entreprise a ainsi été décomposée en 18 processus clés auxquels ont été associés environ 110 risques par les équipes opérationnelles. Ces risques sont couverts par environ 100 points de contrôle de deuxième niveau (85 % concernent des risques opérationnels et financiers, 15 % des risques de non-conformité).

L'ensemble des points de contrôle clés référencés fait l'objet d'une revue d'application continue dans l'année avec une attention particulière à ceux couvrant des risques de criticité forte et ceux dont la précédente évaluation n'était pas pleinement satisfaisante. Le contrôle est indépendant et réalisé sur base d'échantillonnage. L'utilisation d'un logiciel spécialisé assure l'exhaustivité, la traçabilité et la documentation des constats et conclusions.

En 2021, des contrôles réalisés ont fait ressortir un taux de conformité de 82%.

Les contrôles visant à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite sont par exemple :

- des contrôles d'interface et de cohérence des données interfacées avec les systèmes amont afin de garantir l'intégrité de la chaîne de production de l'information. Le système d'information comptable et financier repose principalement sur des outils informatiques intégrés, adaptés aux activités du Groupe et maintenus par une équipe informatique interne,
- la documentation spécifique des opérations particulières, assurant la justification et la traçabilité des traitements comptables associés,
- une analyse budgétaire détaillée, réalisée par le contrôle de gestion, justifie les écarts constatés par rapport aux prévisions et conforte la pertinence de l'information financière produite ;

- **du référencement des incidents** qui permet d'ajuster la criticité des risques et l'adaptation des moyens de maîtrise ;
- **d'un plan d'audit interne** (contrôle périodique ou troisième niveau) des processus clés, des entités décentralisées et des projets/opérations significatifs décliné par l'audit interne (DARCCI) afin d'apporter une assurance quant à la conformité des opérations (identification et évaluation des risques, couverture adaptée et efficace), la performance de leur pilotage et l'efficacité de leur organisation. Une quinzaine de missions sont réalisées par an ;
- **d'un plan d'amélioration continue** qui rassemble l'ensemble des plans d'action issus de l'audit interne en cours de déploiement par les équipes opérationnelles.

Par ailleurs, Icade est intégrée au dispositif de contrôle périodique du groupe Caisse des Dépôts.

Ces différents éléments font l'objet de **restitutions** semestrielles en comité des risques (instance interne au sein du comité exécutif) et en **comité d'audit** et des risques. Ce dernier, au cours de séances spécifiques, détaille notamment l'actualisation des risques majeurs et les plans d'action associés. Il porte une attention particulière à la mise en œuvre des recommandations d'audit et rend compte de ses travaux au **conseil d'administration**.

3. Assurances et litiges

3.1. Assurances

3.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade

Icade s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche ayant pour objectif de limiter le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance.

Cette démarche de regroupements s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Les principales compagnies d'assurances d'Icade sont, selon les métiers concernés (i) Axa pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (ii) Axa pour les multirisques immeubles, (iii) Albingia et Axa pour les assurances dommages-ouvrage, CNR et TRC et (iv) Axa pour la responsabilité civile loi Hoguet et Allianz pour les contrats « flotte » et « auto mission ».

3.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade fait varier la couverture des risques en fonction, notamment, des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec son courtier, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché de l'assurance et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

3.1.3. Principaux contrats d'assurance d'Icade

Les assurances souscrites par Icade peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (i) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (ii) les assurances souscrites par Icade en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

Compte tenu du nombre important de métiers d'Icade et de la multiplicité des polices d'assurance souscrites dans le cadre de ses activités, la présente section présente un résumé des principales polices d'assurance souscrites par Icade.

3.1.3.1. Principales assurances obligatoires

Les assurances obligatoires varient principalement en fonction des deux grands métiers d'Icade : la Promotion et la Foncière.

3.1.3.1.1. L'activité de Promotion

Icade souscrit les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite « dommages-ouvrage ») et la responsabilité décennale du constructeur, du promoteur immobilier/vendeur d'immeuble à construire ou achevé depuis moins de dix ans (assurance dite « responsabilité civile décennale » ou « constructeur non réalisateur » ou « CNR »).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et a principalement pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie décennale. Cette assurance

couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette assurance de chose suit donc l'immeuble et est transmise aux acquéreurs puis à leurs successeurs en cas de cession ultérieure. L'assureur dommages-ouvrage peut se retourner contre les responsables des désordres, dont le cas échéant Icade, au cas où elle se serait immiscée de manière fautive dans les opérations de construction.

L'assurance responsabilité civile décennale ou CNR couvre la responsabilité décennale des constructeurs réalisateurs ou non, le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Icade a participé en sa qualité de constructeur, promoteur ou de vendeur lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie est limitée au coût de construction de l'ouvrage pour les opérations autres que le logement ou à hauteur du montant des réparations pour les opérations de logement.

Il est à noter que les tribunaux ont tendance à étendre les responsabilités des vendeurs et locataires d'ouvrage au-delà des obligations légales.

3.1.3.1.2. L'activité de Foncière

L'activité de Foncière génère la souscription d'assurances « dommages multirisques » afin de garantir les actifs. Les garanties sont très complètes avec de faibles niveaux de franchise. Il est à noter qu'afin de préserver la Foncière des conséquences des pertes de loyer à la suite de sinistres garantis, il a été négocié une garantie de cinq ans, ce qui place Icade à un niveau très élevé de garantie.

Concernant les travaux d'aménagement ou de rénovation lourde, il a été décidé, en respect des obligations légales, de souscrire des garanties dommages-ouvrage et CNR. Icade a fait le choix de sécuriser les chantiers en mettant en place des polices « tous risques chantier ».

3.1.3.2. Principales autres assurances souscrites par Icade

3.1.3.2.1. Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Il s'agit principalement des assurances « tous risques chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

3.1.3.2.2. Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

Dans ses activités de Foncière, Icade souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximal correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 60 mois.

3.1.3.2.3. Les assurances de responsabilité civile

L'ensemble des filiales d'Icade bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle dans le cadre d'une police commune à Icade.

Cette police « tous risques sauf » est souscrite auprès d'Axa France IARD et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et/ou préjudices causés aux tiers.

3.1.3.2.4. Autres assurances

Icade a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant divers risques.

Il s'agit notamment :

- de l'assurance de la flotte automobile et de l'assurance dite « automobiles missions » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ;
- de l'assurance tous risques informatiques ;
- de l'assurance des risques environnementaux.

Les contrats souscrits nous permettent de décliner une couverture performante des risques au-delà des polices obligatoires. Ce choix fort a été rendu possible à la suite des négociations garanties et tarifaires menées avec notre courtier SATEC et les assureurs.

3.1.3.3. Garanties et franchises

3.1.3.3.1. Garanties

Les principales garanties souscrites par Icade, au titre de ces contrats d'assurance en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- en matière d'assurance-construction, les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;
- en matière de multirisque immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;

3.2. Litiges

Icade et ses filiales sont parties (i) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, principalement de Promotion au titre de la construction et d'autorisations d'urbanisme, ainsi qu'à (ii) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'image, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière d'Icade.

Ces réclamations ou litiges font l'objet, le cas échéant, de provisions constituées dans les comptes des sociétés concernées pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 en fonction de leur issue probable et lorsqu'une estimation de leurs conséquences financières était possible. Ainsi, la direction juridique d'Icade effectue *a minima* semestriellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales indiquant pour chaque contentieux, ou litige significatif, le montant du risque permettant à la direction consolidation et comptabilité du Groupe de définir les éventuelles provisions à comptabiliser.

- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales offre un plafond de garantie d'environ 50 millions d'euros ;
- concernant les autres assurances, ces dernières comprennent généralement des plafonds de garantie calés sur les valeurs de remplacement des matériels sinistrés.

3.1.3.3.2. Franchises

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurance souscrites par Icade, et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi :

- en matière d'assurance-construction (dommages-ouvrage), les polices d'Icade et de ses filiales ne comportent généralement pas de franchise ; les polices « tous risques chantier » et « constructeur non réalisateur » sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 1 500 euros ;
- en matière de polices multirisques immeubles, les polices d'Icade comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 000 euros ;
- les polices souscrites au titre des « autres assurances » comportent des montants de franchise marginaux.

Les provisions pour litiges comptabilisées au 31 décembre 2021 s'élèvent pour l'ensemble du Groupe à 50,4 millions d'euros.

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

Par ailleurs, dans le cadre de l'acquisition par Icade auprès d'Eurazéo de sa participation dans ANF Immobilier en 2017, Eurazéo a consenti une garantie spécifique non plafonnée, mise en œuvre au cours de l'exercice écoulé, et relative à des litiges identifiés, liés à des anciens dirigeants d'ANF Immobilier. En contrepartie, Eurazéo conserve des droits sur le suivi de ces litiges.

Déclaration relative aux litiges

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.



Le Village des Athlètes,
Saint-Ouen-sur-Seine

5.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	192	4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	229
2. GOUVERNANCE	193	4.1. Opérations sur titres réalisés par les membres des organes de gouvernance et de direction	229
2.1. Conseil d'administration	193	4.2. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	229
2.2. Les comités du conseil d'administration	211	4.3. Conventions et engagements réglementés et conventions courantes conclues à des conditions normales	230
2.3. Vice-Présidente	215	4.4. Tableau récapitulatif des délégations et autorisations financières au 31 décembre 2021	231
2.4. Direction générale	216	4.5. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées	232
3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES BÉNÉFICIAIRES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	220	4.6. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction	232
3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux	220	4.7. Conflits d'intérêts – condamnation pour fraude	232
3.2. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2021 à chaque mandataire social (vote ex-post)	223	4.8. Prévention des délits d'initié – déontologie boursière	232
3.3. Tableaux récapitulatifs des rémunérations dues ou versées au titre de l'exercice 2021 à chaque dirigeant mandataire social	225	5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	233
3.4. Ratio de rémunération – évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios	228		

1. Cadre du rapport et code de référence

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil d'administration en application du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Les informations qu'il comporte prennent notamment en considération l'annexe I du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 du 14 mars 2019, la Recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 5 janvier 2022, le rapport 2021 de l'AMF ainsi que son rapport d'activité de juin 2021 et le guide du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE) de mars 2020 et son rapport de novembre 2021.

Ce rapport a été préparé avec l'appui du secrétaire général, de la direction juridique et de la direction des ressources humaines.

Il a été présenté au comité des nominations et des rémunérations, préalablement à son adoption par le conseil d'administration lors de sa réunion du 11 mars 2022.

Code Afep-Medef

Icade se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (« Code Afep-Medef »), conformément à la décision de son conseil d'administration du 11 décembre 2008. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Icade le 12 décembre 2008. Ce Code, dont la dernière révision est intervenue en janvier 2020, peut être consulté sur le site <http://www.afep.com>.

Conformément au Code Afep-Medef et en application de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce et de la Recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 5 janvier 2022, le tableau ci-dessous présente les dispositions du Code Afep-Medef avec lesquelles Icade n'est pas en parfaite conformité et expose les raisons de cette situation.

Disposition écartée

Information permanente

(article 26.1 du Code de référence : « *Tous les éléments de rémunération potentiels ou acquis des dirigeants mandataires sociaux sont rendus publics immédiatement après la réunion du conseil les ayant arrêtés.* »)

Rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux exécutifs
(article 25.3.2 du Code de référence : « *Les critères quantifiables, qui ne sont pas nécessairement financiers, doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants.* »)

Justification

Les éléments de rémunération potentiels ou acquis des dirigeants mandataires sociaux ne sont pas rendus publics immédiatement après la réunion du conseil les ayant arrêtés, mais à l'occasion de la parution du document d'enregistrement universel et de l'exposé des motifs.

La rémunération variable annuelle du Directeur général, qui est plafonnée à 12,5 % de la rémunération de base annuelle, est déterminée sur la base d'objectifs précis, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs.

Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 6,25 % de la rémunération de base annuelle, et celui lié aux objectifs qualitatifs est de 6,25 % de la rémunération de base annuelle. Les critères quantifiables ne sont donc pas prépondérants, au sens strict, dans la détermination de la rémunération variable annuelle du Directeur général.

Compte tenu de la part que représente le variable par rapport au fixe et l'adéquation de ces critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, il a été jugé pertinent de maintenir un poids égal des critères financiers et qualitatifs dans la rémunération variable annuelle du Directeur général.

2. Gouvernance

2.1. Conseil d'administration

2.1.1. Composition du conseil d'administration et de ses comités au jour du dépôt du document d'enregistrement universel



Comités du conseil d'administration

- 🔍 Comité d'audit et des risques
- 👤 Comité des nominations et des rémunérations
- ✦ Comité stratégie et investissements
- 🌳 Comité innovation et RSE
- 📌 Président de comité

15 MEMBRES **40 %** DE FEMMES **1/3** D'INDÉPENDANTS **88 %** TAUX D'ASSIDUITÉ **55** ÂGE MOYEN

- Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022 :
- a coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à couvrir du mandat de son prédécesseur, Alexandre Thorel, en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire ;
 - a nommé Alexandre Thorel, membre du comité stratégie et investissements, en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire ;
 - a nommé Antoine Saintoyant, membre du comité des nominations et des rémunérations en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/cooptation	Renouvellement
Assemblée générale	23/04/2021			Olivier Fabas Olivier Mareuse Bernard Spitz
Conseil d'administration	19/02/2021	Virginie Fernandes	Carole Abbey ^(a)	
Comité des nominations et des rémunérations	19/02/2021	Caisse des dépôts	Olivier Fabas ^(b)	
Comité stratégie et investissements	19/02/2021	Caisse des dépôts	Olivier Fabas ^(c)	

(a) Dans sa séance du 19 février 2021, le conseil d'administration a pris acte du changement de représentant permanent de la Caisse des dépôts en la personne de Carole Abbey en remplacement de Virginie Fernandes.

(b) Dans sa séance du 19 février 2021, le conseil d'administration a pris acte de la modification de la composition du comité des nominations et des rémunérations en la personne d'Olivier Fabas en remplacement de la Caisse des dépôts.

(c) Dans sa séance du 19 février 2021, le conseil d'administration a pris acte de la modification de la composition du comité stratégie et investissements en la personne d'Olivier Fabas en remplacement de la Caisse des dépôts.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE À LA DATE DU PRÉSENT DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/cooptation	Renouvellement
Conseil d'administration	11/03/2022	Olivier Fabas	Alexandre Thorel ^(a)	
Comité stratégie et investissements	11/03/2022	Olivier Fabas	Alexandre Thorel	
Comité des nominations et des rémunérations	11/03/2022	Olivier Fabas	Antoine Saintoyant	

(a) La ratification de la cooptation d'Alexandre Thorel en qualité d'administrateur sera proposée à l'assemblée générale du 22 avril 2022.

SYNTHÈSE DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS À LA DATE DU PRÉSENT DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

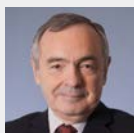
	Informations personnelles				Expérience	Position au sein du conseil				Participation à un comité			
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions		Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Icade SA)	Indépendance	Date de la 1 ^{re} nomination	Échéance du mandat	Années de présence au Conseil	Comité d'audit et des risques	Comité des nominations et des rémunérations	Comité stratégie et investissements
Frédéric Thomas	65	H		30	0		23/05/2016	AG 2024	6			✓	
Caisse des dépôts, représentée par Carole Abbey	46	F		29 885 063	1		30/11/2007	AG 2023	6				
Emmanuel Chabas	45	H		1	4		24/04/2019	AG 2023	3		✓		
Gonzague de Pirey	47	H		82	0	✓	24/04/2019	AG 2023	3				✓
Laurence Giraudon	52	F		1	0		14/02/2020	AG 2024	2				
Marie-Christine Lambert	68	F		10	0	✓	06/12/2011	AG 2024	11	✓	Présidente		
Marianne Louradour	56	F		1	0		17/10/2019	AG 2022	3				
Olivier Mareuse	58	H		1	1		31/05/2011	AG 2025	11	✓			
Florence Péronnau	64	F		5	0	✓	23/05/2016	AG 2024	6		✓	Présidente	✓
Guillaume Poitrinal	54	H		10	0	✓	29/06/2018	AG 2022	4			✓	
Sophie Quatrehomme	45	F		1	0		15/03/2018	AG 2022	4				Présidente
Georges Ralli	73	H		775	1	✓	23/05/2016	AG 2024	6	Président	✓		
Antoine Saintoyant	44	H		1	1		06/10/2020	AG 2023	1		✓		
Bernard Spitz	63	H		1	1		06/10/2020	AG 2025	1			✓	
Alexandre Thorel ^(a)	33	H		1	0		11/03/2022	AG 2025	0			✓	

(a) Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022, a coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Alexandre Thorel, en remplacement de Olivier Fabas, démissionnaire. La ratification de la cooptation d'Alexandre Thorel en qualité d'administrateur sera proposée à l'assemblée générale du 22 avril 2022.

Conformément aux dispositions des statuts, la Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois à dix-huit membres nommés par l'assemblée générale et révocables par elle. Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins. La durée du mandat des administrateurs, personnes physiques ou morales, est de quatre (4) ans, sous réserve des dispositions concernant la limite d'âge. Par exception et pour les seuls besoins

de la mise en place d'un système de renouvellement échelonné des mandats des administrateurs, l'assemblée générale pourra prévoir lors de la désignation ou du renouvellement de certains administrateurs (personnes physiques ou morales), que la durée de leur mandat sera inférieure à quatre (4) ans. Les administrateurs sont rééligibles sous les mêmes réserves.

MANDATS, FONCTIONS ET BIOGRAPHIES DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Frédéric THOMAS

Président du conseil d'administration
Membre du comité stratégie et investissements
65 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 23/05/2016

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 30

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

Expertise et expérience professionnelle

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

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

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

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

Autres mandats et fonctions en cours

Néant.

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

Membre du comité exécutif

- Crédit Agricole SA

Directeur général

- Crédit Agricole Assurances
- Predica

Administrateur

- Pacifica SA
- Spirica SA
- CA Indosuez Wealth Management (SA)
- CAGIP SAS
- LCL SA

Membre du conseil d'administration

- Adicam (SARL)

Représentant permanent CAA, administrateur

- Caci SA

Censeur

- La Médicale de France SA

Vice-Président

- CA Vita (SPA)
- Groupement français des Bancassureurs

Président et représentant permanent de Predica

- Fonds stratégique de participations (SICAV)

Représentant permanent CAA, Présidente personne morale

- Crédit Agricole Assurances Solutions SAS

Membre du comité de surveillance

- Crédit Agricole Innovations & Territoires SAS

Président du conseil de surveillance

- F/I Venture (SAS)



Carole ABBEY
Représentante permanente de la Caisse
des dépôts (CDC) – administratrice
46 ans
Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité de représentante
permanente de la CDC,
administratrice :**
CA du 19/02/2021

**Date d'échéance du mandat
de la CDC :**
AG tenue en 2023 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
par la CDC dans la Société :** 29 885 063

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Carole Abbey est responsable du pilotage des participations stratégiques de la Caisse des dépôts depuis le 1^{er} février 2021. Elle a rejoint la CDC en juin 2017 afin de s'occuper d'un portefeuille de participations qui comprend notamment Bpifrance, Icade, la Compagnie des Alpes et CDC Habitat. Elle contribue à la validation des orientations stratégiques et des décisions d'investissement et élabore la position de la CDC au sein des instances de gouvernance de ces sociétés.

Après un parcours d'associé au sein du cabinet de conseil EY, Carole Abbey fait partie des équipes de l'Agence des Participations de l'État (ministère de l'Économie et des Finances) début 2017.

Experte en *Corporate Finance*, elle rejoint EY en 1999, où elle accompagne pendant plus de 15 ans des fonds d'investissement et de grands groupes français et internationaux dans leurs projets financiers complexes. Pendant cette période, elle est basée à Sydney en Australie entre 2003 et 2008.

Carole Abbey est titulaire du DESS de finance d'entreprise et d'ingénierie financière de l'Université Paris Dauphine, du diplôme d'expertise comptable et du CPA (*Certified Public Accountant*) certification (USA).

Autres mandats et fonctions en cours

Administratrice

- SCET^(a)
- Tonus Territoires^(a)
- Bpifrance SA^(a)
- Bpifrance Investissement^(a)
- Bpifrance Participations^(a)
- Transdev^(a)

Administratrice, représentante permanente de la CDC

- Sicovam Holding^(b)

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

Administratrice

- Aviva-France
- CDC Habitat
- Compagnie des Alpes

(a) Société appartenant au groupe CDC.

(b) Société hors Groupe.



Emmanuel CHABAS

Administrateur

Membre du comité des nominations et rémunérations

45 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :

AG du 24/04/2019

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2023 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse personnelle :

16-18, boulevard Vaugirard
75015 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Emmanuel Chabas est diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP Paribas en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières.

Depuis septembre 2015, Emmanuel Chabas est responsable du département des investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

Autres mandats et fonctions en cours

Responsable du département immobilier

- Crédit Agricole Assurances^(c)

Membre du conseil de surveillance et représentant de Predica

- SCA Covivio Hôtels^{(a)(c)}

Membre du conseil de surveillance et de l'AG

- Covivio Immobilien GmbH^(c)

Membre du conseil de surveillance

- SCPI Unipierre Assurance^(c)

- SCA Patrimoine et Commerce^{(a)(c)}

Membre du comité de supervision

- SA Icade Santé^(b)

Membre de l'advisory board

- OPCI Alta Commerces Europe^(c)

Membre du comité immobilier

- FFA (Syndic)^(c)

Président du comité de partenariat et membre du CA

- SCI Holding Dahlia^(c)

Membre du CA

- SCI Iris Holding^(c)

- SCI Camp Invest^(c)

- SCI Iris Invest^(c)

- SCI B2 Hotel Invest^(c)

- SAS Alta Blue^(c)

- SA AccorInvest Group^(c)

Président du comité de partenariat

- SCI Iris Holding France^(c)

Membre du comité de partenariat

- SCI 11 Place de l'Europe^(c)

Président

- SAS Holding Euromarseille^(c)

- SAS 59-61 Rue Lafayette^(c)

- SAS 81-91 Rue Falguière^(c)

- SAS Resico^(c)

- SAS CA Résidence Seniors^(c)

- SAS B Immobilier^(c)

Administrateur

- Météore Italy Srl^(c)

- Météore Alcala^(c)

- OPCI Icade Healthcare Europe^(b)

- SAS Cristal^(c)

- OPCI Lapillus 1^(c)

- OPCI Eco Campus^(c)

- OPCI Massy Bureaux^(c)

- SAS B Immobilier^(c)

Président du conseil d'administration

- OPCI Predica Commerces^(c)

- OPCI Messidor^(c)

- OPCI Eco Campus^(c)

- OPCI Massy Bureaux^(c)

Administrateur et membre du comité de rémunération

- SICAF central^(c)

Président-directeur général

- SA Foncière Hypersud^(c)

Représentant permanent de Predica

- OPCI CAA Commerces 2^(c)

- OPCI Predica Bureaux^(c)

- Advisory Committee du fonds Ardian^(c)

- SCI Frey Retail Villebon^(c)

- SA Carmila^{(a)(c)}

Représentant de Predica et Spirica

- SCI Académie Montrouge^(c)

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

Membre du conseil d'administration

- SA Foncière Développement Logement

Membre du comité stratégique

- SAS Foncière des Murs Management

Président

- SAS Francimmo Hôtel

Administrateur

- Siltel

Gérant de la société

- SCI Montparnasse Cotentin

Administrateur

- Météore Greece SA

Représentant de DS Campus

- SCI Latécoère 2

- SCI Latécoère 2

Gérant

- SCI Académie Montrouge

- SCI Porte des Lilas Frères Flaviens

- SCI Pacifica Grésillons

- SCI Spirica Marseille Michele

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade.

(c) Société hors Groupe.

Représentant permanent au conseil de surveillance

- SAS PREIM Healthcare^(a)

Représentant de la SCI IMEFA 34

- OPCI Predica Habitation^(a)

Membre du comité stratégique

- SCI Heart of La Défense^(a)

Censeur

- SA Argan^{(a)(c)}

Gérant^(a)

- | | | | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| - SCI Dahlia | - SCI DS Campus | - SCI New Vélizy | - SCI AEV CA |
| - SCI IMEFA 1 | - SCI IMEFA 2 | - SCI IMEFA 3 | - SCI IMEFA 4 |
| - SCI IMEFA 5 | - SCI IMEFA 6 | - SCI IMEFA 8 | - SCI IMEFA 9 |
| - SCI IMEFA 10 | - SCI IMEFA 11 | - SCI IMEFA 12 | - SCI IMEFA 13 |
| - SCI IMEFA 16 | - SCI IMEFA 17 | - SCI IMEFA 18 | - SCI IMEFA 20 |
| - SCI IMEFA 22 | - SCI IMEFA 25 | - SCI IMEFA 32 | - SCI IMEFA 33 |
| - SCI IMEFA 34 | - SCI IMEFA 35 | - SCI IMEFA 36 | - SCI IMEFA 37 |
| - SCI IMEFA 38 | - SCI IMEFA 39 | - SCI IMEFA 42 | - SCI IMEFA 43 |
| - SCI IMEFA 44 | - SCI IMEFA 45 | - SCI IMEFA 47 | - SCI IMEFA 48 |
| - SCI IMEFA 49 | - SCI IMEFA 50 | - SCI IMEFA 51 | - SCI IMEFA 52 |
| - SCI IMEFA 53 | - SCI IMEFA 54 | - SCI IMEFA 57 | - SCI IMEFA 58 |
| - SCI IMEFA 60 | - SCI IMEFA 61 | - SCI IMEFA 62 | - SCI IMEFA 63 |
| - SCI IMEFA 64 | - SCI IMEFA 66 | - SCI IMEFA 67 | - SCI IMEFA 68 |
| - SCI IMEFA 69 | - SCI IMEFA 72 | - SCI IMEFA 73 | - SCI IMEFA 74 |
| - SCI IMEFA 76 | - SCI IMEFA 77 | - SCI IMEFA 78 | - SCI IMEFA 79 |
| - SCI IMEFA 80 | - SCI IMEFA 81 | - SCI IMEFA 82 | - SCI IMEFA 83 |
| - SCI IMEFA 84 | - SCI IMEFA 85 | - SCI IMEFA 89 | - SCI IMEFA 91 |
| - SCI IMEFA 92 | - SCI IMEFA 96 | - SCI IMEFA 100 | - SCI IMEFA 101 |
| - SCI IMEFA 102 | - SCI IMEFA 103 | - SCI IMEFA 104 | - SCI IMEFA 105 |
| - SCI IMEFA 107 | - SCI IMEFA 108 | - SCI IMEFA 109 | - SCI IMEFA 110 |
| - SCI IMEFA 112 | - SCI IMEFA 113 | - SCI IMEFA 115 | - SCI IMEFA 116 |
| - SCI IMEFA 117 | - SCI IMEFA 118 | - SCI IMEFA 120 | - SCI IMEFA 121 |
| - SCI IMEFA 122 | - SCI IMEFA 123 | - SCI IMEFA 126 | - SCI IMEFA 128 |
| - SCI IMEFA 129 | - SCI IMEFA 131 | - SCI IMEFA 132 | - SCI IMEFA 140 |
| - SCI IMEFA 148 | - SCI IMEFA 149 | - SCI IMEFA 150 | - SCI IMEFA 155 |
| - SCI IMEFA 158 | - SCI IMEFA 159 | - SCI IMEFA 161 | - SCI IMEFA 162 |
| - SCI IMEFA 163 | - SCI IMEFA 164 | - SCI IMEFA 165 | - SCI IMEFA 169 |
| - SCI IMEFA 170 | - SCI IMEFA 171 | - SCI IMEFA 172 | - SCI IMEFA 173 |
| - SCI IMEFA 174 | - SCI IMEFA 175 | - SCI IMEFA 176 | - SCI IMEFA 177 |
| - SCI IMEFA 178 | - SCI IMEFA 179 | - SCI IMEFA 180 | - SCI IMEFA 181 |
| - SCI IMEFA 182 | - SCI IMEFA 183 | - SCI IMEFA 184 | - SCI IMEFA 185 |
| - SCI IMEFA 186 | - SCI IMEFA 187 | - SCI IMEFA 188 | - SCI IMEFA 189 |
| - SCI IMEFA 190 | - SCI IMEFA 192 | - SCI IMEFA 193 | - SCI IMEFA 194 |
| - SCI IMEFA 195 | - SCI IMEFA 196 | - SCI IMEFA 198 | - SCI IMEFA 199 |
| - SCI IMEFA 201 | - SCI IMEFA 202 | - SCI IMEFA 203 | - SCI IMEFA 204 |
| - SCI IMEFA 205 | - SCI IMEFA 206 | - SCI IMEFA 207 | - SCI IMEFA 208 |
| - SCI IMEFA 209 | - SCI IMEFA 211 | - SCI IMEFA 212 | - SCI Fédérale Péreire Victoire |
| - SCI Federlog | - SCI Feder Londres | - SCI Fédérale Villiers | - SCI Grenier Vellefaux |
| - SCI Medibureaux | - SCI Medic Habitation | - SCI Vicq d'Azir Vellefaux | - SCI Federpierre |
| - SCI 1-3 Place Valhubert | - SCI Village Victor Hugo | - SCI Lyon Tony Garnier | - SCI Villeurbanne La Soie Îlot H |
| - SCI HDP Bureaux | - SCI HDP Hôtel | - SCI HDP La Halle | - Spirica Boisseau |
| - SARL Lux Leudelage | - SA L2A - SA L2B | | |

Gérant, représentant de Federpierre

- SCI Longchamp Montevideo^(a)
- SCI Federpierre Michal^(a)
- SCI Federpierre Caulaincourt^(a)
- SCI Federpierre Université^(a)
- SCI Federpierre Capucines^(a)

Gérant, représentant de VICQ D'AZIR VELLEFAUX

- SCI Vicq Neuilly^(a)

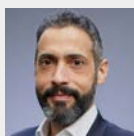
Co-gérant

- CAA STERN GmbH^(a)

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade.

(c) Société hors Groupe.



Olivier FABAS
Administrateur
Membre du comité stratégie
et investissements
Membre du comité des nominations
et des rémunérations
39 ans
Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
CA du 14/02/2020

Renouvellement : AG 23/04/2021

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

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Olivier Fabas, diplômé de l'ESCP Europe, a débuté sa carrière au sein des équipes de *Portfolio Management* de BNP Paribas en 2004. Il intègre la gestion financière de BNP Paribas en 2006, et a notamment travaillé sur le pilotage des structures du groupe BNP Paribas, le suivi des ratios de solvabilité, mais aussi la structuration des opérations de croissance externe et de partenariats de BNP Paribas.

En 2013, il rejoint les équipes de fusions-acquisitions de BNP Paribas et plus particulièrement celle en charge du conseil aux sociétés cotées où il a notamment accompagné des groupes internationaux dans leurs projets de croissance externes sur des sociétés cotées.

Depuis 2018, Olivier Fabas exerce les fonctions de directeur des participations au sein du département gestion des participations stratégiques, un des cinq métiers de la Caisse des dépôts, en charge notamment du groupe La Poste, d'Icade et de SFIL.

Il est par ailleurs professeur vacataire de finance d'entreprise dans le cadre du double diplôme droit et fiscalité HEC-Université Paris 1-Panthéon Sorbonne.

Autres mandats et fonctions en cours

**Administrateur et membre du comité des comptes
et du comité des risques et contrôle interne**

- SFIL^(a)

Administrateur et Président du comité d'audit et stratégie

- Société Forestière^(a)

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

**Administrateur et membre des comités d'audit et des
risques, nominations et rémunérations, financement
et garanties et innovation**

- Bpifrance Financement

**Administrateur et membre du comité de suivi de la mise
en œuvre des partenariats BCPE et La Banque Postale**

- CNP Assurances

Représentant permanent de la CDC et administrateur

- Qualium Investment

(a) Société appartenant au groupe CDC.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022, a coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Alexandre Thorel, en remplacement de Olivier Fabas, démissionnaire.



Gonzague DE PIREY
Administrateur indépendant
Membre du comité innovation et RSE
47 ans
Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
AG du 24/04/2019

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2023 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 82

Adresse professionnelle :
148-156, rue Gallieni
92100 Boulogne-Billancourt

Expertise et expérience professionnelle

Diplômé de l'École polytechnique, de Telecom et de l'École des mines de Paris, Gonzague de Pirey débute sa carrière comme conseiller aux affaires sociales au sein du cabinet du Premier ministre de 2004 à 2007, sous Jean-Pierre Raffarin puis Dominique de Villepin.

Il rejoint le groupe Saint Gobain en 2007 où il exerce successivement les fonctions de directeur du plan, directeur abrasifs Asie-Pacifique à Shanghai, puis de délégué général à Moscou pour la zone Russie, Ukraine et pays de la Communauté des États indépendants (CEI), et enfin la direction du groupe Lapeyre.

Actuellement, Gonzague de Pirey est Président de KparK. Depuis le 15 mars 2021, il est Senior Vice-Président Nouveaux Projets de Sephora Worldwide.

Autres mandats et fonctions en cours

Président

- KparK^(a)

- Association Coup de Pouce Humanitaire^(a)

Senior Vice-Président Nouveaux Projets

- Sephora Worldwide^(a)

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

Président

- Groupe Lapeyre, Saint Gobain

Délégué général

- Saint Gobain - Russie, Ukraine et CEI

Directeur général

- Sephora Allemagne

(a) Société hors Groupe.



Laurence GIRAUDON

Administratrice

52 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :

CA du 14/02/2020

Renouvellement : AG du 24/04/2020

Date d'échéance du mandat :

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :

56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

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

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

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

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

Autres mandats et fonctions en cours

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

- Crédit Municipal de Paris^(a)

Administratrice au sein du CA

- CDC Investissement Immobilier et CDC Investissement Immobilier Interne^(b)

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

Administratrice au sein du CA de CNP Assurances

- CNP Assurances

(a) Société hors Groupe.

(b) Société appartenant au groupe CDC.



Marie-Christine LAMBERT

Administratrice indépendante

Présidente du comité des nominations et des rémunérations

Membre du comité d'audit et des risques

68 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :

CA du 6/12/2011

Renouvellement : AG du 24/04/2020

Date d'échéance du mandat :

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 10

Adresse personnelle :

24, rue Rouelle
75015 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Marie-Christine Lambert, diplômée de l'ESC Dijon option finance, est aujourd'hui retraitée. Elle fut directrice financière adjointe et directrice du contrôle de gestion du groupe Orange. Entrée chez France Télécom en 1992, elle y a occupé successivement les fonctions de directrice financière des filiales informatiques, directrice financière des mobiles en France, *Chief Financial Officer* de la division Orange (activité Mobile du groupe), directrice finances gestion des opérations en France (fixe et mobile) puis directrice du contrôle de gestion groupe. Marie-Christine Lambert a commencé sa carrière professionnelle en 1975 dans une filiale française d'ITT, puis a poursuivi en finance opérationnelle dans l'industrie, les services et les télécoms.

Autres mandats et fonctions en cours

Néant.

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

Directrice financière adjointe et directrice du contrôle de gestion du groupe Orange

- Groupe Orange

- Orange France

- Orange Studio

- Coentreprise Buy in (Orange/Deutsche Telecom)

Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit

- Orange Polska



Marianne LOURADOUR

Administratrice

56 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :

CA du 17 octobre 2019

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2022 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :

102, rue Réaumur
75002 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Marianne Louradour est diplômée de l'IEP Paris en 1988 (section Économie-Finances).

Elle intègre, en 1989, la Caisse des dépôts Développement en tant que responsable de programmes à Capri Résidences (groupe SCIC) puis devient, en 1994, responsable des investissements au sein de la Compagnie immobilière de la région parisienne.

En 1995, elle rejoint la direction des fonds d'épargne pour occuper le poste de responsable animation du réseau et développement commercial.

Elle intègre, en 2000, la direction bancaire en tant que responsable de la mission qualité.

De 2003 à 2004, elle exerce les fonctions d'adjointe du directeur sur l'organisation et les relations avec la direction générale de la comptabilité publique, puis est promue responsable du département pilotage et animation des réseaux au sein de la direction bancaire.

En septembre 2009, elle rejoint la direction des risques et du contrôle interne de la Caisse des dépôts, en tant qu'adjointe du directeur.

En 2012, elle exerce la fonction de directrice de l'audit de la Caisse des dépôts.

En septembre 2016, Marianne Louradour est directrice régionale Île-de-France de la Banque des territoires, groupe Caisse des dépôts. Elle est administratrice de la Sogaris (logistique), Citallios (aménagement), de Plaine Commune Développement (aménagement), de la SEM IDF Investissements et Territoires (immobilier patrimonial) et du Charles de Gaulle Express (transport).

Depuis septembre 2021, Marianne Louradour est directrice générale de CDC Biodiversité, filiale du groupe Caisse des dépôts.

Autres mandats et fonctions en cours

Directrice générale

- CDC Biodiversité

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

Administratrice

- SAEML Citallios
- SEM Plaine Commune Développement
- SAEML Sogaris
- SEM IDF Investissements et Territoires
- SAS CDG Express
- Association IAURIF
- ORF

Membre du comité stratégique

- SCI Docks en Seine
- SAS Paris Docks en Seine

Président du conseil de surveillance

- SAS Biotech Immobilier

Représentante de la CDC en AG

- SCI du 10 rue du Général Lasalle
- SCI Résidence Landy St Ouen
- SAS Seine Ampère
- SAS La Nef Lumière
- SCI Docks en Seine
- SAS Paris Docks en Seine
- SAS Foncière Publique IDF
- SAS Biotech Immobilier
- SEM IDF Investissements et Territoires

Administratrice

- SCET

Représentante de la CDC

- SCI IMEFA Vélizy
- SCI Île-de-France Paris N1
- SCI Boulogne Résidence Île Seguin
- Paris Nord-Est
- SCI Paris Pyrénées Bagnolet
- SCI Logements Les Mureaux Voiles de Seine
- SCI MacDonald Logements Locatifs
- SCI Arquebusiers Michel Ange
- SC Île de France Paris numéro 2
- SCI Logements Évry Vanille
- SCI Logements Limeil Temps Durables
- SAS Espace Europe
- SEMAFOR 77
- SCI de la Vision
- SAS Parking MacDonald



Olivier MAREUSE
Administrateur
Membre du comité d'audit et des risques
58 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 31/05/2011

Renouvellement : AG du 23/04/2021

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'École nationale d'administration, Olivier Mareuse a commencé sa carrière en 1988 au sein de la direction des assurances collectives de CNP Assurances, en tant qu'adjoint au responsable du département établissements financiers puis en qualité de directeur technique, administratif et comptable en 1989. En 1991, il est nommé chargé de mission auprès du directeur général puis directeur de la stratégie, du contrôle de gestion et des relations avec les actionnaires en 1993. Nommé en 1999 directeur des investissements de CNP Assurances, Olivier Mareuse rejoint la Caisse des dépôts en octobre 2010 comme directeur financier adjoint du groupe Caisse des dépôts puis en décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des dépôts. Depuis septembre 2016, Olivier Mareuse est directeur des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts. Il est également, depuis 2018, directeur des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts.

Autres mandats et fonctions en cours

Directeur des gestions d'actifs et directeur des fonds d'épargne

- Groupe Caisse des dépôts

Membre du comité exécutif

- Établissement public et groupe Caisse des dépôts

Administrateur

- GRT Gaz^(a)
- La Société Forestière^(b)
- CDC Croissance^(b)
- CDC Investissement Immobilier (CDC II)^(b)
- CDC Investissement Immobilier Interne (CDC III)^(b)
- La Poste^(b)
- Association française des investisseurs institutionnels (AF21)^(a)
- ISALT (Investissements stratégiques en actions long terme)^(c)

Représentant permanent CDC

- Veolia Environnement^{(a)(c)}

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

Administrateur

- Bpifrance Investissement
- AEW Europe
- CDC Infrastructures
- CNP Assurances^{(a)(b)}

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe CDC.

(c) Société hors Groupe.



Florence PÉRONNAU
Vice-Présidente, administratrice référente
Administratrice indépendante
Présidente du comité stratégie et investissements
Membre du comité des nominations et des rémunérations
Membre du comité innovation et RSE
64 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
AG du 23/05/2016

Renouvellement : AG du 24/04/2020

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 5

Adresse professionnelle :
Pollen RE
35, rue Malar
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

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

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

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

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

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

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

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

Autres mandats et fonctions en cours

Présidente

- Pollen RE^(a)

Membre du Conseil de l'immobilier de l'État

Membre du plan Bâtiment durable (groupe réflexions prospective bâtiments et territoires)

Membre de l'IFA

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

Néant.

(a) Société hors Groupe.



Guillaume POITRINAL
Administrateur indépendant
Membre du comité stratégie et investissements
54 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 29/06/2018

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2022 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 10

Adresse professionnelle :
WO2
26, rue de Bourgogne
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Guillaume Poitrinal est le cofondateur de Woodeum, société de promotion immobilière spécialisée dans le logement bas carbone en bois, et de WO2, promoteur bas carbone de bureaux de nouvelle génération. Il est cogérant d'Icamap, un fonds d'investissement paneuropéen qui intervient sur le secteur de l'immobilier coté et non coté.

Il a été administrateur de la Fédération des sociétés immobilières et foncières et *Chairman* de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) de 2009 à 2011.

Guillaume Poitrinal était précédemment Président du directoire d'Unibail-Rodamco.

Autres mandats et fonctions en cours

Administrateur
- UGC^(a)
Président
- Fondation du patrimoine^(a)

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

- Capital & Regional

(a) Société hors Groupe.



Sophie QUATREHOMME
Administratrice
Présidente du comité innovation et RSE
45 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 15/03/2018

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2022 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Titulaire d'une maîtrise de lettres modernes, d'un diplôme d'études approfondies en politiques nationales et politiques européennes des États de l'Union européenne, d'un DESS de géopolitique européenne et diplômée du Centre national de la fonction publique territoriale, Sophie Quatrehomme débute sa carrière en 2002, en tant que collaboratrice parlementaire. Elle devient ensuite, fin 2004, conseillère technique chargée des relations avec l'Assemblée nationale auprès du ministre délégué aux Relations avec le Parlement. En 2007, elle est nommée conseillère parlementaire au secrétariat d'État chargé des Affaires européennes. De 2009 à 2010, elle exerce la fonction de conseillère parlementaire auprès du ministre de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche. Elle devient en mars 2010 conseillère pour les relations avec le Parlement et les relations institutionnelles de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Elle occupe le poste de cheffe de cabinet, conseillère du directeur général de la Caisse des dépôts entre 2012 et 2014. En mars 2014, elle est nommée directrice du cabinet du directeur général du groupe Caisse des dépôts et membre des comités de direction de la Caisse des dépôts et du groupe. Elle est, depuis juillet 2016, directrice de la communication du groupe Caisse des dépôts. En mars 2018, suite à la refonte des instances de direction, elle intègre le comité exécutif.

Autres mandats et fonctions en cours

Directrice de la communication
- CDC
Membre du comité exécutif
- CDC
Administratrice
- Société du Grand Théâtre des Champs-Élysées (SGTCE)^(a)

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

Administratrice
Membre du comité d'audit et comptes
Membre du comité des nominations et rémunérations
- CDC International Capital
Membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts
Membre du comité de direction de l'établissement public
Caisse des dépôts

(a) Société appartenant au groupe CDC.



Georges RALLI
Administrateur indépendant
Président du comité d'audit et des risques
Membre du comité des nominations
et des rémunérations
73 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 23/05/2016

Renouvellement : AG du 24/04/2020

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 775

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

Expertise et expérience professionnelle

Georges Ralli est titulaire d'un DESS banque et finance de l'Université Paris V, diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris (section économique et financière) et de l'Institut commercial de Nancy.

Il entre au Crédit Lyonnais en 1970 où il exerce diverses fonctions jusqu'en 1981 (département des études comptables générales en charge du suivi des ratios réglementaires et des procédures de consolidation du groupe – direction régionale Alsace en charge de la clientèle d'entreprises – direction des affaires financières en charge des activités de marché primaire d'actions).

En 1982, il occupe le poste de secrétaire de la Commission pour le développement et la protection de l'épargne.

De 1982 à 1985, il est directeur au département des négociations financières du Crédit du Nord (marchés primaires d'obligations et d'actions, fusions-acquisitions, investissement pour compte propre).

En 1986, il entre chez Lazard à Paris pour participer au développement des activités de marché primaire de capitaux. En 1989 il rejoint les activités de fusions-acquisitions, devient associé-gérant en 1993, puis coresponsable des fusions-acquisitions de Lazard LLC à partir de 1999. De 2000 à 2010, il est *Managing Director* et *Deputy Chairman* du comité exécutif de Lazard LLC (États-Unis), il a été parallèlement le chef de la maison française jusqu'en 2010. Il quitte ses fonctions exécutives en 2010 et demeure *Chairman* jusqu'en 2012 des activités européennes de fusions-acquisitions ainsi que des activités européennes de gestion d'actifs et de banque privée.

En 2013, il crée IPF Management et IPF Partners, sociétés de gestion et de conseil de fonds d'investissement spécialisées dans le secteur de la santé qui ont vocation à investir sous forme de prêts structurés dans des sociétés de biotech, medtech, diagnostic et vaccin. Il en a été administrateur et gérant jusqu'en décembre 2021.

Enfin en 2017, il participe à la création de LLC Real Estate Fund SCA, fonds d'investissement dédié à l'immobilier au Luxembourg.

Autres mandats et fonctions en cours

Censeur

- Chargeurs SA^{(a)(b)}

Gérant

- Kampos SARL (Suisse)^(b)
- LLC RE Management SARL (Luxembourg)^(b)

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

Administrateur

- Carrefour SA
- Chargeurs SA
- Veolia Environnement
- Silic SA
- Quadrature Investment Managers

Gérant

- IPF Management SA
- IPF Partners SARL

(a) Société cotée.

(b) Société hors Groupe.



Antoine SAINTOYANT
Administrateur
44 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 06/10/2020

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2023 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Antoine Saintoyant est diplômé de l'École nationale d'administration et de l'Institut d'études politiques de Paris. Il débute sa carrière en 2003 au ministère de l'Économie et des Finances à la direction générale du Trésor. De 2007 à 2009, il intègre la représentation permanente de la France auprès de l'Union européenne (Bruxelles) en tant que conseiller en charge des services financiers. Il regagne ensuite la direction générale du Trésor en tant que chef du bureau des affaires bancaires puis sous-directeur banques et financements d'intérêt général. Entre 2012 et 2016, Antoine Saintoyant a également exercé la fonction de directeur de participations au sein de l'Agence des participations de l'État, en charge des services (Orange, La Poste, Bpifrance, FDJ, Dexia...).

Depuis mai 2017, Antoine Saintoyant était conseiller et chef du pôle Économie, Finances, Industrie au sein du cabinet du Premier ministre, Édouard Philippe. Le 17 septembre 2020, Antoine Saintoyant est nommé en tant que directeur des participations stratégiques et membre du Comex de l'établissement public de la Caisse des dépôts.

Autres mandats et fonctions en cours

Membre du Comex

- Caisse des dépôts et consignations^(a)

Vice-Président du conseil d'administration

- Compagnie des Alpes^{(a)(b)}

Administrateur

- Compagnie des Alpes^{(a)(b)}
- Bpifrance^(a)
- Bpifrance Participations^(a)
- Bpifrance Investissement^(a)
- Egis^(a)
- La Poste^(a)

Membre du conseil de surveillance

- CDC Habitat^(a)
- La Banque Postale^(a)

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

Membre du comité des nominations et des rémunérations

- CDC Habitat
- Compagnie des Alpes
- Bpi SA

Membre du comité stratégie et investissements

- Egis

Directeur des participations stratégiques

et membre du Comex

- Caisse des dépôts

Conseiller économie, finances, industrie, chef de pôle

- Cabinet du Premier ministre

Sous-directeur banques et financements

- Ministère de l'Économie et des Finances

Directeur de participations services et finances

- Ministère de l'Économie et des Finances

(a) Société appartenant au groupe CDC.

(b) Société cotée.



Bernard SPITZ
Administrateur
Membre du comité stratégie
et investissements
63 ans
Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
CA du 06/10/2020

Renouvellement : AG du 23/04/2021

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

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 1

Adresse professionnelle :
31, rue d'Anjou
75008 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Bernard Spitz est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'ESSEC et de l'École nationale d'administration. Rapporteur depuis 1986 au Conseil d'État puis en 1987 au Conseil de la concurrence, il devient en 1988 conseiller du Premier ministre Michel Rocard (économie, commissariat au Plan, réforme de l'État, relations avec les pays de l'Est) et directeur de cabinet du ministre du Plan. De 1992 à 1996, il a été directeur du groupe Canal +, en charge de la stratégie et du développement. De 1996 à 2000, il a été secrétaire général de la mission pour l'e-business, chargé par le ministre des Finances de la mise en place du cadre juridique de l'économie numérique. Il a été aussi chargé par le Président de la République des commémorations à la mémoire d'André Malraux puis du cinquantième anniversaire de la Déclaration universelle des droits de l'homme. De 2000 à 2004, il a été directeur de la stratégie de Vivendi Universal. En 2004, il crée le cabinet de conseil BSC Conseil spécialisé dans l'impact de la révolution digitale sur la stratégie des entreprises. En 2008, le Président de la République lui confie l'organisation des États généraux de la presse. De 2008 à 2019, il a présidé la Fédération française des sociétés d'assurance, (FFSA) avant de rassembler l'ensemble des acteurs du secteur en créant la Fédération française de l'assurance (FFA) dont il a été le premier Président. Depuis 2009, il est membre des instances dirigeantes du Mouvement des entreprises de France (Medef) dont il préside, depuis 2013, la commission « Europe et International ».

Autres mandats et fonctions en cours

Président de la commission Europe et International

- Medef

Administrateur indépendant

- Air France^(a)
- Membre du conseil d'administration
- École alsacienne^(b)

Membre du conseil de surveillance

- CDC Habitat^(a)

Membre du comité de développement stratégique

- Paris School of Economics

Président

- Les Gracques^(b)

Président de la commission Cyber

- Club des juristes

Membre du conseil consultatif du programme

- « Family business management »
- LUISS Business School

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

Président

- Fédération française de l'assurance

Membre du conseil exécutif et du bureau

- Medef

Membre du conseil exécutif

- GPS

Membre du conseil d'administration

- Paris Europlace

Membre du conseil d'administration

- Medef International

(a) Société appartenant au groupe CDC.

(b) Société hors Groupe.

(c) Société cotée.



Alexandre THOREL
Administrateur
Membre du comité stratégie
et investissements
33 ans
Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
CA du 11/03/2022

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

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Alexandre Thorel a débuté sa carrière par cinq ans dans les équipes de Banque d'Investissement de BNP Paribas puis de Goldman Sachs, à Paris et à Londres, dont trois années au cours desquelles il s'est spécialisé sur le secteur immobilier européen. En 2016, il rejoint la société de gestion de fonds immobiliers Icamap, basée à Londres, où il participe à la recherche, l'analyse, la structuration, l'exécution et la gestion d'investissements immobiliers directs et indirects à travers l'Europe. Depuis 2019, Alexandre Thorel exerce les fonctions de chargé de participations au sein du département de gestion des participations stratégiques, un des cinq métiers du groupe Caisse des dépôts, en charge notamment d'Icade, Euronext, Bpifrance Participations et la Société Forestière. Il est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et d'HEC, et titulaire d'une licence de sciences fondamentales et expérimentales de l'Université Paris VI.

Autres mandats et fonctions en cours

Néant.

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

Néant.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022, a coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Alexandre Thorel, en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire. La ratification de la cooptation d'Alexandre Thorel en qualité d'administrateur sera proposée à l'assemblée générale du 22 avril 2022.

2.1.2. Règles relatives à la composition du conseil d'administration

2.1.2.1. Administrateurs indépendants

La Société souscrit aux critères d'indépendance tels qu'exprimés par le Code Afep-Medef (cf. tableau ci-dessous).

Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations se fondent sur la grille de référence ci-après pour apprécier annuellement l'indépendance des administrateurs, ainsi qu'à l'occasion de chaque cooptation, nomination ou renouvellement.

Les critères d'indépendance retenus par le Code Afep-Medef :

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes

Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- ☐ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ;
- ☐ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide ;
- ☐ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- ☐ significatif de la Société ou de son groupe ;
- ☐ ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son groupe est débattue par le conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes

Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans

Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif

Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Administrateurs	Critère 1 Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le conseil d'administration
Frédéric Thomas	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Florence Péronnau	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Marie-Christine Lambert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Gonzague de Pirey	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Guillaume Poitrinal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Georges Ralli	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Caisse des dépôts, représentée par Carole Abbey	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Emmanuel Chabas	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Olivier Fabas	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Laurence Giraudon	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Marianne Louradour	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Olivier Mareuse	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Sophie Quatrehomme	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Antoine Saintoyant	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Bernard Spitz	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant
Alexandre Thorel ^(a)	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant

(a) Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022, a coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Alexandre Thorel, en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire. La ratification de la cooptation d'Alexandre Thorel en qualité d'administrateur sera proposée à l'assemblée générale du 22 avril 2022.

Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et × représente un critère d'indépendance non satisfait.

Il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil d'administration peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus, ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le conseil d'administration peut estimer qu'un administrateur ne remplissant pas les critères ci-dessus est cependant indépendant.

S'agissant du critère 3 (relations d'affaires significatives), le conseil d'administration s'est assuré qu'aucun des administrateurs susceptibles d'être qualifiés d'administrateurs indépendants n'était, ou n'était lié directement ou indirectement, à un client, fournisseur ou banquier significatif d'Icade ou d'une société du groupe Icade. Sur la base des travaux effectués par le comité des nominations et des rémunérations,

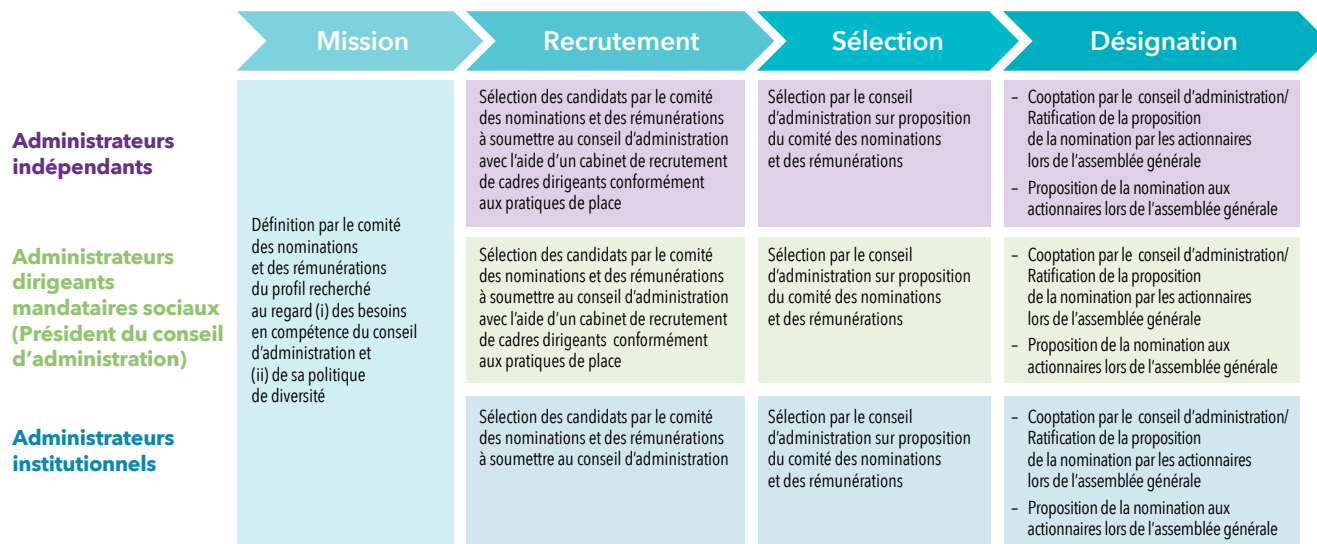
il a examiné au cas par cas les relations d'affaires existantes entre des sociétés du groupe Icade et les sociétés au sein desquelles certains administrateurs exercent des fonctions professionnelles ou des mandats sociaux.

Le conseil d'administration a considéré qu'aucune relation d'affaires ne présentait un caractère significatif de nature à susciter des conflits d'intérêts ou à remettre en cause l'indépendance des administrateurs indépendants.

Icade, dont le conseil d'administration comprend à la date du dépôt du présent document d'enregistrement universel, sur un total de 15 administrateurs, 5 administrateurs indépendants (33 %), respecte la proportion de membres indépendants prévue à la recommandation 9.3 du Code Afep-Medef.

2.1.2.2. Procédure de sélection des futurs administrateurs

Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations travaillent régulièrement sur les problématiques de plan de succession et de sélection des administrateurs de la Société ainsi que sur l'évolution de la composition du conseil d'administration et des comités afin de renforcer la diversité et la complémentarité des compétences requises.



2.1.2.3. Politique de diversité

Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations attachent chaque année une importance particulière à la mixité et à la diversité de son conseil d'administration et de ses comités (représentation équilibrée des femmes et des hommes, âges, qualifications et expériences professionnelles). Ils sont complémentaires

du fait de leurs différentes expériences professionnelles, tant en France qu'à l'international, et de leurs compétences. Le conseil d'administration est attentif à maintenir une répartition équilibrée entre des administrateurs ayant une connaissance historique de l'entreprise et des administrateurs entrés plus récemment au conseil d'administration.

Critères	Politique et objectifs visés	Modalités de mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2021
Âge et ancienneté des administrateurs	Recherche d'un équilibre générationnel au-delà du respect des règles du règlement intérieur de la Société (pas plus d'un tiers d'administrateurs de plus de 70 ans) et d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté au sein du conseil d'administration.	Les administrateurs ont entre 33 et 73 ans avec une moyenne de 55 ans. Le conseil d'administration estime que sa composition est équilibrée, avec des administrateurs ayant une connaissance historique de la Société et des administrateurs entrés plus récemment au conseil d'administration. 13 % des administrateurs ont 9 ans d'ancienneté, 40 % des administrateurs ont entre 2 et 4 ans d'ancienneté et 46 % ont moins de 2 ans d'ancienneté.
Parité - représentation des femmes et des hommes	Respect de la loi Copé-Zimmermann, qui prévoit un minimum de 40 % d'administrateurs d'un même genre dans les conseils. Équilibre femmes-hommes au sein des comités du conseil d'administration.	Le conseil d'administration est composé de 40 % de femmes. Trois comités sur quatre sont présidés par une femme (comité des nominations et des rémunérations, comité stratégie et investissements, comité innovation et RSE).
Indépendance	Présence d'un nombre de membres indépendants au sens des dispositions du Code Afep-Medef au moins égal à 33 %.	Proposition à l'assemblée générale de renouveler les mandats des membres indépendants en fonction tant qu'ils satisfont aux critères d'indépendance (notamment pour une durée maximale de présence effective égale à 12 ans) ou de nommer de nouveaux membres indépendants en remplacement de membres non indépendants.
Nationalités - profils internationaux	Recherche d'administrateurs ayant ou ayant eu une expérience à l'international.	La majorité des administrateurs a/a eu une carrière et/ou des responsabilités à l'international.
Qualification et expériences professionnelles	Définition d'un socle de compétences et d'expertises partagées par tous les administrateurs : éthique, vision stratégique, ouverture internationale, expérience du fonctionnement des instances de gouvernance, sens de l'innovation. Recherche de complémentarité dans les expériences des administrateurs et de compétences en lien avec la stratégie de la Société.	Le comité des nominations et des rémunérations a identifié un ensemble de compétences et d'expertises, validé par le conseil d'administration (cf. <i>infra</i>). Dotés d'expertises complémentaires, libres de jugement, les administrateurs se sont assurés collectivement que les mesures adoptées durant l'exercice 2021 ont concouru à la mise en œuvre de la stratégie de la Société.

La diversité des compétences représentées au sein du conseil d'administration est présentée au paragraphe ci-après.

2.1.2.4. Domaines de compétence des administrateurs

	Immobilier/ gestion d'actifs/ urbanisme	Banque/ finance/ assurances	Expérience internationale	RSE/ innovation/ digital	Gouvernance/ fonctions dirigeantes société cotée	Stratégie/ M&A	Conduite du changement
Frédéric Thomas	X	X		X	X	X	
Florence Péronnau	X		X	X	X		X
Marie-Christine Lambert		X	X	X	X	X	
Gonzague de Pirey			X	X		X	X
Guillaume Poitrinal	X	X	X	X	X	X	X
Georges Ralli	X	X	X	X	X	X	
Caisse des dépôts représentée par Carole Abbey	X	X	X		X	X	
Emmanuel Chabas	X	X		X	X	X	
Olivier Fabas	X	X	X		X	X	
Laurence Giraudon		X	X	X			X
Marianne Louradour	X	X					X
Olivier Mareuse	X	X		X	X	X	
Sophie Quatrehomme				X			X
Antoine Saintoyant		X	X	X	X	X	
Bernard Spitz	X	X	X		X	X	X
Alexandre Thorel ^(a)	X	X	X		X	X	

(a) Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 11 mars 2022, a coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Alexandre Thorel, en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire. La ratification de la cooptation d'Alexandre Thorel en qualité d'administrateur sera proposée à l'assemblée générale du 22 avril 2022.

2.1.3. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux

Le comité des nominations et des rémunérations examine périodiquement le plan de succession des dirigeants mandataires sociaux de la Société, lui permettant de préparer les renouvellements ou remplacements nécessaires aux échéances prévues ou afin de faire face à une situation de crise ou à toute vacance imprévisible. Dans cette perspective, le comité des nominations et des rémunérations, en lien avec un cabinet de conseil spécialisé, examine nominativement la liste des candidats qui pourraient être envisagés pour éventuellement succéder aux principaux dirigeants, étudie leurs profils, évalue la performance de chaque individu et s'assure de la qualité et de la diversité du vivier sélectionné. Le comité des nominations et des rémunérations présente ensuite au conseil

d'administration ses recommandations sur les profils identifiés ainsi que sur la structure de gouvernance à retenir.

Le plan de succession envisage différentes hypothèses selon la nature de la succession :

- horizon à court terme en cas de vacance imprévisible (décès, démission, empêchement) ou précipitée (faute de gestion, mauvaise performance, défaillance) ;
- horizon à moyen terme pour les successions prévues (échéance du mandat, retraite).

2.1.4. Organisation et fonctionnement du conseil d'administration

2.1.4.1. Missions et travaux

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Il s'attache également à promouvoir la création de valeur de l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et à proposer, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

Le conseil d'administration examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux, environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence.

Les principaux points examinés ou adoptés par le conseil d'administration, au cours des séances 2021, sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Politique financière, reporting budgétaire et comptable, dividende	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Revue des travaux du comité d'audit et des risques ▣ Activité d'audit interne en 2021 et programme 2022 ▣ Comptes sociaux et consolidés au 31/12/2020 et documents y afférents ▣ Comptes consolidés au 30/06/2021 et documents y afférents ▣ Budget 2022 et plan à moyen terme à horizon 2026 ▣ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale 2021, nouvelle politique de paiement du dividende par la mise en place d'un système d'acompte et guidance ▣ Arrêté des documents de gestion prévisionnelle ▣ Mise en œuvre du programme de rachat d'actions ▣ Communications financières ▣ Gestion de la crise sanitaire liée à l'épidémie du virus dit « Covid-19 »
Investissements/désinvestissements et autorisations données au conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Revue des travaux du comité stratégie et investissements ▣ Investissements, développements et cessions, en France et à l'international dans le respect des seuils fixés par le règlement intérieur du conseil d'administration ▣ Conventions réglementées ▣ Renouvellement des autorisations financières en matière de caution, avals et garanties et en matière de NEU CP, CEU MTN et d'émission obligataire
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Révision du règlement intérieur du conseil d'administration et de ses comités ▣ Fonctionnement du conseil d'administration, évaluation des travaux du conseil d'administration et restitution des travaux du conseil d'administration et de ses comités ▣ Modification de la composition des comités spécialisés du conseil d'administration ▣ Constatation de la démission des administrateurs, renouvellement du mandat des administrateurs et proposition de nouveaux administrateurs ▣ Analyse de l'indépendance des administrateurs indépendants ▣ Adoption du rapport annuel sur le gouvernement d'entreprise ▣ Préparation de l'assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes 2020 ▣ Définition de la Raison d'être d'Icade et proposition de l'insérer dans le préambule des statuts
Politique de rémunération	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Fixation de la rémunération du Président du conseil d'administration, de la vice-Présidente et du Directeur général, ainsi que des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Directeur général pour l'exercice 2021 et les objectifs 2022 ▣ Rémunération de l'activité d'administrateur, bilan 2021 et budget 2022

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

2.1.4.2. Convocation et préparation des réunions du conseil d'administration

Les statuts en vigueur de la Société prévoient que les convocations du conseil d'administration sont faites par son Président au moins cinq jours à l'avance et par tous moyens écrits ou par voie électronique.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil d'administration de manière à lui permettre d'exercer son mandat. Il en est de même à tout moment de la vie de la Société, entre les séances du conseil d'administration, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence du Président.

Lors de chaque séance du conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du Groupe et intervenus depuis la date du précédent conseil d'administration.

En outre, conformément à l'article 3 du règlement intérieur, le conseil d'administration est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

En cas de conflit d'intérêts d'un ou de plusieurs administrateurs sur un sujet soumis à délibération du conseil d'administration, il est demandé à ce(s) dernier(s) de ne pas prendre part aux débats et de ne pas participer au vote.

Enfin, s'agissant de l'exercice 2021, le conseil d'administration, lors de sa séance du 5 octobre 2021, s'est tenu en dehors de la présence du Directeur général pour des échanges entre les membres du conseil sur les relations management/gouvernance.

2.1.4.3. Fréquence des réunions du conseil d'administration en 2021



Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2021 :

Administrateurs	Nombre de réunions																Taux d'assiduité individuel
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Caisse des dépôts	[Barres de présence et total]																81 %
Emmanuel CHABAS	[Barres de présence et total]																88 %
Olivier FABAS	[Barres de présence et total]																94 %
Laurence GIRAUDON	[Barres de présence et total]																81 %
Marie-Christine LAMBERT	[Barres de présence et total]																100 %
Marianne LOURADOUR	[Barres de présence et total]																88 %
Olivier MAREUSE	[Barres de présence et total]																81 %
Florence PÉRONNAU	[Barres de présence et total]																100 %
Gonzague de PIREY	[Barres de présence et total]																100 %
Guillaume POITRINAL	[Barres de présence et total]																63 %
Sophie QUATREHOMME	[Barres de présence et total]																94 %
Georges RALLI	[Barres de présence et total]																88 %
Antoine SAINTOYANT	[Barres de présence et total]																81 %
Bernard SPITZ	[Barres de présence et total]																75 %
Frédéric THOMAS (Président)	[Barres de présence et total]																100 %

2.1.4.4. Évaluation des travaux du conseil d'administration en 2021

Il est rappelé que conformément au Code Afep-Medef et à l'article 6 du règlement intérieur du conseil d'administration, ce dernier doit annuellement évaluer sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en analysant sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités.

Il a ainsi été décidé par le conseil d'administration, dans sa séance du 26 novembre 2021, de procéder à une évaluation interne, sous la supervision de la Présidente du comité des nominations et des rémunérations.

Cette évaluation a été réalisée sur la base d'un questionnaire digitalisé, adressé à chaque membre du conseil, et visait principalement trois objectifs :

- i) faire le point sur les modalités de fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités ;
- ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues en séance ; et
- iii) apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil d'administration.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 11 mars 2022.

Il ressort de cette évaluation interne, dont le taux de participation s'est élevé à 93 %, que le conseil et ses comités jouissent d'un bon fonctionnement, d'une bonne dynamique et d'un réel engagement de chacun de ses membres.

D'une manière générale, la qualité des échanges et l'existence d'une véritable écoute au sein du conseil d'administration permettent de préserver une grande qualité des débats.

Les pistes d'amélioration suivantes ont été identifiées :

- assurer le juste équilibre dans l'agenda de gouvernance entre le traitement des dossiers financiers et des dossiers opérationnels pour chacun des trois métiers d'Icade : point semestriel sur le suivi des dossiers d'investissements, en présence des trois membres du Comex en charge de la Foncière Tertiaire, de la Foncière Santé et de la promotion immobilière, *benchmarks* opérationnels et revue annuelle des trois métiers, etc. ;
- prendre en compte, au moment d'éventuels renouvellements de mandats, de la recherche d'une diversification des profils des membres du conseil en élargissant le spectre des compétences, notamment dans le domaine socio-médical, le domaine de l'innovation de la construction/fabrique de la ville, la transition numérique, ainsi que l'expertise en RSE (notamment celle de la transition climatique/biodiversité) ;
- réexaminer le règlement intérieur du conseil et de ses comités, pour faire évoluer certaines règles de fonctionnement des instances et de répartition des tâches entre les différents acteurs ;
- prendre en considération de manière plus systématique les sujets climat/décarbonation/répercussions sur les coûts et d'une manière générale consacrer plus de temps en conseil aux sujets de RSE et d'innovation ;
- informer le conseil sur les moyens mis en œuvre de protection et de lutte contre le risque cyber.

2.1.4.5. Règlement intérieur

En complément des règles légales et statutaires, le conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur en date du 30 novembre 2007, lequel a été modifié par délibérations du conseil d'administration en date du 19 juillet 2019. Ce règlement intérieur décrit la composition, les missions du conseil d'administration et de ses comités spécialisés ainsi que les règles régissant leur fonctionnement, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef.

Il rappelle également les règles déontologiques qui s'imposent aux membres du conseil, notamment en matière boursière en tenant compte du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché. Les statuts et le règlement intérieur du conseil sont disponibles sur le site internet de la Société. Le conseil d'administration est seul compétent pour modifier son règlement intérieur.

En outre, conformément à l'article 3 du règlement intérieur, le conseil d'administration est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Les statuts de la Société n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur général. En revanche, conformément à l'article 3 du règlement intérieur du conseil d'administration, il appartient au conseil d'administration de décider des opérations d'importance stratégique, que ces opérations soient des opérations externes d'acquisition ou de cession, des investissements importants de croissance organique ou des opérations de restructuration interne (après, le cas échéant, étude au sein du comité stratégie et investissement) dans le respect des seuils fixés dans le règlement intérieur du conseil d'administration. Le conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

2.2. Les comités du conseil d'administration

Organisation et fonctionnement des comités du conseil d'administration

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les différents comités décrits ci-dessous. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et d'au maximum cinq membres, choisis par le conseil d'administration parmi

ses membres. Ils sont désignés à titre personnel et ne peuvent se faire représenter que par un autre membre du comité.

Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, d'une rémunération complémentaire d'un montant de 1 750 euros par présence effective aux séances ; le Président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 1 750 euros par présence effective aux séances. Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2021, Frédéric Thomas ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat d'administrateur et de membre du comité stratégie et investissements.

2.2.1. Le comité stratégie et investissements



Missions	<p>Le comité stratégie et investissements a notamment pour missions, conformément au règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade, pour tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement de la Société ou d'une de ses filiales ou pour toute opération de croissance externe (notamment par prise de participations, acquisition de fonds de commerce) ou de cession de titres de participations ou de fonds de commerce par la Société ou une de ses filiales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'examiner et d'émettre un avis au conseil d'administration : <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet ou l'opération porte sur un montant supérieur à cent millions (100 000 000) d'euros, ou - lorsque le projet ou l'opération porte sur un montant compris entre cinquante millions (50 000 000) et cent millions (100 000 000) d'euros et ne relève pas de la stratégie, du budget ou du plan à moyen terme (PMT) de la Société ; ■ de faire au Directeur général, si le comité l'estime nécessaire, ses observations lorsque le projet ou l'opération porte sur un montant compris entre cinquante millions (50 000 000) et cent millions (100 000 000) d'euros et relève de la stratégie, du budget ou du plan à moyen terme (PMT) de la Société. <p>Le comité sera informé a posteriori de toute opération réalisée (investissement ou désinvestissement) dont le montant est inférieur à cinquante millions (50 000 000) d'euros.</p> <p>Il examine également la politique de développement par croissance interne et/ou par croissance externe et les orientations stratégiques du Groupe. Il émet des avis et des recommandations afin de faciliter les travaux du conseil d'administration.</p>
Composition	<p>Au 31 décembre 2021, les membres du comité stratégie et investissements sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Florence Péronneau (Présidente du comité et administratrice indépendante) ; ■ Bernard Spitz (administrateur) ; ■ Olivier Fabas (administrateur) ; ■ Guillaume Poitral (administrateur indépendant) ; ■ Frédéric Thomas (administrateur). <p>Il est précisé que le conseil d'administration de la Société dans sa séance du 19 février 2021 a nommé sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations à compter du 19 février 2021 Olivier Fabas en qualité de membre du comité stratégie et investissements en remplacement de la Caisse des dépôts. Le conseil d'administration, dans sa séance du 11 mars 2022, a nommé Alexandre Thorel, membre du comité stratégie et investissements, en remplacement d'Olivier Fabas, démissionnaire.</p>

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

Nombre de réunions	Taux d'assiduité individuel								
	1	2	3	4	5	6	7		
Administrateurs									
Florence PÉRONNAU (Présidente)								100 %	
Olivier FABAS								83 %	
Caisse des dépôts								100 %	
Guillaume POITRINAL								57 %	
Bernard SPITZ								86 %	
Frédéric THOMAS								100 %	

Il est précisé que le conseil d'administration de la Société dans sa séance du 19 février 2021 a nommé sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations à compter du 19 février 2021 Olivier Fabas en qualité de membre du comité stratégie et investissements en remplacement de la Caisse des dépôts.

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Investissements	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plan stratégique d'Icade <input type="checkbox"/> Examen de diverses opportunités d'investissements immobiliers en France et à l'international (Foncière Tertiaire, Foncière Santé, Promotion) <input type="checkbox"/> Examen de diverses opportunités de croissance externe ou de cession, projets de ventes en état futur d'achèvement <input type="checkbox"/> Examen de projets d'opérations immobilières mixtes
Désinvestissements	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Examen de cession d'actifs immobiliers
Revue générale et suivi	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Suivi des grands projets et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise

Le comité stratégie et investissements a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2.2.2. Le comité d'audit et des risques



Missions	<p>Le comité d'audit et des risques a pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Il assiste à ce titre le conseil dans son analyse de l'exactitude et de la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et de ses filiales et de la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.</p> <p>Il apprécie les risques significatifs et veille au respect des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles la Société fonde son action et des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer.</p> <p>Il examine également les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal. Le comité doit en outre approuver toute mission confiée aux commissaires aux comptes en dehors de la certification des comptes après avoir analysé les risques pesant sur l'indépendance du commissaire aux comptes et les mesures de sauvegarde appliquées par celui-ci.</p> <p>Enfin, le comité évalue l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et de ses filiales, examine les risques et engagements hors bilan significatifs, entend le responsable de l'audit interne, donne son avis sur l'organisation de son service et est informé de son programme de travail. Il examine avec les responsables de l'audit interne les plans d'interventions et d'actions dans le domaine de l'audit interne, les conclusions de ces interventions et actions et les recommandations et suites qui leur sont données, le cas échéant, hors la présence des membres de la direction générale.</p>
Composition	<p>Au 31 décembre 2021, les membres du comité d'audit et des risques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Georges Ralli (Président du comité et administrateur indépendant) ; <input type="checkbox"/> Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante) ; <input type="checkbox"/> Olivier Mareuse (administrateur). <p>Tous les membres du comité d'audit et des risques disposent d'une expérience et d'une compétence particulière en matière financière comptable, ou de contrôle légal des comptes et dans le domaine des risques au regard de leur expérience et expertise.</p>

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

	Nombre de réunions										Taux d'assiduité individuel	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Administrateurs												
Georges RALLI (Président)											100 %	
Marie-Christine LAMBERT											100 %	
Olivier MAREUSE											100 %	

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Politique financière, reporting budgétaire et comptable	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Projets d'arrêtés des comptes annuels et semestriels et du texte du rapport sur le gouvernement d'entreprise ; rapports des commissaires aux comptes et rapport de gestion ▣ Revue annuelle et semestrielle des valorisations Foncières et Promotion et impacts sur les comptes semestriels et annuels 2021 ▣ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale 2021, politique de paiement du dividende et guidance 2021 ▣ Politique financière 2021 ▣ Communications financières ▣ Atterrissage 2021 et estimations des impacts de la crise Covid ▣ Budget 2022 ▣ PMT 2021-2025 ▣ Revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales
Audit, contrôle interne et gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Plan d'audit 2021 et projection à cinq ans ▣ Plan d'actions 2021 en matière de contrôle interne (gestion des risques, audit et contrôle internes, déontologie et conformité) ▣ Actualisation des risques majeurs au 30 juin et au 31 décembre 2021 ▣ Suivi des recommandations
Points spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Gestion de la liquidité pendant la crise Covid

Le comité d'audit et des risques a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations. Il est précisé que conformément au règlement intérieur du conseil d'administration, l'examen des comptes par le comité est accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du directeur financier décrivant l'exposition aux risques y compris ceux de nature


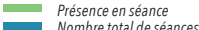




sociale et environnementale et les engagements hors bilan significatifs de l'entreprise. Le comité peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin (commissaires aux comptes, conseils en évaluation d'actifs). Le comité a disposé d'un délai suffisant afin de procéder à l'examen des comptes qui a fait l'objet de plusieurs réunions de travail. Pour l'accomplissement de ces différentes missions, le comité a bénéficié de présentations par des membres de la direction et de l'audit interne.

2.2.3. Le comité des nominations et des rémunérations



Missions	<p>Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions. Il est également chargé de proposer le montant de la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité qui est soumise à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de la répartition de ladite somme entre les membres du conseil d'administration. Il a préparé un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, soumis à l'avis du Président du conseil, pour être en situation de proposer des solutions en cas de vacance imprévisible. Enfin, il débat, chaque année, de la qualité d'administrateur indépendant.</p> <p>Les dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne peuvent être membres du comité des nominations et des rémunérations. Ils peuvent toutefois être associés à ses travaux sans pouvoir participer aux délibérations du comité.</p>
Composition	<p>Au 31 décembre 2021, les membres du comité des nominations et des rémunérations sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▣ Marie-Christine Lambert (Présidente du comité et administratrice indépendante) ; ▣ Emmanuel Chabas (administrateur) ; ▣ Olivier Fabas (administrateur) ; ▣ Florence Péronneau (administratrice indépendante) ; ▣ Georges Ralli (administrateur indépendant). <p>Dans sa séance du 19 février 2021, le conseil d'administration a pris acte de la modification de la composition du comité des nominations et des rémunérations en la personne d'Olivier Fabas en remplacement de la Caisse des dépôts.</p> <p>Dans sa séance du 11 mars 2022, le conseil d'administration a nommé Antoine Saintoyant, membre du comité des nominations et des rémunérations, en remplacement de Olivier Fabas, démissionnaire.</p>

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

	Nombre de réunions						Taux d'assiduité individuel	
	1	2	3	4	5	6		
Administrateurs								
Marie-Christine LAMBERT (Présidente)							100 %	
Emmanuel CHABAS							100 %	
Olivier FABAS							100 %	
Florence PÉRONNAU							100 %	
Georges RALLI							100 %	

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Politique de la rémunération d'Icade ❑ Renouvellement de mandats et nominations de nouveaux administrateurs, examen des dossiers de candidatures ❑ Analyse de l'indépendance des administrateurs ❑ Rapport sur le gouvernement d'entreprise, projets de résolutions et <i>Say on Pay</i> ❑ Révision du règlement intérieur et modification de la composition des comités spécialisés ❑ Fonctionnement du conseil d'administration, autoévaluation des travaux du conseil d'administration et restitution des travaux du conseil d'administration et de ses comités
Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Rémunération 2021 de l'activité d'administrateur et budget 2022 ❑ Définition de la politique de rémunération du Président du conseil d'administration, du Directeur général et des membres du conseil d'administration ❑ Fixation de la rémunération du Président du conseil d'administration ❑ Fixation de la rémunération du vice-Président ❑ Fixation de la rémunération du Directeur général ❑ Examen d'un plan d'attribution gratuite d'actions 2021

2.2.4. Le comité innovation et RSE



Missions	<p>Dans les domaines relevant de sa compétence, le comité innovation et RSE a notamment pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ de partager les axes stratégiques de l'innovation et de la RSE proposés par la direction générale, porter et relayer l'action de la direction générale au sein du conseil d'administration sur ces deux sujets ; ❑ de prioriser les domaines d'actions en matière d'innovation et de RSE en s'assurant que les objectifs sont en cohérence avec la stratégie de développement sur les différentes lignes métiers d'Icade. <p>RSE Le comité exerce une veille sur l'enrichissement des pratiques dans le secteur de l'immobilier et plus globalement dans le monde économique. Il s'attache une fois par an à passer en revue le chapitre RSE du document d'enregistrement universel pour s'assurer des réalisations, de leur cohérence et de leurs évolutions.</p> <p>Innovation Le comité pouvant s'appuyer sur des ressources externes, scientifiques, économiques et sociologiques, et notamment le collège d'experts accompagnant la direction générale, contribue à apporter des réflexions et détermine les axes stratégiques pour la direction générale. Cette dernière fixe les priorités et propose son plan d'action et les moyens de leur mise en œuvre. Le comité s'assure dans le temps des retombées économiques des actions poursuivies et de leur capacité à différencier l'offre Icade, de leur diffusion dans l'ensemble des métiers d'Icade et de leur transversalité. Le comité entend au moins deux fois par an le COS RSE qui définit la stratégie RSE et la direction dédiée à l'innovation avec les directeurs de chacun des métiers. Les priorités thématiques portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ la transition énergétique et la préservation des ressources ; ❑ les nouveaux usages en lien avec les TIC, l'intégration territoriale, la performance sociale et sociétale.
Composition	<p>Au 31 décembre 2021, les membres du comité innovation et RSE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Sophie Quatrehomme (Présidente du comité) ; ❑ Florence Péronneau (administratrice indépendante) ; ❑ Gonzague de Pirey (administrateur indépendant).

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

	Nombre de réunions		Taux d'assiduité individuel		
	1	2		Présence en séance	Nombre total de séances
Administrateurs					
Sophie QUATREHOMME (Présidente)			100 %		
Florence PÉRONNAU			100 %		
Gonzague de PIREY			100 %		

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
RSE & innovation	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Politique RSE 2020 et perspectives 2021 ▣ Innovation ▣ Stratégie bas-carbone et <i>Say on Climate</i> ▣ Gouvernance de la Raison d'être

2.3. Vice-Présidente

Le conseil d'administration, dans sa séance du 24 avril 2020, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, a décidé, à l'unanimité, de nommer Florence Péronneau, administratrice indépendante, aux fonctions de vice-Présidente du conseil d'administration ayant les responsabilités d'administrateur référent.

La vice-Présidente a notamment pour mission de :

- ▣ remplacer le Président en cas d'absence, d'empêchement temporaire ou d'empêchement permanent, dans ce dernier cas jusqu'à la nomination d'un nouveau Président par le conseil d'administration ;
- ▣ veiller en coordination avec le Président à l'engagement continu et à la mise en œuvre des meilleures normes de gouvernance d'entreprise par le conseil d'administration ;
- ▣ en coordination avec le Président, prendre connaissance des questions, commentaires et suggestions formulés par les actionnaires non représentés au conseil d'administration sur les sujets de gouvernement d'entreprise et veiller à ce qu'il leur soit répondu. Il se rend disponible pour communiquer avec eux, en coordination avec le Président, et tient le conseil d'administration informé de ces contacts ;

- ▣ prévenir et gérer, en coordination avec le Président, les conflits d'intérêts en vue de :
 - recueillir les déclarations de conflit d'intérêts des administrateurs,
 - informer le conseil d'administration et, le cas échéant, le comité stratégie et investissements, de toute situation de conflit d'intérêts qui aurait été portée à sa connaissance par un administrateur,
 - veiller à ce que l'administrateur n'assiste pas au débat et ne participe pas au vote de la délibération, ou ne participe pas à la délibération du conseil d'administration et, le cas échéant, du comité stratégie et investissements pour lequel il se trouve en situation de conflit d'intérêts,
 - veiller, en lien avec le secrétaire du conseil, à ce que ne soient pas transmis les informations et documents afférents au sujet conflictuel à l'administrateur en situation de conflit d'intérêts, ou, en l'absence de déclaration du conflit d'intérêts, à l'administrateur dont il existe des motifs sérieux de penser qu'il est en situation de conflit d'intérêts, et
 - informer le conseil d'administration de cette absence de transmission.

S'agissant de la rémunération de la Vice-Présidente ayant les responsabilités d'administratrice référente, le conseil d'administration, dans sa séance du 24 avril 2019 a décidé qu'elle serait rémunérée, à hauteur annuellement de 40 000 euros, étant précisé que ce montant sera prélevé sur l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs.

2.4. Direction générale

Dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général

Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés, de maintenir la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, mise en place le 17 février 2015 lors de la cessation du mandat de Président-Directeur général. Le conseil d'administration a en effet estimé que cette dissociation permettait de fluidifier la gouvernance, de disposer d'expériences complémentaires, d'assurer un meilleur équilibre des pouvoirs entre le conseil d'administration, d'une part, et la direction générale, d'autre part, de contribuer à une meilleure gestion des éventuels conflits d'intérêts et d'avoir une gouvernance identique à celle des sociétés comparables à Icade.

Il est précisé que le Président du conseil d'administration, en dehors des attributions générales prévues par la loi, s'est vu confier par le règlement intérieur du conseil d'administration de la Société des missions spécifiques telles que décrites ci-après :

- le Président du conseil d'administration est tenu informé par le Directeur général des événements et situations significatifs, notamment ceux urgents relatifs à la vie du Groupe de manière à ce que le Président puisse en faire part au conseil d'administration. Il peut demander au Directeur général toute information de nature à éclairer le conseil d'administration ;
- le Président du conseil d'administration veille à ce que le conseil d'administration soit informé de toute question relative au respect des principes de responsabilité sociétale et environnementale, de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux (le cas échéant réglementaires), et que le Directeur général communique en temps utile toute information qu'il juge pertinente à ce titre ;
- le Président du conseil d'administration veille au respect des droits des actionnaires dans le cadre de l'organisation des assemblées générales ;
- le Président du conseil d'administration peut se voir confier tout mandat ponctuel ou spécial aux fins de conduire ou de participer à toute discussion entre la Société et ses relations de haut niveau, notamment les grands clients et les pouvoirs publics, sur les plans national et international ;
- le Président du conseil d'administration peut se voir confier la gestion des relations des actionnaires avec le conseil d'administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise.

Limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables aux tiers.

Les statuts de la Société n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur général. En revanche, conformément à l'article 3 du règlement intérieur du conseil d'administration, il appartient au conseil d'administration de décider des opérations d'importance stratégique, que ces opérations soient des opérations externes d'acquisition ou de cession, des investissements importants de croissance organique et des opérations de restructuration interne (après, le cas échéant, étude au sein du comité stratégie et investissement) dans le respect des seuils fixés dans le règlement intérieur du conseil d'administration. Le conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

Politique de mixité au sein des instances dirigeantes

Dans le cadre de sa stratégie RSE, la Société a décidé concernant la politique de mixité de ses instances dirigeantes de se fixer l'objectif d'augmenter progressivement la représentation féminine au sein du Groupe. Cet objectif est associé à un renforcement de la politique interne du Groupe afin d'assurer la mise en place de processus réguliers et équitables à l'appui de cette orientation stratégique, permettant une représentation globale diversifiée et non discriminatoire aux différents niveaux de l'organisation de la Société. C'est ainsi qu'un deuxième accord portant sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes a été conclu le 7 septembre 2020 pour une durée de trois ans.

Icade a obtenu en 2021 une note globale de 99/100 en matière d'égalité entre les femmes et les hommes et pour la promotion de la mixité et de la diversité. Cet index, sous l'égide du ministère du Travail et du secrétariat à l'égalité entre les femmes et les hommes, permet de mesurer les avancées en matière d'égalité entre les femmes et les hommes au travers de cinq indicateurs objectifs et de mettre en place, le cas échéant, des actions correctives.

Il s'appuie sur la mesure des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes, dans les augmentations individuelles et dans les promotions entre les femmes et les hommes, les augmentations au retour de congé de maternité, et la répartition sexuée des dix salariés ayant les plus hautes rémunérations.

Le détail des points obtenus au regard des cinq indicateurs est le suivant :

- écart de rémunération : 39 sur 40 points ;
- écarts d'augmentations individuelles : 20 sur 20 points ;
- écarts de promotion : 15 sur 15 points ;
- pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité : 15 sur 15 points ;
- nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les plus hautes rémunérations : 10 sur 10 points.

La composition du comité exécutif

Les membres du comité exécutif (Comex) d'Icade, reconnus par le marché, mobilisent leurs expertises et mettent leur expérience au service du développement des territoires et d'Icade. Chaque semaine, ce comité se réunit pour traiter des questions relevant de la stratégie, des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade.

Il est composé à la date du dépôt du présent document d'enregistrement universel des personnes suivantes :



Olivier WIGNIOLLE
Directeur général
58 ans

Date de première nomination :

CA du 29 avril 2015

Renouvellement : CA du 29 avril 2019

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2023 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 10 000

Adresse professionnelle :

27, rue Camille-Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Diplômé de HEC (1985), Olivier Wigniolle a commencé sa carrière chez Arthur Andersen comme auditeur comptable et financier.

Il a ensuite exercé différentes fonctions au sein de groupes immobiliers : directeur adjoint du département des grands comptes chez Auguste-Thouard, directeur général adjoint de SARI conseil, directeur associé de DTZ Jean Thouard, directeur commercial de Bouygues Immobilier conseil.

Entre 1998 et 2005, Olivier Wigniolle est directeur général adjoint de la Société Foncière Lyonnaise. De 2006 à 2009, il est directeur général du Crédit Agricole Immobilier.

De 2009 à mars 2015, il est directeur général d'Allianz Real Estate France et membre du comité exécutif d'Allianz Real Estate.

Le 19 mars 2015, Olivier Wigniolle est nommé à l'unanimité du conseil d'administration Directeur général d'Icade. Il est également nommé membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts.

Le 24 avril 2019, Olivier Wigniolle est renouvelé à l'unanimité du conseil d'administration en qualité de Directeur général d'Icade.

Depuis 2019, il est vice-Président de la Fédération des entreprises immobilières (FEI).

Il est membre de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*), au statut de *Fellow*.

Distinctions : Olivier Wigniolle a été récompensé de trois « Pierres d'Or » : en 2009 dans la catégorie « Asset, Property, Facility managers », en 2014 dans la catégorie « Investisseur de l'année » et en 2017 dans la catégorie « Professionnel de l'année ».

Autres mandats et fonctions en cours

Président du conseil d'administration

- Icade Santé SA^(a)

Président et administrateur

- Icade Management GIE^(a)

Président

- Icade Promotion SAS^(a)

Vice-Président

- Arpej^(b)

Gérant

- SARL Le Levant Du Jardin^(a)

- SARL Las Closés^(a)

Représentant permanent d'Icade, Président

- OPPCI Icade Healthcare Europe^(a)

- Icade Santé SAS^(a)

- Urban Odyssey SAS^(a)

- Icade TMM SASU^(a)

- Icade Rue des Martinets SAS^(a)

- Icade 3.0^(a)

- Tour Eqho^(a)

Représentant permanent d'Icade, gérant

- SCI Bati Gautier^(a)

- SCI Messine Participations^(a)

- SCI Bassin Nord^(a)

- SCI Icade Morizet^(a)

- SCI 68 Victor Hugo^(a)

- SCI Le Tolbiac^(a)

- SCI Pointe Métro 1^(a)

- SCI Quinconces Tertiaire^(a)

- SCI Quinconces Activités^(a)

- SCI BSP^(a)

- SNC Capri Danton^(a)

- SNC Novadis^(a)

- SNC Arcade^(a)

- SCI du BSM^(a)

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

Président du conseil de surveillance

- ANF Immobilier SA

Président

- SAS SMDH

- Duguesclin et Associés Montagnes SAS

- Duguesclin Développement SAS

- Atrium Développement Boulogne Billancourt SAS

Gérant

- SCI Batignolles Patrimoine

- SNC Du Canal Saint Louis

- SARL Soc. d'Aménagement des Coteaux de Lorry

- SNC Du Plessis Botanique

- SARL Cœur De Ville

Représentant permanent d'Icade, Gérant

- SCI Léo Lagrange

- SCIA PDM

- SCI PDM 1

- SCI PDM 2

(a) Société appartenant au groupe Icade.

(b) Société hors groupe Icade.



Victoire AUBRY
En charge des finances, des systèmes
d'information et de l'environnement de travail
55 ans

Victoire Aubry est diplômée d'une maîtrise et d'un DESS de finances à l'Université Paris Dauphine, d'un *executive MBA* à HEC et est diplômée du certificat des administrateurs IFA – Sciences Po.

Après 10 années passées dans la banque d'investissement Ixis, elle rejoint en 2000 la direction des finances et de la stratégie du groupe Caisse des dépôts, en charge des activités financières concurrentielles du groupe CDC, et se voit confier notamment la cession de la banque d'investissement Ixis aux Caisses d'Épargne en 2003.

En septembre 2005, elle rejoint CNP Assurances en tant que directrice du pilotage de la performance du groupe CNP Assurances et devient membre du comité exécutif élargi de la compagnie d'assurances. Puis en 2012, elle devient membre du comité exécutif en charge des finances, des risques, des systèmes d'information, des achats et du juridique chez Compagnie des Alpes, société cotée leader mondial de l'exploitation des domaines skiables.

Victoire Aubry a rejoint Icade le 1^{er} septembre 2015 en qualité de membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et des assurances, des systèmes d'information et de l'environnement de travail.

Depuis avril 2019, Victoire Aubry est membre du comité exécutif en charge des finances, des systèmes d'information et de l'environnement de travail.

Par ailleurs, Victoire Aubry est administratrice indépendante et membre du comité d'audit d'Agence France Locale, banque de financement des collectivités locales et administratrice et membre du comité d'audit, représentant de la CDC, de BPI Participations et BPI Investissements.

Le 21 septembre 2021, Victoire Aubry est nommée en qualité d'administratrice d'Icade Santé SA.

Distinction : en octobre 2016, Victoire Aubry reçoit les insignes de Chevalier dans l'Ordre national du mérite.



Emmanuelle BABOULIN
En charge du pôle Foncière Tertiaire
57 ans

Emmanuelle Baboulin est diplômée de l'École supérieure des travaux publics.

Elle a débuté sa carrière chez Bateg, groupe SGE, en tant qu'ingénieur commercial, en 1986.

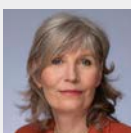
En 1990, elle rejoint Sorif, filiale du groupe Vinci, comme responsable et directrice de programme. En 2004, elle devient directrice du département immobilier de bureau, membre du comité de direction de Vinci Immobilier.

Elle intègre Icade en 2008 en qualité de directrice de la Promotion Tertiaire Île-de-France, membre du comité de direction du pôle Promotion d'Icade.

Emmanuelle Baboulin est membre du Club de l'immobilier, membre du conseil d'administration de l'association BBKA et Présidente de Cycle-Up.

Depuis le 1^{er} septembre 2015, Emmanuelle Baboulin est membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Foncière Tertiaire.

Distinctions : Emmanuelle Baboulin a remporté deux Pierres d'Or, en 2014 dans la catégorie « Promoteurs » et en 2018 dans la catégorie « Green & Innovations ».



Marianne DE BATTISTI
En charge de l'innovation, des relations
institutionnelles et de la communication
66 ans

Diplômée des Instituts d'études politiques de Grenoble et Paris, ainsi que de l'École nationale des ponts et chaussées, Marianne de Battisti est une spécialiste de l'immobilier privé (résidentiel et tertiaire), et public (hospitalier, enseignement, bâtiments administratifs) chez Icade où elle a successivement occupé des postes de directrice du développement à Lyon, de directrice d'agences à Grenoble et Rouen, et de directrice d'établissement France Nord et Île-de-France. Directrice de plusieurs sociétés immobilières d'économie mixte, elle est nommée en 2001 directrice générale d'Icade Cités.

En 2004, dans le cadre de l'entrée en Bourse d'Icade, Marianne de Battisti rejoint le comité exécutif, en charge de la communication et du marketing. Elle crée la direction de l'international dont elle assure la responsabilité jusqu'en 2010, date à laquelle elle se voit confier la direction des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication au sein du comité exécutif. Elle élargit ensuite ses compétences en créant la direction de l'innovation.

Depuis 2020, Marianne de Battisti est membre du comité exécutif en charge des relations institutionnelles et de la communication.

Elle est administratrice du Fonds pour Paris, certifiée ASC (IFA 2012) et FRICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*). Marianne de Battisti est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier, de l'Association des directeurs immobiliers, et du conseil d'orientation de l'IEIF.

Le 21 septembre 2021, Marianne de Battisti est nommée en qualité d'administratrice d'Icade Santé SA.

Distinction : En septembre 2012, Marianne de Battisti reçoit les insignes de Chevalier de l'Ordre national du mérite.



Antoine DE CHABANNES
En charge du *portfolio management*,
de la valorisation et du pôle Logement
41 ans

Antoine de Chabannes est diplômé de l'ESCP Europe.

En 2004, il débute sa carrière chez Ernst & Young en tant qu'auditeur externe, puis à partir de 2007 il est consultant au sein du pôle *Transaction Advisory Services*. Début 2011, il rejoint Allianz France et intègre la direction *corporate finance*. En septembre 2012, il devient directeur du *portfolio management* et du *corporate management*, membre du comité de direction d'Allianz Real Estate France.

Antoine de Chabannes a rejoint Icade le 7 novembre 2016 en qualité de membre du comité exécutif en charge du *portfolio management*, de la valorisation et du pôle Logement. Il assure le pilotage de la valorisation, la performance du portefeuille et la responsabilité des participations non tertiaires détenues par Icade SA (commerces et PPP). Il supervise également les études et recherches.

Le 21 septembre 2021, Antoine de Chabannes est nommé en qualité d'administrateur d'Icade Santé SA.



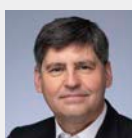
Xavier CHEVAL
En charge du pôle Foncière Santé
38 ans

Ingénieur de l'École centrale Paris (2005), titulaire d'un diplôme supérieur de comptabilité et de gestion (2009) et d'un MBA de l'Insead (2016), Xavier Cheval débute sa carrière en 2005 chez Ernst & Young. Il participe à des missions de conseil en financement de projets (PPP) et intervient auprès d'hôpitaux publics dans le cadre d'analyses financières. Dès 2007, il accompagne Icade en tant que conseil en investissement dans le lancement de la Foncière Santé.

Il rejoint Icade en juillet 2011 et occupe successivement les postes de responsable des investissements, directeur des investissements et enfin directeur général adjoint de la Foncière Santé. Il conduit dans ce cadre près de 4 milliards d'euros d'investissements.

Depuis le 25 avril 2019, Xavier Cheval est membre du comité exécutif d'Icade en charge de la Foncière Santé.

Le 21 septembre 2021, Xavier Cheval est nommé en qualité de directeur général d'Icade Santé SA.



Emmanuel DESMAIZIÈRES
En charge du pôle Promotion
53 ans

Diplômé de l'École des mines d'Alès et du Centre des hautes études de la construction, Emmanuel Desmaizières débute sa carrière en 1994 comme conducteur de travaux chez Bouygues Bâtiment Île-de-France.

En 1998, il entre chez Bouygues Immobilier, d'abord en tant que responsable de programmes, puis comme directeur programmes maison individuelle.

Il prend la direction de l'agence de Bordeaux en 2003, puis de 2007 à 2010, il est directeur régional Aquitaine et pays Basque.

En 2010, il entre au comité exécutif de Bouygues Immobilier et devient directeur général immobilier d'entreprise France, avant de prendre, en 2014, la direction générale logement France ouest.

En 2015, il rejoint le comité stratégique de Bouygues Immobilier, et crée la structure UrbanEra®, dont il devient directeur général.

En 2017, il devient directeur général des filiales de promotion/lotissement et directeur général international de Bouygues Immobilier.

En juin 2019, Emmanuel Desmaizières est nommé directeur général d'Icade Promotion et membre du comité exécutif d'Icade, pour porter les ambitions de développement du pôle Promotion.

Depuis septembre 2021, il est vice-Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.



Flore JACHIMOWICZ
En charge de la RSE et de l'innovation
48 ans

Diplômée de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne et de l'ESCP Europe, Flore Jachimowicz a commencé sa carrière dans l'univers du web en 1997 au sein du groupe Vivendi, puis pour Le Figaro CityGuide, avant de rejoindre en 2004 l'agence Armania en tant que planneur stratégique.

En 2011, elle intègre le groupe Société Générale. Depuis 2016, elle était directrice associée de l'innovation du groupe Société Générale.

À compter du 3 février 2020, Flore Jachimowicz rejoint Icade en tant que membre du comité exécutif en charge de la RSE et de l'innovation.



Marc LE BLANC
En charge des ressources humaines
45 ans

Marc Le Blanc est diplômé de l'Université Paris V – René Descartes (maîtrise des sciences et techniques comptables et financières) et de l'Université Paris XI – Jean Monnet (DESS en contrôle de gestion sociale).

Marc Le Blanc a fait l'intégralité de sa carrière dans le groupe Icade ; il a débuté en 1997 chez SCIC Développement. Après une dizaine d'années en ressources humaines dans différentes entités et à différents postes, Marc Le Blanc devient responsable des outils analytiques d'Icade G3A en 2006. Par la suite il est nommé directeur outils métiers/procédures puis directeur outils métiers et numériques d'Icade Promotion en 2009.

En 2016, il est nommé directeur du projet OpenID, comprenant des enjeux digitaux, managériaux et le déménagement du siège social d'Icade.

Depuis le 1^{er} mai 2018, Marc Le Blanc est membre du comité exécutif d'Icade en charge des ressources humaines.



Jérôme LUCCHINI
Secrétaire général, en charge de la gouvernance
du Groupe et de la direction juridique
et assurances Groupe
55 ans

Jérôme Lucchini est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris. Il a parallèlement suivi un cursus juridique aux universités d'Assas et de Panthéon Sorbonne et est titulaire d'un DEA en droit communautaire.

Il est entré chez Silic en mai 2005 comme secrétaire général et DRH.

En janvier 2014, après la fusion-absorption de Silic par Icade, il devient directeur général adjoint d'Icade Santé où il est en charge des équipes *asset, property*, maîtrise d'ouvrage et développement.

Depuis octobre 2015, Jérôme Lucchini est également secrétaire du conseil d'administration d'Icade et de ses comités spécialisés (comité innovation et RSE, comité des nominations et rémunérations, comité d'audit et des risques, comité stratégie et investissements).

En avril 2019, il rejoint le comité exécutif d'Icade en qualité de secrétaire général et à ce titre est en charge de la gouvernance du Groupe et de la direction juridique et assurances Groupe.



Laurent POINCARD
En charge de l'audit, des risques,
de la conformité et du contrôle interne
56 ans

Expert-comptable et titulaire d'une MSTCF (master CCA), Laurent Poincard a débuté sa carrière en 1990 comme auditeur financier chez PwC.

En 1994, il devient contrôleur financier chez Groupama. Après 10 ans à la direction financière de Silic, il intègre Icade en 2013, comme directeur organisation et performance et devient en octobre 2015 directeur de l'audit, des risques et du contrôle interne.

Laurent Poincard a rejoint le comité exécutif d'Icade le 1^{er} septembre 2017 en charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.

Il est par ailleurs membre de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*).

3. Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux

Les développements ci-après constituent la politique de rémunération des mandataires sociaux établie en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, tel que modifié par l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020.

La politique de rémunération des mandataires sociaux est déclinée en trois politiques distinctes : (i) la politique de rémunération des administrateurs, (ii) la politique de rémunération du Président du conseil d'administration et (iii) la politique de rémunération du Directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social.

Chacune de ces politiques est soumise pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. La politique de rémunération approuvée en année N s'applique à toute personne exerçant un mandat social au cours de l'année N. Par ailleurs, lorsqu'un mandataire social est nommé entre deux assemblées générales d'actionnaires, sa rémunération est définie en application des dispositions de la politique de rémunération approuvée par la dernière assemblée générale des actionnaires.

3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

3.1.1. Principes généraux de la politique de rémunération

Les dispositions du Code de commerce, telles que visées ci-dessus, prévoient de recueillir *ex ante* chaque année l'approbation de l'assemblée générale ordinaire sur la politique de rémunération des mandataires sociaux. La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est exposée ci-dessous.

Par ailleurs, la rémunération de ces mêmes mandataires sociaux fait également l'objet d'un vote *ex post* de l'assemblée générale ordinaire portant sur les informations relatives aux rémunérations visées par

l'article L. 225-37-3 I du Code de commerce. Lorsque l'assemblée générale n'approuve pas ces éléments, le conseil d'administration soumet une politique de rémunération révisée, tenant compte du vote des actionnaires, à l'approbation de la prochaine assemblée générale. Le versement de la rémunération des administrateurs pour l'exercice en cours est suspendu jusqu'à l'approbation de la politique de rémunération révisée. Lorsqu'il est rétabli, il inclut l'arriéré depuis la dernière assemblée générale.

Enfin, la rémunération de chaque dirigeant mandataire social fait l'objet d'un second vote *ex post* sur la rémunération totale ou les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de ce même exercice (*l'information sur ces rémunérations est exposée ci-dessous au sein des tableaux 3.2.2 et 3.2.3*). Les éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice antérieur aux dirigeants mandataires sociaux ne peuvent être versés qu'après approbation des éléments de rémunération par l'assemblée générale au titre de ce second vote.

Dans le présent rapport, le conseil d'administration détaille les éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux administrateurs, au Président du conseil d'administration et au Directeur général en raison de leurs mandats, d'une durée de quatre ans, au sein de la Société.

Les éléments de la politique de rémunération présentés ci-dessous font l'objet de projets de résolutions soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires. Si l'assemblée générale n'approuve pas ces résolutions, la politique de rémunération antérieure, ayant préalablement fait l'objet d'une approbation lors de l'assemblée générale du 23 avril 2021, continuera de s'appliquer. Dans ce cas, le conseil d'administration soumettra à l'approbation de la prochaine assemblée générale un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'assemblée générale.

La politique de rémunération des mandataires sociaux est conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi qu'aux recommandations du Code Afep-Medef (sous réserve de la recommandation écartée). La politique telle que détaillée ci-dessous (en particulier les critères de performance) est alignée sur l'intérêt social de la Société, contribue à la stratégie ainsi qu'à la pérennité de la Société. Sans préjudice des compétences de l'assemblée générale en la matière, la détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du conseil d'administration et se fonde sur les propositions du comité des nominations et des rémunérations qui prépare les décisions que le conseil d'administration arrête concernant les rémunérations.

En particulier, le comité des nominations et des rémunérations procède à un examen annuel des rémunérations, indemnités et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de la Société. Ce comité est composé de trois administrateurs indépendants qui disposent d'une expérience des systèmes de rémunération et des pratiques de marché dans ce domaine.

Des mesures visant à éviter et gérer les conflits d'intérêts sont prévues par le règlement intérieur du conseil d'administration. Les dirigeants mandataires sociaux ne sont pas présents lors des discussions du conseil d'administration et du comité des nominations et des rémunérations portant sur leurs propres rémunérations.

3.1.2. Politique de rémunération des administrateurs

Conformément à la loi, le montant global de la rémunération des administrateurs (terme qui se substitue à celui de « jeton de présence ») est fixé par l'assemblée générale des actionnaires.

Le montant individuel de la rémunération des administrateurs est fixé par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations. Il comprend uniquement une part fixe déterminée en fonction de la participation effective, quelle qu'en soit la modalité, aux séances. Les administrateurs ne perçoivent pas de part variable. La participation effective aux comités et la présidence d'un comité donnent droit à une rémunération supplémentaire. Les membres des comités reçoivent cette rémunération supplémentaire pour chacune de leur participation à un comité différent.

À la fin de l'exercice, le comité des nominations et des rémunérations examine la répartition de la rémunération des administrateurs et le montant individuel affecté à chacun au titre de l'exercice sur la base du contrôle de la présence effective des administrateurs aux conseils et aux comités. Le conseil d'administration approuve ensuite la répartition individuelle de la rémunération des administrateurs au titre de l'exercice et son versement aux administrateurs (sous réserve des dispositions de l'article L. 225-100 II du Code de commerce).

3.1.3. Politique de rémunération du Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif

La durée du mandat d'administrateur du Président du conseil d'administration est identique à celle des autres administrateurs (quatre ans) et la durée du mandat de Président du conseil d'administration est alignée sur celle de son mandat d'administrateur.

La politique de rémunération du Président du conseil d'administration fait l'objet d'une discussion au sein du comité des nominations et des rémunérations, qui fait ensuite une recommandation au conseil d'administration. Le Président du conseil d'administration n'est pas membre et ne participe pas aux réunions du comité des rémunérations au cours desquelles sa rémunération est débattue.

Président du conseil d'administration

Rémunération fixe annuelle

La politique de rémunération définie par le conseil d'administration prévoit que le Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, bénéficiera d'une part fixe annuelle, à l'exclusion de tout autre élément de rémunération (hors avantages en nature).

Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général. La rémunération fixe annuelle est de 240 000 euros depuis le 1^{er} janvier 2018.

Rémunération variable annuelle

Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de part variable de rémunération.

Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres

À ce jour, les mandataires sociaux ne bénéficient pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.

Rémunération au titre de son mandat d'administrateur

Les administrateurs sont rémunérés, exclusivement en fonction de leur assiduité aux séances du conseil d'administration et de ses comités, par l'allocation d'une rémunération dont l'enveloppe globale est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Conformément aux recommandations du comité des nominations et des rémunérations et aux décisions du conseil d'administration du 23 avril 2021, le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de cette rémunération au titre de son mandat et de ses fonctions de membre du comité stratégie et investissements.

Valorisation des avantages de toute nature

Voiture de fonction, le cas échéant, dans le cadre des règles définies par la Société.

3.1.4. Politique de rémunération du Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif

La durée du mandat du Directeur général a été fixée par le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, à quatre ans.

La politique de rémunération du Directeur général est fixée par le conseil d'administration sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations. Le Directeur général ne participe pas aux réunions du comité des rémunérations et du conseil d'administration au cours desquelles sa rémunération est débattue.

Directeur général

Rémunération fixe annuelle

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux définie par le conseil d'administration de la Société prévoit l'attribution d'une rémunération annuelle fixe au Directeur général.
Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général. La rémunération fixe annuelle est de 400 000 euros depuis le 19 mars 2015.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable annuelle du Directeur général, qui est plafonnée à 12,5 % de la rémunération fixe de base annuelle, est déterminée sur la base d'objectifs précis, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs.
Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs financiers quantitatifs (évolution du cash-flow net courant et évolution relative du cours de Bourse par rapport à l'indice EPRA) est de 6,25 % de la rémunération fixe annuelle ; ces critères quantitatifs ont été préétablis et précisément définis mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le niveau de réalisation de ces critères quantifiables a également été établi de manière précise mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.
Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs qualitatifs^(a) est de 6,25 % de la rémunération fixe annuelle ; ces critères qualitatifs ont été préétablis et précisément définis mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Les critères quantitatifs ne sont donc pas prépondérants, au sens strict, dans la détermination de la rémunération variable annuelle du Directeur général.
Compte tenu du poids que représente la part variable par rapport au fixe et de l'adéquation de ces critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, il a été jugé pertinent de maintenir un poids égal des critères financiers et qualitatifs dans la rémunération variable annuelle du Directeur général.

Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres

La politique de rémunération du Directeur général soumise à l'assemblée générale a été modifiée par le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations afin de prévoir la faculté de mettre en place des plans d'attribution gratuite d'actions de performance au bénéfice du Directeur général. Cette modification et la mise en place de ce dispositif ont pour objectif d'aligner plus étroitement les intérêts du dirigeant mandataire avec ceux des actionnaires et contribuent ainsi aux objectifs de la politique de rémunération. La valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale pourra représenter au maximum 25 % de la rémunération fixe annuelle du Directeur général. L'attribution devra être soumise à une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et à une période de conservation d'une durée minimale de un an. L'attribution définitive des actions sera subordonnée à la réalisation de conditions de performance de nature financière et le cas échéant non financière appréciées sur la période d'acquisition. Les conditions de performance seront mesurées à la fin de la période d'acquisition de chaque plan selon les modalités prévues par le règlement de plan par le conseil d'administration après avis du comité des nominations et des rémunérations.

Valorisation des avantages de toute nature

Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société.
Assurance chômage auprès de l'association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (« GSC »). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation.
Régime de surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général, et ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.

Rappel des engagements pris par la Société, par une société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par une société qui la contrôle au sens du même article

Indemnité de départ

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs définie par le conseil d'administration prévoit pour le Directeur général le versement d'indemnités en cas de départ, sous certaines conditions.
Cette indemnité de départ est soumise aux conditions cumulatives suivantes : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou désaccord sur la stratégie.
L'indemnité de départ n'est pas due en cas de démission, de révocation pour faute grave ou lourde, de départ à la retraite ou en cas de non-renouvellement du mandat.
Le versement de cette indemnité est soumis à des conditions de performance évaluées sur deux ans.
Elle correspond à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint.
Le versement des indemnités ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance.
Le versement de cette indemnité de départ est soumis à des conditions de performances, selon les modalités suivantes :
En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le dernier résultat net part du Groupe (« RNPG ») est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence.
Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- le RNPG signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- le Dernier RNPG signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- le RNPG de la Période de Référence signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

(a) Notamment la déclinaison du plan « Low Carbon by Icade » visant la réduction des émissions de CO₂ d'Icade de 3 % par rapport à 2021, la mise en oeuvre de la politique RSE 2019-2022, à la suite de la crise sanitaire et s'assurant d'un dialogue social de qualité avec les différentes parties prenantes.

3.2. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2021 à chaque mandataire social (vote ex-post)

La présente section constitue le rapport sur les rémunérations des mandataires sociaux requis par l'article L. 225-37 du Code de commerce. Les éléments qui y sont mentionnés seront soumis au vote de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

3.2.1. Éléments de rémunérations et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2021 aux administrateurs (tableau n° 3 du Code Afep-Medef)

Conformément à la résolution votée par les actionnaires au cours de l'assemblée générale mixte du 24 avril 2019, l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs a été fixée à 600 000 euros pour l'exercice 2019 et pour les exercices suivants jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

Les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs sont établies par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations comme suit :

Présence effective aux réunions	Rémunération (en euros)
Administrateur/conseil d'administration	1 750
Membre/comités du conseil d'administration (CAR, CNR, CSI et CIRSE)	1 750
Président/comités du conseil d'administration (CAR, CNR, CSI et CIRSE)	3 500

Le tableau ci-après récapitule les sommes versées au titre de 2020 et 2021 à chaque administrateur de la Société, y compris les administrateurs dont le mandat a pris fin pendant l'exercice 2021.

TABLEAU SUR LES RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 3 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montants attribués au titre de 2020	Montants versés en 2020 au titre de 2019	Montant attribués au titre de 2021	Montants versés en 2021 au titre de 2020
Caisse des dépôts^(a)				
Rémunération	187 250	152 250	224 000	187 250
Autres rémunérations				
Abbey Carole^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Chabas Emmanuel^(b)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
De Pirey Gonzague				
Rémunération	28 000	12 250	35 000	28 000
Autres rémunérations				
Faugère Jean-Paul^(b)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Lambert Marie-Christine				
Rémunération	64 750	38 500	70 000	64 750
Autres rémunérations				
Louradour Marianne^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Mareuse Olivier^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montants attribués au titre de 2020	Montants versés en 2020 au titre de 2019	Montant attribués au titre de 2021	Montants versés en 2021 au titre de 2020
Quatrehomme Sophie^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Péronneau Florence				
Rémunération	92 500	84 250 ^(c)	110 000	92 500 ^(c)
Autres rémunérations				
Poitrinal Guillaume				
Rémunération	22 750	28 000	28 000	22 750
Autres rémunérations				
Ralli Georges				
Rémunération	73 500	59 500	73 500	73 500
Autres rémunérations				
Fabas Olivier^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Giraudon Laurence^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Saintoyant Antoine^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Spitz Bernard				
Rémunération	-	-	35 000	-
Autres rémunérations				
Thomas Frédéric				
Rémunération	-	10 500 ^(d)	-	-
Autres rémunérations				

(a) Versement à la Caisse des dépôts de la rémunération de tous les administrateurs Caisse des dépôts et assimilés.

(b) Administrateur renonçant à sa rémunération.

(c) Rémunération versée à Florence Péronneau en sa qualité de vice-Présidente ayant les responsabilités d'administrateur référent. Le conseil d'administration, dans sa séance du 24 avril 2019 a décidé qu'elle serait rémunérée, à hauteur annuellement de 40 000 euros, étant précisé que ce montant est prélevé sur l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs.

(d) Rémunération de Frédéric Thomas au titre de son mandat d'administrateur.

3.2.2. Éléments de rémunération du Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif (Say on Pay ex-post individuel – article L. 22-10-34 II)

Monsieur Frédéric THOMAS, Président du conseil d'administration

Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2021, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 23 avril 2021	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	240 000 €
Valorisation des avantages de toute nature	0 €

3.2.3. Éléments de rémunération du Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif (Say on Pay ex-post individuel – article L. 22-10-34 II)

Monsieur Olivier WIGNIOLLE, Directeur général

Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2021, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 23 avril 2021	Montants ou valorisation comptable soumis au vote		
	Cible	Réalisation	Montant de la prime
Rémunération fixe annuelle			400 000 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2020 versée en 2021			32 875 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2021 (à verser sous condition du vote de l'assemblée générale du 22 avril 2022)			38 625 €
Les objectifs quantitatifs			
<i>Progression du cash-flow net courant. Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros à la cible et plafonné à 115 %.</i>	358 M€	389,37 M€	13 625 €
<i>Évolution du cours de Bourse d'Icade en comparaison de l'indice FTSE EPRA Euro Index entre 90 % et 115 %. Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros si la cible atteinte est de 115 %. Elle sera de 0 si l'évolution est inférieure à 90 % et plafonné à 115 %.</i>	entre 90 % et 115 %	82,09 %	0 €
Les objectifs qualitatifs			
<i>Mise en œuvre des actions prévues en 2021 telles que définies dans le plan stratégique approuvé par le conseil d'administration du 29 janvier 2021 et le budget 2021 ; maintien d'un dialogue social de qualité et s'assurer de la qualité du management des équipes ; poursuivre la croissance et l'internationalisation d'Icade Santé et préparer la liquidité ; décliner opérationnellement la raison d'être Icade dans les différents métiers d'Icade ; poursuivre la mise en œuvre de la priorité bas carbone par la déclinaison de Low carbon by Icade</i>		100 %	25 000 €
Actions attribuées gratuitement sous conditions de performance ^(a)			100 000 €
Avantages en nature			41 105 €
<i>dont voiture de fonction</i>			2 940 €
<i>dont assurance chômage</i>			35 465 €
<i>dont régime complémentaire prévoyance</i>			2 700 €
Indemnité de départ			Aucun montant soumis au vote

(a) Les conditions de performance seront mesurées à la fin de la période d'acquisition de deux ans.

3.3. Tableaux récapitulatifs des rémunérations dues ou versées au titre de l'exercice 2021 à chaque dirigeant mandataire social

Conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, cette section est soumise au vote de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dans le cadre de l'approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 avec l'ensemble des autres informations visées par ce texte.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL RÉFÉRENCE AU TABLEAU 1 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

THOMAS Frédéric, Président (en milliers d'euros)

	Exercice 2020	Exercice 2021
Rémunération attribuée au titre de l'exercice	240,0	240,0
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des actions attribuées gratuitement	0,0	0,0
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0,0	0,0
TOTAL	240,0	240,0

WIGNIOLLE Olivier, Directeur général (en milliers d'euros)

	Exercice 2020	Exercice 2021
Rémunération attribuée au titre de l'exercice	488,2	479,7
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des actions attribuées gratuitement	0,0	100,0
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0,0	0,0
TOTAL	488,2	579,7

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 2 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
WIGNIOLLE Olivier, Directeur général				
Rémunération fixe	400,0	400,0	400,0	400,0
Rémunération variable annuelle	32,9	50,0	38,6	32,9
Valorisation des actions attribuées gratuitement	0,0	0,0	100,0	0,0
Rémunération variable pluriannuelle	0,0	0,0	0,0	0,0
Rémunération exceptionnelle	0,0	0,0	0,0	0,0
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0
Avantages en nature (voiture, GSC, surcomplémentaire de prévoyance)	38,2	38,2	41,1	41,1
TOTAL	471,1	488,2	579,7	474,0

TABLEAU SUR LES RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 3 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
THOMAS Frédéric, Président				
Rémunérations (fixe, variable)	240,0	240,0	240,0	240,0
Autres rémunérations	0,0	0,0	0,0	0,0
Rémunération exceptionnelle	0,0	0,0	0,0	0,0
Rémunération des fonctions d'administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0
Avantages en nature voiture	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	240,0	240,0	240,0	240,0

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 4 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Néant.

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 5 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Néant.

ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 6 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe 153 (liste nominative)	N° et date du plan (1)	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions au moment de l'attribution	Date d'acquisition	Date de fin de période de conservation	Conditions de performance ^(a)
WIGNIOLLE Olivier	N° : Plan 1-2021 Date d'attribution : 01/07/2021	1 649	100 000 €	02/07/2023	01/07/2025	<input checked="" type="checkbox"/> La performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'index EPRA Europe (hors UK). <input checked="" type="checkbox"/> La performance opérationnelle et financière par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA).

(a) Les détails des conditions de performance des plans figurent dans le chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel.

ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT ET DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL EXÉCUTIF
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 7 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Néant.

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS
INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 8 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Néant.

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES PAR CES DERNIERS
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 9 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Néant.

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS – INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 10 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

La synthèse des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur et mis en place par Icade figure dans le chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel.

TABLEAU DE SYNTHÈSE RELATIF AUX AVANTAGES (NOTIONS DE CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE, INDEMNITÉS OU AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉ RELATIVE À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE)
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 11 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
THOMAS Frédéric Président Date début de mandat : 24/04/2019 Date fin de mandat : AG tenue en 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X		X		X
WIGNIOLLE Olivier Directeur général Date début de mandat : 29/04/2015 Date fin de mandat : AG tenue en 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X	X			X

Engagements et avantages au bénéfice de Monsieur Olivier Wigniolle au 31 décembre 2021

Par délibération en date du 29 avril 2015, renouvelée en date du 24 avril 2019, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Olivier Wigniolle à lui verser une indemnité de rupture en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.

Le versement de cette indemnité sera subordonné au respect des conditions liées aux performances du bénéficiaire en termes de création de valeur constatée au niveau d'Icade selon les modalités précisées ci-après.

La référence au RNPG faite ci-dessous s'entend après retraitement des plus-values de cession.

Détermination de l'évolution du RNPG

L'évolution du RNPG sera appréciée à l'aune de la comparaison entre, d'une part, le dernier RNPG connu durant l'année civile précédant la date de révocation d'Olivier Wigniolle (ci-après le « Dernier RNPG ») et, d'autre part, la moyenne des RNPG des deux années civiles précédant le Dernier RNPG (ci-après le « RNPG de la Période de Référence »).

Si ce Dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence, l'indemnité est due.

Prise en compte de l'évolution tendancielle du marché

Cette indemnité de rupture sera égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date du départ forcé.

Par ces mêmes délibérations, le conseil d'administration d'Icade du 24 avril 2019 a autorisé la souscription par Icade, au profit d'Olivier Wigniolle, d'une assurance chômage auprès de l'association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (« GSC »). Pour l'année 2021, le montant des cotisations s'élève à 32 765 euros.

Le conseil d'administration d'Icade du 24 avril 2019 a également décidé d'attribuer à Olivier Wigniolle un véhicule de fonction dans les règles définies au sein d'Icade.

Le conseil d'administration d'Icade du 24 avril 2019 a validé l'attribution à Olivier Wigniolle d'un régime surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie Monsieur Olivier Wigniolle, et ceci est considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.

Engagements et avantages au bénéfice des autres mandataires sociaux

Au 31 décembre 2021, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des autres mandataires sociaux d'Icade en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société (en dehors de ce qui est prévu pour le Directeur général).

À cette même date, Icade n'a pris aucun engagement de pensions de retraite et assimilé au bénéfice de ses mandataires sociaux. De même, aucun mandataire social ne bénéficie au sein d'Icade d'un régime de retraite surcomplémentaire.

À la date du présent document, Icade n'a accordé aucun prêt, avance ou garantie à ses mandataires sociaux. Il n'existe aucune convention conclue entre les membres du conseil d'administration et Icade ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

3.4. Ratio de rémunération – évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios

Conformément à l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019, sont communiqués ci-après les ratios entre le niveau de rémunération du Président du conseil d'administration et du Directeur général et les rémunérations moyenne et médiane (sur une base équivalents temps plein) des salariés de la Société ainsi que leur évolution annuelle, celle des performances de la Société et de la rémunération moyenne des salariés de la Société au cours des cinq exercices les plus récents.

Les rémunérations incluent la part fixe, la part variable versée au cours de l'exercice, les LTI, l'épargne salariale et les avantages en nature. Elles ont été recalculées à temps plein. Sont pris en compte les salariés « continûment présents » au cours des deux exercices comparés.

Conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les éléments mentionnés dans la présente section seront soumis au vote de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dans le cadre de l'approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 avec l'ensemble des autres informations visées par ce texte.

		Moyenne		Médiane	
		Icade SA	UES	Icade SA	UES
2021	CFNC/(évolution n-1)	389,4 M€/ + 9 %			
	Évolution rémunération salariés n-1	(33) %	(12) %	(29) %	(10) %
	Rémunération OW/(évolution n-1)	573 980	18 %		
	Rémunération FT/(évolution n-1)	240 000	0 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	2,07	7,54	1,93	9,29
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	0,87	3,15	0,81	3,88
2020	CFNC/(évolution n-1)	358,3 M€/ (8) %			
	Évolution rémunération salariés n-1	34 %	13 %	29 %	10 %
	Rémunération OW/(évolution n-1)	485 704	2 %		
	Rémunération AM/(évolution n-1)	240 000	NA		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1,17	5,69	1,16	7,17
	RATIO RÉMUNÉRATION A. MARTINEZ	0,58	2,81	0,58	3,54
2019^(a)	CFNC/(évolution n-1)	389,2 M€/ + 2 %			
	Évolution rémunération salariés n-1	(17) %	(1) %	(15) %	1 %
	Rémunération OW/(évolution n-1)	476 658	(3) %		
	Rémunération AM/(évolution n-1)	234 253	(4) %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1,54	6,29	1,47	7,76
	RATIO RÉMUNÉRATION A. MARTINEZ	0,76	3,09	0,72	3,81
2018^(b)	CFNC/(évolution n-1)	381,7 M€/ + 8 %			
	Évolution rémunération salariés n-1	31 %	22 %	29 %	13 %
	Rémunération OW/(évolution n-1)	493 140	4 %		
	Rémunération AM/(évolution n-1)	243 253	20 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1,32	6,14	1,34	7,79
	RATIO RÉMUNÉRATION A. MARTINEZ	0,35	3,03	0,66	3,84
2017^(c)	CFNC/(évolution n-1)	353,2 M€/ + 9 %			
	Évolution rémunération salariés n-1	(18) %	1 %	(15) %	5 %
	Rémunération OW/(évolution n-1)	474 800	1 %		
	Rémunération AM/(évolution n-1)	203 440	24 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1,55	6,67	1,47	8,13
	RATIO RÉMUNÉRATION A. MARTINEZ	0,66	2,86	0,63	3,48

(a) La population d'Icade a fortement baissé suite aux sorties des collaborateurs ANF Immobilier ayant opté pour le PSE.

(b) Suite à la fusion de la société ANF Immobilier, les collaborateurs ont intégré la société Icade SA.

(c) Sortie en 2016 des sociétés de services : Icade Property Management, I Porta, Icade Asset Management, Icade Transactions, Icade Conseil.

Nota : les rémunérations prises en compte sont celles perçues sur l'exercice – et non au titre de l'exercice –, ce qui diffère de la position prise dans les autres tableaux.

Il est également précisé que les rémunérations retenues intègrent tant pour les salariés que les dirigeants mandataires la valorisation des avantages en nature et pour les salariés la valorisation des attributions gratuites d'actions.

4. Informations complémentaires

4.1. Opérations sur titres réalisés par les membres des organes de gouvernance et de direction

Au titre de l'exercice 2021, les opérations sur titres suivantes ont été réalisées par les membres des organes de direction :

Déclarant	Date	Opération	Instrument financier	Prix unitaire (en €)	Volume
ICAMAP REAL ESTATE SECURITIES FUND SA, personne morale liée à Guillaume POITRINAL, administrateur	27/04/2021	Acquisition	Action	66,6872	44 000
ICAMAP INVESTMENTS SARL, personne morale liée à Guillaume POITRINAL, administrateur	27/05/2021	Acquisition	Action	59,2000	26 813
ICAMAP REAL ESTATE SECURITIES FUND SA, personne morale liée à Guillaume POITRINAL, administrateur	27/05/2021	Acquisition	Action	59,2000	874
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, administrateur	27/05/2021	Païement partiel du dividende en actions	Action	59,2000	786 449
ICAMAP INVESTMENTS SARL, personne morale liée à Guillaume POITRINAL, administrateur	08/06/2021	Cession	Action	75,6899	26 813
PREDICA SA, société anonyme, membre du conseil d'administration	17/06/2021	Cession	Action	74,5337	291
Emmanuel DESMAIZIÈRES, membre du comité exécutif en charge de la Promotion	06/12/2021	Attribution gratuite	Action	0,0000	724
PREDICA SA, société anonyme, membre du conseil d'administration	16/12/2021	Cession	Action	61,4986	1 080
PREDICA SA, société anonyme, membre du conseil d'administration	22/12/2021	Acquisition	Action	62,4061	6 822

4.2. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Structure du capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société

Néant (en dehors des dispositions prévues par l'article 6 des statuts en cas de non-respect de l'obligation statutaire de déclaration de franchissement du seuil de 0,5 % en capital ou en droit de vote : sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation).

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12

Ces éléments sont détaillés au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci (actions de préférence)

Néant.

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception du FCPE Icade Actions, investi en actions Icade et proposé aux salariés dans le cadre du plan d'épargne Groupe tel que décrit au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel. Les collaborateurs d'Icade détenteurs d'avares du fonds Icade Actions sont représentés à l'assemblée générale annuelle d'Icade par un représentant du personnel, lequel est désigné lors du conseil de surveillance du FCPE.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration

Ces règles sont conformes à la loi et à la réglementation en vigueur.

Règles applicables à la modification des statuts de la Société

L'article L. 225-96 du Code de commerce précise que l'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts ; toute clause contraire est réputée non écrite.

Pouvoirs du conseil d'administration en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Se reporter au tableau récapitulatif des autorisations et délégations de compétence figurant à la section 4.4 du chapitre 5 du présent document d'enregistrement universel ; celles-ci, en tout état de cause, sont, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, suspendues en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des autorisations et délégations relatives à l'actionnariat salarié).

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligations légales de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Certaines conditions de financement externe dont bénéficie Icade lui ont été accordées en considération de la participation de la Caisse des dépôts à son capital. Toutefois, majoritairement, ces cas de remboursement de financement ne s'activent qu'en cas de dégradation importante de la notation de crédit d'Icade consécutivement à ce changement de contrôle.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés de la Société s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Néant.

4.3. Conventions et engagements réglementés et conventions courantes conclues à des conditions normales

4.3.1. Conventions réglementées

Se reporter à la section « Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ».

4.3.2. Conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-39 alinéa 2 du Code de commerce, telles que modifiées par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises (dite loi « Pacte »), le conseil d'administration de la Société, lors de sa séance du 24 janvier 2020, a adopté une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales (conventions dites « libres ») remplissent bien ces conditions.

Cette procédure porte sur les conventions conclues entre la Société et les administrateurs, le Président du conseil d'administration, le Directeur général de la Société ou les personnes physiques qui leur sont étroitement liées, leurs sociétés patrimoniales ainsi que les personnes morales dans lesquelles ils ont un intérêt (mandat ou détention de capital).

Cette procédure vise, d'une part, à apporter des précisions quant aux critères retenus par la Société pour identifier et qualifier les conventions courantes conclues à des conditions normales auxquelles elle est partie, et, d'autre part, à formaliser une procédure permettant d'évaluer régulièrement si ces conventions continuent de remplir ces conditions.

En amont de la réunion du conseil d'administration appelé à arrêter les comptes du dernier exercice écoulé :

- les conventions en vigueur qualifiées de courantes et conclues à des conditions normales sont réexaminées chaque année par la direction juridique et assurances Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, au vu des critères d'identification des conventions courantes conclues à des conditions normales, et le cas échéant, avec les commissaires aux comptes de la Société ;
- la liste des conventions concernées, ainsi que les conclusions de l'examen mené par la direction juridique et assurances Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, sont transmises aux membres du comité d'audit et des risques pour observations.

Lors de la réunion d'arrêtés des comptes du dernier exercice écoulé, le conseil d'administration est informé par le comité d'audit et des risques de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation, de ses résultats et de ses éventuelles observations. Il en tire les conséquences qu'il estime nécessaire.

Si, à l'occasion de l'examen annuel, la direction juridique Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, estime qu'une convention précédemment considérée comme courante et conclue à des conditions normales ne satisfait plus les critères précités, elle saisit le conseil d'administration. Celui-ci requalifie le cas échéant la convention en convention réglementée, la ratifie et la soumet à la ratification de la plus prochaine assemblée générale, sur rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce.

4.4. Tableau récapitulatif des délégations et autorisations financières au 31 décembre 2021

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé	Utilisation au cours de l'exercice 2021
Autorisation à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux	23/04/2021	23 ^e résolution	38 mois soit jusqu'au 22/06/2024	1 % du capital à la date d'utilisation par le conseil de l'autorisation Plafond pour les dirigeants mandataires sociaux de 2 % de l'enveloppe de 1 %	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 2 715 actions attribuées gratuitement au titre du plan AGA 1-2019 ▣ le conseil d'administration d'Icade du 29 juin 2021 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites pour le Directeur général de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES : 1 649 actions
Autorisation pour augmenter le capital social avec DPS (émission réservée aux actionnaires)	23/04/2020	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/06/2023	38 M€ (Faculté d'émettre uniquement des actions ordinaires)	Néant
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	24/04/2020	23 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 23/06/2022	10 % du capital social (Montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 22 ^e résolution de l'AGM du 24/04/2020, soit 38 M€)	Néant
Autorisation à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions	23/04/2021	17 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 22/10/2022	5 % des actions composant le capital social ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Prix maximum d'achat : 110 € par action. Montant maximal de l'opération : 500 M€	Utilisation dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de : <ul style="list-style-type: none"> ▣ achat : 618 576 actions ▣ vente : 618 576 actions
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues	23/04/2021	18 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 22/10/2022	10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	23/04/2021	19 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/06/2023	Montant nominal maximum de 15 M€	Néant
Autorisation d'augmenter le montant des émissions d'actions ordinaires	23/04/2021	21 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/06/2023	Augmentation du nombre de titres à émettre dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée générale du 23/04/2021	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre du PEE (plan d'épargne d'entreprise)	23/04/2021	22 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/06/2023	1 % du capital dilué au jour de l'AGM du 23/04/2021 (Montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 20 ^e résolution de l'AGM du 23/04/2021, soit 38 M€)	Néant

4.5. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées

Sous réserve des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires dans le contexte de la crise sanitaire liée à l'épidémie de la Covid-19, les modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 15 des statuts de la Société, dont les dispositions sont rappelées au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel relatif aux renseignements sur l'émetteur et son capital.

4.6. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction

Néant.

4.7. Conflits d'intérêts – condamnation pour fraude

À la date d'établissement du présent document d'enregistrement universel et à la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil d'administration et/ou des membres de la direction générale ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des membres du conseil d'administration et/ou des membres de la direction générale ;
- aucun des membres du conseil d'administration et aucun des membres de la direction générale n'a été concerné au cours des cinq dernières années par une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprise sous administration judiciaire en ayant occupé des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) à l'encontre de l'un des membres du conseil d'administration et de l'un des membres de la direction générale au cours des cinq dernières années ;
- aucun d'entre eux n'a été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;

- il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et associés commandités, a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale ;
- il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et associés commandités, concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.

Conformément au règlement intérieur, les membres du conseil d'administration doivent informer le Président ou, le cas échéant, le vice-Président du conseil d'administration qui en informera à son tour le conseil d'administration et, le cas échéant, le comité stratégie et investissement, de tout conflit d'intérêts, même potentiel, avec la Société et s'abstenir de voter la délibération correspondante. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des membres du conseil d'administration ou de la direction générale et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

4.8. Prévention des délits d'initié – déontologie boursière

Les mandataires sociaux et les personnes assimilées, ainsi que les personnes ayant avec eux des liens personnels étroits, sont tenus de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société. De plus, les dirigeants s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de la Société pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant 15 jours calendaires avant la publication du chiffre d'affaires consolidé de la Société devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant 30 jours calendaires avant la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la Société devant intervenir au cours du semestre considéré ;

- pendant la période comprise entre la date à laquelle l'cade a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait influencer de façon sensible sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent. Enfin, des collaborateurs peuvent être identifiés en tant qu'initiés occasionnels et tenus ponctuellement à la même interdiction pour les périodes où sont conduites des opérations pouvant influencer le cours du titre d'cade.

5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société Icade,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

Contrat de prévoyance au bénéfice d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur général d'Icade

Un contrat d'assurance « prévoyance » de groupe a été souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la société CNP Assurances le 15 février 2012. Ce contrat permet à certains dirigeants des filiales du groupe de la Caisse des dépôts de bénéficier de cette assurance.

Dans ce cadre, Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade est l'un des assurés couverts par cette assurance, qui lui permet de bénéficier d'une couverture liée à son statut de mandataire social.

La Caisse des dépôts a souhaité refacturer à Icade sa quote-part du contrat d'assurance « prévoyance » de groupe, laquelle quote-part correspond à l'assurance dont bénéficie Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade. La refacturation par la Caisse des dépôts de cette assurance « prévoyance » groupe et le paiement par Icade des factures qui seront émises dans ce contexte établira l'existence d'une convention de refacturation et ce, quand bien même cette convention de refacturation ne serait pas formalisée par un contrat écrit.

Le Conseil d'Administration du 29 avril 2015 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a à bénéficier de cette assurance « prévoyance », en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme justes et équitables pour Icade pour ce type d'assurance et ii) de la complexité qu'il y aurait à souscrire une nouvelle assurance pour le dirigeant concerné.

Le montant de cette refacturation s'est élevé à 2 872,67 euros au titre de l'année 2021.

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 14 mars 2022

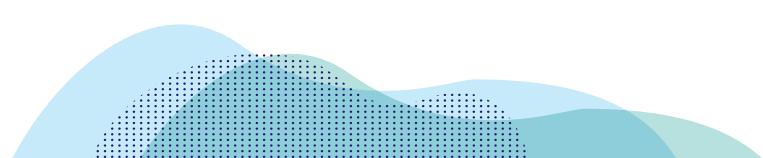
Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Magnan et Johanna Darmon

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit





Maison des services -
Latécoère (Toulouse)

6.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé	236
État du résultat global consolidé	236
État de la situation financière consolidée	237
Tableau des flux de trésorerie consolidés	238
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	239
Notes annexes aux états financiers consolidés	240

2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

296

3. ÉTATS FINANCIERS COMPTES ANNUELS

Bilan	300
Compte de résultat	302
Annexe aux états financiers	303

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

328

1. États financiers consolidés

Le Groupe a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021, le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement. Les états comparatifs ont été retraités et les impacts des retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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	2021	2020 retraité ^(a)
Chiffre d'affaires	8.1.	1 660,9	1 440,2
Autres produits liés à l'activité		0,7	6,5
Produits des activités opérationnelles		1 661,6	1 446,7
Achats consommés		(753,2)	(615,8)
Services extérieurs		(107,9)	(92,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2,3)	(5,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(143,1)	(130,3)
Autres charges liées à l'activité		(29,6)	(29,4)
Charges des activités opérationnelles		(1 036,1)	(873,0)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		625,5	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(20,5)	(18,6)
Variation de juste valeur des immeubles de placement ^(a)	5.3.	163,4	(246,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		0,5	1,4
Résultat sur acquisitions		(1,2)	(1,6)
Résultat sur cessions		45,8	10,1
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.	(12,9)	(11,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		800,6	307,3
Coût de l'endettement financier net		(101,5)	(104,7)
Autres produits et charges financiers		(54,4)	(13,9)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4.	(155,9)	(118,6)
Charge d'impôt	10.1.	(8,4)	(5,2)
Résultat net des activités poursuivies		636,4	183,5
Résultat des activités abandonnées		0,7	3,2
RÉSULTAT NET^(a)		637,0	186,7
■ Dont résultat net, part du Groupe^(a)		400,1	79,5
Dont activités poursuivies ^(a)		399,5	76,4
Dont activités abandonnées ^(a)		0,7	3,2
■ Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle^(a)		236,9	107,1
Résultat part du Groupe de base par action (en €)^(a)	7.4.1.	5,33 €	1,08 €
■ Dont activités poursuivies par action ^(a)		5,33 €	1,03 €
■ Dont activités abandonnées par action ^(a)		0,01 €	0,04 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)^(a)	7.4.2.	5,33 €	1,07 €
■ Dont activités poursuivies par action ^(a)		5,32 €	1,03 €
■ Dont activités abandonnées par action ^(a)		0,01 €	0,04 €

(a) Pour les périodes comparables, retraitées suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité ^(a)
RÉSULTAT NET^(a)	637,0	186,7
Autres éléments du résultat global :		
■ Recyclables en compte de résultat - couverture des flux de trésorerie	58,8	(22,1)
Variation de juste valeur	37,9	(21,1)
Recyclage par résultat	20,8	(1,0)
■ Non recyclables en compte de résultat	3,0	(0,1)
Écarts actuariels	3,7	(0,0)
Impôts sur écarts actuariels	(0,7)	(0,1)
Résultat global reconnu en capitaux propres	61,8	(22,3)
■ Dont transféré dans le résultat net	20,8	(1,0)
RÉSULTAT GLOBAL^(a)	698,9	164,4
■ Dont part du Groupe^(a)	453,3	61,4
■ Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle^(a)	245,5	103,0

(a) Pour les périodes comparables, retraitées suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

État de la situation financière consolidée

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)	01/01/2020 retraité ^(a)
Goodwills	9.1.1.	45,3	45,3	45,3
Autres immobilisations incorporelles	9.1.1.	22,2	21,7	19,5
Immobilisations corporelles	9.1.2.	44,3	52,4	61,2
Immeubles de placement nets ^(a)	5.1.1.	15 183,6	14 497,7	14 148,5
Titres mis en équivalence ^(a)	9.2.	132,7	143,8	154,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	21,2	22,2	23,8
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	75,8	41,0	8,1
Dérivés actifs	6.1.3.	3,8	0,0	0,4
Actifs d'impôts différés	10.3.	8,1	18,0	14,8
ACTIFS NON COURANTS^(a)		15 537,0	14 842,2	14 476,4
Stocks et en-cours	8.2.2.	556,4	472,1	563,1
Actifs sur contrats	8.2.3.	103,9	125,9	327,3
Créances clients ^(a)	8.2.3.	147,9	173,5	203,3
Créances d'impôts		11,3	6,2	19,6
Créances diverses	8.2.4.	300,8	291,0	344,0
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	110,8	97,0	66,5
Dérivés actifs	6.1.3.	-	7,0	5,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	655,7	1 190,1	767,1
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	185,1	-	9,8
ACTIFS COURANTS^(a)		2 072,0	2 362,8	2 306,4
TOTAL DES ACTIFS^(a)		17 608,9	17 205,0	16 782,8

(a) Pour les périodes comparables, retraitées suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)	01/01/2020 retraité ^(a)
Capital	7.1.1.	116,2	113,6	113,6
Primes liées au capital		2 593,5	2 644,4	2 644,4
Actions propres		(39,1)	(39,2)	(43,6)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(3,0)	(53,1)	(34,8)
Autres réserves ^(a)		3 654,0	3 719,0	3 719,3
Résultat net part du Groupe ^(a)		400,1	79,5	300,2
Capitaux propres - part du Groupe^(a)		6 721,8	6 464,1	6 699,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle ^(a)	7.3.1.	1 917,5	1 692,3	1 677,4
CAPITAUX PROPRES^(a)		8 639,4	8 156,3	8 376,5
Provisions	11.1.	26,7	32,1	32,0
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	6 501,0	6 352,0	6 134,7
Dettes de location	8.3.	46,2	50,5	59,1
Dettes d'impôts		8,8	10,5	15,2
Passifs d'impôts différés	10.3.	10,6	12,6	13,3
Autres passifs financiers		72,7	73,6	69,2
Dérivés passifs	6.1.3.	16,7	73,8	53,6
PASSIFS NON COURANTS		6 682,7	6 605,1	6 377,1
Provisions	11.1.	49,5	37,6	42,8
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	1 126,2	1 311,8	703,3
Dettes de location	8.3.	8,2	8,0	8,9
Dettes d'impôts		15,1	15,0	16,0
Passifs sur contrats	8.2.3.	51,8	43,8	12,1
Dettes fournisseurs ^(a)		519,4	512,5	683,4
Dettes diverses ^(a)	8.2.4.	510,2	509,8	554,3
Autres passifs financiers		2,9	1,2	1,4
Dérivés passifs	6.1.3.	1,3	0,8	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	2,3	3,1	6,3
PASSIFS COURANTS^(a)		2 286,9	2 443,6	2 029,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES^(a)		17 608,9	17 205,0	16 782,8

(a) Pour les périodes comparables, retraitées suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2021	2020 retraité ^(a)
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net ^(a)		637,0	186,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions ^(a)		40,9	30,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(163,4)	246,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		21,9	0,4
Autres produits et charges calculés		5,9	9,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs ^(a)		(25,7)	(10,6)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(26,0)	(0,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence ^(a)		12,9	11,5
Dividendes reçus		(0,6)	(0,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		502,9	474,0
Coût de la dette financière nette		97,0	102,4
Charge d'impôt		8,3	5,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		608,1	581,6
Intérêts payés		(103,0)	(106,5)
Impôt payé		(7,5)	(9,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.1.	31,5	184,6
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		529,1	650,1
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
▣ acquisitions		(1 026,7)	(530,6)
▣ cessions		380,3	24,6
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(29,6)	(20,4)
Variation des créances financières		1,8	1,6
Investissements opérationnels		(674,2)	(524,7)
Titres de filiales			
▣ acquisitions		(232,7)	(32,3)
▣ cessions		60,5	0,0
▣ incidences des variations de périmètre		1,3	1,7
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
▣ acquisitions		5,6	3,0
▣ cessions		0,0	0,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(6,4)	1,1
Investissements financiers		(171,8)	(26,5)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(846,0)	(551,3)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital			
		65,3	36,5
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
▣ dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4	(196,1)	(296,5)
▣ dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(83,2)	(81,7)
Rachat de titres en autocontrôle		0,2	(0,5)
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(1,6)	(46,9)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(215,5)	(389,1)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
		1 515,6	1 393,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières			
		(1 561,5)	(604,3)
Remboursements des dettes de location			
		(7,8)	(8,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			
		42,7	(67,4)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	(11,1)	713,9
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(226,6)	324,8
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		(543,5)	423,7
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE		1 085,7	662,0
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		542,3	1 085,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
		655,6	1 188,9
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
		(113,3)	(103,2)
TRÉSORERIE NETTE		542,3	1 085,7

(a) Pour les périodes comparables, retraitées suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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
CAPITAUX PROPRES PUBLIÉS AU 01/01/2020	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	489,1	3 168,7	926,1	4 094,8
Mise à la juste valeur des immeubles de placement au 01/01/2020 ^(a)					3 530,4	3 530,4	751,3	4 281,7
CAPITAUX PROPRES RETRAITÉS AU 01/01/2020^(a)	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	4 019,5	6 699,1	1 677,4	8 376,5
Résultat net retraité^(a)					79,5	79,5	107,1	186,7
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				(17,2)		(17,2)	(3,9)	(21,1)
▣ Recyclage par résultat				(0,7)		(0,7)	(0,3)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global retraité de l'exercice^(a)				(18,0)	79,4	61,4	103,0	164,4
Dividendes versés					(296,5)	(296,5)	(84,0)	(380,6)
Augmentation de capital	(0,0)	0,0					69,7	69,7
Actions propres			4,3		(4,8)	(0,5)		(0,5)
Rachat d'actions Icade Santé ^(b)				(0,4)	(0,9)	(1,3)	(78,4)	(79,6)
Autres ^(c)	(0,0)		0,0		1,8	1,8	4,6	6,4
CAPITAUX PROPRES RETRAITÉS AU 31/12/2020^(a)	113,6	2 644,4	(39,2)	(53,1)	3 798,5	6 464,1	1 692,3	8 156,3
Résultat net					400,1	400,1	236,9	637,0
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				29,6		29,6	8,3	37,9
▣ Recyclage par résultat				20,6		20,6	0,2	20,8
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					3,7	3,7	0,0	3,7
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,7)	(0,7)		(0,7)
Résultat global de l'exercice				50,2	403,1	453,3	245,5	698,9
Dividendes versés		(148,8)			(147,9)	(296,7)	(84,2)	(380,9)
Augmentation de capital ^(d)	2,6	98,0				100,6	64,0	164,5
Actions propres ^(e)			0,2			0,2		0,2
Rachat d'actions Icade Santé								
Autres				(0,0)	0,4	0,4	0,0	0,4
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	116,2	2 593,5	(39,1)	(3,0)	4 054,1	6 721,8	1 917,5	8 639,4

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(b) En 2020, Icade Santé, filiale d'Icade, a procédé au rachat de 2,51 % de ses propres actions auprès d'un de ses actionnaires minoritaires. Cette opération a porté le pourcentage d'intérêt du Groupe dans Icade Santé de 56,84 % à 58,30 %.

(c) En 2020, les participations ne donnant pas le contrôle concernent principalement les intérêts des minoritaires des entités acquises au cours de l'exercice (Ad Vitam et Oresc 7, 8 et 12).

(d) Dans le cadre du paiement d'une fraction du dividende en actions (cf. note 2.4), Icade SA a procédé à la création de 1 698 804 actions nouvelles.

(e) Les actions propres détenues ont été ramenées de 540 269 au 31 décembre 2020 à 537 554 au 31 décembre 2021.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Note 1. Principes généraux	241	Note 8. Données opérationnelles	267
1.1. Informations générales	241	8.1. Produits des activités ordinaires	267
1.2. Référentiel comptable	241	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	268
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	245	8.3. Dettes de location	271
Note 2. Faits marquants de l'exercice 2021	245	Note 9. Autres actifs non courants	272
2.1. Crise sanitaire	245	9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	272
2.2. Investissements et cessions	245	9.2. Titres mis en équivalence	274
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net	246	Note 10. Impôts sur les résultats	275
2.4. Distribution de dividendes	246	10.1. Charge d'impôt	277
Note 3. Périmètre de consolidation	246	10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	277
Note 4. Information sectorielle	248	10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	277
4.1. Résultats sectoriels	248	Note 11. Provisions	278
4.2. État de la situation financière sectorielle	249	11.1. Provisions	278
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	249	11.2. Passifs éventuels	278
Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	249	Note 12. Rémunérations et avantages au personnel	278
5.1. Patrimoine immobilier	249	12.1. Avantages à court terme	279
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	252	12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	279
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	255	12.3. Paiements fondés sur des actions	281
Note 6. Financement et instruments financiers	256	12.4. Effectifs	283
6.1. Structure financière et contribution au résultat	256	Note 13. Autres informations	283
6.2. Gestion des risques financiers	261	13.1. Parties liées	283
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	263	13.2. Engagements hors bilan	284
Note 7. Capitaux propres et résultat par action	264	13.3. Événements postérieurs à la clôture	286
7.1. Capital social et actionnariat	264	13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	286
7.2. Dividendes	265	13.5. Périmètre	287
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	265		
7.4. Résultat par action	266		

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 31 décembre 2021 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 (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2021, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et de santé et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains notamment dans le domaine de la santé.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2020 établies selon le référentiel IFRS 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 au 31 décembre 2021 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception :

- du changement de méthode comptable opéré pour la valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur, présenté à la note 1.2.1 ci-après ;
- et des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui sont présentés à la note 1.2.2 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 18 février 2022.

1.2.1. Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur

La norme IAS 40 « Immeubles de placement » offre deux méthodes comptables possibles pour évaluer les immeubles de placement après la comptabilisation initiale :

- le modèle de la juste valeur, consistant à évaluer tous les immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à IFRS 13 ; ou
- le modèle du coût, consistant à évaluer un immeuble de placement selon le modèle du coût développé par la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (ou conformément à IFRS 16 dans le cas d'un droit d'utilisation, ou IFRS 5 dans le cas d'un immeuble classé comme étant détenu en vue de la vente).

Cette dernière méthode était celle appliquée par le groupe Icade dans ses états financiers historiques.

Le Groupe a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021 le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement jugeant que ce changement de méthode conduit à donner une information plus pertinente de l'évaluation de son patrimoine immobilier et un alignement avec nos pairs. Conformément à IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective, sur la base des évaluations du patrimoine immobilier utilisées pour les communications historiques. En conséquence, les états financiers 2020 présentés ont été retraités en application de la nouvelle méthode à des fins de comparaison.

Les principes comptables appliqués en la matière conformément à IAS 40 sont décrits dans la note 5.

Les principaux effets induits par ce changement de méthode sont les suivants :

- Dans l'état de la situation financière, tous les immeubles de placement, sauf exception prévue par la norme, sont évalués selon le modèle de la juste valeur.
- Tout profit ou perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement est comptabilisé sur une ligne dédiée du compte de résultat consolidé et présenté entre l'excédent brut opérationnel et le résultat opérationnel.

Ces actifs évalués à la juste valeur ne font plus l'objet d'amortissement ni de dépréciation.

L'incidence de ce changement de méthode sur les capitaux propres consolidés du Groupe à l'ouverture au 1^{er} janvier 2020 s'élève à 4 281,7 millions d'euros dont 3 530,4 millions d'euros pour la part Groupe. La suppression des charges d'amortissements et de dépréciations comptabilisées au titre des immeubles de placement, la constatation de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier ainsi que la correction des résultats de cessions ont conduit à augmenter le résultat net consolidé du Groupe de l'exercice 2020 de 123,2 millions d'euros dont 55,3 millions d'euros pour la part Groupe (soit de 0,75 euro par action).

Les incidences de l'application du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement sur les états financiers consolidés 2021 sont présentées dans les tableaux ci-après :

Compte de résultat consolidé : passage du publié au retraité

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2020 retraité	Retraitement	31/12/2020 publié
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		573,7	-	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(18,6)	340,1	(358,7)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.3.2.	1,4	33,4	(32,0)
Variation de juste valeur du patrimoine immobilier		(246,2)	(246,2)	-
Résultat sur acquisitions		(1,6)	-	(1,6)
Résultat sur cessions		10,1	(3,1)	13,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		318,8	124,2	194,6
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.1.	(11,5)	(0,9)	(10,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		307,3	123,2	184,0
Charge d'impôt	10.1.	(5,2)	-	(5,2)
Résultat net des activités poursuivies		183,5	123,2	60,3
Résultat des activités abandonnées		3,2	-	3,2
RÉSULTAT NET		186,7	123,2	63,4
▣ Dont résultat net, part du Groupe		79,5	55,3	24,2
Dont activités poursuivies		76,4	55,3	21,1
Dont activités abandonnées		3,2	-	3,2
▣ Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		107,1	67,9	39,2
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1.	1,08 €	0,75 €	0,33 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2.	1,07 €	0,75 €	0,33 €

État du résultat global consolidé : passage du publié au retraité

(en millions d'euros)		31/12/2020 retraité	Retraitement	31/12/2020 publié
RÉSULTAT NET		186,7	123,2	63,4
RÉSULTAT GLOBAL		164,4	123,2	41,2
▣ Dont part du Groupe		61,4	55,3	6,1
▣ Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		103,0	67,9	35,1

État de la situation financière consolidée : passage du publié au retraité

Actif (en millions d'euros)	31/12/2020 retraité	Retraitement	31/12/2020 publié	01/01/2020 retraité	Retraitement	01/01/2020 publié
Immeubles de placement nets	14 497,7	4 511,8	9 985,9	14 148,5	4 387,8	9 760,7
Titres mis en équivalence	143,8	21,8	122,0	154,8	22,8	132,1
Autres actifs non courants	200,6		200,6	173,1		173,1
ACTIFS NON COURANTS	14 842,2	4 533,7	10 308,5	14 476,4	4 410,6	10 065,8
Autres actifs courants	2 362,8	(146,4)	2 509,2	2 296,6	(141,3)	2 437,8
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	-	-	-	9,8	-	9,8
ACTIFS COURANTS	2 362,8	(146,4)	2 509,2	2 306,4	(141,3)	2 447,7
TOTAL DES ACTIFS	17 205,0	4 387,3	12 817,7	16 782,8	4 269,3	12 513,5

Passif (en millions d'euros)	31/12/2020 retraité	Retraitement	31/12/2020 publié	01/01/2020 retraité	Retraitement	01/01/2020 publié
Capitaux propres - part du Groupe	6 464,1	3 607,6	2 856,5	6 699,1	3 530,4	3 168,7
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	1 692,3	797,4	894,9	1 677,4	751,3	926,1
CAPITAUX PROPRES	8 156,3	4 404,9	3 751,4	8 376,5	4 281,7	4 094,8
PASSIFS NON COURANTS	6 605,1	0,0	6 605,1	6 377,1		6 377,1
PASSIFS COURANTS	2 443,6	(17,7)	2 461,2	2 029,2	(12,4)	2 041,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	17 205,0	4 387,3	12 817,7	16 782,8	4 269,3	12 513,5

Tableau des flux de trésorerie consolidés : passage du publié au retraité

(en millions d'euros)	2020 retraité	Retraitement	2020 publié
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net	186,7	123,2	63,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	276,9	(127,3)	404,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	0,4	-	0,4
Autres produits et charges calculés	9,9	-	9,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(10,6)	3,1	(13,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	(0,0)	-	(0,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	11,5	0,9	10,6
Dividendes reçus	(0,8)	-	(0,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	474,0	-	474,0
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	581,6	-	581,6
Intérêts payés	(106,5)	-	(106,5)
Impôt payé	(9,6)	-	(9,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	184,6	-	184,6
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	650,1	-	650,1
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(551,3)	-	(551,3)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	324,8	-	324,8
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)	423,7	-	423,7
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	662,0	-	662,0
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE	1 085,7	-	1 085,7

Les incidences du changement de méthode sur la variation des capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier et au 31 décembre 2020 sont présentées directement dans l'état primaire correspondant.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2021

- Amendements IAS 39 – IFRS 7 – IFRS 9 « Réforme des taux d'intérêt de référence (Ibor) – Étape 2 » :

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié des amendements aux normes IFRS 9, IFRS 7 et IAS 39 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Ces amendements, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021, n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Ils s'inscrivent dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« Ibor ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'Eonia et l'Euribor qui sont respectivement remplacés par l'Ester et l'Euribor Hybride. Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou décomptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

La première étape de la réforme ne concernait que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt décrits en note 6.1.3 qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1^{er} janvier 2022, date à laquelle l'Euribor ne sera plus publié. Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes ont été initiés dès 2019 par le Groupe avec ses partenaires bancaires et seront finalisés d'ici 2022.

La deuxième étape de la réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences comptables des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020. L'entrée en application de cette étape 2 a eu lieu au 1^{er} janvier 2021.

Les états financiers du Groupe n'ont pas été impactés significativement par les conséquences de ces amendements compte tenu de la faible exposition du Groupe à l'indice Eonia. Les travaux de mise à jour de la documentation contractuelle portant sur les instruments financiers du Groupe ont été achevés sur l'exercice, donnant lieu si nécessaire, à la signature d'avenants avec les banques.

- Amendements IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 » :

Ces amendements prolongent d'un an la période d'application de l'amendement « Allègements de loyer liés à la Covid-19 » publié en mai 2020. Ainsi la mesure de simplification prévue peut s'appliquer aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022. Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, n'est pas concerné par cet amendement.

- Amendements IFRS 4 :

Ces amendements ne sont pas applicables au groupe Icade.

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 « Avantages du personnel ») :

En mai 2021, l'IASB a approuvé les conclusions de l'IFRS IC de décembre 2020 portant sur la méthodologie de calcul de la période d'acquisition des droits, prise en compte dans l'évaluation de la provision pour indemnités de fin de carrière. L'IFRS IC considère que la linéarisation de l'acquisition des droits doit se faire uniquement sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre les droits plafonnés. Compte tenu des modalités des régimes à prestations définies en vigueur dans le Groupe, cette décision n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

- Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 « Immobilisations incorporelles ») :

L'IASB a validé en avril 2021 la position de l'IFRS IC portant sur les critères de capitalisation en immobilisations incorporelles des coûts de configuration et d'adaptation des logiciels acquis en mode SaaS. Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles, les autres étant constatées en charges. Le Groupe finalise l'identification et l'analyse des coûts concernés et n'anticipe pas d'impact significatif lié à la mise en œuvre de cette décision.

1.2.3. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2021

Normes, amendements et interprétations publiés, applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2021 et adoptés par l'Union européenne

- Amendements à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat » :

Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.

- Amendements à la norme IFRS 3 « Mise à jour du cadre conceptuel ».

- Améliorations annuelles des IFRS – cycle 2018-2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).

- Amendements à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ».

Ces normes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022 n'ont pas été appliquées par anticipation par le Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2023 mais non encore adoptés par l'Union européenne

- 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 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.

- 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).

- Norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (en remplacement d'IFRS 4) : Cette norme n'est pas applicable au Groupe.

- 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.

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 des immeubles de placement et de certains actifs et passifs financiers 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 « Évaluation 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.

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

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;

- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 8.2) ;
- 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 des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 8.1).

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans le contexte de crise sanitaire et économique qui a perduré en 2021 (« crise de la Covid-19 ») et qui est resté marqué par un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise.

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 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 notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et l'cade poursuit activement sa stratégie de financement durable avec la mise en place fin 2021 d'un nouveau cadre de référence d'émission de dettes vertes.

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 actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2021

2.1. Crise sanitaire

L'environnement économique de l'année 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19. Les actions et mesures entreprises par le Groupe en 2020 et poursuivies sur 2021 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires lui ont permis de maintenir son activité sur l'ensemble de ses métiers. Cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur les résultats du Groupe en 2021.

2.2. Investissements et cessions

Foncière Tertiaire

- Les investissements se sont poursuivis et ont principalement porté sur l'acquisition de l'immeuble Le Prairial à Nanterre (92) et de l'ensemble immobilier Equinove au Plessis-Robinson (92) ainsi que sur la poursuite des opérations en développement avec notamment la livraison de trois actifs de bureaux : Origine à Nanterre (92), Le Fresk à Issy-les-Moulineaux (92) et le West Park 4 à La Défense (92).
- Les cessions intervenues portent notamment sur les immeubles Millénaire 1 à Aubervilliers (93) et Le Loire à Villejuif (94), Morizet à Boulogne-Billancourt (92), Silky Way à Lyon (69).

Foncière Santé France

L'année 2021 a été principalement marquée par :

- l'acquisition de douze établissements, soit six Ehpad, trois SSR, un établissement psychiatrique et deux cliniques MCO ;
- la livraison de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérateurs de santé et de soins aux seniors.

Foncière Santé International

Les opérations de croissance externe se sont poursuivies avec :

- en Italie, la poursuite des investissements avec :
 - l'acquisition de deux maisons de retraite exploitées par KOS, une à Castenaso et une à Grosseto,
 - l'acquisition de cinq établissements exploités par La Villa, situés dans les régions de Lombardie, Ligurie, des Marches et en Émilie-Romagne,
 - la signature d'un protocole pour des opérations de *sale & lease-back* avec Gruppo Villa Maria portant sur l'acquisition entre fin 2021 et fin 2022 de quatre maisons de retraite situées dans les régions de Toscane, Ligurie, Émilie-Romagne et Pouilles. Un des actifs a été acquis fin décembre 2021 à Bologne ;
- en Allemagne :
 - l'acquisition de deux maisons de retraite situées à Berlin et à Papenbrug ;
- en Espagne :
 - la signature avec le groupe Amavir de promesses d'acquisition portant sur trois maisons médicalisées pour personnes âgées en cours de construction. La concrétisation de ces acquisitions est attendue à la livraison de ces établissements actuellement en développement (entre fin 2022 et le premier semestre 2023) ;
- au Portugal :
 - l'acquisition de 100 % des titres du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

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 l'exercice.

Promotion

L'activité de Promotion qui avait été affectée lors du premier confinement de 2020 par l'arrêt des chantiers a retrouvé en 2021 son niveau d'activité pré-crise, même en croissance par rapport à celui de 2019.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours de l'exercice le Groupe a notamment procédé :

- Le 11 janvier 2021, Icade a procédé à une émission obligataire de 600,0 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625 %, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans.

En décembre 2021, dans le cadre de l'actualisation de son *Green Financing Framework*, Icade a sollicité le consentement des porteurs des obligations de la souche de 600 millions d'euros, émises en janvier 2021, afin de les requalifier en obligations vertes (*Green Bonds*).

Par ailleurs, le Groupe a procédé au remboursement anticipé de deux lignes obligataires :

- souche obligataire 2021, pour 257,1 millions d'euros, le 18 janvier 2021 ;
 - souche obligataire 2022, pour 395,7 millions d'euros, le 24 février 2021.
- Le Groupe a débouclé au cours du premier semestre un montant total de 228,4 millions d'euros de *swaps*. Conformément à la norme IFRS 9, le coût du débouclage anticipé de ces instruments de couverture a été intégralement comptabilisé dans le résultat financier pour un total de 22,0 millions d'euros.

Une revue complète est fournie dans la note 6 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.4. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 23 avril 2021 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,01 euros par action en numéraire, en mars 2021, pour un montant de 148,7 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ; et
- le versement du solde, soit 2,0 euros par action, intervenu le 27 mai 2021, pour un montant de 148,0 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus, en fonction de l'option offerte aux actionnaires, soit :
 - 100 % du solde du dividende en numéraire, ou
 - 80 % de ce solde en actions ordinaires nouvelles Icade et 20 % de ce solde en numéraire.

Cette seconde distribution pour le solde s'est traduite par un versement en numéraire de 47,4 millions d'euros et par une augmentation de capital de 100,6 millions d'euros.

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. Périmètre de consolidation

Principes comptables

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale ainsi que les intérêts du Groupe dans les coentreprises et entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ses rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est une entité sur laquelle le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe lorsque l'accord unanime des associés est requis dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle ni le contrôle conjoint.

Les coentreprises et les entreprises associées sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint (pour les coentreprises) ou l'influence notable (pour les entreprises associées) est exercé jusqu'à ce que ce dernier prenne fin.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les variations de l'actif net des entreprises mises en équivalence, et en particulier la quote-part du Groupe dans les résultats nets de ces entreprises. Seules les marges internes au Groupe et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 6.1.5.

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut a minima une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un goodwill s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue une badwill – au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses – et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Dans le cas où le regroupement implique une prise de participation inférieure à 100 %, la fraction d'intérêts non acquise (c'est-à-dire la part attribuable aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle) est évaluée et comptabilisée :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un goodwill est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du goodwill complet ;
- soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun goodwill n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du goodwill partiel.

Le Groupe dispose d'une période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs acquis et passifs repris. Tout ajustement de la juste valeur de ces actifs et passifs au cours de cette période est comptabilisé en contrepartie du goodwill. Au-delà de cette période, tout ajustement de la juste valeur des actifs et passifs est enregistré directement en résultat.

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Activités abandonnées

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat consolidé et au tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 13.5.

L'évolution du périmètre de consolidation sur l'exercice provient des prises ou des cessions de participations et des créations ainsi que des dissolutions d'entités juridiques sur la période, principalement dans les métiers de la Foncière Santé et de la Promotion.

L'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

La contribution des sociétés acquises en 2021 au chiffre d'affaires et au résultat net du Groupe est non significative, pour les périodes allant de leur date d'acquisition au 31 décembre et en année pleine.

Le Groupe a acquis en décembre 2021 100 % des titres du fonds Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Cette acquisition répondant à la définition d'une activité selon les termes de l'amendement à la norme IFRS 3 a été comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Ainsi, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition de cette société. Cela s'est notamment traduit par la reconnaissance d'immeubles de placement pour un montant de 210,6 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 2,7 millions d'euros et d'impôts différés passif pour un montant de 3,1 millions d'euros, soit un actif net réévalué par du Groupe estimé à 204,3 millions d'euros.

Aucun goodwill n'a été comptabilisé ; néanmoins, le Groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

Note 4. Information sectorielle

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Le Groupe est structuré en fonction de ses trois métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces trois métiers, qui correspondent aux trois secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;

- l'activité de **Foncière Santé** qui consiste en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées) ;
- l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

La colonne **Inter-métiers et autres** comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2021	2020 retraité ^(a)	2021	2020 retraité ^(a)	2021	2020 retraité ^(a)	2021	2020 retraité ^(a)	2021	2020 retraité ^(a)
CHIFFRE D'AFFAIRES	407,9	403,3	324,3	301,4	944,2	752,4	(15,5)	(17,0)	1 660,9	1 440,2
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	305,2	309,0	293,4	277,3	32,9	(6,4)	(6,1)	(6,2)	625,5	573,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	202,6	(4,1)	571,0	320,3	30,3	(5,8)	(3,3)	(3,1)	800,6	307,3
RÉSULTAT FINANCIER	(106,1)	(49,2)	(40,2)	(61,5)	(9,8)	(8,1)	0,1	0,2	(155,9)	(118,6)
RÉSULTAT NET	95,2	(55,2)	528,7	254,6	15,7	(12,9)	(2,5)	0,2	637,0	186,7
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	10,6	(1,8)	221,5	105,4	4,8	3,6	-	-	236,9	107,1
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	84,6	(53,4)	307,2	149,2	10,8	(16,5)	(2,5)	0,2	400,1	79,5

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

En 2021, le chiffre d'affaires du Groupe est réalisé à 98,4 % en France (98,8 % en 2020), à 1,1 % en Allemagne et à 0,5 % en Italie.

Le chiffre d'affaires à l'international, réalisé exclusivement par la Foncière Santé, représente 1,6 % du chiffre d'affaires de l'exercice 2021 de ce métier.

4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)
	Immeubles de placement	8 527,0	8 839,6	6 656,6	5 658,1	-	-	-	-	15 183,6
Autres actifs	3 236,8	3 306,5	(1 115,5)	(702,3)	1 281,8	1 188,6	(977,8)	(1 085,5)	2 425,3	2 707,3
TOTAL DES ACTIFS	11 763,8	12 146,1	5 541,1	4 955,8	1 281,8	1 188,6	(977,8)	(1 085,5)	17 608,9	17 205,0
Capitaux propres, part du Groupe	5 610,2	5 567,5	1 046,5	841,4	94,2	83,3	(29,1)	(28,1)	6 721,8	6 464,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	199,4	194,5	1 708,1	1 493,7	10,0	4,1	-	-	1 917,5	1 692,3
Dettes financières	5 520,0	5 862,6	2 493,5	2 478,3	460,2	376,0	(846,4)	(1 053,2)	7 627,2	7 663,8
Autres passifs	434,2	521,5	293,0	142,4	717,4	725,2	(102,3)	(4,2)	1 342,4	1 384,8
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	11 763,8	12 146,1	5 541,1	4 955,8	1 281,8	1 188,6	(977,8)	(1 085,5)	17 608,9	17 205,0

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Flux de trésorerie :									
▣ acquisitions	(517,3)	(308,1)	(502,6)	(222,4)	(6,8)	(0,1)	-	-	(1 026,7)	(530,6)
▣ cessions	376,5	4,6	3,8	0,2	-	19,7	-	-	380,3	24,6

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

Principes comptables

La norme IAS 40 « Immeubles de placements » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués pour la première fois dans les comptes au 31 décembre 2021, selon le modèle de la juste valeur (cf. note 1.2.1).

Immeubles de placement, hors actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

- ▣ du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ▣ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ▣ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ▣ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ▣ des coûts d'emprunts capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (voir note 5.1.2), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif.

Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé 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 :

(en millions d'euros)		31/12/2020 retraité ^(a)	Acquisitions	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements ^(b)	31/12/2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		14 497,7	887,1	210,6	92,5	(249,0)	165,7	(421,1)	15 183,6
IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.3.	14 497,7	887,1	210,6	92,5	(249,0)	165,7	(421,1)	15 183,6
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence ^(c)	9.2.	128,3	-	-	1,0	-	(22,4)	(0,0)	107,0
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)	5.1.2.	-	-	-	0,2	(236,2)	-	421,1	185,1
Créances financières et autres actifs		76,8	-	-	-	-	-	(1,8)	74,9
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		14 702,8	887,1	210,6	93,7	(485,2)	143,3	(1,8)	15 550,6
Répartition du patrimoine :									
Bureaux		6 905,1	356,6	-	26,2	(462,9)	(44,6)	-	6 780,5
Parcs d'affaires		1 766,4	19,9	-	44,9	-	(59,2)	-	1 771,9
Autres actifs		373,2	0,0	-	4,0	(1,4)	(32,5)	(1,8)	341,6
Foncière Tertiaire		9 044,7	376,6	-	75,1	(464,3)	(136,2)	(1,8)	8 894,0
Foncière Santé		5 658,1	510,6	210,6	18,6	(20,9)	279,5	0,0	6 656,6
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		14 702,8	887,1	210,6	93,7	(485,2)	143,3	(1,8)	15 550,6

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente et 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.

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 550,6	14 702,8
Dettes de location	8.3.	(31,3)	(31,7)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		6,2	6,3
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 525,5	14 677,5
Répartition du patrimoine :			
Bureaux		6 775,0	6 899,6
Parcs d'affaires		1 771,9	1 766,4
Autres actifs		325,4	356,6
Foncière Tertiaire		8 872,4	9 022,7
Foncière Santé		6 653,1	5 654,8
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 525,5	14 677,5

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Investissements/acquisitions

Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 451,7 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- l'acquisition des immeubles Equinove au Plessis-Robinson (92) pour 184,2 millions d'euros et Le Prairial à Nanterre (92) pour 60,9 millions d'euros ;
- les immeubles en développement ou en VEFA à hauteur de 131,4 millions d'euros dont :
 - trois actifs livrés en 2021 (Origine à Nanterre, Fresk à Issy-les-Moulineaux et West Side Park à La Défense) pour 59,4 millions d'euros,
 - des opérations en cours de construction pour 72,0 dont les opérations Jump sur le Parc des Portes de Paris et Grand Central à Marseille à hauteur de 30,1 millions d'euros ;
- le solde des investissements regroupant les Capex et autres pour 75,1 millions d'euros est affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 739,8 millions d'euros au cours de la période et concernent principalement :

- **Santé France** à hauteur de 319,1 millions d'euros :
 - des acquisitions en France à hauteur de 210,0 millions d'euros incluant notamment l'acquisition de plusieurs Ehpad, cliniques

et SSR situés principalement en Île-de-France (75), à Grenoble (38), Olivet (45), Valenciennes (59), et Choisy-le-Roi (94),

- les opérations de développement pour 90,8 millions d'euros portant sur des établissements de santé situés notamment à Bellerive-sur-Allier (03), Caen (14), Blagnac (31), La Roche-sur-Yon (85) et Le Perreux-sur-Marne (94),
- les autres dépenses d'investissement pour 18,4 millions d'euros ;
- **Santé International** à hauteur de 420,6 millions d'euros :
 - en Italie à hauteur de 147,0 millions d'euros, avec l'acquisition de maisons de retraite, d'un établissement psychiatrique et d'un hôpital privé,
 - au Portugal avec un premier investissement d'une valeur de 210,6 millions d'euros portant sur l'acquisition de quatre hôpitaux privés,
 - en Allemagne avec l'acquisition, pour une valeur de 63,0 millions d'euros, d'une maison de retraite médicalisée et d'un établissement mixte Ehpad et RSS (résidence services senior).

Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période ont dégagé une plus-value nette de frais de 47,5 millions d'euros correspondant à un prix des immeubles de 518,2 millions d'euros, dont 514,4 millions d'euros sur la Foncière Tertiaire et 3,8 millions d'euros sur la Foncière Santé.

5.1.2. Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si
- sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les passifs relatifs à cet actif ou à ce groupe d'actifs sont également présentés distinctement sur la ligne « Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente ».

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les actifs ou groupes d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	185,1	-
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	3,1

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement les actifs immobiliers sous promesse de vente (l'immeuble PDM4 au 31 décembre 2021). Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

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 (sociétés d'investissement immobilier cotées) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'Afrefim (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, l'cade 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 à l'cade 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 avril 2009 dans le *Blue Book*, 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 de bureaux en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire, le parc commercial de Fresnes et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Depuis le 30 juin 2018, l'application d'une double expertise a été élargie aux 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.

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 31 décembre 2021, à l'exception néanmoins :

- des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et 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'*asset 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 plans* établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires peuvent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché dans un contexte de crise sanitaire et économique.

À la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés.

Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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 précommercialisation 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 10 prochaines années (maintenance (et notamment mise à jour des systèmes d'éclairage, de chauffage, de climatisation, etc.), développement, restructuration). 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.

Portefeuille de la Foncière Santé

S'agissant des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs. Les actifs situés au Portugal ayant été acquis à la fin du mois de décembre 2021, ils n'ont pas fait l'objet d'expertise externe : ils sont valorisés à leur prix d'acquisition.

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du

chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation moyen que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe. À noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les experts immobiliers tiennent compte de cette spécificité (*I-Kost*) dans la détermination de la valeur locative.

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 ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	3,5 % - 7,5 %	3,3 % - 7,0 %	3,0 % - 7,5 %	220 - 960
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	3,9 % - 6,5 %	4,3 % - 6,5 %	3,7 % - 7,0 %	260 - 475
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,2 %	3,9 % - 4,5 %	3,8 % - 4,4 %	440 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,1 % - 5,5 %	4,2 % - 6,0 %	4,3 % - 5,8 %	260 - 390
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,5 % - 6,5 %	6,5 % - 7,5 %	6,5 % - 7,5 %	220 - 230
Province	Capitalisation et DCF	4,4 % - 8,8 %	3,9 % - 9,0 %	3,6 % - 7,9 %	125 - 270
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	4,3 % - 9,5 %	4,5 % - 8,8 %	NA	120 - 330
Deuxième couronne	DCF	4,8 % - 12 %	5,5 % - 12,0 %	NA	50 - 280
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	NA	NA	5,0 % - 7,5 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	6,0 % - 8,5 %	6,3 % - 14,4 %	6,4 % - 10,5 %	80 - 245
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	NA	11 % - 13 %	45 - 55
Logements	Comparaison	NA	NA	NA	NA
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,2 %	4,5 % - 5,9 %	4,2 % - 5,5 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 9,2 %	4,4 % - 8,8 %	4,2 % - 8,5 %	(a)
Allemagne	DCF	4,3 % - 6,7 %	3,8 % - 6,2 %	NA	(a)
Italie	DCF	5,7 % - 7,3 %	5,0 % - 6,4 %	NA	(a)
Portugal	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)

(a) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.

(b) Actifs acquis fin décembre 2021, valorisés à leur prix d'acquisition.

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 ^(a)			
	+ 50 bps		(50) bps	
	2021	2020	2021	2020
Bureaux	(605,5)	(538,0)	751,8	665,5
Parcs d'affaires	(105,2)	(103,6)	122,0	119,8
Autres actifs	(10,1)	(11,9)	11,9	13,9
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	(720,8)	(653,5)	885,7	799,2
Santé France	(523,0)	(444,7)	641,1	538,6
Santé International	(87,8)	(42,7)	110,3	53,6
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	(610,8)	(487,4)	751,4	592,2
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(1 331,6)	(1 140,9)	1 637,1	1 391,4

(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 les exercices 2021 et 2020 retraité se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	2021	2020 retraité ^(a)
Bureaux		(52,3)	(207,2)
Parcs d'affaires		(55,9)	(83,0)
Autres actifs		(7,1)	(0,3)
FONCIÈRE TERTIAIRE		(115,3)	(290,5)
FONCIÈRE SANTÉ		278,7	44,3
VARIATION DE VALEUR EN RÉSULTAT		163,4	(246,2)
Autres ^(b)		2,3	(0,9)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1.1.	165,7	(247,1)

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

Pour le périmètre Foncière Tertiaire, la variation de juste valeur, négative de 115,3 millions d'euros, est principalement expliquée par le reflet d'un marché plus averse au risque dans les paramètres retenus par les experts et par l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, dont la fréquentation a été et reste impactée.

La variation de juste valeur est très positive sur le périmètre santé, de 278,7 millions d'euros reflétant l'attractivité de cette classe d'actif, qui a prouvé sa résilience tout au long de la crise sanitaire. Cela s'est traduit par une compression des taux de rendement sur tous les marchés de la Foncière Santé (du court au long séjour), en France comme en Allemagne ou en Italie.

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

Principes comptables

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes*...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2021 et 2020 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations ^(d)	31/12/2021
		Émissions et souscriptions ^(c)	Remboursements ^(c)		
Emprunts obligataires	4 482,0	600,0	(652,8)	-	4 429,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 982,1	30,6	(86,9)	0,2	1 926,1
Dettes de crédit-bail	220,2	51,0	(36,1)	(17,1)	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	50,0	-	(49,9)	2,7	2,8
NEU Commercial Papers	736,0	834,0	(736,0)	-	834,0
TOTAL DES EMPRUNTS	7 470,2	1 515,6	(1 561,5)	(14,2)	7 410,1
Dettes rattachées à des participations	104,1	-	(14,5)	24,7	114,3
Découverts bancaires	103,2	-	-	10,2	113,3
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 677,5	1 515,6	(1 576,1)	20,6	7 637,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(13,7)	-	-	3,2	(10,5)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES^(a)	6.1.2. 7 663,8	1 515,6	(1 576,1)	23,9	7 627,2
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 67,7	-	(15,2)	(38,3)	14,2
Actifs financiers ^(b)	6.1.5. (124,6)	72,3	-	(92,2)	(144,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (1 190,1)	-	-	534,4	(655,7)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	6 416,8	1 587,9	(1 591,2)	427,7	6 841,2

(a) Dont 1 126 millions de dettes financières courantes et 6 501,0 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.

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour - 36,6 millions d'euros concerne essentiellement :

- les mouvements sur les emprunts obligataires d'Icade en janvier 2021 :
 - émission d'un nouvel emprunt de 600,0 millions d'euros, maturité 10 ans et coupon annuel de 0,625 %,
 - remboursement anticipé de deux souches pour un montant de 652,8 millions d'euros ;
- l'augmentation nette de l'en-cours des *NEU Commercial Papers* pour 98,0 millions d'euros ;
- l'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - souscription et tirage de nouvelles lignes pour 30,6 millions d'euros,

- amortissements naturels et remboursements anticipés pour 136,8 millions d'euros ;
- l'augmentation des dettes de crédit-bail :
 - nouveaux contrats pour 51 millions d'euros,
 - amortissements naturels et remboursements anticipés pour 53,2 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de - 11,1 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 558,3 millions d'euros d'augmentation et 1 561,5 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de locations (7,8 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 ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 7 637,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2021	Courant		Non courant				Juste valeur 31/12/2021
		Part à moins de 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	4 429,2	-	279,2	-	500,0	750,0	2 900,0	4 523,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	746,5	2,2	2,4	13,2	2,6	442,8	283,3	791,0
Dettes de crédit-bail	86,6	8,9	9,1	9,3	15,8	7,3	36,2	91,2
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	0,1
Dettes rattachées à des participations	7,6	7,6	-	-	-	-	-	7,6
<i>NEU Commercial Papers</i>	834,0	834,0	-	-	-	-	-	834,0
DETTE À TAUX FIXE	6 104,0	852,7	290,7	22,5	518,4	1 200,1	3 219,6	6 247,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 179,6	21,3	67,8	433,9	170,3	345,8	140,6	1 203,4
Dettes de crédit-bail	131,4	11,6	13,8	21,4	14,5	6,8	63,1	130,1
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	1,4	1,4	-	-	-	2,7
Dettes rattachées à des participations	106,6	106,6	-	-	-	-	-	106,6
Découverts bancaires	113,3	113,3	-	-	-	-	-	113,3
DETTE À TAUX VARIABLE	1 533,7	252,9	83,0	456,7	184,8	352,6	203,7	1 556,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 637,7	1 105,6	373,7	479,2	703,2	1 552,7	3 423,3	7 803,3

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 5,9 ans au 31 décembre 2021 (stable par rapport au 31 décembre 2020).

Au 31 décembre 2021, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,1 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2020	Augmentation	Remboursement anticipé	Nominal au 31/12/2021
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux fixe 3,375 %	In fine	279,2	-	-	279,2
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux fixe 2,25 %	In fine	257,1	-	257,1	-
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux fixe 1,875 %	In fine	395,7	-	395,7	-
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux fixe 1,75 %	In fine	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux fixe 1,125 %	In fine	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux fixe 1,5 %	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux fixe 1,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux fixe 0,875 %	In fine	500,0	-	-	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375 %	In fine	600,0	-	-	600,0
FR00140011M0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux fixe 0,625 %	In fine	-	600,0	-	600,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						4 482,0	600,0	652,8	4 429,2

6.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés passif sont constitués principalement d'instruments dérivés de taux *cash flow hedge* (CFH) pour un montant de 18,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2021
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = de (1) à (6) inclus
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(74,5)	0,3	21,9		0,2	37,9	(14,2)
Swaps de taux - payeur fixe	(74,5)	0,3	21,9	-	0,2	37,9	(14,2)
Instruments non qualifiés de couverture	(0,2)	-	-	-	0,2	-	0,0
Swaps de taux - payeur fixe	(0,2)	-	-	-	0,2	-	-
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(74,7)	0,3	21,9		0,4	37,9	(14,2)
Instruments dérivés : appels de marge	7,0	-	-	(7,0)	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	(67,7)	0,3	21,9	(7,0)	0,4	37,9	(14,2)
▣ Dont instruments dérivés Actif	7,0	0,3		(7,0)	0,0	3,5	3,8
▣ Dont instruments dérivés Passif	(74,7)	-	21,9	-	0,4	34,4	(18,0)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace) pour un montant de 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont part du Groupe	Dont part des participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2020	(67,7)	(53,1)	(14,5)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	37,9	29,6	8,3
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	20,8	20,6	0,2
Autres éléments du résultat global	58,8	50,2	8,6
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	(8,9)	(3,0)	(6,0)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2021 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021			
	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	1 002,9	98,4	420,7	483,8
Options de taux - cap	77,2	-	77,2	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 080,1	98,4	497,9	483,8
Swaps de taux - payeur fixe	125,0	-	-	125,0
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	125,0	-	-	125,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2021	1 205,1	98,4	497,9	608,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2020	1 301,6	40,9	432,2	828,6

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 coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 155,9 millions d'euros pour l'exercice 2021, contre une charge nette de 118,6 millions d'euros pour l'exercice 2020.

(en millions d'euros)	2021	2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	(95,1)	(102,3)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(11,1)	(12,3)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,3	1,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(104,9)	(113,1)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	0,8	1,8
Revenus des créances et des prêts	2,7	6,6
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	(0,1)	-
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	3,4	8,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(101,5)	(104,7)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	(1,3)	(1,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,2	0,5
Commissions de non-utilisation	(8,1)	(7,2)
Coût de restructuration de passifs financiers ^(a)	(38,5)	(0,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,2)	(2,3)
Autres produits et charges financiers	(4,4)	(2,4)
Total des autres produits et charges financiers	(54,4)	(13,9)
RÉSULTAT FINANCIER	(155,9)	(118,6)

(a) Comprend les frais de débouclage des swaps et les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts.

6.1.5. Actifs et passifs financiers

Principes comptables

Conformément à IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de Bourse si applicable...);

- actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 8.2.3).

Conformément à IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser, dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2021 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2021
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	22,2	0,0	-	(1,3)	-	0,4	21,3
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	22,2	0,0	-	(1,3)	-	0,4	21,3
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	76,5	26,5	(20,1)	-	(0,6)	6,5	88,7
Prêts	0,5	-	(0,2)	-	-	(0,0)	0,3
Comptes courants associés	20,4	-	-	-	(0,3)	1,2	21,3
Dépôts et cautionnements versés	29,6	37,3	(8,8)	-	-	(0,8)	57,4
Autres ^(b)	10,9	7,9	(1,4)	-	-	1,5	18,9
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	138,0	71,7	(30,5)	-	(0,9)	8,3	186,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	160,2	71,8	(30,5)	(1,3)	(0,9)	8,7	207,9

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

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

Par ailleurs, les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 73,3 millions d'euros au 31 décembre 2021. La part non courante de ces derniers s'élève à 72,8 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 69,6 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2021	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	88,7	88,7	0,0	-	
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	
Comptes courants associés	21,3	21,3	-	-	
Dépôts et cautionnements versés	57,4	0,8	42,8	13,9	
Autres	18,9	-	12,9	6,0	
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	186,6	110,8	55,7	20,1	

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont, quant à eux, comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Équivalents de trésorerie (comptes à terme)	110,0	286,6
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	545,7	903,5
TRÉSorerIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSorerIE	655,7	1 190,1

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 et du directeur financier du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

6.2.1. Risque de liquidité

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

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre le tableau ci-dessous (passifs financiers hors contrats de construction et VEFA).

Le Groupe a conservé un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions, et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Au 31 décembre 2021 :

- Icade dispose d'une capacité de tirage de 1 775 millions d'euros (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Pendant toute l'année 2021, le Groupe n'a pas eu recours à son en-cours de lignes de crédit *revolving* ;
- la trésorerie du Groupe, nette de découverts bancaires, s'élève à 542,0 millions d'euros ;
- le montant des *NEU Commercial Papers* est de 834,0 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre toujours près de quatre années de remboursement d'échéances de dette (capital et intérêts).

(en millions d'euros)	31/12/2021										
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total principal	Total intérêts	Total général
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts			
Emprunts obligataires	-	63,4	279,2	117,3	1 250,0	102,3	2 900,0	93,7	4 429,2	376,6	4 805,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	23,5	21,0	517,3	50,6	961,4	37,9	423,9	72,7	1 926,1	182,3	2 108,3
Dettes de crédit-bail	20,5	3,0	53,7	5,7	44,4	3,8	99,4	4,5	218,0	17,1	235,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	-	-	2,8	0,0	2,8
<i>NEU Commercial Papers</i>	834,0	-	-	-	-	-	-	-	834,0	-	834,0
Dettes rattachées à des participations	114,3	-	-	-	-	-	-	-	114,3	-	114,3
Découverts bancaires	113,3	-	-	-	-	-	-	-	113,3	-	113,3
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	1 105,6	87,4	852,9	173,6	2 255,9	144,0	3 423,3	170,9	7 637,7	575,9	8 213,6
Instruments financiers dérivés	-	8,8	-	7,3	-	2,2	-	(3,6)	-	14,6	14,6
Dettes de location	8,2	2,1	13,9	3,9	4,4	3,4	27,8	34,2	54,4	43,6	98,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	534,6	-	8,8	-	-	-	-	-	543,4	-	543,4
TOTAL	1 648,3	98,3	875,7	184,7	2 260,3	149,7	3 451,1	201,5	8 235,4	634,2	8 869,6

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marché anticipés.

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 lié 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 lié aux actifs financiers à taux variable.

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, dans un environnement de taux très bas, de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 80 % de la dette globale.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021		Total
		Taux fixe	Taux variable	
Emprunts obligataires		4 429,2	-	4 429,2
Emprunts auprès des établissements de crédit		746,5	1 179,6	1 926,1
Dettes de crédit-bail		86,6	131,4	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées		0,1	2,7	2,8
NEU Commercial Papers		834,0	-	834,0
Répartition avant couverture		6 096,4	1 313,7	7 410,1
Répartition avant couverture (en %)		82 %	18 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur ^(a)	6.1.3.	1 080,1	(1 080,1)	-
Répartition après couverture		7 176,5	233,6	7 410,1
Répartition après couverture (en %)		97 %	3 %	100 %

(a) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf. note 5.1.3).

Au 31 décembre 2021, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires), composée à 82 % de dette à taux fixe et à 18 % de dette à taux variable, est couverte à 97 % contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans, celle des couvertures associées est à 6,1 ans.

À 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).

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 37,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	60,1	0,3
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(65,1)	(0,2)

6.2.3. 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. Les supports de placement choisis 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 revue régulière des autorisations sur les 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 en-cours sur

une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une politique de contrepartie bancaire pilotée par la direction financière du Groupe. Le contexte de crise de la Covid-19 n'a pas mis en exergue de facteur spécifique sur ce risque.

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. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit - 132,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

		Covenants	31/12/2021
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	44,1 %
ICR	Minimum	> 2	6,04×
Contrôle CDC	Minimum	34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,5 Md€
Dettes des filiales Promotion/dette brute consolidée	Maximum	< 20 %	1,8 %
Sûretés sur actifs	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	7,3 %

(a) Environ 21,7 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 ou 3 milliards d'euros, 7,8 % a pour limite 5 milliards d'euros et 70,5 % a pour limite 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers – LTV et ratio 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 31 décembre 2021, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2021, la Caisse des dépôts dispose de 39,48 % 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*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 44,1 % au 31 décembre 2021 (contre 43,7 % au 31 décembre 2020).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,04× sur l'exercice 2021 (5,38× en 2020). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe au regard de ses covenants bancaires.

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 à la clôture de l'exercice 2021 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2021
ACTIFS					
Actifs financiers	207,9	186,6	-	21,3	207,9
Instruments dérivés	3,8	0,0	3,8	-	3,8
Actifs sur contrats	103,9	103,9	-	-	103,9
Créances clients	147,9	147,9	-	-	147,9
Autres créances d'exploitation ^(a)	58,0	58,0	-	-	58,0
Équivalents de trésorerie	110,0	-	-	110,0	110,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	631,6	496,5	3,8	131,3	631,6
PASSIFS					
Dettes financières	7 627,2	7 627,2	-	-	7 803,3
Dettes de location	54,4	54,4	-	-	54,4
Autres passifs financiers	75,6	75,6	-	-	75,6
Instruments dérivés	18,0	-	18,0	-	18,0
Passifs sur contrats	51,8	51,8	-	-	51,8
Dettes fournisseurs	519,4	519,4	-	-	519,4
Autres dettes d'exploitation ^(a)	300,3	300,3	-	-	300,3
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	8 646,7	8 628,8	18,0	-	8 822,8

(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 trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

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 31 décembre 2021, 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).

Au 31 décembre 2021, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2021 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021			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	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3.	-	3,8	-	3,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	21,3	21,3
Équivalents de trésorerie	6.1.6.	110,0	-	-	110,0
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3.	-	18,0	-	18,0

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionariat

7.1.1. Capital social

Au cours de l'année 2021 :

- ▣ l'assemblée générale du 23 avril 2021 a approuvé le dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action (en ce compris l'acompte 2,01 euros brut par action payé le 5 mars 2021) assorti d'une option pour le paiement d'une fraction de 80 % du solde du dividende (soit 1,60 euro brut par action) en actions nouvelles ;
- ▣ le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé par le conseil d'administration, à 59,20 euros. Ce prix correspondant à 95 % de la

moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant l'assemblée générale, diminuée du montant net de la fraction du solde du dividende ;

Cette opération s'est traduite par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles, portant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2021, et a engendré une augmentation du capital d'un montant total de 100 569 196,80 euros (2 589 463,35 euros de nominal ainsi que 97 979 733,45 euros de prime d'émission).

À l'issue de cette opération, au 31 décembre 2021, le capital social 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 31 décembre 2021, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2. Actionariat

L'actionariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2021 et 2020.

Actionnaires	31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 063	39,20 %	29 098 615	39,04 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 565 910	19,11 %	14 188 442	19,04 %
Public	31 032 975	40,71 %	30 515 556	40,94 %
Salariés	213 043	0,28 %	192 859	0,26 %
Autodétention	537 554	0,71 %	540 269	0,72 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2021.

7.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre respectivement des résultats des exercices 2020 et 2019 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2021	2020
Versement aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent ^(a)		
▣ Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	237,0	296,5
▣ Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	59,7	-
DIVIDENDE TOTAL	296,7	296,5

- (a) Les modalités de versement du dividende 2020 sont les suivantes (cf note 2.4) :
- versement d'un acompte sur dividendes de 2,01 euros par action le 5 mars 2021 pour un montant de 148,7 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
 - versement du solde, soit 2,00 euros par action, le 27 mai 2021 pour un montant 148,0 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus :
 - 47,4 millions d'euros en numéraire,
 - 100,6 millions d'euros sous forme d'augmentation du capital d'Icade.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre des résultats 2020 et 2019 s'élèvent à 4,01 euros pour les deux exercices.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)
SITUATION À L'OUVERTURE	1 692,3	1 677,4
Variation de capital ^(b)	64,0	69,7
Rachat d'actions Icade Santé	-	(78,4)
Variation de juste valeur des instruments dérivés	8,6	(4,1)
Effets des variations de périmètre	0,0	4,6
Résultat	236,9	107,1
Dividendes	(84,2)	(84,0)
SITUATION À LA CLÔTURE	1 917,5	1 692,3
Dont Foncière Santé	1 708,1	1 493,7
Dont Foncière Tertiaire	199,4	194,5
Dont Promotion	10,0	4,1

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(b) En 2021, les variations de capital concernant les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle se rapportent principalement à Icade Santé (+ 57,5 millions d'euros), à l'Oppci Icade Healthcare Europe (+ 8,6 millions d'euros), à la Tour Eqho (- 6,0 millions d'euros) et la SAS Neuilly Victor Hugo (+ 3,0 millions d'euros).

7.3.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

(en millions d'euros)	31/12/2021				31/12/2020 retraité ^(a)			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	524,1	2 763,9	-	3 288,0	506,3	2 343,3	-	2 849,6
Autres actifs	33,0	75,9	124,5	233,4	49,3	43,3	98,2	190,8
TOTAL DES ACTIFS	557,1	2 839,8	124,5	3 521,4	555,6	2 386,5	98,2	3 040,4
Dettes financières	347,3	1 012,5	50,5	1 410,3	341,4	835,9	35,9	1 213,1
Autres passifs	10,4	119,2	64,0	193,6	19,8	56,9	58,2	134,9
TOTAL DES PASSIFS	357,7	1 131,7	114,5	1 603,9	361,2	892,8	94,1	1 348,1
ACTIF NET	199,4	1 708,1	10,0	1 917,5	194,5	1 493,7	4,1	1 692,3

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(en millions d'euros)	2021				2020 retraité ^(a)			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	24,4	134,8	87,2	246,4	24,7	125,1	64,0	213,8
Excédent brut d'exploitation	15,9	239,7	5,2	260,8	3,2	133,8	4,0	141,0
Résultat opérationnel	15,9	239,2	5,2	260,3	3,2	133,3	4,0	140,5
Résultat financier	(5,2)	(16,9)	(0,5)	(22,6)	(4,9)	(25,6)	(0,6)	(31,1)
RÉSULTAT NET	10,6	221,5	4,8	236,9	(1,8)	105,4	3,6	107,1

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité ^(a)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	188,8	120,8
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(316,7)	(105,4)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(5,6)	59,7
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	(133,5)	75,1
Trésorerie nette à l'ouverture	252,9	178,0
Trésorerie nette à la clôture	119,4	253,1

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

7.4. Résultat par action

Principes comptables

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2021 et 2020 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité ^(a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	399,5	76,4
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	0,7	3,2
Résultat net part du Groupe	400,1	79,5
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 535 741	74 535 741
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital	1 014 628	-
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(542 523)	(594 392)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution^(b)	75 007 846	73 941 349
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	5,33 €	1,03 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	0,01 €	0,04 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	5,33 €	1,08 €

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(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.

7.4.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité ^(a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	399,5	76,4
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	0,7	3,2
Résultat net	400,1	79,5
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 007 846	73 941 349
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	82 922	51 257
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution^(b)	75 090 768	73 992 606
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	5,32 €	1,03 €
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	0,01 €	0,04 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	5,33 €	1,07 €

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(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 (options de souscription d'actions et actions gratuites).

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités ordinaires

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

- ▣ des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière Tertiaire (loyers des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires) et Foncière Santé (loyers des établissements de santé) ;
- ▣ des revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par l'activité Foncière Tertiaire (loyers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics) ;
- ▣ des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement. Les contrats qui transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; tous les autres sont classés en contrats de location simple.

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières

et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.3.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé.

Revenus de location-financement

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis.

Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Revenus issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

Le Groupe construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué

des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date, conformément à l'échéancier fixé dans le contrat. Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

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

(en millions d'euros)	2021	2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 660,9	1 440,2
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :		
■ Foncière Tertiaire	380,1	377,0
■ Foncière Santé	322,5	301,4
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	928,8	731,7

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé se répartit comme suit :

(en millions d'euros)	2021	2020
Foncière Tertiaire	102,1	108,8
Foncière Santé	28,5	25,3
REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES	130,5	134,2

Concernant l'activité de Promotion, le *backlog*, incluant les coentreprises, s'élève à 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, dont 623,0 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale.

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)	2021	2020
Foncière Tertiaire	15,7	16,8
Foncière Santé	67,9	(5,4)
Promotion	(52,1)	173,1
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	31,5	184,6

L'amélioration du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 qui s'élève à 31,5 millions d'euros s'explique notamment par :

- une augmentation des autres dettes de 63,1 millions d'euros et une diminution des créances clients de 22,3 millions d'euros, compensée par une diminution des dettes fournisseurs pour 8,3 millions d'euros pour les activités de Foncière ;

- une augmentation des stocks pour 81,9 millions d'euros et une diminution des dettes fournisseurs pour 25,0 millions d'euros, compensée en partie par une diminution des autres créances pour 28,2 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs pour 17,6 millions d'euros pour le métier Promotion.

8.2.2. Stocks et en-cours

Principes comptables

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en cours et de lots non vendus de l'activité Promotion.

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

(en millions d'euros)	Promotion				Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus	Total		
Valeur brute	103,9	379,0	14,2	497,1	0,8	497,9
Perte de valeur	(11,7)	(12,3)	(1,7)	(25,7)	(0,0)	(25,8)
VALEUR NETTE AU 31/12/2020	92,2	366,7	12,5	471,3	0,8	472,1
Valeur brute	175,6	402,5	16,2	594,2	0,8	595,1
Perte de valeur	(13,5)	(22,9)	(2,3)	(38,7)	(0,0)	(38,7)
VALEUR NETTE AU 31/12/2021	162,1	379,7	13,8	555,6	0,8	556,4

8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Principes comptables

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Se référer à la note 8.1 pour plus de détails sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2020 retraité ^(a)	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2021
Contrats de construction (avances clients)	43,0	8,3	-	-	51,3
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,8	(0,3)	-	-	0,5
PASSIFS SUR CONTRATS	43,8	8,0	-	-	51,8
Contrats de construction et VEFA	125,9	(21,9)	-	-	103,9
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	125,9	(21,9)	-	-	103,9
Créances clients - contrats de location simple	75,0	(27,0)	1,3	-	49,3
Créances financières clients - contrats de location-financement	75,8	(1,8)	-	-	74,0
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	49,9	(0,5)	(0,0)	-	49,4
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	200,6	(29,3)	1,3	-	172,7
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(22,1)	(0,0)	-	2,2	(19,9)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(5,1)	-	-	0,2	(4,9)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(27,1)	(0,0)	-	2,3	(24,8)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	173,5	(29,3)	1,3	2,3	147,9

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute	124,8	61,7	8,3	2,4	10,7	8,9	32,8
Dépréciation	(27,1)	(8,2)	-	(0,0)	-	(2,6)	(16,4)
VALEUR NETTE RETRAITÉE AU 31/12/2020^(a)	97,7	77,8	11,5	2,4	10,7	6,3	16,4
Valeur brute	98,7	56,5	3,1	2,9	1,0	5,7	29,5
Dépréciation	(24,8)	(0,1)	-	(0,0)	(0,3)	(4,1)	(20,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2021	73,9	56,4	3,1	2,9	0,7	1,6	9,2

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

8.2.4. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'opérations sur mandats, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, d'opérations sur mandat et de produits constatés d'avance.

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son état de la situation financière consolidée. Des comptes spécifiques sont utilisés au sein des postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au sein de l'état de la situation financière consolidée représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	31,1	-	31,1	12,2
Créances sur cessions d'immobilisations	0,6	-	0,6	0,3
Opérations sur mandats	25,9	-	25,9	52,9
Charges constatées d'avance	6,1	-	6,1	8,2
Créances fiscales et sociales	210,8	-	210,8	191,6
Autres créances	27,6	(1,2)	26,4	25,8
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	302,1	(1,2)	300,8	291,0

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 retraité ^(a)
Avances clients - activités de Foncière	65,5	69,0
Dettes sur acquisitions d'actifs	133,0	178,7
Opérations sur mandat	25,9	52,9
Produits constatés d'avance	37,3	44,1
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	146,7	138,9
Autres dettes	101,8	26,2
TOTAL DETTES DIVERSES	510,2	509,8

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

8.3. Dettes de location

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16 :

- les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction et aux baux immobiliers ;
- le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- le poste « Remboursement des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidé inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- les garanties de valeur résiduelle ;

- le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

(en millions d'euros)	Total dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2020	58,5	26,8	31,7
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	4,0	3,7	0,3
Charge financière de la période	2,2	0,4	1,8
Remboursement de la dette ^(a)	(7,8)	(7,0)	(0,7)
Intérêts payés ^(a)	(2,2)	(0,4)	(1,8)
Effets de sortie des baux	(0,3)	(0,3)	
31/12/2021	54,4	23,1	31,3
Dont part à moins d'un an	8,2	7,0	1,2
Dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	18,4	14,9	3,4
Dont part à plus de cinq ans	27,8	1,2	26,6

(a) Le montant des loyers s'élève à 9,9 millions d'euros.

En 2021, les charges de loyer relatives aux contrats court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 0,9 et 2,9 millions d'euros.

Note 9. Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Goodwills

Un goodwill est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 3).

Les goodwills étant des actifs à durée de vie indéterminée, ils ne sont pas amortis.

Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de contrats et relations clientèles acquis, ainsi que de logiciels. S'agissant d'immobilisations dont la durée d'utilité est déterminable, elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles

Durée d'utilité

Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats
Autres ^(a)	1 à 3 ans

(a) Principalement des logiciels.

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée à l'exception des goodwills (cf. ci-dessus).

Test de dépréciation des goodwills et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

Conformément à la norme IAS 36, les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;

- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Pour l'activité de Promotion, les tests de dépréciation des goodwills sont réalisés au niveau du groupe d'unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquels ils sont attachés. La juste valeur de cette activité est elle-même évaluée en faisant la moyenne arithmétique de trois méthodes : flux de trésorerie actualisés (« DCF »), comparables transactionnels et comparables boursiers. Cette valorisation est réalisée sur la base d'une expertise indépendante.

Dans le cas où la valeur nette comptable d'un goodwill devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »).

Concernant la valorisation par DCF, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

Les pertes de valeur relatives aux goodwills ne peuvent pas faire l'objet de reprises.

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des baux immobiliers (cf. note 9.1.2).

Goodwill

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total
GOODWILL	3,0	42,3	45,3	3,0	42,3	45,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Au 31 décembre 2021, un test de dépréciation des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles sont attachés les goodwills a été réalisé et n'a pas mis en exergue de dépréciation à comptabiliser, la valeur recouvrable de ces UGT restant supérieure à leur valeur comptable à cette date.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 31 décembre 2021 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2021 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 9,4 % (contre 8,5 % au 31 décembre 2020).

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2021
Valeur brute	49,6	8,5	(2,9)	-	-	(6,0)	49,2
Amortissements	(22,0)	-	2,2	(7,5)	-	0,8	(26,6)
Pertes de valeur	(5,9)	-	-	-	-	5,5	(0,5)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21,7	8,5	(0,7)	(7,5)	-	0,2	22,2

9.1.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

Immobilisations corporelles hors actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau et d'agencements, amortis selon le mode linéaire et sur la durée d'utilité.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

En application de la norme IFRS 16 :

- le poste « Immobilisations corporelles » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet de test de pertes de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous.

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Le test est réalisé soit au niveau d'un actif pris individuellement, soit pour un groupe d'actifs lorsque ces actifs ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des immobilisations corporelles ou sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers au cours des exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2021
Valeur brute	81,2	1,6	(2,8)	-	(1,1)	79,0
Amortissements	(48,4)	-	1,5	(5,8)	1,2	(51,5)
Pertes de valeur	(6,8)	-	-	1,0	-	(5,8)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	26,1	1,6	(1,3)	(4,8)	0,1	21,7
Valeur brute des baux immobiliers	40,4	3,7	(0,6)	-	(0,0)	43,5
Amortissements des baux immobiliers	(14,0)	-	0,2	(7,1)	-	(20,9)
Droits d'utilisation	26,3	3,7	(0,3)	(7,1)	-	22,6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	52,4	5,4	(1,6)	(11,9)	0,1	44,3

9.2. Titres mis en équivalence

Principes comptables

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 3.

Le Groupe considérant que ses participations dans des coentreprises ou des entreprises associées font partie de ses opérations d'exploitation, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est présentée au sein du résultat opérationnel, conformément à la recommandation n° 2013-01 de l'Autorité des normes comptables.

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS 40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de

valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'une participation devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de la participation.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des participations au cours des exercices précédents sont reprises.

9.2.1. 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 2020 et le 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité ^(a)		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	142,9	0,9	143,8	154,8	0,0	154,8
Quote-part de résultat	(13,7)	0,9	(12,9)	(11,9)	0,4	(11,5)
Dividendes versés	6,9	(0,2)	6,7	3,5	0,5	3,9
Effets des variations de périmètre et de capital	(5,1)	0,1	(5,0)	(3,4)	-	(3,4)
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	131,0	1,7	132,7	142,9	0,9	143,8

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

9.2.2. Information sur les co-entreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de la situation financière 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)	31/12/2021			31/12/2020 retraité ^(a)		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	107,0	-	107,0	128,3	-	128,3
Autres actifs	23,8	303,1	326,8	26,3	221,6	247,9
TOTAL DES ACTIFS	130,7	303,1	433,8	154,6	221,6	376,2
Dettes financières	21,8	130,1	151,9	21,2	100,8	122,0
Autres passifs	9,1	141,8	150,9	10,8	100,5	111,3
TOTAL DES PASSIFS	30,8	272,0	302,8	32,0	201,3	233,3
ACTIF NET	99,9	31,1	131,0	122,6	20,3	142,9

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(en millions d'euros)	2021			2020 retraité ^(a)		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	7,6	130,2	137,9	8,8	73,0	81,8
Excédent brut d'exploitation	3,4	9,3	12,7	(3,3)	3,4	0,1
Résultat opérationnel	(20,7)	9,1	(11,6)	(13,8)	3,4	(10,4)
Résultat financier	(0,3)	(1,7)	(2,0)	(0,2)	(1,0)	(1,2)
Impôts sur les résultats	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,4)	(0,4)
RÉSULTAT NET	(21,0)	7,3	(13,7)	(14,0)	2,1	(11,9)
dont amortissements nets de subvention	(0,3)	(0,2)	(0,5)	(0,2)	-	(0,2)

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Note 10. Impôts sur les résultats

Principes comptables

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») ou du régime spécial des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge ou le produit d'impôt différé ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ;
- la variation nette des provisions pour risques fiscaux sur l'impôt des sociétés et sur la CVAE.

Régime fiscal des SIIC et des SPPICAV

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Les entités relevant du régime des SPICAV doivent distribuer :

- 85 % des résultats issus des activités de location ;
- 50 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC (filiale de SPICAV).

Entrée dans le régime SIIC

À la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. À chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Impôt au taux de droit commun

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 et calculé :

- sur la part taxable au taux de droit commun du résultat des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ;
- sur le résultat des entités n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC (y compris sociétés acquises en cours d'exercice mais n'ayant pas encore opté à la date de clôture pour le régime SIIC) ;
- sur le résultat des entités acquises en cours d'exercice.

Régime fiscal des actifs situés en Allemagne

Les actifs situés en Allemagne sont détenus directement par des sociétés constituées sous forme de SAS ayant leur siège social en France (les « PropCos »). Le résultat net des PropCos (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé exclusivement en Allemagne au taux de 15,825 %.

Les dividendes versés par les PropCos à IHE sont exonérés d'impôt en France, sous réserve du respect des obligations de distribution pour les dividendes versés par les PropCos ayant opté pour le régime SIIC.

Les dividendes versés par les PropCos à Icade SA sont soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25 % (quote-part de frais et charges).

Les dividendes versés par les PropCos ayant opté pour le régime SIIC à Icade SA sont exonérés, sous réserve de l'obligation de distribution.

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession directe de l'actif par les PropCos sera imposée en Allemagne au taux de 15,825 %. Pour les PropCos n'ayant pas opté pour le régime SIIC, la plus-value sera également imposée en France au taux effectif de 10 % (correspondant au taux effectif d'impôt sur les sociétés de 25,825 %, diminué de l'impôt qui aura déjà été payé en Allemagne, soit 15,825 %). La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession des titres des PropCos sera exonérée d'impôt en France et en Allemagne.

Régime fiscal du REIF en Italie

Les actifs situés en Italie sont détenus directement par une entité constituée en Italie sous la forme d'un fond réglementé (REIF). En application de la législation italienne, le REIF est exonéré d'impôt sur (i) l'exploitation des actifs immobiliers en Italie, (ii) les plus-values éventuellement dégagées ainsi que (iii) la remontée de dividendes vers la France.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par une société basée dans ce pays (IHE Spain 1) dont le capital est détenu par une société constituée sous forme de SAS ayant son siège social en France (IHE Salud Ibérica). Le résultat net de IHE Spain 1 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25 %.

Les dividendes versés par IHE Spain 1 à IHE Salud Ibérica seront soumis en France à une imposition résiduelle de 0,26 % (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 sera imposée en Espagne au taux de 25 %.

Les dividendes versés par les IHE Salud Ibérica à IHE sont exonérés d'impôt en France.

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fonds réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Icade Santé SA seront soumises à une retenue à la source de 10 % au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Icade Santé.

Impôts différés

Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués en utilisant les taux d'impôts adoptés ou quasi adoptés à la date d'arrêté des comptes par les administrations fiscales.

Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et les changements de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôts différés existants affectent la charge d'impôt de l'exercice.

Les passifs d'impôts différés reconnus par le Groupe dans l'état de la situation financière consolidée sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2021 et 2020 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2021	2020
Impôt exigible au taux de droit commun	0,2	(4,8)
Impôt différé	(4,3)	6,2
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4,3)	(6,5)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(8,4)	(5,2)

10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique pour l'exercice 2021 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2021, la charge d'impôt théorique s'élève à 165,4 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2021
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	636,4
Charge d'impôt	8,4
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4,3)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET APRÈS CVAE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	640,4
Taux d'impôt théorique	25,8 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(165,4)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
▣ Différences permanentes ^(a)	43,7
▣ Secteur exonéré du régime SIIC	123,0
▣ Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(6,0)
▣ Différentiels de taux (France et étranger)	0,0
▣ Impôt supporté par les minoritaires	1,4
▣ Autres impacts (<i>exit tax</i> , provision pour impôt...)	(0,8)
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE^(b)	(4,1)
Taux d'impôt effectif	0,6 %

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal des SIIC et des SPPICAV.

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2021 et 2020 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	2,6	3,5
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	2,4	3,1
▣ Provisions de passifs non déductibles	3,2	2,2
▣ Location-financement	(3,7)	(4,1)
▣ Autres ^(a)	(7,4)	(8,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,4	9,0
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(2,5)	5,4
Impôts différés actif	8,1	18,0
Impôts différés passif	10,6	12,6
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(2,5)	5,4

(a) Les autres sources d'impôt différé portent principalement sur le différentiel de dégageant du résultat entre la méthode de l'avancement et celle de l'achèvement de certaines sociétés de promotion.

Au 31 décembre 2021, les déficits reportables non activés s'élèvent à 195,5 millions d'euros.

Note 11. Provisions

11.1. Provisions

Principes comptables

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

(en millions d'euros)	31/12/2020	Dotations	Utilisations	Reprises	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2021
Engagements vis-à-vis du personnel	25,9	1,7	(1,0)	-	(3,7)	-	22,8
Pertes à terminaison	1,1	0,8	(0,4)	-	-	-	1,5
Autres provisions	42,6	28,2	(6,4)	(12,6)	-	0,0	51,8
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	69,6	30,8	(7,9)	(12,6)	(3,7)	0,0	76,2
Provisions non courantes	32,1	1,7	(1,3)	(2,0)	(3,7)	-	26,7
Provisions courantes	37,6	29,1	(6,5)	(10,6)	-	0,0	49,5

11.2. Passifs éventuels

Principes comptables

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant treize Ehpad détenus par Icade Santé SA, aux fins de réviser certaines clauses des baux commerciaux conclus en juillet 2018. Le Groupe estime ces demandes infondées et dispose d'arguments certains pour faire rejeter la demande.

Au 31 décembre 2021, la procédure est en cours.

Note 12. Rémunérations et avantages au personnel

Principes comptables

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- ▣ avantages à court terme (ex. : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- ▣ avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex. : régime de retraite) ;
- ▣ avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex. : indemnités de fin de carrière) ;
- ▣ autres avantages à long terme (ex. : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 « Avantages du personnel ».

En complément, les dirigeants et certains salariés bénéficient d'autres avantages sous forme de plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et de plans d'actions gratuites. Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

12.1. Avantages à court terme

Principes comptables

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

Principes comptables

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

- taux de rotation des effectifs ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

Autres avantages à long terme

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaires. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.	19,9	22,6
Autres avantages à long terme	12.2.	2,9	3,3
TOTAL		22,8	25,9

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	22,6	22,3
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,8	1,7
Coût financier net de l'exercice		0,1	0,1
Coûts de la période	(3)	1,9	1,8
Prestations versées	(4)	(0,9)	(1,5)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	1,0	0,3
(Gains)/pertes actuariels de l'exercice	(6)	(3,7)	0,0
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	19,9	22,6

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2021 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 0,91 % au 31 décembre 2021 et 0,33 % au 31 décembre 2020.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2021 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2021 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021,
 - tables INSEE hommes-femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

12.2.2. Autres avantages à long terme

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Primes anniversaires	2,9	3,3
TOTAL	2,9	3,3

12.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)					
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total	
(1,00) %	2,1	0,2	0,1	2,4	
(0,50) %	1,0	0,1	0,0	1,1	
1,00 %	(1,8)	(0,2)	(0,1)	(2,1)	
0,50 %	(0,9)	(0,1)	0,0	(1,0)	

12.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N + 1	2,0	0,3	0,1	2,4
N + 2	1,0	0,3	0,1	1,4
N + 3	0,4	0,2	0,1	0,6
N + 4	0,7	0,3	0,1	1,0
N + 5	1,3	0,2	0,1	1,6
Au-delà	15,4	1,7	0,7	17,8
TOTAL	20,8	3,0	1,0	24,8
Actualisation	(1,9)	(0,1)	(0,1)	(2,0)
Engagements au 31/12/2021	19,0	2,9	0,9	22,8

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,2	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,2	1,5

12.3. Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou de souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

12.3.1. Descriptif des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2021 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période					
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2021	Dont exerçables à la fin de la période	
Plan 2011 ^(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	2 904	(2 904)	-	-	-	
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	6 985	6 985		
Plan 2013 ^{(c)(d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	13 759	13 759		
Plan 2014 ^{(c)(d)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	10 237	10 237		
TOTAL PLANS							33 885	(2 904)	-	30 981	30 981	
Prix moyen d'exercice par action (en euros)								82,90	78,86		83,28	83,28

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stock-options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la Société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans à l'origine			Au 1 ^{er} janvier 2021			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2021		
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 1-2018 ^(b)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	-	36 080	-	-	-	-	-	36 080	-
Plan 2-2018 ^(c)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 1-2019 ^(c)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	8 268	-	8 268	(2 715)	(5 553)	-	2 715	-	-
Plan 1-2020 ^(b)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	32 490	-	-	(60)	(2 670)	29 760	60 ^(e)	-	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	65 328	-	65 328	(136)	(2 552)	62 640	136 ^(e)	62 640	-
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	-	-	-	1 649	-	-	1 649	-	1 649
TOTAL					106 086	53 312	73 596	1 649	(2 911)	(10 775)	94 049	56 223	64 289

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

12.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe) et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 (2,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2020).

12.4. Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2021 et 2020 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non-cadres		Total salariés	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Foncière Tertiaire	324,0	325,7	77,1	91,4	401,1	417,1
Foncière Santé ^(a)	8,4	0,0	1,3	0,0	9,7	0,0
Promotion	491,7	466,9	282,3	277,5	774,0	744,4
TOTAL DES EFFECTIFS	824,1	792,6	360,6	368,9	1 184,7	1 161,5

(a) Transfert des effectifs d'Icade Management vers Icade Santé au 1^{er} octobre 2021. Au 31 décembre 2021, l'effectif inscrit de la Foncière Santé s'élève à 39 personnes.

Note 13. Autres Informations

13.1. Parties liées

Principes comptables

Selon IAS 24 « Information relative aux parties liées », une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;

- d'une entité :
 - qui est membre d'un même groupe que la Société,
 - qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
 - qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
 - qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les transactions entre Icade SA et ses filiales ont été éliminées en consolidation et ne sont pas détaillées dans cette note.

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- les filiales de la Société ;
- les coentreprises et entreprises associées de la Société ;

- les dirigeants de la Société, au cas présent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

13.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants du Groupe

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des principaux dirigeants du Groupe par catégorie pour les exercices 2021 et 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	6,2	7,3
Paiements fondés sur des actions	0,4	0,3
AVANTAGES COMPTABILISÉS	6,6	7,6
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,5
TOTAL	8,1	9,1

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2021 et 2020 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	8,7	8,7	-	11,6	11,6
Dettes associées	6,5	125,5	132,0	2,3	113,3	115,7
Garanties reçues	21,7	100,0	121,7	-	110,5	110,5

13.2. Engagements hors bilan

Principes comptables

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires

et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement dans lesquels il agit en tant que bailleur.

13.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2021 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 204,7	1 264,7
Hypothèques	807,8	892,7
Privilèges de prêteurs de deniers	102,3	103,9
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	294,2	267,8
Nantissements de titres, avals et cautions	0,3	0,3
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	2 297,0	1 605,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages – Foncières Tertiaire et Santé :	655,1	418,4
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA ^(a)	202,0	130,8
Promesses d'achat d'immeubles de placement	254,3	275,8
Promesses de vente d'immeubles de placement	198,7	11,8
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 631,5	1 169,7
Promesses d'achat de terrains	432,6	332,2
Réservations de logements TTC	875,0	679,7
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	303,4	123,2
Garanties à première demande données	20,5	34,6
Autres engagements donnés :	10,4	17,3
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	1,1	0,3
Autres engagements donnés	9,3	17,0

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2021 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	8,0	29,0
Garanties de passif	8,0	29,0
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 897,1	2 362,9
Lignes de crédit non utilisées	1 897,1	2 362,9
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	4 299,5	3 795,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages – Foncières Tertiaire et Santé :	3 435,9	3 304,4
Promesses d'achat d'immeubles de placement	196,0	10,0
Promesses de vente d'immeubles de placement	254,3	275,8
Cautions en garantie des loyers des actifs Santé	2 733,7	2 533,5
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	109,3	111,9
Garanties bancaires relatives aux travaux	42,8	38,6
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	99,8	334,6
Engagements liés à l'activité de Promotion :	736,3	455,4
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	303,4	123,2
Garanties à première demande reçues – Promotion	0,3	-
Promesses d'achat de terrains	432,6	332,2
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	127,3	35,7
Autres avals et cautions reçus	108,0	34,3
Autres engagements reçus	19,4	1,3

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple et de location-financement.

Location-financement

La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement est la suivante :

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Locations-financements en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	62,7	56,9
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,9	5,8
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		24,4	22,1
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		85,5	93,6
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A - B	115,8	121,6
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	50,6	43,3
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	42,7	48,1
Impact de la désactualisation	F	(17,3)	(12,8)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,1	3,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		11,1	11,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		25,7	28,3
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C - D - E - F - G	39,9	43,0
Investissement net dans le contrat de location	I	39,9	43,0

Locations simples

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	4 346,2	3 875,6
À moins d'un an	690,2	629,6
De un à cinq ans	2 156,8	2 024,8
Au-delà de cinq ans	1 499,2	1 221,2

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Icade a procédé, avec succès, à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00 %. Cette nouvelle émission verte a été sursouscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit

d'Icade. Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit, commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
■ Émetteur	0,4	0,4	32,5 %	38,5 %	0,4	0,4	33,0 %	35,5 %
■ Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	46,6 %	56,2 %	0,6	0,6	44,4 %	50,1 %
Services autres que la certification des comptes								
■ Émetteur	0,0	0,0	0,8 %	2,4 %	0,0	0,0	1,8 %	1,5 %
■ Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	20,1 %	2,9 %	0,3	0,2	20,8 %	12,8 %
TOTAL	1,4	1,1	100,0 %	100,0 %	1,3	1,2	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, ainsi que les interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO Icade Santé réalisé au cours de l'exercice.

13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021		2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020
FONCIÈRE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
PARC DU MILLÉNAIRE	SCI		Fusion		100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI		Fusion		100,00
PDM 2	SCI		Fusion		100,00
ICADE LÉO LAGRANGE (ex-VILLEJUIF)	SCI		Fusion		100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	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 À FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATÈGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI SILKY WAY	SCI		Cession		100,00
SCI FUTURE WAY	SCI	50,55		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	65,31		IG	65,31
SCI FACTOR E.	SCI	65,31		IG	65,31
POINTE MÉTRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITÉS	SCI	51,00		IG	
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BÂTIMENT 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 HÔTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	48,61	Coentreprise	MEE	48,61
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021		2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020
FONCIÈRE SANTÉ					
SANTÉ FRANCE					
ICADE SANTÉ	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 SÉOLANES 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 COURCHELETTES 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
SCI HAUTERIVE	SCI		Fusion		58,30
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI		Acquisition puis fusion		
SCI DENTELLIÈRE	SCI		Acquisition puis fusion		
SAS ROLLIN LECLERC	SAS		Acquisition puis fusion		
SANTÉ INTERNATIONAL					
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	59,39
SAS IHE SALUD IBÉRICA	SAS	59,39		IG	59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	63,49		IG	59,39
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE ERKNER	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KYRITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE HENNINGSDORF	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE COTTBUS	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BELZIG	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KLAUSA	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE AUENWALD	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	63,49		IG	61,83
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	59,39		IG	
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	58,30		IG	
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	58,30		IG	
SAS ISIHE 1	SAS	58,30		IG	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST	-	58,83		IG	

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021			2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020	
PROMOTION						
PROMOTION LOGEMENT						
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00	
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00	
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00		IG	100,00	
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00	
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00		IG	86,00	
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00	
MSH	SARL	100,00		IG	100,00	
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	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 MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00	
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50		IG	62,50	
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	
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI		Dissolution		50,00	
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00		IG	75,00	
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00	
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70	
SCI LES PLÉIADES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC LA POSÉIDON	SNC	100,00		IG	100,00	
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL	96,00		IG	96,00	
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00		IG	87,00	
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00	
SCI GERLAND ÎLOT 4	SCI		Dissolution		40,00	
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC	65,00		IG	65,00	
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI		Dissolution		50,00	
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00	
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Entr. associée	MEE	17,33	
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Entr. associée	MEE	17,53	
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Entr. associée	MEE	18,23	
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Entr. associée	MEE	13,21	
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Entr. associée	MEE	17,30	

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021			2020
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020
SCI LIEUSAIN RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI CHÂTILLON 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
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00		IG	75,00
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 CÔTEAUX 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	Entr. 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 ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES	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
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI		Dissolution		100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DE GUISE	SCI	100,00		IG	100,00
LE GAND CHÊNE	SCI	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
BALCONS DU SOLEIL	SCI		Dissolution		40,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI RÉSID. HÔTEL 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	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI		Dissolution		51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES	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	Entr. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021			2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020	
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00	
SCI DES AUBÉPINES	SCI	60,00		IG	60,00	
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70	
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00	
SCCV RICHEL	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Entr. associée	MEE	20,00	
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00	
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00	
RÉSIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
CŒUR 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 MÉROGIS LOT 1.1	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.2	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 3	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'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00	
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00	
SCCV ÉCOPARK	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 ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00	
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Coentreprise	MEE	70,00	
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSQ	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 ORCHIDÉES	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 NÎMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV MONTLHÉRY 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	

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021		2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020
SCCV TOURS RÉSIDENCE SENIOR MÉLIÈS	SCCV		Dissolution		99,96
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMÉLITES	SCCV	65,00		IG	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 ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ÉTOILE HOCHÉ	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 JAURÈS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHÂTEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Entr. 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	Entr. associée	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV CUGNAUX - LÉO 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 CARE44	SCCV		Dissolution		51,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 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	51,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	51,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV IPK NÎMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BÉARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIÈRES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELÈS	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 CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE	SCCV	100,00		IG	50,10
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021			2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020	
SCCV LA PÉPINIÈRE	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV NICE CARRÉ VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00	
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00	
SNC IP3 M 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 RÉUNION	SCCV	65,00		IG	65,00	
SAS AILN DÉVELOPPEMENT	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 CLAIRIÈRE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV ARGENTEUIL LES BÔCHETTES	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV YNOV CAMBACÉRÈS	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	100,00	
SCCV BOUL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCCV BILL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV LILLE PRÉVOYANCE	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	
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV CHÂTENAY LAVALLÉE LOT1	SCCV	50,10		IG		
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
SARL BÉATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG		
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG		
SCCV LES HAUTS DE LA VALSIÈRE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV LE SÉRANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Entr. associée	MEE		
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG		
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	100,00		IG		
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021			2020
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SAS 9 - B2A CITÉ TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV TRÉVOUX ORFÈVRES	SCCV	65,00		IG	
SAS SURESNES LIBERTÉ	SAS	70,00		IG	
SAS CLICHY 33 MÉDÉRIC	SAS	45,00		IG	
SAS L'ORÉE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	
SCCV TERRASSES ENSOLEILLÉES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	
SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADEU	SAS	55,72		IG	
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
PROMOTION TERTIAIRE					
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
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
CITÉ 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	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	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	Entr. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	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
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCÉAN COMMERCE	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 CRÉPET	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 DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HÔTELS 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

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2021			2020	
		% intérêt 12/2021	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 12/2020	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00	
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		
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG		
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG		
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG		
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG		
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG		
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Entr. associée	MEE		
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG		
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		
SCCV 5 - B1C1 HÔTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE		
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG		
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG		
PROMOTION AUTRES						
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 OCÉAN AMÉNAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00	
SAS GAMBETTA SAINT ANDRÉ	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SNC DU HAUT DE LA TRANCHÉE	SNC	100,00		IG	100,00	
SAS ODESSA DÉVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
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	32,00	
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00	
SCCV RUEIL EDISON	SCCV		Dissolution		100,00	
SCCV ARCHEVÊCHÉ	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SAS BREST AMÉNAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE		
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG		
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG		
SAS BONDY CANAL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE		
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG		
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG		
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG		
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG		

2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société Icade SA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Icade SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.1 « Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur » de l'annexe aux comptes consolidés qui présente l'incidence du changement de méthode comptable relatif au passage de la comptabilisation des immeubles de placement selon le modèle du coût au modèle de la juste valeur tel que prévu par la norme IAS40.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des immeubles de placement (Notes 1.3 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 15 183,6 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2021, soit 86 % de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de 163,4 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Notes 1.3, 4.1 et 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 des activités de promotion immobilière s'élève à 944,2 millions d'euros, soit 57 % du chiffre d'affaires consolidé.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la dixième année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Rapport au comité d'audit et des risques

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 14 mars 2022

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Magnan et Johanna Darmon

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

3. États financiers comptes annuels

Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2021	Valeur nette 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3	5,1	1,2	3,9	2,4
Immobilisations corporelles					
Terrains		979,0	95,0	884,0	845,5
Constructions		3 811,1	1 379,0	2 432,1	1 910,0
Autres immobilisations corporelles		877,8	175,9	701,9	729,1
Immobilisations en cours, avances et acomptes		182,6	1,6	180,9	591,8
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3	5 850,5	1 651,5	4 198,9	4 076,4
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 222,2	46,6	2 175,6	2 236,4
Créances rattachées à des participations	5.1	536,1	-	536,1	393,0
Prêts		0,3	-	0,3	0,5
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		91,0	6,1	84,9	98,0
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		2 849,6	52,7	2 796,9	2 728,0
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		8 705,2	1 705,4	6 999,7	6 806,8
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		0,0	-	0,0	0,4
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	122,3	40,1	82,2	109,9
Autres créances	6.1	1 043,2	1,8	1 041,4	899,9
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	0,1	-	0,1	0,0
Instruments dérivés	7.1.1	0,0	-	0,0	6,3
Disponibilités	7.1.2	225,0	-	225,0	845,9
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		1,2	-	1,2	4,6
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		1 392,7	42,0	1 350,6	1 867,8
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	13,9		13,9	14,8
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	13,9		13,9	16,5
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		10 125,6	1 747,5	8 378,2	8 705,9

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	116,2	113,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 593,5	2 644,4
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,4	11,4
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		2,2	67,3
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		239,0	82,8
TOTAL		3 148,0	3 105,2
Subventions d'investissement		5,9	6,0
Provisions réglementées		1,8	16,2
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8.3	3 155,7	3 127,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		13,4	12,8
Provisions pour charges		14,6	3,2
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	9	28,0	16,0
DETTES			
Dettes financières	7.2		
Autres emprunts obligataires		3 354,2	3 409,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		538,0	545,2
Emprunts et dettes financières divers		1 049,8	1 340,5
Dettes d'exploitation	6.3		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		44,9	38,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		60,7	54,0
Dettes fiscales et sociales		7,7	23,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		82,1	86,3
Autres dettes		17,7	19,2
Divers			
Instruments dérivés		4,4	6,1
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		35,1	40,3
TOTAL DETTES (III)		5 194,5	5 562,7
TOTAL DU PASSIF (I À III)		8 378,2	8 705,9

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	274,3	264,7
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		0,2	0,2
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		23,7	26,1
Autres produits d'exploitation		73,8	77,5
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		372,0	368,5
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		52,0	41,5
Services extérieurs		69,5	73,4
Impôts, taxes et versements assimilés		41,3	40,7
Salaires et traitements	10.1	4,5	4,1
Charges sociales	10.1	2,0	1,8
Dotations aux amortissements et dépréciations		188,1	171,2
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		17,3	13,7
Dotations aux provisions pour risques et charges		15,2	1,5
Autres charges		8,8	9,3
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		398,6	357,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	(26,6)	11,3
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		372,4	182,1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		4,6	4,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		2,4	9,3
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,2	2,6
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		379,7	198,5
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		23,8	29,6
Intérêts et charges assimilées		121,3	90,3
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,3	3,4
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		145,4	123,3
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	234,3	75,1
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			
		207,6	86,5
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	0,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		68,4	4,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		17,4	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		85,8	4,9
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,3	0,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		33,8	4,9
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		20,5	3,6
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		54,6	8,6
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	31,2	(3,7)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		(0,1)	-
TOTAL DES PRODUITS		837,5	571,9
TOTAL DES CHARGES		598,5	489,1
RÉSULTAT NET		239,0	82,8

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

Note 1. Principaux événements de l'exercice	304	Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	313
1.1. Pandémie de la Covid-19	304	6.1. Échéances des actifs	313
1.2. Distribution de dividendes	304	6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	314
1.3. Investissements et cessions réalisés	304	6.3. Échéances des passifs	314
1.4. Financements	304		
1.5. Autres restructurations juridiques	304	Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	315
Note 2. Principes et méthodes comptables	305	7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	315
2.1. Textes appliqués	305	7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	316
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	305		
2.3. Activité de la Société	305	Note 8. Capital	317
2.4. Immobilisations incorporelles	305	8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	317
2.5. Immobilisations corporelles	305	8.2. Détention du capital	317
2.6. Coûts d'emprunt activés	307	8.3. Variation des capitaux propres	318
2.7. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	307		
2.8. Stocks	307	Note 9. Provisions pour risques et charges	318
2.9. Créances clients	307		
2.10. Valeurs mobilières de placement	307	Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	319
2.11. Actions propres	307	10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	319
2.12. Provisions	307	10.2. Effectifs moyens	319
2.13. Avantages au personnel	308	10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	319
2.14. Dettes financières et couverture de taux	308	10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	320
2.15. Impôt	308	10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	320
Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	309	10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	321
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	309		
3.2. Investissements de l'exercice	309	Note 11. Compte de résultat	322
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	310	11.1. Résultat d'exploitation par destination	322
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	310	11.2. Résultat financier	323
		11.3. Résultat exceptionnel	323
Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession	311	11.4. Impôt sur les résultats	324
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	311		
4.2. Dépréciations des titres de participation	311	Note 12. Engagements hors bilan	324
4.3. Résultat de cession des titres de participation	311	12.1. Engagements donnés	324
		12.2. Engagements reçus	325
Note 5. Financements intra-groupe	312		
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	312	Note 13. Autres informations	325
5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants	312	13.1. Événements postérieurs à la clôture	325
5.3. Financements consentis à lcade par les filiales et participations	313	13.2. Entreprises liées	325
		13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	326
		13.4. Tableau des filiales et participations	326

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Pandémie de la Covid-19

L'environnement économique de l'année 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19. Les actions et mesures entreprises par le Groupe en 2020 et poursuivies sur 2021 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires lui ont permis de maintenir son activité sur l'ensemble de ses métiers. Cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur les résultats du Groupe en 2021.

1.2. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 23 avril 2021 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,01 euros par action en numéraire, en mars 2021, pour un montant de 148,7 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ; et
- le versement du solde, soit 2,0 euros par action, intervenu le 27 mai 2021, pour un montant de 148,0 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus, en fonction de l'option offerte aux actionnaires, soit :
 - 100 % du solde du dividende en numéraire, ou
 - 80 % de ce solde en actions ordinaires nouvelles Icade et 20 % de ce solde en numéraire.

Cette seconde distribution pour le solde s'est traduite par un versement en numéraire de 47,4 millions d'euros et par une augmentation de capital de 100,6 millions d'euros.

1.3. Investissements et cessions réalisés

Les principales opérations en cours de développement Origine, Fresk, Fontanot ont été livrées pendant l'année 2021 et représentent un investissement de 59,4 millions d'euros.

En 2021, les acquisitions d'actifs se sont réalisées au travers des :

- filiales Foncière Santé : douze établissements en France pour 210 millions d'euros et dix-huit établissements en Europe pour 409 millions d'euros, dont 210 millions d'euros au Portugal, 136 millions d'euros en Italie et 62,4 millions d'euros en Allemagne ;
- filiales Foncière Tertiaire : deux immeubles de bureaux pour 184 millions d'euros au Plessis-Robinson ;
- Icade : un immeuble en exploitation pour 60,9 millions d'euros et quatre immeubles en cours de construction au travers de contrats de VEFA (Grand Central à Marseille, et trois immeubles du Village olympique à Saint-Ouen).

En 2021, les principales cessions d'actifs ont été réalisées au travers des filiales PDM 1, Léo Lagrange et Morizet pour un total de 369 millions d'euros, auxquels s'ajoute la cession en *share deal* de l'immeuble lyonnais de Silky Way valorisé à 138 millions d'euros.

1.4. Financements

- Le 11 janvier 2021, Icade a procédé à une émission obligataire de 600,0 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625 %, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans.

Par ailleurs, Icade a procédé à un remboursement anticipé de deux lignes : la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros le 24 février 2021 et le remboursement de l'échéance finale de sa souche avril 2021 pour 257,1 millions d'euros conformément à ce que sa documentation permettait.

- Enfin, Icade a débouclé au cours du premier semestre un montant total de 200,0 millions d'euros de *swaps*. Le coût du débouclage anticipé de ces instruments de couverture a été intégralement comptabilisé dans le résultat financier pour un total de 20,9 millions d'euros.

1.5. Autres restructurations juridiques

Le conseil d'administration d'Icade a autorisé les opérations de restructurations juridiques mentionnées dans le tableau ci-après. Elles ont été réalisées à la valeur comptable.

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
ICADE LÉO LAGRANGE	29/06/2021	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 29/06/2021)	31/07/2021	31/07/2021	Boni de 57,7 millions d'euros
SCIA LE PARC DU MILLÉNAIRE	-	Liquidation (décision de dissolution du 10/11/2021)	10/11/2021	10/11/2021	Mali de 0,2 millions d'euros
SCI PDM 1	26/11/2021	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 26/11/2021)	30/12/2021	30/12/2021	Boni de 132,8 millions d'euros
SCI PDM 2	26/11/2021	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 26/11/21)	30/12/2021	30/12/2021	Mali de 0,2 millions d'euros

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2021 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 18 février 2022. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2020 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice. Elles ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique décrit en § 1.1 générant un climat d'incertitude sur les perspectives économiques et financières en tenant compte des informations fiables disponibles à la date de préparation des comptes annuels.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

- la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- la gestion d'actifs immobiliers de santé ;
- une activité de holding et de financement des filiales du groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus de contrats de location, qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- les prestations de *property management*, d'*asset management*, de gestion administrative et comptable, notamment pour le compte de l'activité Santé portée par la société Icade Santé et ses filiales.

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- la redevance de marque Icade.

2.4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable. Pour les immobilisations incorporelles issues de contrats de crédit-bail ou représentatives de droits immobiliers, les modalités de dépréciations sont les suivantes :

- Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.
- Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « Coûts d'emprunts activés ».

Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les composants sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	Autres actifs
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

Les immeubles qui, à titre exceptionnel, sont donnés en location avec option d'achat, ne sont pas répartis en composants et font l'objet d'un amortissement financier.

Indemnités d'éviction

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- ❑ les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- ❑ les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- ❑ les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement perçues sont enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

Le Règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- ❑ une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- ❑ un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'une année à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, l'acade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs, comme par exemple pour les parcs d'affaires. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

Cette perte de valeur est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable, étant entendu que lorsque la perte de valeur représente moins de 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise.

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture et inscrits en comptabilité à leur prix d'acquisition acte en main, la moins-value latente constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

2.6. Coûts d'emprunt activés

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

2.7. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables. Dans le cas particulier des titres de participation d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère. Les titres des sociétés foncières sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants.

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « Créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « Avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres immobilisations financières

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable sont maintenus au coût d'acquisition.

2.8. Stocks

Les stocks sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

2.9. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

2.10. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.11. Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période. En cas de moins-values latentes, une dépréciation est comptabilisée.

2.12. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

2.13. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- ▣ taux de rotation des personnels ;
- ▣ taux d'augmentation des salaires ;
- ▣ taux d'actualisation ;
- ▣ tables de mortalité ;
- ▣ taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités des accords en vigueur au sein du groupe Icade.

2.14. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- ▣ Premier cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- ▣ Second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.15. Impôt

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- ▣ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ▣ 70 % des plus-values de cession ;
- ▣ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- ▣ un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- ▣ un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	1,2	-	-	-	-	1,2
Autres immobilisations incorporelles	2,1	-	1,7	-	-	3,9
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3,4	-	1,7	-	-	5,1
Terrains	930,0	9,8	39,4	(4,6)	4,4	979,0
Constructions	1 975,6	-	18,1	(32,1)	315,4	2 277,0
Installations et agencements	1 210,7	-	6,5	(26,3)	343,2	1 534,1
Autres immobilisations corporelles	887,9	-	-	(10,0)	-	877,8
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	412,5	-	-	-	-	412,5
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	474,2	-	-	(10,0)	-	464,2
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	582,9	82,3	181,5	(1,0)	(663,1)	182,6
Avances sur immobilisations corporelles	8,9	-	(8,8)	(0,2)	0,1	0,0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 596,0	92,1	236,6	(74,2)	0,0	5 850,5
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 599,4	92,1	238,3	(74,2)	0,0	5 855,6

L'effet des fusions et apports pour 92,1 millions d'euros correspond à des restructurations juridiques portant sur des filiales du Parc du Millénaire. Au titre de l'exercice 2021, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 2,4 millions d'euros. Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4 « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

Investissements (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2021
Bureaux	60,9	13,2	74,7	20,0	168,8
Parcs d'affaires	-	-	19,7	44,1	63,8
Autres actifs immobiliers	-	-	-	4,0	4,0
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	60,9	13,2	94,4	68,1	236,6
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	60,9	13,2	94,4	68,1	236,6

Les acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation et en VEFA pour un montant de 74,1 millions d'euros concernent les immeubles Grand Central à Marseille et Le Prairial à Nanterre.

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement les immeubles Origine, Fresk, Fontanot et Jump.

Les autres investissements d'un montant de 68,3 millions d'euros portent majoritairement sur :

- ▣ des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 16,1 millions d'euros ;
- ▣ des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 29,6 millions d'euros ;
- ▣ des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 16,9 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	(1,0)	-	(0,3)	-	-	(1,2)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,0)	-	(0,3)	-	-	(1,2)
Terrains	(84,5)	-	(13,7)	3,2	-	(95,0)
Constructions	(591,2)	-	(68,0)	32,2	(7,7)	(634,7)
Installations et agencements	(685,2)	-	(75,5)	26,1	(9,7)	(744,3)
Autres immobilisations corporelles	(158,7)	-	(27,2)	10,0	(0,0)	(175,9)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(5,9)	-	(1,2)	0,0	-	(7,1)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(151,7)	-	(26,0)	10,0	-	(167,7)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	-	(1,6)	-	-	-	(1,6)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 519,6)	(1,6)	(184,5)	71,5	(17,4)	(1 651,5)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 520,5)	(1,6)	(184,7)	71,5	(17,4)	(1 652,8)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 078,9	90,5	53,6	(2,7)	(17,4)	4 202,8

Fin 2021, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élevaient à 121,0 millions d'euros contre 102,8 millions d'euros au 31 décembre 2020. La dotation nette des dépréciations de 16,6 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux pour 11,7 millions d'euros et d'autres actifs pour 4,8 millions d'euros.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession des actifs immobiliers	7,8	4,5
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(5,9)	(4,2)
Coûts de cession	(0,2)	(0,3)
RÉSULTAT DE CESSION	1,7	(0,1)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	1,7	(0,1)

En 2021, le résultat de cession concerne principalement une assiette foncière située à Marseille pour un montant de 5,8 millions d'euros et la cession de quelques logements.

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4).

Titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2021	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 111,2	(122,4)	106,5	(26,4)	2 068,9	142,1
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	18,2	-	-	-	18,2	0,5
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 264,5	(122,4)	106,5	(26,4)	2 222,2	142,6

En 2021, Icade a souscrit au capital des sociétés Quinconces Activités, Arcade et Novadis pour un montant total de 0,9 million d'euros.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 93 millions d'euros dans les sociétés Icade Santé et l'OPPCI Icade Healthcare Europe.

Icade a renforcé sa participation dans ses filiales allemandes du périmètre Santé en rachetant des titres pour 12,6 millions d'euros. À la suite de cette opération, Icade détient 10,1 % du portefeuille.

Les remboursements de capital s'élèvent à 15,8 millions d'euros en 2021 et concernent les sociétés Tour Eqho et Bassin Nord.

L'effet des fusions et apports pour 122,4 millions d'euros correspond principalement aux restructurations juridiques portant sur trois filiales du Parc du Millénaire et Léo Lagrange.

La diminution provient principalement de la cession des titres de la société Silky Way, et les diminutions de capital de Bassin Nord et Tour Eqho.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2021
Sociétés foncières consolidées	28,1	-	18,5	0,0	46,6
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	0,0	-	0,0
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	28,1	-	18,5	0,0	46,6

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent principalement la SAS Tour Eqho, Bassin Nord, Icade 3.0, Icade TMM, Icade Morizet et la société IHE Flora Marzina.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession des titres de participation	60,5	0,2
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(22,8)	-
Coûts de cession	(4,8)	(0,4)
RÉSULTAT DE CESSION	32,8	(0,1)
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	32,8	(0,1)

En 2021, les cessions de titres de participation portent principalement sur la société Silky Way.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2021	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	292,5	-	237,2	(94,0)	435,7	6,5
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100,5	-	100,0	(100,1)	100,4	1,5
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	393,0	-	337,2	(194,1)	536,1	8,0
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	688,7	-	310,0	(280,3)	718,3	8,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	151,6	-	69,8	(0,9)	220,5	2,5
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	(0,0)	0,0	0,0
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	840,3	-	379,8	(281,3)	938,8	11,4
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	23,1	-	24,3	(5,9)	41,5	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	23,1	-	24,3	(5,9)	41,5	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	863,4	-	404,1	(287,2)	980,4	11,4

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 237,3 millions d'euros concernant les sociétés Arcade, Novadis et Pointe Métro 1 ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 94,1 millions d'euros concernant les sociétés Icade Santé, 68 Victor Hugo, PDM 1, Icade Léo Lagrange, Icade Morizet.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 374,7 millions d'euros concernant les sociétés Icade Healthcare Europe, Messine Participations, Icade 3.0, Quinconces Tertiaire, Icade Promotion, IP3M LOGT ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 277,6 millions d'euros concernant les sociétés Parc du Millénaire, PDM 1, Icade Morizet, Silky Way, Pointe Métro 1.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants

Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2021
Sociétés foncières consolidées	-	-	0,8	-	0,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS	-	-	0,8	-	0,8

Les dépréciations concernent principalement la société Cycle-Up.

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2021	Charges d'intérêt 2021
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	542,5	-	55,1	(449,5)	148,0	0,0
Sociétés de promotion immobilière consolidées	0,9	-	3,9	-	4,8	-
Sociétés non consolidées	1,3	-	-	-	1,3	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	544,7	-	58,9	(449,5)	154,1	0,0
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	11,6	-	5,6	(1,0)	16,2	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	11,6	-	5,6	(1,0)	16,2	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	556,3	-	64,5	(450,6)	170,3	0,0

Les variations des comptes courants des sociétés foncières s'élèvent à 391,3 millions d'euros et concernent principalement les sociétés PDM 1, Icade Morizet, Icade Rue des Martinets, Icade Santé, Silky Way et Icade Management.

Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en millions d'euros)	31/12/2021					31/12/2020
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	536,1	78,6	344,1	113,5	1,9	393,0
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	-	0,5
Autres immobilisations financières	91,0	50,8	0,1	40,0	-	103,1
<i>dont actions propres</i>	39,1	-	-	39,1	-	39,2
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	627,4	129,5	344,3	153,7	1,9	496,6
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	0,1	0,1	-	-	-	0,4
Créances clients	122,3	122,3	-	-	101,1	144,8
Créances sociales et fiscales	43,2	43,2	-	-	0,1	30,1
Groupe et associés	980,4	980,4	-	-	2,8	863,4
Débiteurs divers	19,7	19,7	-	-	-	7,8
Instruments financiers	0,0	-	0,0	-	-	7,2
Charges constatées d'avance	1,2	1,2	-	-	-	4,6
ACTIF CIRCULANT	1 166,8	1 166,8	0,0	-	104,0	1 058,3
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	27,8	5,5	17,6	4,7	-	31,3
TOTAL DES CRÉANCES	1 822,1	1 301,8	361,8	158,5	105,9	1 586,1

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2021.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2021	Créances irrécouvrables
Actions propres	4,6	-	1,1	-	-	5,7	-
Dépôts de garantie	0,4	-	-	-	-	0,4	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	5,0	-	1,1	-	-	6,1	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	34,9	0,0	42,3	(37,0)	-	40,1	(4,7)
Autres créances	1,4	0,0	0,8	(0,4)	-	1,8	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	36,3	0,0	43,1	(37,4)	-	42,0	(4,7)

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en millions d'euros)	31/12/2021					31/12/2020
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 354,2	25,0	1 529,2	1 800,0	25,0	3 409,8
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 354,2	25,0	1 529,2	1 800,0	25,0	3 409,8
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	537,7	6,6	306,1	225,0	0,0	543,0
Soldes créditeurs de banque	0,3	0,3	-	-	-	2,2
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	538,0	6,9	306,1	225,0	0,0	545,2
Autres emprunts	834,1	834,0	0,1	-	0,0	736,1
Dépôts et cautionnements reçus	45,4	0,2	-	45,2	-	48,1
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	879,5	834,3	0,1	45,2	0,0	784,2
Comptes courants Groupe	154,1	154,1	-	-	-	544,7
Autres dettes Groupe	16,2	16,2	-	-	-	11,6
GROUPE ET ASSOCIÉS	170,3	170,3	-	-	-	556,3
Avances et acomptes reçus sur commandes	44,9	44,9	-	-	-	38,0
Fournisseurs et comptes rattachés	60,7	60,7	-	-	-	54,0
Dettes sociales et fiscales	7,7	7,7	-	-	1,1	23,4
Fournisseurs d'immobilisations	82,1	82,1	-	-	-	86,3
Autres dettes	17,7	17,7	-	-	-	19,5
DETTES D'EXPLOITATION	213,0	213,0	-	-	1,1	221,1
Instruments financiers et dérivés	4,4	0,8	3,1	0,5	0,0	5,8
Produits constatés d'avance	35,1	35,1	-	-	-	40,3
TOTAL DES DETTES	5 194,5	1 285,4	1 838,4	2 070,7	26,2	5 562,7

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 32,3 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Instruments dérivés (en millions d'euros)	31/12/2020 net	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)				31/12/2021 net
			Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent	Paiement pour garantie	Variation des ICNE	
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-
Primes payées sur instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	0,2	20,9	(0,2)	(20,9)	-	-	0,0
Appels de marges versés sur instruments dérivés	7,0	-	-	-	(7,0)	-	-
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS	7,2	20,9	(0,2)	(20,9)	(7,0)	-	0,0
Soulttes reçues sur instruments dérivés débouclés	5,8	-	(1,4)	-	-	-	4,4
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PASSIFS	5,8	-	(1,4)	-	-	-	4,4

Notionnels des contrats de couverture (en millions d'euros)	Taux moyen	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021	Juste valeur au 31/12/2021	Charges et
							produits d'intérêts
Swaps	0,25 %	450,0	150,0	(350,0)	250,0	0,6	(3,3)
Swaps à effet différé	0,37 %	-	150,0	(25,0)	125,0	0,4	-
Options de taux caps	-	-	-	-	-	-	-
Options de taux floors	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		450,0	300,0	(375,0)	375,0	1,0	(3,3)
Échéance inférieure à un an		-			-		
Échéance entre un et cinq ans		100,0			-		
Échéance supérieure à cinq ans		350,0			375,0		

ICADE a débouclé au cours du premier semestre 2021 un montant total de 200,0 millions d'euros de swaps, conduisant au paiement d'une soultte de 20,9 millions d'euros comptabilisée dans le résultat financier.

L'étalement des soulttes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe « Dettes financières et couverture de taux ».

7.1.2. Trésorerie

Trésorerie (en millions d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	31/12/2020	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	-	-	(0,0)
Autres valeurs mobilières	0,1	0,0	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,1	0,0	-	(0,0)
Comptes à terme ou dépôts à terme	85,1	265,7	0,5	-
Soldes débiteurs de banque	139,8	579,3	0,3	-
DISPONIBILITÉS	225,0	845,0	0,7	-
TOTAL TRÉSORERIE	225,0	845,0	0,7	(0,0)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en millions d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2021
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	6,7	2,5	(1,6)	(0,2)	7,5
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	8,1	(0,0)	(1,7)	(0,0)	6,4
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	14,8	2,5	(3,2)	(0,2)	13,9
Primes de remboursement des obligations	16,5	0,8	(3,1)	(0,3)	13,9
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	31,3	3,3	(6,3)	(0,5)	27,8

Les frais, commissions et primes relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élèvent en 2021 à 3,3 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2021	Dont dettes		Charges d'intérêts
							à taux fixe	à taux variable	
Emprunts obligataires	3 409,8	-	600,0	(652,8)	(2,7)	3 354,2	3 354,2	-	(51,9)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 409,8	-	600,0	(652,8)	(2,7)	3 354,2	3 354,2	-	(51,9)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	543,0	-	-	(5,3)	(0,0)	537,7	236,4	301,3	(6,2)
Soldes créditeurs de banques	2,2	-	-	-	(1,9)	0,3	-	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	545,2	-	-	(5,3)	(1,9)	538,0	236,4	301,3	(6,2)
Autres emprunts	0,1	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1	0,0	(0,0)
Billets de trésorerie	736,0	-	834,0	(736,0)	-	834,0	834,0	-	3,2
Dépôts et cautionnements reçus	48,1	-	-	-	(2,6)	45,4	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	784,2	-	834,0	(736,0)	(2,6)	879,5	834,1	0,0	3,2
Comptes courants Groupe	544,7	-	-	-	(390,6)	154,1	-	154,1	-
Autres dettes Groupe	11,6	-	-	-	4,6	16,2	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	556,3	-	-	-	(386,0)	170,3	-	154,1	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	5 295,5	-	1 434,0	(1 394,2)	(393,3)	4 942,0	4 424,7	455,5	(54,9)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 236,3 millions d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 0,3 million d'euros.

Les principales variations des dettes financières s'expliquent comme suit :

- l'émission d'un nouvel emprunt obligataire pour 600,0 millions d'euros, maturité 10 ans et coupon annuel de 0,625 % ;
- le remboursement anticipé de deux souches obligataires pour un montant de 652,8 millions d'euros ;
- l'augmentation nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 98,0 millions d'euros (dont 834,0 millions d'euros d'augmentation et 736,0 millions d'euros de diminution) ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 5,3 millions d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2020 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2021 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	3,375 %	In fine	279,2			279,2	(9,4)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	2,250 %	In fine	257,1		(257,1)	-	(0,3)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	1,875 %	In fine	395,7		(395,7)	-	(1,1)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750 %	In fine	750,0			750,0	(13,1)
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	1,125 %	In fine	500,0			500,0	(5,6)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	1,500 %	In fine	600,0			600,0	(9,0)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	1,625 %	In fine	600,0			600,0	(9,7)
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	0,625 %	In fine		600,0		600,0	(3,6)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			4 350,0			3 382,0	600,0	(652,8)	3 329,2	(51,9)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2019	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 063	39,20 %	29 098 615	39,04 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 565 910	19,11 %	14 188 442	19,04 %
Public	31 032 975	40,71 %	30 515 556	40,94 %
Salariés	213 043	0,28 %	192 859	0,26 %
Autodétention	537 554	0,71 %	540 269	0,72 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2021.

Au 31 décembre 2021, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 39,20 % et 19,11 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en millions d'euros)	Affectation du résultat			Autres mouvements	31/12/2021
	31/12/2020	Réserves	Dividendes		
Capital	113,6	2,6	-	-	116,2
Primes d'émission	1 454,4	98,0	-	-	1 552,4
Primes de fusion	983,5	(148,8)	-	-	834,7
<i>dont boni de fusion</i>	0,9	(0,9)	-	-	-
Primes d'apport	143,4	-	-	-	143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1	-	-	-	63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7	-	-	-	12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0	-	-	-	173,0
Réserve légale	11,4	-	-	-	11,4
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	67,3	231,6	(296,7)	-	2,2
Résultat de l'exercice précédent	82,8	(82,8)	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	239,0	239,0
TOTAL	3 105,2	100,6	(296,7)	239,0	3 148,0
Subventions d'investissement	6,0	-	-	(0,1)	5,9
Provisions réglementées	16,2	-	-	(14,4)	1,8
CAPITAUX PROPRES	3 127,3	100,6	(296,7)	224,5	3 155,7

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en millions d'euros)	Nature	31/12/2020	Fusions & apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2021
Risques filiales	Fin.	-	-	-	-	-	-
Risques fiscaux	Except.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	12,8	1,4	3,3	(1,3)	(2,8)	13,4
PROVISIONS POUR RISQUES		12,8	1,4	3,3	(1,3)	(2,8)	13,4
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	2,2	-	-	(0,3)	-	1,9
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	0,0	(0,0)	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	1,0	-	12,0	(0,3)	-	12,7
PROVISIONS POUR CHARGES		3,2	-	12,0	(0,5)	-	14,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		16,0	1,4	15,3	(1,8)	(2,8)	28,0

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice, et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2021 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	0,2
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,1	0,1
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,1	0,2
Salaires	(4,5)	(4,1)
Charges sociales	(2,0)	(1,8)
Charges fiscales sur salaires	(0,4)	(0,5)
CHARGES DE PERSONNEL	(7,0)	(6,4)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(6,9)	(6,2)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	10,8	11,3
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,8	11,3

10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

Indemnités éventuelles (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Icade – membres du comité exécutif	0,7	1,5
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	1,5

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en millions d'euros)

		31/12/2021	31/12/2020
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	2,2	2,3
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	2,2	2,3
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	0,0
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	0,1	0,1
Coût financier de l'exercice	G	0,0	0,0
Coût de la période	H = E + F + G	0,1	0,1
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,1)	(0,3)
Étalement du coût des services passés	J	-	-
Gains actuariels de l'exercice	K	(0,3)	0,1
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,3)	(0,1)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,9	2,2
Actif de couverture		-	(0,0)
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	1,9	2,2

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2021 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 0,91 % au 31 décembre 2021 et 0,33 % au 31 décembre 2020.
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021,
 - tables INSEE hommes-femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de turnover est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de turnover.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif (en millions d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Rémunérations versées	3,9	4,0
Rétributions des administrateurs	0,6	0,5
TOTAL	4,5	4,4

10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2021 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2021 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Caractéristiques des plans						Mouvements sur la période				
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2021	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 2011 ^(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	2 904	(2 904)	-	-	-
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	-	6 985	6 985
Plan 2013 ^{(c)(d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	-	13 759	13 759
Plan 2014 ^{(c)(d)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	-	10 237	10 237
TOTAL PLANS							33 885	(2 904)	-	30 981	30 981
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							82,90	78,86	-	83,28	83,28

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stock-options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine					Au 1 ^{er} janvier 2021			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2021		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)		Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 1-2018 ^(b)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	-	36 080	-	-	-	-	-	-	36 080	-
Plan 2-2018 ^(c)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 1-2019 ^(c)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	8 268	-	8 268	-	(2 715)	(5 553)	-	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(b)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	32 490	-	-	-	(60)	(2 670)	29 760	60 ^(e)	-	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	65 328	-	65 328	-	(136)	(2 552)	62 640	136 ^(e)	62 640	62 640
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	-	-	-	1 649	-	-	1 649	-	-	1 649
TOTAL						106 086	53 312	73 596	1 649	(2 911)	(10 775)	94 049	56 223	64 289

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	253,5	243,2
dont bureaux	152,3	140,3
dont parcs d'affaires	91,3	92,4
dont logements	2,4	2,6
dont autres actifs	7,5	8,0
Prestations de services de nature immobilière	13,1	14,9
Prestations de nature administrative et comptable	7,4	6,0
Refacturation des personnels mis à disposition	-	0,2
Prestations diverses	0,3	0,3
CHIFFRE D'AFFAIRES	274,3	264,7

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	253,5	243,2
Charges du foncier	(1,8)	(1,7)
Charges locatives récupérables non récupérées	(18,4)	(14,7)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(12,6)	(12,1)
LOYERS NETS	220,7	214,6
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(51,1)	(40,8)
RÉSULTATS DIVERS	0,0	0,0
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(165,0)	(145,8)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,4)	(3,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(16,5)	(18,3)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(7,5)	7,4
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(3,6)	(2,5)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(26,6)	11,3

(a) La rubrique « Charges des immeubles non récupérables » intègre les provisions pour litiges locatifs, les dépréciations sur créances clients et les créances irrécouvrables.

Les revenus locatifs s'élèvent à 253,5 millions d'euros en 2021, soit une augmentation de 10,3 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux :

- livraisons des opérations de développement pour 19,0 millions d'euros, (Origine à Nanterre, Fontanot à La Défense ou Latécoère à Toulouse) ;
- acquisitions pour 2,1 millions d'euros ;
- compensées par les actifs en développement (les immeubles 029 et 123 sur le Parc des Portes de Paris ou Edenn à La Défense) pour - 5,4 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	142,6	119,9
Produits financiers liés aux participations	19,4	24,8
Charges financières liées aux participations	(0,0)	(0,1)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(19,3)	(17,0)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	142,7	127,7
Produits d'intérêts sur actifs financiers	0,7	1,9
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	2,4	5,6
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,2	2,6
Charges d'intérêts sur dettes financières	(54,9)	(65,1)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(3,3)	(4,9)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(0,2)	(3,4)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(3,4)	(3,1)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(58,5)	(66,3)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(5,1)	(5,5)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(14,4)	24,9
Étalement des soultes et charges nettes sur cession d'instruments dérivés	(19,7)	0,1
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(1,1)	(5,8)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Autres produits et charges financiers	190,2	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	150,0	13,7
RÉSULTAT FINANCIER	234,3	75,1

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 115,0 millions d'euros (dont 112,6 millions d'euros versés par Icade Santé) contre 106,6 millions d'euros en 2020.

Les autres produits et charges financiers comprennent notamment :

- les bonis de fusion comptabilisés sur la TUP de la SCI PDM 1 pour 132,8 millions d'euros et sur la TUP d'Icade Léo Lagrange pour 57,7 millions d'euros ;

- le coût du débouclage anticipé de 200,0 millions d'euros de swaps pour un total de 20,9 millions d'euros ;
- une pénalité de remboursement anticipé pour 14,4 millions d'euros suite au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros.

En 2020, une pénalité de remboursement anticipé de 24,9 millions d'euros avait été facturée à la société Icade Santé suite au remboursement anticipé de prêts à hauteur de 360,0 millions d'euros.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de cession d'actifs immobiliers	1,7	(0,1)
Résultat de cession des titres de participation	32,8	(0,1)
Quote-part de subventions	0,1	0,2
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(3,1)	(3,6)
Autres produits et charges exceptionnels	(0,3)	(0,1)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31,2	(3,7)

En 2021, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 1,7 million d'euros et par la cession de titres en participation pour 32,8 millions d'euros, ainsi que par les dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM 4 pour - 3,1 millions d'euros.

Le détail des résultats de la cession d'actifs immobiliers est décrit dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3 « Résultat de cession des titres de participations ».

En 2020, le résultat exceptionnel s'explique principalement par les dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM 4 pour - 3,6 millions d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élevé au 31 décembre 2021 à - 20,2 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2021.

Le poste « Impôts sur les résultats » de - 0,1 million d'euros est une reprise de provision d'impôt 2017 prescrite.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2021	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	-	-	-	-
Engagements liés au financement	255,0	2,8	26,9	225,3
Avances consenties aux filiales non utilisées	-	-	-	-
Hypothèques	225,0	-	-	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	11,3	0,2	11,1	-
Nantissements des titres	0,3	-	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	18,4	2,6	15,8	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	331,7	283,3	21,1	27,3
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	91,3	80,0	11,3	-
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	198,7	196,0	2,7	-
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	4,7	4,7	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : loyers minimaux à payer	34,8	1,8	7,1	25,9
Garanties à première demande données	1,4	-	-	1,4
Autres engagements donnés	0,8	0,8	-	-

Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2021.

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2021	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1 775,0	-	1 775,0	-
Lignes de crédit non utilisées	1 775,0	-	1 775,0	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 425,1	493,5	632,8	298,9
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	1 064,2	241,8	595,0	227,3
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	4,7	4,7	-	-
Promesses de ventes reçues – Foncière – immobilisations corporelles	196,0	196,0	-	-
BEFA – engagements reçus	77,6	0,2	17,0	60,4
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration	-	-	-	-
Garanties bancaires reçues – travaux	41,0	41,0	-	-
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	2,6	-	0,3	2,4
Autres engagements reçus	18,6	0,5	18,1	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	20,4	9,2	2,4	8,7
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2021.

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Icade a procédé le 13 janvier 2022, avec succès, à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500,0 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00 %. Cette nouvelle émission verte a été souscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit d'Icade.

Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

13.2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	97,5 %	94,2 %	0,4	0,4	94,9 %	95,4 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	2,5 %	5,8 %	0,0	0,0	5,1 %	4,6 %
TOTAL	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment *covenants*), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales et les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort).

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
				Brute	Nette							
SA	ICADE SANTÉ	601 093	988 694	58	1 162 964	1 162 964	100 000		288 748	92 751	112 559	2021
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	302 497	32 781	59	182 051	182 051		451 637	10 012	9 648	-	2021
SAS	TOUR EQHO	171 405	(4 577)	51	157 379	137 418			31 605	4 850	-	2021
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	7 308	100	116 594	116 594	86 517	37 114	21 956	7 308	-	2021
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	4 586	100	113 972	113 972			6 369	4 377	1 476	2021
SCI	DU BASSIN NORD	70 645	(2 070)	50	56 140	49 663			5 122	(30 750)	3 804	2021
SCI	POINTE MÉTRO 1	13 955	9 797	100	52 878	52 878	54 000		8 371	3 122	-	2021
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(3 139)	33	37 179	37 179		13 214	11 140	4 962	-	2021
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 717	100	34 388	34 388		62 569	4 684	3 961	-	2021
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382			47 087	-	-	2021
SCI	LE TOLBIAC	22 938	926	100	22 938	22 938	7 141	970	2 664	926	-	2021
SCI	NEW WAY	6 200	1 243	100	15 295	15 295		20 202	2 740	1 243	-	2021
SAS	ICADE TMM	13 200	(3 880)	100	13 200	9 078		17 887	1 274	(386)	-	2021
SCI	BATI GAUTIER	1 530	1 923	100	11 497	11 497		2 434	2 742	1 923	-	2021
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	22 375	100	10 234	9 099	3 710	22 372	1 845	22 375	-	2021
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	739	99	10 155	10 155		11 758	2 481	739	-	2021
SASU	ICADE 3.0	5 930	(5 233)	100	9 900	697		2 132	1 173	(3 209)	-	2021
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(36)	51	5 802	5 802		4 208	-	(36)	-	2021
SAS	IHE GESUNDHEIT	34 001	141	10	3 822	3 822			3 491	138	-	2021
SCI	IMMOBILIER HÔTELS	1	8 186	77	2 788	2 788		20 776	4 589	256	-	2021
SAS	IHE COTTBUS	30	2 017	10	2 117	2 117			1 261	893	102	2021
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	823	10	1 825	1 529			996	815	83	2021
SAS	IHE NEURUPPIN	30	1 023	10	1 717	1 717			725	528	33	2021
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(1)	100	1 650	1 650			-	-	-	2021
SA	CYCLE-UP	1 980	(3 580)	49	1 500	-	1 883		1 028	(1 619)	-	2021
SAS	IHE KYRITZ	1 000	604	10	1 443	1 443			514	370	43	2021
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	2 673	10	1 437	1 437			1 343	697	100	2021
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	426	10	1 412	1 412			551	405	35	2021
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	925	10	1 401	1 401			809	671	51	2021
SCI	BSM DU CHU DE NANCY	1 400	12 824	100	1 400	1 400		2 850	4 472	(3 299)	-	2021
SAS	IHE ERKNER	1 000	271	10	1 351	1 351			387	256	31	2021
SAS	IHE RADENSLEBEN	1 000	440	10	1 330	1 330			603	419	37	2021

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Autres informations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	IHE KLAUSA	25	726	10	1 014	1 014				523	422	47	2021
SAS	IHE BELZIG	26	2 738	10	964	964				644	366	37	2021
SAS	IHE FRIEDLAND	25	436	10	899	899				583	351	37	2021
SCI	QUINCONCES ACTIVITÉS	1 707	(16)	51	870	870		786		-	(16)	-	2021
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	118	10	789	789				894	115	5	2021
SAS	IHE HENNINGSDORF	26	3 744	10	646	646				322	176	21	2021
SAS	BRN GRUNDBESITZ	25	(366)	10	556	556				676	(73)	-	2021
SAS	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	25	1 193	10	524	524				706	490	47	2021
SAS	ARN GRUNDBESITZ	25	364	10	443	443				322	161	19	2021
SAS	IHE AUENWALD	25	176	10	383	383				233	138	15	2021
SAS	TGH GRUNDBESITZ	25	(284)	10	298	280				-	(135)	-	2021
SAS	IHE LICHTENBERG	25	224	10	169	169				598	221	11	2021
SCI	LAFAYETTE	2	2 132	55	95	95		19 219		5 320	1 798	-	2021
SCI	STRATÈGE	2	2 096	55	84	84		8 899		3 820	1 877	-	2021
SCI	ORIANZ	10	900	65	65	65		20 902		4 749	996	-	2021
SCI	FACTOR E.	10	430	65	65	65		11 537		2 300	446	-	2021
SCI	BSP	10	289	99	10	10				1 246	(130)	-	2021
SNC	ARCADE	1	569	99	1	1	73 201	563		1 430	569	-	2021
SNC	NOVADIS	1	489	99	1	1	109 692	484		2 330	489	-	2021
SCI	FUTURE WAY	2	(1 937)	51	1	1		19 667		2 724	(1 493)	-	2021
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(540)	51	1	1		3 528		1 685	(213)	-	2021
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	-	45	-	-		40		-	-	-	2020
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	-	3 105	100	-	-				-	(127)	-	2020
SOCIÉTÉS FONCIÈRES - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 068 877	2 022 307	434 261	757 631					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	160 873	100	135 089	135 089	100 000	206 093		492 527	(17 752)	-	2020
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	100 000	206 093					
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	64 181	(21 110)	47	18 105	18 105				1 511	1 237	245	2020
SCI	LA SUCRIÈRE	5	32	99	4	4				-	(1)	-	2020
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1				-	-	-	2020
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	7 183	33	-	-		1		7 183	216	2020	
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					18 110	18 110	-	1	-				
TOTAL					2 222 076	2 175 506	534 261	963 725					

4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société Icade SA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Icade SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.5 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 198,9 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 50 % de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- ❑ obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- ❑ obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- ❑ entretiens avec la direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- ❑ revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- ❑ vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- ❑ vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.7 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2021, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 175,6 et 536,1 millions d'euros, soit globalement 32 % de l'actif de la société.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la dixième année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Rapport au comité d'audit et des risques

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 14 mars 2022

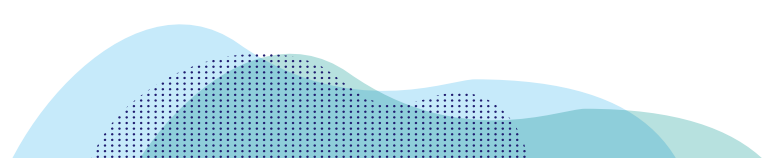
Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Magnan et Johanna Darmon

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit





Hospital Lusíadas,
Portugal

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1. LISTE DU PATRIMOINE FONCIÈRE TERTIAIRE	334	3. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS IMMOBILIERS	344
1.1. Pôle Bureaux	334	3.1. Contexte général de la mission d'expertise	344
1.2. Pôle Parcs d'affaires	336	3.2. Conditions de réalisation	344
1.3. Pôle Autres actifs de la foncière tertiaire	336	3.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2021	345
1.4. Pôle Logements	337	3.4. Observations générales	345
2. LISTE DU PATRIMOINE FONCIÈRE SANTÉ	339		

1. Liste du patrimoine Foncière Tertiaire

1.1. Pôle Bureaux

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Pôle Bureaux au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface (en m ²)				Surfaces en attente de développements, restructurations, cessations et (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			Totale	(Locative)	Commerces (Locative)	Autres (Locative)				
FRANCE			1 033 855	903 635	22 397	34 370	73 452			
ÎLE-DE-FRANCE			829 818	745 319	15 381	32 103	37 014			
SOUS-TOTAL PARIS			187 072	151 279	6 694	9 055	20 044			
Le Marignan - 29, 31, 33, avenue des Champs-Élysées	Paris 8 ^e	75	9 884	2 836	2 722	73	4 253	2004	1950	100 %
Tour Montparnasse - 1, rue de l'Arrivée	Paris 15 ^e	75	5 761	5 387	-	-	374	2017	1973	100 %
Ponant - 19-9, rue Leblanc	Paris 15 ^e	75	27 638	26 716	-	922	-	2016		100 %
94, avenue Gambetta	Paris 20 ^e	75	19 970	16 080	3 890	0	-	2017	2019	100 %
Pont de Flandre - PATO07	Paris 19 ^e	75	8 552	7 207	82	1 263	-	2002	2020	100 %
Pont de Flandre - Artois	Paris 19 ^e	75	20 066	18 942	-	1 124	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Le Brabant	Paris 19 ^e	75	8 400	8 400	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO25	Paris 19 ^e	75	12 489	12 489	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO26	Paris 19 ^e	75	7 751	6 441	-	1 310	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Le Beauvaisis	Paris 19 ^e	75	12 006	10 881	-	1 125	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO29 ^(b)	Paris 19 ^e	75	10 696	-	-	-	10 696	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO30	Paris 19 ^e	75	945	-	-	945	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO31	Paris 19 ^e	75	616	616	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO32	Paris 19 ^e	75	12 956	12 956	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PATO34 ^(b)	Paris 19 ^e	75	4 721	-	-	-	4 721	2002		100 %
Millénaire 4 - 35, rue de la Gare	Paris 19 ^e	75	24 577	22 329	-	2 248	-	2016	2016	100 %
SOUS-TOTAL LA DÉFENSE/PÉRI-DÉFENSE			382 127	343 647	6 896	14 614	16 970			
Tour Initiale - 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	10 248	9 910	-	338	-	2004	2003-2019	33 %
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta	Courbevoie	92	78 974	73 856	-	4 517	601	2004-2007	2013	51 %
Tour PB5 - 1, avenue du Général-de-Gaulle	Paris - La Défense	92	30 095	26 940	-	2 093	1 063	2009	-	100 %
H20 - 2, Rue des Martinets	Rueil-Malmaison	92	21 729	21 609	-	120	-	2007	2008	100 %
Étoile Park - 123, rue Salvador-Allende	Nanterre	92	5 606	5 484	-	122	-	2009	-	100 %
Edenn - 25, boulevard des Bouvets ^(b)	Nanterre	92	15 306	-	-	-	15 306	2013	1982	100 %
Défense 456 - 7-11, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	15 853	13 737	-	2 116	-	2013	2005	100 %
West park 4 - 21-29, rue des Trois-Fontanot	Nanterre	92	15 756	13 288	-	2 467	-	2013	2021	100 %
Origine - boulevard des Bouvets	Nanterre	92	66 033	60 522	4 781	730	-	2013	2021	100 %
Axe 13 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	16 831	16 432	399	0	-	2013	2010	100 %
Axe 14 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	20 956	19 584	-	1 372	-	2013	2006	100 %
Axe 15 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	19 722	18 858	864	-	-	2013	2006	100 %
Axe 16 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	18 979	17 965	851	163	-	2013	2006	100 %
Spring B	Nanterre	92	14 123	14 123	-	-	-	2017	2017	100 %
Spring A	Nanterre	92	18 540	18 540	-	-	-	2019	2019	100 %
Le Prairial - 101-107, rue des Trois-Fontanot	Nanterre	92	13 375	12 799	-	576	-	2021	1990	100 %
SOUS-TOTAL CROISSANT OUEST			24 184	23 375	-	808	-			
Fresk - 1-5, rue Jeanne-d'Arc	Issy-les-Moulineaux	92	20 585	20 117	-	469	-	2016	1997-2008-2021	100 %
Charles de Gaulle - 93, avenue Charles-de-Gaulle	Neuilly-sur-Seine	92	1 793	1 453	-	340	-	2009	-	100 %
Dulud - 22, rue Jacques-Dulud	Neuilly-sur-Seine	92	1 805	1 805	-	-	-	2009	-	100 %

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

(b) Les mètres carrés des VEFA et des immeubles en construction sont neutralisés.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Tertiaire

Pôle Bureaux au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²) Totale	Bureaux (Locative)	Commerces (Locative)	Autres (Locative)				
SOUS-TOTAL PREMIÈRE COURONNE			171 726	162 310	1 791	7 626	-			
Îlot 5 Seine - 10-12, avenue de Paris	Villejuif	94	9 968	8 726	328	914	-	2008	-	100 %
Orsud - 3-5, rue Gallieni	Gentilly	94	13 713	12 251	-	1 462	-	-	-	100 %
Pointe Métro 1 - 76, avenue Gabriel-Péri	Gennevilliers	92	23 518	23 518	-	-	-	2019	-	100 %
Cézanne - 30, avenue des Fruitières	Saint-Denis	93	21 160	18 492	697	1 971	-	2013	2011	100 %
Sisley - 40, avenue des Fruitières	Saint-Denis	93	20 788	18 533	767	1 488	-	2013	2014	100 %
First Landy/Monet - 4, rue André-Campra	Saint-Denis	93	20 567	18 775	-	1 791	-	2012	2015	100 %
Victor - rue Madeleine-Vionnet ^(b)	Aubervilliers	93	-	-	-	-	-	-	-	100 %
Le V - 30, rue Madeleine-Vionnet	Aubervilliers	93	44 908	44 908	-	-	-	-	2016	100 %
Hugo - rue Madeleine-Vionnet ^(b)	Aubervilliers	93	-	-	-	-	-	-	-	100 %
Millénaire 5 - 23, rue Madeleine-Vionnet	Aubervilliers	93	17 106	17 106	-	-	-	-	2011	100 %
Village Olympique D1 ^(b)	Saint-Ouen	93	-	-	-	-	-	2021	-	100 %
Village Olympique D2 ^(b)	Saint-Ouen	93	-	-	-	-	-	2021	-	100 %
Village Olympique D3 ^(b)	Saint-Ouen	93	-	-	-	-	-	2021	-	100 %
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			64 709	64 709	-	-	-			
Arcade - 13, avenue Paul-Langevin	Le Plessis-Robinson	92	23 936	23 936	-	-	-	2021	2004	100 %
Novadis - 15, avenue Paul-Langevin	Le Plessis-Robinson	92	40 773	40 773	-	-	-	2021	2004	100 %
PROVINCE			204 038	158 316	7 016	2 267	36 438			
Orianz - 200, boulevard Albert-I ^{er}	Bordeaux	33	20 777	19 207	1 570	-	-	2017	2018	65 %
Factor E - rue d'Armagnac, boulevard Albert-I ^{er}	Bordeaux	33	10 922	10 362	560	-	-	2017	2019	65 %
Nautilus - 118-122, quai de Bacalan	Bordeaux	33	13 124	12 502	442	180	-	2017	2012-2014	100 %
La Fabrique - 1-13, rue de Gironde	Bordeaux	33	3 714	3 714	-	-	-	2017	2014	100 %
Centreda TR1 - 4, avenue Didier-Daurat	Blagnac	31	12 000	12 000	-	-	-	2017	1974	100 %
Centreda TR2 - 4, avenue Didier-Daurat	Blagnac	31	4 150	4 150	-	-	-	2017	1989	100 %
Latécoère - 135, rue Périole	Toulouse	31	13 086	12 786	-	300	-	-	2021	100 %
Eko Active - 174, boulevard de la Vilette	Marseille	13	8 228	8 228	-	-	-	2017	2019	100 %
Le Castel - 22, rue Jean-François-Leca	Marseille	13	5 961	5 961	-	-	-	2017	2019	100 %
40, rue Fauchier	Marseille	13	8 077	8 077	-	-	-	2017	2010	100 %
19, quai de Rive-Neuve	Marseille	13	3 112	2 848	197	67	-	2017	2020	100 %
23, quai de Rive-Neuve	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	2007	100 %
42, rue de Ruffi	Marseille	13	8 008	6 946	127	(0)	936	2017	2013	100 %
44, rue de Ruffi 44 (PKG)	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	2013	100 %
4, place Sadi-Carnot	Marseille	13	5 936	3 690	925	1 321	-	2017	-	100 %
5, place de la Joliette	Marseille	13	3 301	2 627	622	52	-	2017	-	100 %
M Factory - 38, rue de Forbin ^(b)	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	-	100 %
Grand Central - Rue Henri-Barbusse ^(b)	Marseille	13	-	-	-	-	-	2021	-	100 %
Park View - 2, boulevard du 11-Novembre-1918	Villeurbanne	69	23 183	21 049	2 134	(0)	-	2017	2020	51 %
Milky way - 42, cours Suchet	Lyon	69	4 475	3 935	440	100	-	2017	2013	100 %
Next - 12-22, rue Juliette-Récamier	Lyon	69	16 515	-	-	-	16 515	2017	1993	55 %
Lafayette - Bâtiments A - Parkings - 10, rue Récamier	Lyon	69	8 727	-	-	-	8 727	2017	1976	55 %
Lafayette - Bâtiments B-C - Parkings - 10, rue Récamier	Lyon	69	7 207	6 960	-	247	-	2017	2019	55 %
Lafayette - Bâtiments D - Parkings - 10, rue Récamier	Lyon	69	7 821	-	-	-	7 821	2017	1976	55 %
Lafayette - Bâtiments E - Parkings - 10, rue Récamier	Lyon	69	2 440	-	-	-	2 440	2017	1976	55 %
Lafayette - Bâtiments F - Parkings - 10, rue Récamier	Lyon	69	-	-	-	-	-	2017	1976	55 %
New Way - 2-4 et 4bis, rue Legay	Villeurbanne	69	13 275	13 275	-	-	-	2017	2016	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			1 033 855	903 635	22 397	34 370	73 452			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

(b) Les mètres carrés des VEFA et des immeubles en construction sont neutralisés.

1.2. Pôle Parcs d'affaires

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Pôle Parcs d'affaires au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	% de consolidation
			(en m ²) Totale	Activité (Locative)	Bureaux (Locative)	Entrepôts (Locative)	Divers (Locative)			
SOUS-TOTAL PREMIÈRE COURONNE			338 974	150 881	105 538	37 060	1 762	43 734		
Parc des Portes de Paris – Saint-Denis	Saint-Denis	93	100 373	39 502	43 626	1 573	771	14 902	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Batigautier LEM	Aubervilliers	93	12 235	7 640	4 595	-	-	-	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	113 378	46 786	38 561	22 810	991	4 230	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Pilier Sud	Aubervilliers	93	21 369	15 082	-	576	-	5 711	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Parc CFI	Aubervilliers	93	69 638	39 464	14 247	2 647	-	13 280	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Le Mauvin	Aubervilliers	93	21 981	2 407	4 509	9 454	-	5 611	2011	100 %
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			388 166	98 685	250 496	-	5 558	33 427		
Parc d'Orly-Rungis	Rungis	94	388 166	98 685	250 496	-	5 558	33 427	2013	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			727 140	249 566	356 034	37 060	7 319	77 161		
Dont actifs en exploitation			684 324							

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

1.3. Pôle Autres actifs de la foncière tertiaire

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Pôle Autres au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²) Totale				
FRANCE			162 357				
PREMIÈRE COURONNE			36 685	-			
Centre commercial Le Millénaire	Aubervilliers	93	28 997	-	2002	-	50 %
Centre commercial Basilique Saint-Denis	Saint-Denis	93	5 495	-	2019	-	51 %
Hôtel B&B Bobigny – 6, rue René-Gosciny	Bobigny	93	2 193	-	2017	2016	77 %
DEUXIÈME COURONNE			74 289	-			
BSP Pontoise – CH René Dubos – 8, avenue de l'Île-de-France	Pontoise	95	5 086	-	2007	2009	100 %
10, rue Denis-Papin	Chilly-Mazarin	91	10 890	-	2009	-	100 %
Parc commercial La Cerisaie	Fresnes	94	57 237	-	2013	-	100 %
Hôtel B&B Saclay – Plateau Moulon	Gif-sur-Yvette	91	1 076	-	2017	1984	100 %
PROVINCE			51 383	-			
CHU de Nancy – Site de Brabois – 5, allée du Morvan	Nancy	54	26 645	-	2007	2010	100 %
Hôtel B&B Vélodrome – 6, allée Marcel-Leclerc	Marseille	13	3 089	-	2017	2016	77 %
Hôtel B&B Forbin Joliette – 52-54, rue de Forbin	Marseille	13	2 975	-	2017	2010	77 %
Hôtel B&B Îlot 34 – 44, rue de Ruffi	Marseille	13	3 864	-	2017	2013	77 %
Hôtel B&B Allar Euromed – 7, rue André-Allar	Marseille	13	1 940	-	2017	2015	77 %
Hôtel B&B Saint Victoret – ZAC des Cascades – rue René-Cailloux	Marseille	13	2 114	-	2017	2013	77 %
Hôtel B&B Bègles – 1 rue des Terres-Neuves	Bègles	33	2 288	-	2017	2015	77 %
Hôtel B&B Armagnac Euratlantique – Rue d'Armagnac – 200, boulevard Albert-1 ^{er}	Bordeaux	33	2 872	-	2017	2018	77 %
Hôtel B&B Perpignan – 3429, avenue Julien-Panchot	Perpignan	66	1 926	-	2017	2013	77 %
Hôtel B&B Quimper – 131, route de Bénodet	Quimper	29	3 670	-	2017	1995	77 %
TOTAL GÉNÉRAL			162 357	-			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

1.4. Pôle Logements

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Pôle Logements au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface habitable (en m ²)	Date d'acquisition ^(a)	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
ACTIFS DE LOGEMENTS							
SOUS-TOTAL PARIS			134			2	-
Porte de Vincennes	Paris	75	134	1968	100 %	2	
SOUS-TOTAL PREMIÈRE COURONNE			4 498			75	-
Eluard	Bagneux	92	91	1972	100 %	1	
Pont de Pierre	Bobigny	93	1 736	1957	100 %	31	
Cachan I	Cachan	94	44	1957	100 %	1	
Cachan II	Cachan	94	308	1957	100 %	5	
Rodin	Villejuif	94	285	1957	100 %	4	
Rembrandt	Villejuif	94	78	1957	100 %	1	
10-16, rue Léon-Moussinac	Villejuif	94	699	1954	100 %	11	
Karl Marx	Villejuif	94	1 257	1954	100 %	21	
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			26 874			428	-
Gémeaux	Les Mureaux	78	162	1977	100 %	2	
Sorrières	Montigny-le-Bretonneux	78	852	1979	100 %	12	
Romarins	Montigny-le-Bretonneux	78	57	1977	100 %	1	
Corniche	Poissy	78	94	1954	100 %	2	
Tour Côte	Poissy	78	152	1958	100 %	2	
6-16 Montaigne	Poissy	78	987	1954	100 %	21	
78-88 Maladrerie (Clos Céleste)	Poissy	78	987	1954	100 %	21	
28 Lyautey – Tour Diane	Poissy	78	783	1954	100 %	19	
Square Cocteau	Trappes	78	218	1974	100 %	3	
2-6 d'Orbay	Draveil	91	64	1957	100 %	1	
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	146	1967	100 %	2	
1 rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	280	1967	100 %	4	
11, rue du Petit-Pont	Épinay-sous-Sénart	91	628	1967	100 %	8	
5 France	Épinay-sous-Sénart	91	320	1967	100 %	4	
Toulouse-Lautrec (Massy)	Massy	91	306	1960	100 %	6	
12-16 Mogador	Massy	91	456	1968	100 %	9	
2-8 Lisbonne (Luisiades)	Massy	91	393	1968	100 %	7	
Blum II	Massy	91	511	1968	100 %	7	
2bis Herriot (Aigue Marine)	Massy	91	548	1968	100 %	8	
4 Herriot	Massy	91	537	1968	100 %	7	
1 à 5, rue Julian-Grimaud	Sainte-Geneviève-des-Bois	91	1 070	1954	100 %	14	
Vaux Germain	Châtenay-Malabry	92	68	1959	100 %	1	
La Roue	Fontenay-aux-Roses	92	56	1958	100 %	1	
Voltaire	Rueil-Malmaison	92	53	1956	100 %	1	
Arthur Rimbaud	Rueil-Malmaison	92	177	1957	100 %	3	
Gibets II	Rueil-Malmaison	92	174	1957	100 %	3	

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Tertiaire

Pôle Logements au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface habitable (en m ²)	Date d'acquisition ^(a)	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
Pasteur	Bondy	93	177	1955	100 %	3	
Jannin/Bouin	Gagny	93	2 757	1959	100 %	38	
Jean Bouin	Gagny	93	1 117	1959	100 %	17	
Moulin	Gagny	93	398	1957	100 %	8	
Couperin	Rosny-sous-Bois	93	55	1983	100 %	1	
Herodia	Rosny-sous-Bois	93	166	1960	100 %	3	
108-112 Alsace	Rosny-sous-Bois	93	300	1960	100 %	6	
10-14 Couperin- blérioz	Rosny-sous-Bois	93	536	1960	100 %	10	
6-8 De la Lande	Rosny-sous-Bois	93	454	1976	100 %	8	
2-4 Couperin	Rosny-sous-Bois	93	657	1960	100 %	11	
2-4 Franck	Rosny-sous-Bois	93	328	1975	100 %	5	
7 Ampère	Tremblay-en-France	93	71	1967	100 %	1	
1 Ampère	Tremblay-en-France	93	370	1967	100 %	5	
Mermoz	Créteil	94	56	1961	100 %	1	
Savignat	Créteil	94	92	1961	100 %	2	
1-3 Arcos	Créteil	94	370	1958	100 %	7	
1-5 Timons	Créteil	94	196	1958	100 %	4	
8-12 Vildrac	Créteil	94	1 632	1958	100 %	24	
Roussel	Créteil	94	1 088	1961	100 %	16	
Poètes (Haÿ)	L'Haÿ-les-Roses	94	340	1957	100 %	5	
Peintres (Haÿ)	L'Haÿ-les-Roses	94	259	1957	100 %	4	
Château de Sucy	Sucy-en-Brie	94	57	1954	100 %	1	
Cytises	Sucy-en-Brie	94	543	1965	100 %	8	
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	77	1957	100 %	1	
Justice	Cergy	95	4 038	1983	100 %	60	
Hauts de Cergy	Cergy	95	90	1983	100 %	1	
Cergy Pissaro	Cergy	95	135	1983	100 %	2	
Van Gogh	Ermont	95	136	1961	100 %	2	
Orme Saint-Edme	Franconville	95	180	1967	100 %	3	
Pompon	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1	
Lalo	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1	
TOTAL LOGEMENTS			31 506			505	-
AUTRES ACTIFS							
Foyers et RPA			3 328		100 %		
TOTAL AUTRES ACTIFS			3 328			-	-
TOTAL GÉNÉRAL			34 834			505	-
Réserves foncières			620 468		100 %		

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

2. Liste du patrimoine Foncière Santé

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Pôle Santé au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre de lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
SOUS-TOTAL ÎLE-DE-FRANCE			195 955	195 955	13 057	150 921	31 977	2 975				
Clinique Saint Louis	Poissy	78	13 396	13 396	-	13 396	-	165	2013	2007	58,30 %	Elsan
Clinique de l'Estrée	Stains	93	26 418	26 418	-	26 418	-	306	2015	2005	58,30 %	Elsan
Hôpital Privé de Parly 2 Le Chesnay	Le Chesnay	78	15 818	15 818	-	15 818	-	236	2008	1997	58,30 %	Ramsay Santé
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien	Trappes	78	21 058	21 058	-	21 058	-	292	Avant 2011	2000	58,30 %	Ramsay Santé
Hôpital Privé Paul d'Égine	Champigny-sur-Marne	94	14 270	14 270	-	14 270	-	215	Avant 2011	2006	58,30 %	Ramsay Santé
Hôpital Privé Armand Brillard	Nogent-sur-Marne	94	13 170	13 170	-	13 170	-	210	Avant 2011	2009	58,30 %	Ramsay Santé
Hôpital Privé Marne-la-Vallée	Bry-sur-Marne	94	12 737	12 737	-	12 737	-	203	Avant 2011	2009	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique de la Muette	Paris	75	4 149	4 149	-	4 149	-	81	2014	1978	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique du Bois d'Amour	Drancy	93	6 457	6 457	-	-	6 457	144	Avant 2011	2009	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Monet	Champigny-sur-Marne	94	6 177	6 177	-	-	6 177	133	2011	2011	58,30 %	Ramsay Santé
SSR Le Bourget	Le Bourget	93	7 893	7 893	-	-	7 893	163	Avant 2011	2010	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Claude Bernard	Ermont	95	20 475	20 475	-	20 475	-	223	2014	2014	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique de Domont	Domont	95	3 521	3 521	-	3 521	-	34	2015	2016	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique de Bercy	Charenton-le-Pont	94	5 909	5 909	-	5 909	-	74	2011	2005	58,30 %	Hexagone
Clinique Montévrain	Montévrain	77	5 742	5 742	-	-	5 742	110	2018	1905	58,30 %	Ramsay Santé
Jardins de Serena	Champcueil	91	4 310	4 310	4 310	-	-	94	2021	2008	58,30 %	Korian
SSR De Choisy	Choisy-le-Roi	94	5 708	5 708	-	-	5 708	88	2021	2002	58,30 %	Ramsay Santé
Villa Victoria	Noisy-le-Grand	93	4 185	4 185	4 185	-	-	102	2021	1995	58,30 %	Korian
Jardin d'Alésia	Paris	75	4 562	4 562	4 562	-	-	102	2021	2000	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL HAUTS-DE-FRANCE			142 743	142 743	4 500	133 208	5 035	1 779				
Clinique Le Parc	Saint-Saulve	59	17 084	17 084	-	17 084	-	292	2011	2004	58,30 %	Elsan
Polyclinique Vauban	Valenciennes	59	18 410	18 410	-	18 410	-	319	2011	1999	58,30 %	Elsan
Clinique de Flandres	Coudekerque Branche	59	9 927	9 927	-	9 927	-	127	2012	2004	58,30 %	Elsan
Nouvelle Clinique Villette	Dunkerque	59	11 434	11 434	-	11 434	-	97	2012	1991	58,30 %	Elsan
Hôpital Privé Saint-Claude	Saint-Quentin	2	15 947	15 947	-	15 947	-	170	2015	2004	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Omer	Blendecques	62	10 279	10 279	-	10 279	-	116	2015	2003	58,30 %	Elsan
Hôpital Privé d'Arras	Arras	62	23 269	23 269	-	23 269	-	255	2009	2007	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique de la Roseraie	Soissons	2	5 035	5 035	-	-	5 035	96	Avant 2011	2010	58,30 %	Ramsay Santé
Hôpital Privé de Villeneuve-d'Ascq	Villeneuve-d'Ascq	59	23 032	23 032	-	23 032	-	197	2012	2012	58,30 %	Ramsay Santé
Les Terrasses de la Scarpe	Courchelettes	59	4 500	4 500	4 500	-	-	90	2018	2012	58,30 %	DomusVi
Clinique les Dentellières	Valenciennes	59	3 826	3 826	-	3 826	-	20	2021	2019	58,30 %	Elsan
SOUS-TOTAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES			204 673	204 673	3 988	189 881	10 804	2 446				
Pôle Santé République	Clermont-Ferrand	63	29 201	29 201	-	29 201	-	280	2011	2008	58,30 %	Elsan
Clinique La Châtaigneraie	Beaumont	63	27 258	27 258	-	27 258	-	291	2015	2003	58,30 %	Elsan
Clinique La Pergola	Vichy	3	10 042	10 042	-	10 042	-	163	2015	2009	58,30 %	Elsan
Centre Médico-chirurgical de Tronquière	Aurillac	15	21 046	21 046	-	21 046	-	289	2015	1999	58,30 %	Elsan
Hôpital Privé de la Loire	Saint-Étienne	42	31 074	31 074	-	31 074	-	354	2013	2005	58,30 %	Ramsay Santé
Polyclinique du Beaujolais	Arnas	69	14 024	14 024	-	14 024	-	104	2014	2004	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique de la Sauvegarde	Lyon	69	19 038	19 038	-	19 038	-	234	2014	2012	58,30 %	Ramsay Santé
Les Rives d'Allier	Pont du Château	63	3 988	3 988	3 988	-	-	76	2018	2000-2014	58,30 %	DomusVi
Les Deux Lys	Thyez	74	7 634	7 634	-	-	7 634	133	2019	2012	58,30 %	Korian
Le Haut Lignon	Le Chambon-sur-Lignon	43	3 170	3 170	-	-	3 170	92	2021	2011	58,30 %	Korian
Groupe hospitalier mutualiste de Grenoble	Grenoble	38	38 198	38 198	-	38 198	-	430	2021	2009	58,30 %	AVEC
Bellerive-sur-Allier	Bellerive-sur-allier	37	-	-	-	-	-	-	2021	-	58,30 %	Orpea

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Santé

Pôle Santé au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre de lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
SOUS-TOTAL BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ			57 574	57 574	21 307	31 269	4 998	1 039				
Polyclinique du Val-de-Loire	Nevers	58	11 952	11 952	-	11 952	-	120	2015	2007	58,30 %	Elsan
SSR Chalonnais	Châtenoy-le-Royal	71	4 998	4 998	-	-	4 998	112	2016	2011	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Saint-Vincent	Besançon	25	19 317	19 317	-	19 317	-	342	2014	2013	58,30 %	C2S
Résidence Granvelle	Besançon	25	6 829	6 829	6 829	-	-	123	2018	2010-2018	58,30 %	DomusVi
Résidence Valmy	Dijon	21	5 611	5 611	5 611	-	-	97	2018	2011	58,30 %	DomusVi
Clos des Vignes	Beaune	21	3 106	3 106	3 106	-	-	84	2021	2015	58,30 %	Korian
Vill'Alizé	Thise	25	2 600	2 600	2 600	-	-	80	2021	2013	58,30 %	Korian
Le Lac	Vaivre-et-Montoille	70	3 161	3 161	3 161	-	-	81	2021	1991	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL BRETAGNE			49 611	49 611	-	49 611	-	598				
Polyclinique de Keraudren	Brest	29	20 096	20 096	-	20 096	-	282	2009	2007	58,30 %	Elsan
Hôpital Privé Océane	Vannes	56	29 515	29 515	-	29 515	-	316	2015	2000	58,30 %	Elsan
SOUS-TOTAL CENTRE-VAL-DE-LOIRE			72 244	72 244	22 796	39 098	10 350	1 069				
Clinique de l'Archette	Olivet	45	17 179	17 179	-	17 179	-	174	Avant 2011	2000	58,30 %	Elsan
Hôpital Privé d'Eure-et-Loir	Mainvilliers	28	11 465	11 465	-	11 465	-	160	Avant 2011	2001	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Cœur	Vendôme	41	10 454	10 454	-	10 454	-	100	2015	2002	58,30 %	DocteGestio
MAS du Vendômois	Vendôme	41	3 240	3 240	3 240	-	-	45	2013	2012	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique du Pont-de-Gien	Gien	45	4 903	4 903	4 903	-	-	84	2016	2012	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Ronsard	Chambray-lès-Tours	37	6 042	6 042	6 042	-	-	130	2016	2011-2012	58,30 %	Ramsay Santé
Résidence Valois	Orléans	45	4 318	4 318	4 318	-	-	90	2018	2012	58,30 %	DomusVi
Reffet de Loire	La Chapelle-Saint-Mesmin	45	4 293	4 293	4 293	-	-	88	2019	2013	58,30 %	Korian
SSR Les Buissonnets	Olivet	45	10 350	10 350	-	-	10 350	198	2021	2021	58,30 %	Orpea
SOUS-TOTAL GRAND-EST			51 233	51 233	-	51 233	-	657				
Polyclinique Majorelle	Nancy	54	11 729	11 729	-	11 729	-	131	2011	2006	58,30 %	Elsan
Centre Médico-chirurgical de Chaumont	Chaumont	52	9 689	9 689	-	9 689	-	122	2015	1992	58,30 %	Elsan
Polyclinique Reims-Bezannes	Bezannes	51	29 815	29 815	-	29 815	-	404	2015	2018	58,30 %	Courlancy
SOUS-TOTAL NORMANDIE			82 900	82 900	26 325	39 960	16 615	1 396				
Polyclinique du Parc	Caen	14	14 739	14 739	-	14 739	-	228	2014	2012	58,30 %	Elsan
Clinique Océane	Le Havre	76	5 117	5 117	5 117	-	-	105	2016	2011-2015	58,30 %	Ramsay Santé
Polyclinique de l'Europe	Rouen	76	25 221	25 221	-	25 221	-	376	2017	1996-2017	58,30 %	Vivalto
Villa Saint-Do	Bois-Guillaume	76	4 791	4 791	4 791	-	-	102	2019	2012	58,30 %	Korian
Le Diamant	Alençon	61	4 257	4 257	4 257	-	-	84	2019	2013	58,30 %	Korian
Rive de Sélune	Le Teilleul	50	3 366	3 366	3 366	-	-	70	2019	1980-2012	58,30 %	Korian
Mare ô Dans PSY	Les Damps	27	5 903	5 903	5 903	-	-	116	2019	2011	58,30 %	Korian
Côte Normande	Ifs	14	8 538	8 538	-	-	8 538	145	2019	2010	58,30 %	Korian
Petit Colmoulin	Harfleur	76	8 077	8 077	-	-	8 077	102	2019	2014	58,30 %	Ramsay Santé
Reine Mathilde	Grainville-sur-Odon	14	2 891	2 891	2 891	-	-	68	2021	2016	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL NOUVELLE-AQUITAINE			286 933	286 933	29 722	248 399	8 812	3 770				
Clinique Esquirol-Saint-Hilaire	Agen	47	33 414	33 414	-	33 414	-	361	Avant 2011	2004	58,30 %	Elsan
Polyclinique de Poitiers	Poitiers	86	19 631	19 631	-	19 631	-	212	2008	2004	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	33	16 020	16 020	-	16 020	-	282	2011	2007	58,30 %	Elsan
Polyclinique Inkermann	Niort	79	21 434	21 434	-	21 434	-	158	2011	2009	58,30 %	Elsan
Clinique Pasteur	Bergerac	24	9 416	9 416	-	9 416	-	96	2011	2007	58,30 %	Elsan
Polyclinique de Limoges	Limoges	87	33 420	33 420	-	33 420	-	553	2012	2008	58,30 %	Elsan
Centre Clinical	Soyaux	16	21 053	21 053	-	21 053	-	155	2012	2009	58,30 %	Elsan
Clinique des Cèdres	Brive	19	12 300	12 300	-	12 300	-	166	2012	2003	58,30 %	Elsan
Clinique Jean Villar	Bruges	33	18 375	18 375	-	18 375	-	234	2012	2009	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Charles	Poitiers	86	4 110	4 110	-	-	4 110	87	Avant 2011	2004	58,30 %	Elsan
Clinique de l'Atlantique	Puilboreau	17	15 628	15 628	-	15 628	-	164	2014	2011	58,30 %	Ramsay Santé
Polyclinique Marzet	Pau	64	16 329	16 329	-	16 329	-	278	Avant 2011	1999	58,30 %	GBNA

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Santé

Pôle Santé au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre de lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
Clinique Richelieu	Saintes	17	5 416	5 416	-	5 416	-	48	2011	2004	58,30 %	Vivalto
Les Portes du Jardin	Tonnay-Charente	17	4 953	4 953	4 953	-	-	108	2018	2006-2017	58,30 %	DomusVi
Le Littoral	Saint-Augustin-sur-Mer	17	4 351	4 351	4 351	-	-	84	2018	2008-2017	58,30 %	DomusVi
La Chênaie	Saint-Ciers-sur-Gironde	33	4 024	4 024	4 024	-	-	80	2018	1960-2011	58,30 %	DomusVi
Le Mont des Landes	Saint-Savin	33	4 227	4 227	4 227	-	-	97	2018	1996-2016	58,30 %	DomusVi
Le Jardin des Loges	Saint-Bonnet-sur-Gironde	17	3 689	3 689	3 689	-	-	79	2018	1970-2009	58,30 %	DomusVi
Clinique Mornay	Saintes	17	4 702	4 702	-	-	4 702	82	2019	2021	58,30 %	Korian
Villa des Cèbrades	Notre-Dame-de-Sanilhac	24	2 346	2 346	2 346	-	-	76	2019	1995	58,30 %	Korian
Polyclinique de Navarre	Pau	64	25 963	25 963	-	25 963	-	216	2020	2003	58,30 %	GBNA
Les Parasols	Saint-Georges-de-Didonne	17	3 252	3 252	3 252	-	-	89	2020	1998-2010	58,30 %	Korian
Bois-Long	Saint-Saturnin-du-Bois	17	2 880	2 880	2 880	-	-	65	2020	1989-2015	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL OCCITANIE			401 684	401 684	26 090	350 862	24 732	5 266				
Clinique de l'Occitanie	Muret	31	18 475	18 475	-	18 475	-	252	Avant 2011	2007	58,30 %	Elsan
Clinique du Pont de Chaume	Montauban	82	28 544	28 544	-	28 544	-	280	2011	2006	58,30 %	Elsan
Clinique Ambroise Paré	Toulouse	31	17 213	17 213	-	17 213	-	194	2011	2004	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Pierre	Perpignan	66	18 234	18 234	-	18 234	-	234	2014	2001	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Michel	Prades	66	5 127	5 127	-	5 127	-	51	2014	1997	58,30 %	Elsan
Clinique Claude Bernard	Albi	81	26 023	26 023	-	26 023	-	327	2015	2003	58,30 %	Elsan
Clinique Toulouse-Lautrec	Albi	81	11 948	11 948	-	11 948	-	201	2015	2007	58,30 %	Clinipôle
Polyclinique du Sidobre	Castres	81	12 692	12 692	-	12 692	-	144	2015	2006	58,30 %	Elsan
Polyclinique de Gascogne	Auch	32	7 514	7 514	-	7 514	-	62	2015	2003	58,30 %	Clinavenir
Hôpital Privé du Grand Narbonne	Montredon-des-Corbières	11	20 945	20 945	-	20 945	-	264	2016	2021	58,30 %	Elsan
Polyclinique de l'Ormeau	Tarbes	65	21 046	21 046	-	21 046	-	300	2017	1972-1999	58,30 %	Elsan
Polyclinique Saint-Roch	Cabestany	66	17 929	17 929	-	17 929	-	315	2017	1994-2014	58,30 %	Elsan
Clinique le Floride	Le Barcarès	66	8 105	8 105	-	-	8 105	145	2014	1989	58,30 %	Elsan
Clinique de L'Union	Saint-Jean	31	34 343	34 343	-	34 343	-	430	2013	2006	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Le Marquisat	Saint-Jean	31	5 015	5 015	-	-	5 015	118	2013	1991	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique des Cèdres	Cornebarrieu	31	56 792	56 792	-	56 792	-	565	2014	2012	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Croix du Sud	Quint-Fonsegrives	31	30 903	30 903	-	30 903	-	373	2015	2018	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique Beaupuy	Beaupuy	31	6 518	6 518	6 518	-	-	183	2017	1964-2017	58,30 %	Ramsay Santé
Clinique du Parc	Castelnau-le-Lez	34	23 134	23 134	-	23 134	-	273	2012	2010	58,30 %	Clinipôle
Clinique Saint-Clément	Saint-Clément-de-Rivière	34	4 072	4 072	4 072	-	-	82	2012	2005	58,30 %	Clinipôle
Clinique Pic-Saint-Loup	Saint-Clément-de-Rivière	34	6 512	6 512	-	-	6 512	120	2012	2005	58,30 %	Clinipôle
MAS Hélios	Saint-Germé	32	5 262	5 262	5 262	-	-	95	2017	1968-2017	58,30 %	Clinipôle
SSR Lunel	Lunel	34	5 100	5 100	-	-	5 100	79	-	-	58,30 %	Clinipôle
Le Bastion	Carcassonne	11	4 407	4 407	4 407	-	-	70	2020	1983-1988	58,30 %	Korian
SSR Blagnac	Blagnac	31	-	-	-	-	-	-	2020	-	58,30 %	Korian
La Chênaie	Rouffiac-Tolosan	31	3 650	3 650	3 650	-	-	66	2021	2017	58,30 %	Korian
Clinique psychiatrique Piétat	Barbazan-Debat	65	2 181	2 181	2 181	-	-	43	2021	1971	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL PAYS-DE-LA-LOIRE			236 501	236 501	8 724	219 208	8 569	2 521				
Santé Atlantique	Saint-Herblain	44	41 050	41 050	-	41 050	-	436	2008	2002	58,30 %	Elsan
Clinique Bretéché	Nantes	44	17 756	17 756	-	17 756	-	226	Avant 2011	2000	58,30 %	Elsan
Pôle Santé Sud	Le Mans	72	40 786	40 786	-	40 786	-	393	2012	2006	58,30 %	Elsan
Santé Atlantique - Bromélia	Saint-Herblain	44	19 740	19 740	-	19 740	-	213	2016	1991	58,30 %	Elsan
Centre Roz Arvor	Nantes	44	6 653	6 653	-	-	6 653	104	Avant 2011	1990	58,30 %	Elsan
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-Yon	85	17 974	17 974	-	17 974	-	152	Avant 2011	2003	58,30 %	Sisio
Polyclinique du Maine	Laval	53	13 679	13 679	-	13 679	-	165	Avant 2011	2008	58,30 %	Sisio
Clinique Porte Océane	Olonne	85	14 425	14 425	-	14 425	-	89	2010	2009	58,30 %	Sisio

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Santé

Pôle Santé au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre de lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			(en m ²) Totale	(en m ²) (Locative)	(Locative)	Clinique MCO (Locative)	Clinique SSR (Locative)					
Clinique de Convalescence Centre Vendée	Les Essarts	85	1 916	1 916	-	-	1 916	42	Avant 2011	1998	58,30 %	Sisio
La Lande Saint Martin	Haute-Goulaine	44	4 806	4 806	4 806	-	-	79	2018	1997	58,30 %	Domus VI
Jardin Atlantique	Le Pouliguen	44	3 918	3 918	3 918	-	-	89	2019	1989-2013	58,30 %	Korian
Hôpital Privé du Confluent	Nantes	44	53 798	53 798	-	53 798	-	533	2019	2003-2016	58,30 %	Vivalto
SOUS-TOTAL PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR			99 307	99 307	30 198	57 397	11 712	1 786				
Clinique du Cap d'Or	La Seyne-sur-Mer	83	6 454	6 454	-	6 454	-	116	2011	2009	58,30 %	Elsan
Clinique Les Fleurs	Ollioules	83	13 462	13 462	-	13 462	-	250	2012	2007	58,30 %	Elsan
Clinique Boucharde	Marseille	13	15 150	15 150	-	15 150	-	271	2015	1999	58,30 %	Elsan
Centre Chirurgical Montagnard	Avignon	84	3 206	3 206	-	3 206	-	52	2015	1992	58,30 %	Elsan
Polyclinique Notre-Dame	Draguignan	83	10 399	10 399	-	10 399	-	123	2015	2011	58,30 %	Elsan
Clinique Fontvert	Sorgues	84	8 726	8 726	-	8 726	-	91	2014	2012	58,30 %	Elsan
Les Seolanes	Marseille 13 ^e	13	5 081	5 081	5 081	-	-	129	2018	1958-2010	58,30 %	DomusVI
La Carrairade	Le Rove	13	3 861	3 861	3 861	-	-	80	2018	2013	58,30 %	DomusVI
Le Grand Jardin	Le Lavandou	83	5 082	5 082	5 082	-	-	94	2018	2013	58,30 %	DomusVI
Aquarelle	Le Pontet	84	4 000	4 000	4 000	-	-	80	2019	1989	58,30 %	SGMR
Aubier de Cybèle	Fréjus	83	3 716	3 716	3 716	-	-	80	2019	1998	58,30 %	Korian
Mistral	Chateauneuf-de-Gadagne	84	3 258	3 258	3 258	-	-	80	2019	1984	58,30 %	SGMR
Les 3 Tours	La Destrousse	13	11 712	11 712	-	-	11 712	225	2019	2013	58,30 %	Korian
Marseille Beauvallon	Marseille	13	5 200	5 200	5 200	-	-	115	2020	2019	58,30 %	Orpea
SOUS-TOTAL ITALIE			119 475	119 475	111 184	6 291	2 000	2 288				
Jesolo	Jesolo		6 692	6 692	6 692	-	-	120	2019	2018	59,39 %	Universiis
Carmagnola	Carmagnola		3 823	3 823	3 823	-	-	62	2019	2012	59,39 %	Sereni Orizzonti
San Giovanni al Natissone	San Giovanni al Natissone		2 753	2 753	2 753	-	-	80	2019	1999	59,39 %	Sereni Orizzonti
Pianoro	Pianoro		4 549	4 549	4 549	-	-	60	2019	2001	59,39 %	Sereni Orizzonti
Cinto Caomaggiore	Cinto Caomaggiore		4 285	4 285	4 285	-	-	90	2019	2019	59,39 %	Sereni Orizzonti
Fiesco	Fiesco		7 131	7 131	7 131	-	-	80	2019	2019	59,39 %	Sereni Orizzonti
Campofilone	Campofilone		4 738	4 738	4 738	-	-	100	2019	2019	59,39 %	KOS
RSA Debouchè	Nichelino		11 217	11 217	11 217	-	-	180	2020	2020	59,39 %	Gheron
Gênes	Gênes		2 393	2 393	2 393	-	-	110	2020	1970-2019	59,39 %	KOS
Nichelino Rimembranza	Nichelino		5 970	5 970	5 970	-	-	120	2020	2020	59,39 %	Gheron
RSA Idice	Castenaso		6 566	6 566	6 566	-	-	100	2021	2019-2020	59,39 %	KOS
RSA Villa Reale	Monza		5 574	5 574	5 574	-	-	120	2021	2005	59,39 %	KOS
RSA Franchirolo	San Remo		3 120	3 120	3 120	-	-	80	2021	2007-2008	59,39 %	KOS
Villa Jolanda	Maiolati Spontini		4 248	4 248	4 248	-	-	74	2021	2009	59,39 %	KOS
RSA Il Poggione	Grosseto		6 250	6 250	6 250	-	-	120	2021	2021	59,39 %	KOS
Centro Servizi Anziani Mantegna	Campodarsego		5 648	5 648	5 648	-	-	120	2021	2020	59,39 %	Gheron
Villalba	Macerata		4 944	4 944	4 944	-	-	80	2021	2021	59,39 %	KOS
RSA Le Terrazze	Torino		6 649	6 649	6 649	-	-	120	2021	1991-2016	59,39 %	La Villa
RSA San Giuseppe	Quattro Castella		5 399	5 399	5 399	-	-	131	2021	1960-1970-1999	59,39 %	La Villa
Comunità Dante-Petrarca-Manzoni	Fino Mornasco		2 000	2 000	-	-	2 000	50	2021	2012-2014	59,39 %	La Villa
RSA Giotto	Borgo San Lorenzo		4 235	4 235	4 235	-	-	78	2021	1995	59,39 %	La Villa
RSA Domus Pacis	Donnas		5 000	5 000	5 000	-	-	114	2021	2006	59,39 %	La Villa
Hôpital Villa Torri	Bologne		6 291	6 291	-	6 291	-	99	2021	2012-2015	59,39 %	GVM

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Santé

Pôle Santé au 31 décembre 2021	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre	Date	Date de	% de	Exploitant
			(en m ²)	(en m ²)	Autres	Clinique MCO	Clinique SSR					
SOUS-TOTAL ALLEMAGNE			166 571	166 571	166 571	-	-	3 045				
Bremerhaven	Bremerhaven		7 803	7 803	7 803	-	-	203	2019	2009	63,49 %	EMVIA Living
Cottbus	Cottbus		8 623	8 623	8 623	-	-	172	2019	1973-2004	63,49 %	EMVIA Living
Herne	Herne		10 750	10 750	10 750	-	-	128	2019	1973-2009	63,49 %	EMVIA Living
Klötze	Klötze		5 486	5 486	5 486	-	-	123	2019	1994	63,49 %	EMVIA Living
Herne	Herne		5 994	5 994	5 994	-	-	121	2019	1973-2009	63,49 %	EMVIA Living
Neuruppin	Neuruppin		7 621	7 621	7 621	-	-	172	2019	1993-2017	63,49 %	EMVIA Living
Bernau bei Berlin	Berlin		2 084	2 084	2 084	-	-	-	2019	2013	63,49 %	EMVIA Living
Büren	Büren		5 966	5 966	5 966	-	-	109	2019	1994-2017	63,49 %	EMVIA Living
Belzig	Belzig		6 668	6 668	6 668	-	-	120	2019	1989-2008	63,49 %	EMVIA Living
Radensleben	Radensleben		4 590	4 590	4 590	-	-	121	2019	1972-1992	63,49 %	EMVIA Living
Friedland	Friedland		6 019	6 019	6 019	-	-	112	2019	2009-2014	63,49 %	EMVIA Living
Treuenbrietzen	Treuenbrietzen		5 814	5 814	5 814	-	-	116	2019	1994	63,49 %	EMVIA Living
Nobitz-Klaus	Nobitz-Klaus		5 641	5 641	5 641	-	-	104	2019	1997-2013	63,49 %	EMVIA Living
Kyritz	Kyritz		6 103	6 103	6 103	-	-	120	2019	1993-2009	63,49 %	EMVIA Living
Tangerhütte	Tangerhütte		-	-	-	-	-	-	2019	2021	63,49 %	EMVIA Living
Erkner	Erkner		5 371	5 371	5 371	-	-	117	2019	1995	63,49 %	EMVIA Living
Arnsberg	Arnsberg		2 624	2 624	2 624	-	-	51	2019	1991-2017	63,49 %	EMVIA Living
Hennigsdorf	Hennigsdorf		4 820	4 820	4 820	-	-	110	2019	2004	63,49 %	EMVIA Living
Leipzig	Leipzig		4 230	4 230	4 230	-	-	78	2019	1998-2017	63,49 %	EMVIA Living
Berlin	Berlin		4 191	4 191	4 191	-	-	81	2019	2000	63,49 %	EMVIA Living
Bückerburg	Bückerburg		4 643	4 643	4 643	-	-	90	2020	2003-2014	63,49 %	Orpea
Trier	Trier		5 921	5 921	5 921	-	-	125	2020	1995	63,49 %	Orpea
Bostel	Celle		4 396	4 396	4 396	-	-	99	2020	2005-2007	63,49 %	Orpea
Schleswig	Schleswig		6 011	6 011	6 011	-	-	103	2020	2018	63,49 %	Orpea
Arnsberg	Arnsberg		8 090	8 090	8 090	-	-	80	2020	2020	53,39 %	Orpea
Nuthetal	Bergholz-Rehbrücke		4 102	4 102	4 102	-	-	75	2020	2020	30,29 %	Orpea
Brunsbüttel	Brunsbüttel		7 583	7 583	7 583	-	-	97	2020	2020	30,29 %	Orpea
Fürsorge im Alter Seniorenresidenz Weißensee	Berlin		9 116	9 116	9 116	-	-	124	2021	2020	63,49 %	Orpea
Papenburg	Papenburg		6 311	6 311	6 311	-	-	94	2021	2017	63,49 %	Orpea
SOUS-TOTAL PORTUGAL			87 502	87 502	-	87 502	-	464				
Lisbonne	Lisbonne		45 170	45 170	-	45 170	-	182	2021	2008-2014	58,83 %	Lusiadas
Porto	Porto		34 206	34 206	-	34 206	-	216	2021	1994-2007	58,83 %	Lusiadas
Albuferia	Albuferia		4 680	4 680	-	4 680	-	38	2021	2010	58,83 %	Lusiadas
Lagos	Lagos		3 446	3 446	-	3 446	-	28	2021	2003	58,83 %	HPA Saude
TOTAL GÉNÉRAL			2 254 906	2 254 906	464 461	1 654 840	135 604	31 099				

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

3. Rapport condensé des experts immobiliers

3.1. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La société Icade (« la Société ») nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine d'Icade. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la Société représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société, réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2021.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« *Highest and best use value* »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

3.2. Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ▣ au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,
 - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;

▣ au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :

- les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu *European Valuation Standards*,
- ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son *RICS Valuation – Professional Standards*,
- les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des cash-flows, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur et la méthode par comparaison directe.

3.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2021

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Nom de l'expert	Actifs expertisés	Nombre d'actifs expertisés	Nombre d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2021	Juste valeur hors droits au 31/12/2021 ^(a) à 100 % (en millions d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Parcs d'affaires et commerces	77	-	872
CBRE Valuation	Bureaux/Parcs d'affaires	83	21	1 866
	Logements	505	0	42
	Santé	51	4	669
Cushman & Wakefield Valuation France	Bureaux/Parcs d'affaires/Centre commercial	172	34	3 223
Jones Lang Lasalle Expertise	Bureaux/Santé/Hôtels	132	17	6 954
Catella Valuation	Bureaux/Entrepôts/Santé/Centre commercial	99	18	7 074
Impact de la double valorisation pour les actifs en double expertise				(4 840)
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				1 574
TOTAL DE PATRIMOINE				15 525,5

(a) Juste valeur hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes, retraitée de la quote-part non détenue par Icade pour les actifs portés par des sociétés mises en équivalence dans les comptes consolidés.

3.4. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des cinq experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

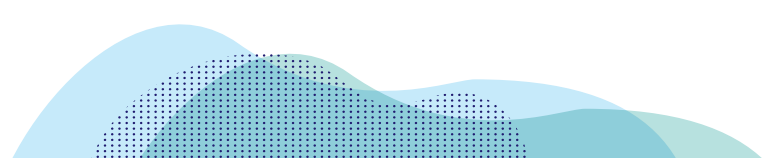
Christophe Adam
Directeur
Jones Lang LaSalle Expertises

Anne Digard
Président
CBRE Valuation & Advisory

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Dorion
Directeur Général Adjoint
Cushman & Wakefield Valuation France

Jean-François Drouets
Président
Catella Valuation





Edenn, Nanterre

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	348	3. ACTIONNARIAT DES SALARIÉS	357
1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur	348	3.1. Plan d'épargne Groupe	357
1.2. Statuts	348	3.2. Plans d'actions gratuites et plans d'actions de performance	357
1.3. Renseignements sur le capital	350	3.3. Les options de souscription d'actions – historique des attributions et informations	362
1.4. Répartition du capital	354	3.4. Les attributions d'actions gratuites	362
2. MARCHÉ DU TITRE DE LA SOCIÉTÉ	355	3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non mandataires sociaux durant l'exercice	365
2.1. Fiche signalétique	355	4. AFFECTATION DU RÉSULTAT ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION	366
2.2. Titre Icade du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021	355	4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation	366
		4.2. Obligation du régime SIIC et distribution	366
		4.3. Charges non déductibles fiscalement	367

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur

Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination sociale	Icade
Siège social	27, rue Camille-Desmoulins - 92130 Issy-les-Moulineaux
Forme juridique	Société anonyme à conseil d'administration
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la Société	La Société a été immatriculée en date du 27 octobre 1955. Sa date d'expiration est fixée au 31 décembre 2098.
Registre du commerce et des sociétés	582 074 944 RCS NANTERRE
Numéro d'identification	SIRET 582 074 944 01211
Code APE	6820 B
Code LEI	969500UDH342QLTE1M42
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »).

Les SIIC bénéficient d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une exit tax calculée au taux de 19 % sur

les plus-values latentes existant au jour de l'option, et dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 95 % de leurs revenus de location exonérés, de 70 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100 % des bénéfices versés par les filiales ayant opté pour le même régime.

1.2. Statuts

Initiée fin 2018 par Icade, et intervenant dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi Pacte, la réflexion sur la Raison d'être a mobilisé l'ensemble des collaborateurs de la Société, le conseil d'administration et les parties prenantes.

Fruit de ce travail collaboratif, la Raison d'être d'Icade a été adoptée à 99,99 % par l'assemblée générale annuelle de la Société du 24 avril 2020 et inscrite en préambule des statuts de la Société.

« Préambule :

Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être. »

1.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;
 - la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
 - toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;
 - toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son Groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;
 - l'activité d'agent immobilier et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire.
- À cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier :
- l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
 - toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
 - la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
 - et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature, qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

1.2.2. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

1.2.2.1. Forme des actions et identifications des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

La Société peut demander à tout moment communication des renseignements relatifs à la composition de son actionnariat, conformément aux dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce et/ou de tout autre texte qui viendrait à le compléter ou le remplacer.

1.2.2.2. Droits attachés à chaque action

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de la Société, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

1.2.2.3. Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires alors applicables.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze jours au moins avant la date fixée par chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé *pro rata temporis* au taux de l'intérêt légal majoré de deux cents (200) points de base sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.3.1. Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3.2. Accès aux assemblées

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels, conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, il a été justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte des titres au nom soit de l'actionnaire soit, lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure (heure de Paris).

L'inscription en compte des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualités et identité. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales, voter à distance ou se faire représenter par un autre actionnaire, son conjoint ou partenaire de pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote à distance ou de procuration ainsi que l'attestation de participation, sous forme papier ou par voie électronique trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ils peuvent également voter par voie électronique. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation. Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai de trois jours.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment transférer la propriété de tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

1.2.3.3. Droit de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte du 29 avril 2015 a décidé de ne pas conférer de droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

1.2.3.4. Bureau, feuille de présence et procès-verbaux

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par le vice-Président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la réglementation en vigueur.

Deux membres du comité d'entreprise, s'il en existe, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, ou, le cas échéant, les personnes mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 432-6 du Code du travail, peuvent assister aux assemblées générales.

1.3. Renseignements sur le capital

1.3.1. Renseignements de caractère général

1.3.1.1. Montant du capital social

Le capital social d'Icade s'élève à 116 203 258,54 euros divisé en 76 234 545 actions sans valeur nominale chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent rapport annuel, aucune des 76 234 545 actions de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

1.3.1.2. Capital autorisé et non émis

ÉTAT DES DÉLÉGATIONS ET AUTRES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL CONSENTIES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le tableau récapitulatif des autorisations et des délégations en cours de validité ou qui ont expiré depuis la précédente assemblée générale des actionnaires est présenté au chapitre 5.

ÉTAT DES AUTORISATIONS ET DES DÉLÉGATIONS PROPOSÉES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DEVANT SE TENIR LE 22 AVRIL 2022

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé
Autorisation à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions	22/04/2022	15 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 21/10/2023	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 5 % des actions composant le capital social ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. ▣ Prix maximum d'achat : 110 € par action. ▣ Montant maximal de l'opération : 500 M€.
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues	22/04/2022	17 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 21/10/2023	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents.
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	22/04/2022	18 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 21/06/2024	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 10 % du capital social. ▣ Ce montant s'imputera sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 20^e résolution de l'assemblée générale du 23 avril 2021, soit 38 M€.

1.3.2. Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital d'Icade.

1.3.3. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte

L'assemblée générale mixte de la Société du 23 avril 2021 a renouvelé, par anticipation, une résolution autorisant le conseil d'administration, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder, pour une période de dix-huit mois, à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 5 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- ▣ d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Icade par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;

- ▣ de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- ▣ d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- ▣ d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- ▣ de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'assemblée générale extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera.

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

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 110 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou

d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 500 millions d'euros.

Le conseil d'administration de la Société, en date du 23 avril 2021, a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions pour l'intégralité des objectifs fixés par l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021.

Situation au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, la Société détient 537 554 de ses propres actions, représentant 0,71 % du capital.

Informations cumulées 2021	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme (1 ^{er} janvier 2011)	51 802 133	
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2021	537 554	0,71 %
Nombre de titres achetés dans l'année	618 576	0,81 %
Nombre de titres vendus dans l'année	618 576 ^(a)	0,81 %
Cours moyens des achats	66,68	
Cours moyens des ventes	66,72	
Frais de transaction HT	50 000	
Valeur nette comptable du portefeuille	33 392 854 €	

(a) Hors attribution actions aux collaborateurs dans le cadre des plans 2018.

1.3.4. Valeurs mobilières complexes

1.3.4.1. Obligations convertibles

Au 31 décembre 2021 Icade n'est pas émetteur d'obligations convertibles.

1.3.4.2. Options de souscription d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 3.3 de ce chapitre.

1.3.4.3. Attributions gratuites d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'actions gratuites sont détaillés dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 3.4 de ce chapitre.

1.3.5. Option ou accord portant sur le capital d'Icade ou de sociétés de son Groupe

À la date d'enregistrement du présent document d'enregistrement universel, il n'existe aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquiescer ou de céder (i) tout ou partie du capital d'Icade ou (ii) tout ou partie du capital d'une filiale directe d'Icade.

1.3.6. Tableau d'évolution du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Date	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d'actions
27 mai 2021	Augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement de la fraction du solde du dividende en actions (mis en distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020)	1 698 804	2 589 463,35	97 979 733,45	116 203 258,54	76 234 545

1.3.7. Tableau d'évolution de la répartition du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 063	39,20	29 098 615	39,04	28 895 618	38,77
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 565 910	19,11	14 188 442	19,04	14 137 510	18,97
Concert Icamap Investments S.à.r.l./GIC Pte Ltd./Future Fund Board of Guardians ^(b)	-	-	-	-	3 794 708	5,09
Public	31 032 975	40,71	30 515 556	40,94	26 948 876	36,16
Salariés	213 043	0,28	192 859	0,26	164 998	0,22
Autodétention	537 554	0,71	540 269	0,72	594 031	0,80
TOTAL	76 234 545	100	74 535 741	100	74 535 741	100

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2021.

(b) Par courrier reçu le 21 février 2020, le concert composé d'Icamap Investments S.à.r.l., GIC Private Limited et Future Fund Board of Guardians a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote d'Icade.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

1.3.8. Franchissement de seuil (article 6 III des statuts)

Outre les seuils prévus par les dispositions légales applicables, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 0,5 %, ou à tout multiple entier de ce pourcentage inférieur à 5 %, est tenue, dans les délais et conditions visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce (ou de tout autre article qui viendrait le remplacer), d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, ainsi que du nombre total de titres donnant accès à terme au capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés.

Au-delà de 5 % et jusqu'au seuil de 50 % (sans préjudice toutefois des obligations résultant des dispositions légales applicables), l'obligation de déclaration prévue au paragraphe précédent viendra à s'appliquer lors du franchissement, à la hausse ou à la baisse, d'une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 1 % ou à tout multiple entier de ce pourcentage.

Pour les besoins du présent article, le calcul de la participation détenue par la personne concernée s'effectuera comme en matière de seuils légaux. Pour le franchissement de seuil résultant d'une acquisition ou cession en Bourse, le délai visé à l'article L. 233-7 du Code de commerce commence à courir à compter du jour de la négociation des titres et non de leur livraison.

En cas de non-respect de la présente obligation statutaire d'information, il sera fait application des sanctions prévues à l'article L. 233-14 du Code de commerce ; en particulier, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Renseignements sur l'émetteur et son capital

À la meilleure connaissance de la Société et sur la base des franchissements de seuils légaux et statutaires notifiés par les actionnaires à la Société et/ou à l'AMF, sont recensées ci-après les positions communiquées sur l'exercice 2021 :

Déclarant	Date du franchissement	Nombre d'actions détenues après franchissement de seuil	% par rapport au nombre d'actions	Date de la lettre de notification adressée à la Société	Franchissement de seuil en capital	Franchissement de seuil en droit de vote
Amundi	09/03/2021	391 206	0,52 %	09/03/2021	Hausse	Hausse
Aviva plc	20/09/2021	383 135	0,50 %	20/09/2021	Hausse	Hausse
	30/09/2021	124 090	0,16 %	04/10/2021	Baisse	Baisse
Axa Investments Managers SA	24/02/2021	1 111 619	1,49 %	25/02/2021	Baisse	Baisse
	11/05/2021	1 124 389	1,51 %	12/05/2021	Hausse	Hausse
BNP Paribas Asset Management Holding	14/09/2021	811 935	1,07 %	04/10/2021	Hausse	Hausse
Citigroup	11/01/2021	365 009	0,49 %	12/01/2021	NC	NC
	05/02/2021	755 434	1,01 %	08/02/2021	Hausse	Hausse
	29/03/2021	12 548	0,02 %	30/03/2021	Baisse	Baisse
Cohen & Steers Inc.	22/01/2021	1 494 313	2,01 %	25/01/2021	Hausse	Hausse
	19/03/2021	1 875 600	2,52 %	22/03/2021	Hausse	Hausse
	29/09/2021	1 666 262	2,19 %	30/09/2021	Baisse	Baisse
	18/10/2021	1 513 222	1,98 %	19/10/2021	Baisse	Baisse
Edmond de Rothschild Asset Management	19/02/2021	773 916	1,04 %	24/02/2021	Hausse	Hausse
Future Fund Board of Guardians	28/07/2021	1 131 301	1,48 %	30/07/2021	Baisse	Baisse
GIC Private Limited	08/06/2021	1 092 262	1,43 %	11/06/2021	Baisse	Baisse
	06/08/2021	758 472	0,99 %	11/08/2021	Baisse	Baisse
Icamap S.à.r.l. ^(a)	02/08/2021	3 043 139	3,99 %	03/08/2021	Baisse	Baisse
	13/08/2021	2 647 105	3,47 %	16/08/2021	Baisse	Baisse
	03/09/2021	2 282 036	2,99 %	06/09/2021	Baisse	Baisse
	28/09/2021	1 903 734	2,50 %	30/09/2021	Baisse	Baisse
Norges Bank	22/06/2021	1 531 604	2,01 %	23/06/2021	NC	NC
	30/08/2021	1 508 729	1,98 %	31/08/2021	Baisse	Baisse
	22/09/2021	1 128 084	1,48 %	24/09/2021	Baisse	Baisse

(a) Action de concert avec GIC Pte Ltd. et Future Fund Board of Guardians.

1.4. Répartition du capital

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 31 décembre 2021.

Actionnaires (au 31/12/2021)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
Caisse des dépôts	29 885 063	39,20	29 885 063	39,48
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 565 910	19,11	14 565 910	19,24
Public	31 032 975	40,71	31 032 975	41,00
Salariés (FCPE Icade)	213 043	0,28	213 043	0,28
Autodétention	537 554	0,71	0	0,00
TOTAL	76 234 545	100,00	75 696 991	100,00

(a) Détenue portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2021.

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers. Les évolutions de l'actionnariat d'Icade sont décrites dans les événements postérieurs à la clôture.

1.4.1. Personnes morales ou physiques pouvant exercer un contrôle de la Société

La Caisse des dépôts contrôle seule la Société au sens de l'article L. 233-3 I, 4° du Code de commerce.

Dans un souci de bonne gouvernance, la Société a mis en œuvre un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts et compte, au sein de son conseil d'administration, cinq administrateurs indépendants (soit plus d'un tiers). En outre, la présidence de trois comités du conseil d'administration (comité des nominations et des rémunérations, comité d'audit et des risques et comité stratégie et investissements) est confiée à des administrateurs indépendants.

1.4.2. Accord portant sur le contrôle de la Société

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle d'Icade.

Au 31 décembre 2021, Icade a mis en place un ensemble de mesures en vue de prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- la présence de cinq administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de quinze membres. La part des administrateurs indépendants dans l'effectif du conseil d'administration est conforme à l'article 9.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef ;
- l'existence de quatre comités au sein desquels siègent des administrateurs indépendants : le comité des nominations et des rémunérations (composé majoritairement d'administrateurs indépendants, dont la Présidente), le comité d'audit et des risques (les deux tiers des membres sont des administrateurs indépendants, dont le Président), le comité stratégie et investissements (composé de deux administrateurs indépendants, dont la Présidente) et le comité innovation et RSE (les deux tiers des membres sont des administrateurs indépendants) ;
- le lien capitalistique entre la Caisse des dépôts et Icade est décrit dans le présent document. Aucune nouvelle convention au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (se reporter à la section « Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées » au chapitre 5).

2. Marché du titre de la Société

Au 31 décembre 2021, le capital de la Société s'élève à 116 203 258,54 euros, divisé en 76 234 545 actions. Au 31 décembre 2021, la capitalisation boursière de la Société est de 4 810 millions d'euros.

2.1. Fiche signalétique

FICHE SIGNALÉTIQUE	
CAPITALISATION au 31/12/2021 4 810 M€	Code ISIN FR0000035081
NOMBRE D'ACTIONS COTÉES au 31/12/2021 76 234 545	Mnémonique ICAD
	Place de cotation Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
	Marché Valeurs locales – Compartiment A (<i>Blue Chips</i>)
	Secteur d'activité (classification Euronext) 6570, Real Estate Investment Trusts
	PEA (plan d'épargne en actions) Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
	SRD (service à règlement différé) Éligible
	Classification sectorielle ICB ICB Industrial & Office REITS, 8671
	Indices EPRA, SBF 120, CAC All-Tradable, Euronext 100, Euronext IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, Vigeo Eur 120 Euronext, Euronext IEIF REIT Europe

2.2. Titre Icade du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021

2021	Cours (en €)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Titres échangés (en nombre)	Capitaux échangés (en M€)
Janvier	64,75	56,45	1 741 123	106,13
Février	63,00	55,45	1 820 295	108,26
Mars	65,50	60,10	2 287 975	142,26
Avril	67,25	62,20	1 211 190	78,61
Mai	74,25	64,85	1 610 395	114,33
Juin	80,00	72,35	1 378 635	103,02
Juillet	78,75	72,00	1 025 019	77,43
Août	78,50	71,10	1 099 600	82,38
Septembre	74,40	67,85	1 742 785	124,22
Octobre	70,25	66,00	1 458 667	99,60
Novembre	70,10	62,05	1 610 900	105,75
Décembre	64,40	60,50	1 416 074	88,06
			18 402 658	1 230,04

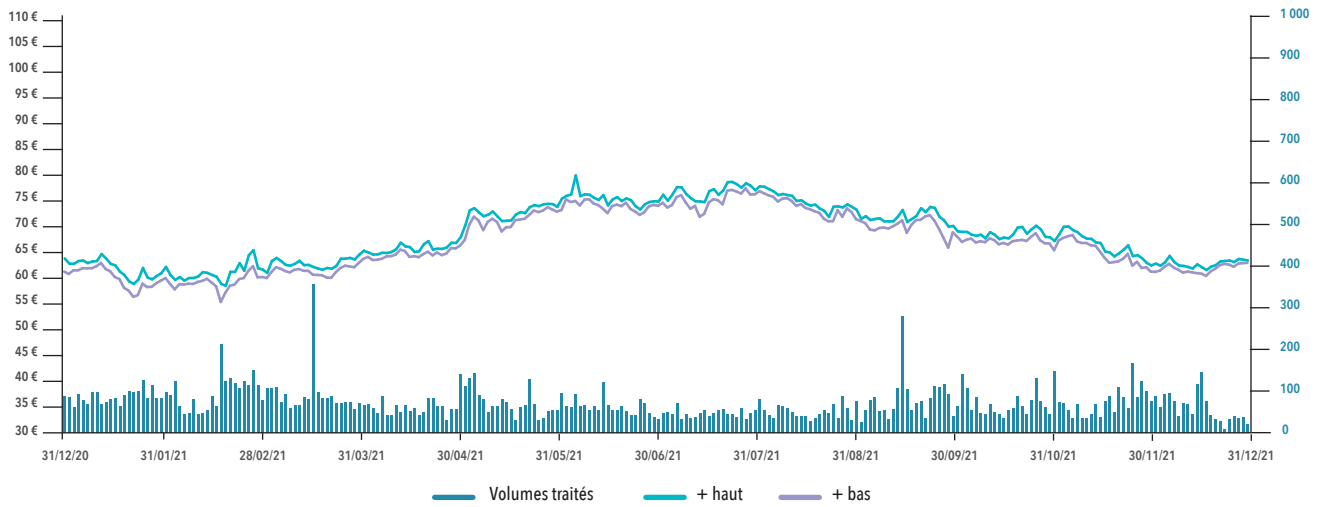
(Sources : Euronext/Bloomberg)

ÉVOLUTION 2021 DU COURS DE BOURSE D'ICADE ET VOLUMES DE TITRES ÉCHANGES SUR EURONEXT (en milliers de titres)

Évolution Icade - EPRA Europe - SIIC France - SBF 120 du 31/12/2020 au 31/12/2021 (Base 100 cours d'Icade au 31/12/2020)



Évolution du volume de titres échangés (en milliers de titres)



3. Actionnariat des salariés

Poursuivant sa volonté d'associer plus étroitement les salariés à la performance d'Icade et de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe quel que soit leur niveau de responsabilité, Icade s'est engagée

dans différents programmes d'actionnariat salariés comprenant un plan d'épargne Groupe avec un FCPE d'actionnariat salarié, des attributions gratuites d'actions et des actions de performance.

3.1. Plan d'épargne Groupe

Sont bénéficiaires du plan d'épargne Groupe les salariés de l'UES Icade, ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le groupe Icade.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs FCPE, dont quatre multi-entreprises et le fonds Icade.

Le FCPE Icade Action représente 30,4 % des en-cours investis dans le PEG et 50,9 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2021, le FCPE Icade Action regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 212 947 titres, soit 0,28 % du capital.

Au 31 décembre 2021, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

3.2. Plans d'actions gratuites et plans d'actions de performance

3.2.1. Plan d'actions gratuites et plan de performance 2018

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade des 18 octobre 2018 et 22 novembre 2018 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion). Un plan d'attribution d'actions gratuites à l'attention de l'ensemble des salariés et un plan d'attribution d'actions de performance ont été mis en œuvre.

L'attribution de 40 actions à chacun des salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 30 septembre 2018 est devenue définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de deux ans, courant à compter du 18 octobre 2018 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires sont devenus propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières sont inscrites nominativement sur un compte. Ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite « de conservation » d'une durée d'un an.

L'attribution d'actions de performance aux dirigeants (membres du comité exécutif et coordination hors Directeur général) et aux cadres managers désignés de 2018 est devenue définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de deux ans, courant à compter du 3 décembre 2018 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade et de l'atteinte de conditions de performance appréciées par deux critères :

- **critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone. Ce critère portait sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées et n'a pas été atteint ;
- **critère 2** : la performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de TSR (ANR) au 30 juin 2020 sur deux ans par rapport au TSR (ANR) au 30 juin 2018. Ce critère portait sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées et a été atteint à 80 %.

Les objectifs énoncés par ces deux conditions de performance ayant été partiellement atteints, 40 % des actions soumises à ces critères ont été définitivement attribuées.

3.2.2. Plan d'actions de performance 2019

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 21 novembre 2019 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des membres du comité exécutif (hors Directeur général), du comité de coordination et des cadres « clés ». Cette

attribution est devenue définitive à la fin d'une période d'acquisition des droits, d'une durée de deux ans, courant à compter du 3 décembre 2019 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade et de l'atteinte de conditions de performance appréciées par deux critères :

- **critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone. Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Les actions de performance ont été acquises en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADÉ PAR RAPPORT À L'INDICE FTSE EPRA/NAREIT EURO ZONE

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone	Strictement inférieur à (1,5) %	≥ (1,5) % et < (0,5) %	≥ (0,5) % à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < + 1 %	≥ + 1 % et ≤ + 1,5 %	Strictement supérieur à + 1,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Ce critère a été évalué sur une période de deux ans. Le calcul a été effectué en base 100 sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Icade et la moyenne des 20 derniers cours de l'indice au 31 octobre 2019 et au 29 octobre 2021 (arrêté à fin octobre 2021 afin de permettre l'élaboration des calculs) ;

- **critère 2** : la performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de TSR (ANR) au 30 juin 2021 sur deux ans par rapport au TSR (ANR) au 30 juin 2019. Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR (ANR)

Évolution du TSR moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 30 juin 2019 et au 30 juin 2021)	Strictement inférieur à + 3 %	≥ + 3 % et < + 4,5 %	≥ + 4,5 % et < + 6 %	≥ 6 % et < + 8,1 %	≥ à 8,1 % et ≤ + 9,5 %	Strictement supérieur à + 9,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Ce critère a été apprécié à l'issue de la période d'arrêté semestriel de juin 2021 afin de permettre l'élaboration des calculs.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires sont devenus propriétaires des actions qui leur ont été attribuées et ces dernières sont inscrites nominativement sur un compte. À compter de la date d'attribution définitive, ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite « de conservation » d'une durée d'un an.

Les objectifs énoncés par ces deux conditions de performance ayant été partiellement atteints, 33 % des actions soumises à ces critères ont été définitivement attribuées.

3.2.3. Plan d'actions gratuites et plan de performance 2020

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 20 novembre 2020 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion). Un plan d'attribution d'actions gratuites à l'attention de l'ensemble des salariés et un plan d'attribution d'actions de performance ont été mis en œuvre.

L'attribution de 30 actions à chacun des salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 31 octobre 2020 ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de deux ans, courant à compter du 3 décembre 2020 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. Ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite « de conservation » d'une durée d'un an.

L'attribution d'actions de performance aux dirigeants (membres du comité exécutif et coordination hors Directeur général) et aux cadres managers désignés de 2020 deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de deux ans, courant à compter du 3 décembre 2020 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade et de l'atteinte de conditions de performance appréciées par deux critères :

- **critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK) conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADÉ PAR RAPPORT À L'INDICE EPRA EUROPE (HORS UK)

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK	Strictement inférieur à (1,5) %	≥ (1,5) % et < (0,5) %	≥ (0,5) % à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < + 1 %	≥ + 1 % et ≤ + 1,5 %	Strictement supérieur à + 1,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Ce critère sera apprécié sur une période de deux ans afin de réaliser les calculs de l'acquisition prévue en décembre 2022. Le calcul sera effectué en base 100 sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Icade et la moyenne des 20 derniers cours de l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) du 4 novembre 2020 au 4 novembre 2022 ;

- **critère 2** : la performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA) entre le 30 juin 2020 et le 30 juin 2022. Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR ANR (NTA)

Évolution du TSR ANR (NTA) moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 30 juin 2020 et au 30 juin 2022)	Strictement inférieur à + 3 %	≥ + 3 % et < + 4,5 %	≥ + 4,5 % et < + 6 %	≥ 6 % et ≤ + 8,1 %	Strictement supérieur à + 8,1 %
% d'actions délivrées	0 %	50,0 %	75,0 %	100 %	115 %

Ce critère sera apprécié à l'issue de la période d'arrêtés semestriels de juin 2022 afin de réaliser les calculs de l'acquisition prévue en décembre 2022.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. À compter de la date d'attribution définitive, ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite « de conservation » d'une durée de deux ans.

3.2.4. Plan d'actions de performance 2021

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 29 juin 2021 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites pour le Directeur général d'Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES. Cette attribution ne deviendra définitive qu'au terme d'une

période d'acquisition, d'une durée de deux ans, courant à compter du 1^{er} juillet 2021 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade et de l'atteinte de conditions de performance appréciées par deux critères :

- **critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'index EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur **50 %** de l'attribution cible.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK) conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADÉ PAR RAPPORT À L'INDICE EPRA EUROPE (HORS UK)

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK	Strictement inférieur à (1,5) %	≥ (1,5) % et < (0,5) %	≥ (0,5) % à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < + 1 %	≥ + 1 % et ≤ + 1,5 %	Strictement supérieur à + 1,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Le calcul sera effectué en base 100 au 10 juin 2023, sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Icade et la moyenne des 20 derniers cours de l'index EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) au 10 juin 2021 et au 10 juin 2023 ;

- **critère 2** : la performance opérationnelle et financière par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA). Ce critère porte sur **50 %** de l'attribution cible.

Ce pourcentage dépend de la moyenne de l'objectif TSR ANR (NTA) du Groupe sur deux ans.

Le niveau d'atteinte de l'objectif défini par ce critère sera apprécié comme suit sur la base des comptes entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022.

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR ANR (NTA)

Évolution du TSR ANR (NTA) moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 30 juin 2020 et au 30 juin 2022)	Strictement inférieur à + 4 %	≥ + 4 % et < + 4,9 %	≥ + 4,9 % et < + 5,9 %	≥ + 5,9 % et < + 8,0 %	Strictement supérieur à + 8,0 %
% d'actions délivrées	0 %	25,0 %	50,0 %	100 %	115 %

Ce critère sera apprécié à l'issue de la période d'arrêté annuel de décembre 2022 afin de réaliser les calculs de l'acquisition.

À l'issue de cette période d'acquisition, le bénéficiaire deviendra propriétaire des actions qui lui ont été attribuées et il sera inscrit nominativement sur un compte. À compter de la date d'attribution définitive, il ne pourra céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite « de conservation » d'une durée de deux ans.

À l'expiration de la période de conservation, compte tenu de la qualité de Directeur général du bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1, II du Code de commerce, le bénéficiaire sera tenu de conserver au nominatif pendant toute la durée de ses fonctions de mandataire social 20 % des actions de performance définitivement attribuées à la date d'attribution définitive.

3.2.5. Synthèse des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur

Les caractéristiques de l'ensemble des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur et mis en place par Icade, figurent dans le tableau ci-dessous.

	Plan 1-2018	Plan 2-2018	Plan 1-2019	Plan 1-2020	Plan 2-2020	Plan 1-2021
Date d'assemblée générale	25/04/2018	25/04/2018	25/04/2018	25/04/2018	25/04/2018	23/04/2021
Date de conseil d'administration	18/10/2018	03/12/2018	21/11/2019	20/11/2020	20/11/2020	29/06/2021
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(d)	745 357 ^(d)	745 357 ^(d)	745 357 ^(d)	745 357 ^(d)	762 645 ^(d)
Nombre total d'actions attribuées initialement	44 800	52 660	8 918	32 910	65 542	1 649
Nombre total d'actions pouvant être acquises (I)	44 800 ^(e)	21 064	8 918	32 910 ^(b)	65 542	1 649
- par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux		11 360	7 170		13 878	
- par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux		41 300	1 748		51 664	
- par les mandataires sociaux ^(e)						1 649
Nombre total de bénéficiaires	1 120	218	24	1 097	245	1
Date d'attribution	18/10/2018	03/12/2018	03/12/2019	03/12/2020	03/12/2020	01/07/2021
Date d'acquisition	19/10/2020	04/12/2020	04/12/2021	04/12/2022	04/12/2022	02/07/2023
Date de fin de période de conservation	18/10/2021	03/12/2022	03/12/2022	03/12/2023	03/12/2024	01/07/2025
Prix d'attribution	77,32 € ⁽ⁱ⁾	73,16 € ^(g)	89,55 € ⁽ⁱ⁾	60,61 € ^(k)	60,61 € ^(k)	60,61 € ^(k)
Acquisition soumise à une condition de présence à la date d'acquisition	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Acquisition soumise à des conditions de performance	non	oui	oui	non	oui ^(h)	oui ^(h)
Actions annulées (II)	8 720	3 832	756	3 090	2 766	
Actions acquises (III)	36 080	17 232	2 715	60 ^(j)	136 ^(j)	
- par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux		4 126	2 305			
- par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux		13 106	410			
- par les mandataires sociaux ^(e)						
Actions restantes au 31/12/2021 (IV) = (I) - (II) - (III)	0	0	0	29 760	62 640	1 649

(a) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, chacun de ces deux critères portant sur 50 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(b) Soit 30 actions par collaborateur en CDI présent au 31 octobre 2020 et toujours présent au jour de l'attribution.

(c) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture, avant le 3 décembre 2020.

(d) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « Le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser 1 % du capital social au jour de la décision d'attribution. [...] Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente assemblée. »

(e) Soit 40 actions par collaborateur en CDI présent au 30 septembre 2018 et toujours présent au jour de l'attribution.

(f) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture, avant le 18 octobre 2018.

(g) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture, avant le 3 décembre 2018.

(h) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par le bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, chacun de ces deux critères portant sur 50 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(i) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture, avant le 3 décembre 2019.

(j) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

(k) La moyenne arithmétique des cours de Bourse de l'action Icade sur une période de 12 mois précédant le 25 juin 2021.

3.3. Les options de souscription d'actions – historique des attributions et informations

Aucun plan d'options de souscription d'actions n'a été mis en place au cours de l'exercice 2021.

Le dernier plan mis en place par Icade le 3 mars 2011 est arrivé à échéance le 3 mars 2019.

Par ailleurs, lors de l'acquisition de la société ANF le 23 octobre 2017 suivie de la fusion-absorption d'ANF dans Icade le 1^{er} juillet 2018, les plans d'attribution d'options de souscription d'actions, mis en place par le directoire des 14 décembre 2009, 15 décembre 2010, 22 décembre 2011, 2 avril 2013, 23 juin 2014 et 12 novembre 2014 ont été transformés en plan d'attribution d'actions Icade en appliquant le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion (3 actions Icade pour 11 actions ANF).

3.4. Les attributions d'actions gratuites

3.4.1. Plan 1-2018 et plan 2-2018 d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 18 octobre 2018 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion).

Les principales caractéristiques de ces plans 1-2018 et 2-2018 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2018

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	44 800
Nombre total d'actions pouvant être acquises	44 800 soit 40 actions par collaborateur présent en CDI au 30 septembre 2018 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 120
Date d'acquisition	19 octobre 2020
Date de cession	19 octobre 2021
Prix d'attribution	77,32 euros ^(b)
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	8 720
Actions acquises	36 080
Actions restantes au 31/12/2021	0

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 18 octobre 2018.

Plan 2-2018

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	52 660
Nombre total d'actions pouvant être acquises	21 064 (sur la base de l'atteinte des critères de performance) dont 11 360 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 9 704 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	218
Date d'acquisition	4 décembre 2020
Date de cession	4 décembre 2022
Prix d'attribution	73,16 euros ^(b)
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition et que l'évolution du TSR (ANR) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	3 832
Actions acquises	17 232
Actions restantes au 31/12/2021	0

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 décembre 2018.

3.4.2. Plan 1-2019 d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 21 novembre 2019 a arrêté un plan d'attribution d'actions de performance au bénéfice des nouveaux membres du comité exécutif, comité de coordination et cadres « clés » de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion).

Les principales caractéristiques de ce plan 1-2019 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2019

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	8 918
Nombre total d'actions pouvant être acquises	8 918 dont 7 170 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 1 748 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	24
Date d'acquisition	4 décembre 2021
Date de cession	4 décembre 2022
Prix d'attribution	89,55 euros ^(b)
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition et que l'évolution du TSR (ANR) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	756
Actions acquises	2 715
Actions restantes au 31/12/2021	0

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 décembre 2019.

3.4.3. Plan 1-2020 et plan 2-2020 d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 20 novembre 2020 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Management, SMDH, Icade Promotion), salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 31 octobre 2020.

Les principales caractéristiques de ces plans 1-2020 et 2-2020 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2020

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	32 910
Nombre total d'actions pouvant être acquises	32 910 soit 30 actions par collaborateur présent en CDI au 31 octobre 2020 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 097
Date d'acquisition	4 décembre 2022
Date de cession	4 décembre 2023
Prix d'attribution	60,61 euros ^(b)
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition.
Actions annulées	3 090
Actions acquises	60 ^(c)
Actions restantes au 31/12/2021	29 760

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 décembre 2020.

(c) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

Plan 2-2020

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	65 542
Nombre total d'actions pouvant être acquises	65 542 dont 13 878 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 51 664 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	245
Date d'acquisition	4 décembre 2022
Date de cession	4 décembre 2024
Prix d'attribution	60,61 euros ^(b)
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition et que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	2 766
Actions acquises	136 ^(c)
Actions restantes au 31/12/2021	62 640

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 7 novembre 2016.

(c) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

3.4.4. Plan 1-2021 d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 29 juin 2021 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites pour le Directeur général de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES.

Les principales caractéristiques de ce plan 1-2021 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2021

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 645 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	1 649
Nombre total d'actions pouvant être acquises	1 649
Nombre total de bénéficiaires	1
Date d'acquisition	2 juillet 2023
Date de cession	2 juillet 2025
Prix d'attribution	60,61 euros ^(b)
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	0
Actions acquises	0
Actions restantes au 31/12/2021	1 649

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Moyenne des cours des 12 derniers mois, avant le 26 juin 2021.

3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non mandataires sociaux durant l'exercice

Lors de l'acquisition de la société ANF le 23 octobre 2017 suivie de la fusion-absorption d'ANF dans Icade le 1^{er} juillet 2018, les plans d'attribution d'options de souscription d'actions mis en place par le directoire des 14 décembre 2009, 15 décembre 2010, 22 décembre 2011, 2 avril 2013, 23 juin 2014 et 12 novembre 2014 ont été transformés en plan d'attribution d'actions Icade en appliquant le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion (3 actions Icade pour 11 actions ANF).

Ci-après, le détail des options de souscription exercées par les salariés non mandataires sociaux durant l'exercice :

Date à laquelle les options ont été consenties

Attribution et exercice des options de souscription aux salariés et anciens salariés non mandataires sociaux (information globale)

Attribution (ANF) du 14 décembre 2009	28 495
Prix de souscription	82,60 €
Attribution (ANF) du 15 décembre 2010	4 950
Prix de souscription	82,89 €
Attribution (ANF) du 22 décembre 2011	1 384
Prix de souscription	78,86 €
Attribution (ANF) du 2 avril 2013	1 477
Prix de souscription	79,89 €
Attribution (ANF) du 23 juin 2014	3 600
Prix de souscription	87,47 €

Options de souscription d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers durant l'exercice

Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées

Prix moyen pondéré

Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale).

-

Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale).

450 87,47 €

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation

Icade	2019	2020	2021
Dividende proposé par l'AGO annuelle au titre de l'exercice (en millions d'euros) ^(a)	298,9	298,9 ^(e)	320,2 ^{(b)(g)}
Dividende distribué/action (en euros)	4,01	4,01 ^(f)	4,20 ^(h)
Nombre d'actions (y compris actions autodétenues)	74 535 741 ^(c)	74 535 741 ^(c)	76 234 545 ^(d)
Nombre d'actions (déduction faite des actions autodétenues)	73 941 710 ^(c)	73 995 472 ^(c)	75 691 991 ^(d)

(a) Y compris actions autodétenues.

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

(c) Nombre d'actions à la date de l'AGO annuelle d'approbation des comptes de l'exercice.

(d) Nombre d'actions au 31 décembre 2021 à minuit.

(e) Dont 0,9 million d'euros prélevés sur le boni de fusion et 147,9 millions d'euros prélevés sur la prime de fusion.

(f) Dont 0,01 euro prélevé sur le boni de fusion et 1,98 euro prélevé sur la prime de fusion.

(g) Dont 79,3 millions d'euros prélevés sur la prime de fusion.

(h) Dont 1,04 euro prélevé sur la prime de fusion.

4.2. Obligation du régime SIIC et distribution

Le ratio d'activités non éligibles au régime SIIC dans le bilan de la société mère s'élève à 8,84 % au 31 décembre 2021.

Le résultat net comptable 2021 d'Icade s'élève à 239,0 millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 317,6 millions d'euros.

Cette base fiscale se décompose sur les différents secteurs de la façon suivante :

- 8,6 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % ;
- 239,8 millions d'euros de résultat des cessions, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 70 % à réaliser avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;

- 89,4 millions d'euros de dividendes des filiales SIIC, exonérés et soumis à une obligation de distribution de 100 % ;
- 20,2 millions d'euros de résultat taxable non soumis aux obligations de distribution.

Ces résultats génèrent une obligation de distribution d'un montant de 265,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2021, ainsi ventilée :

- 8,2 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 95 %) ;
- 167,8 millions d'euros au titre des cessions (obligation de 70 %) ;
- 89,4 millions d'euros au titre des dividendes de filiales SIIC (obligation de 100 %).

(en millions d'euros)	Résultat fiscal		Obligation de distribution		Résultat fiscal		Obligation de distribution	
	31/12/2021	%	Montant	31/12/2020	%	Montant		
Résultat courant de l'activité SIIC	8,6	95 %	8,2	76,1	95 %	72,3		
Résultat des cessions	239,8	70 %	167,8	(0,6)	70 %	-		
Dividende des filiales SIIC	89,4	100 %	89,4	93,7	100 %	93,7		
Résultat taxable	(20,2)	0 %	-	(3,5)	0 %	-		
TOTAL	317,6		265,4	165,8		166,0		
Limitation des obligations au résultat exonéré			NA			NA		
Reprise des obligations de distribution de sociétés absorbées			NA			NA		
TOTAL	317,6		265,4	165,8		166,0		

Il sera proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 4,20 euros par action à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sur la base des actions existantes au 31 décembre 2021, soit 76 234 545 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 320,2 millions d'euros.

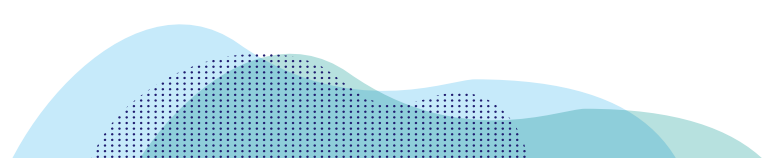
Le versement du dividende en deux tranches sera proposé à l'assemblée générale mixte du 22 avril 2022, sous la forme d'un acompte de 2,10 euros par action versé en mars et du solde de 2,10 euros par action versé en juillet.

	31/12/2021	31/12/2020
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice^(a)	320,2	298,9
<i>Dont dividende courant</i>	240,9	150,1
<i>Dont boni de fusion</i>	0,0	0,9
<i>Dont prime de fusion</i>	79,3	147,9
Dividende distribué/action (en euros)^(a)	4,20	4,01
<i>Dont dividende courant</i>	3,16	2,01
<i>Dont boni de fusion</i>	0,00	0,0
<i>Dont prime de fusion</i>	1,04	2,0

(a) Le nombre d'actions retenu est le nombre de titres composant le capital soit 76 234 545 au 31 décembre 2021.

4.3. Charges non déductibles fiscalement

Le montant global des dépenses et charges non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions des articles 39-4 et 223 quater du Code général des impôts s'élève à 34 837,39 euros au titre de l'exercice écoulé.





Fresque Horizon, ALBER -
Parc Icade du Pont de Flandre, Paris

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	370	3. TABLES DE CONCORDANCE	371
2. PERSONNES RESPONSABLES	370	3.1. Table de concordance avec les rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen délégué n° 2019/980	371
2.1. Personne responsable du document	370	3.2. Table de concordance du rapport financier annuel	374
2.2. Attestation du responsable du document	370	4. GLOSSAIRE	376
2.3. Responsables du contrôle des comptes	370		
2.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2021	370		
2.5. Responsable de l'information financière	370		

1. Documents accessibles au public

Le présent document d'enregistrement universel est disponible sans frais auprès de la direction de la communication financière et des relations investisseurs de la Société sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante : 27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux.

Il est également disponible sur le site internet de la Société (www.icade.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site internet de la Société, les documents suivants :

- ▣ les statuts de la Société ;
- ▣ les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport annuel.

2. Personnes responsables

2.1. Personne responsable du document

Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade.

2.2. Attestation du responsable du document

J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion, dont une table de concordance figure en page 374, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 24 mars 2022

Olivier Wigniolle

Directeur général

2.3. Responsables du contrôle des comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

RCS n° 672 006 483 Nanterre

Représentée par Lionel Lepetit

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de renouvellement : 25 avril 2018

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Mazars

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Tour Exaltis
61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

RCS n° 784 824 153 Nanterre

Représentée par Gilles Magnan

Date de première nomination : 22 mars 2006

Date de renouvellement : 24 avril 2019

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

2.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2021

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est présenté dans la note 13 de l'annexe aux états financiers consolidés au paragraphe 13.4 (chapitre 6 du présent document d'enregistrement universel).

2.5. Responsable de l'information financière

Olivier Wigniolle

Directeur général

27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux

Téléphone : 01 41 57 70 01

olivier.wigniolle@icade.fr

Victoire Aubry

Membre du comité exécutif en charge des finances, des systèmes d'information et de l'environnement de travail

27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux

Téléphone : 01 41 57 70 12

victoire.aubry@icade.fr

3. Tables de concordance

3.1. Table de concordance avec les rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen délégué n° 2019/980

La table de concordance ci-dessous permet d'identifier dans le présent document les informations mentionnées par les différentes rubriques du schéma du document d'enregistrement universel prévu par l'annexe II.

Informations	Chapitres	Pages
1 Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Personnes responsables de l'information	Chap. 9	370
1.2 Attestation du responsable	Chap. 9	370
1.3 Déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Chap. 7	344
1.4 Informations provenant de tiers	Chap. 7	344
1.5 Déclaration relative à l'autorité compétente d'approbation du document	NA	1
2 Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Chap. 9	370
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	NA	-
3 Facteurs de risques	Chap. 4	179 à 190
4 Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	Chap. 8	348
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société et identifiant d'entité juridique	Chap. 8	348
4.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	Chap. 8	348
4.4 Siège social, forme juridique et réglementation s'appliquant à la Société	Chap. 8	348
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 4 à 39 ; chap. 2 p. 62, 64, 73, 83
5.2 Principaux marchés	Chap. 2	65-66 ; 74-75 ; 84-85
5.3 Événements importants dans le développement des activités de la Société	Chap. 1 ; chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 4 à 39 ; chap. 2 p. 61 chap. 6 p. 245-246
5.4 Description de la stratégie et des objectifs	Chap. 1	4 à 39
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	NA	-
5.6 Éléments fondant la déclaration de l'émetteur s'agissant de sa position concurrentielle	Chap. 2	65-66 ; 74-75 ; 84-85
5.7 Investissements		
5.7.1 Description des principaux investissements ayant été réalisés par la Société	Chap. 2	68-69, 77 à 79
5.7.2 Description des investissements de la Société en cours de réalisation et leur localisation géographique et aux investissements que la Société projette de réaliser	Chap. 2	68-69, 77 à 79
5.7.3 Fournir des informations concernant les entreprises et coentreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats	Chap. 6	275 et 287 à 295
5.7.4 Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Chap. 3	173-174
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description du Groupe	Chap. 1	4
6.2 Liste des filiales importantes	Chap. 6	287 à 295

Informations	Chapitres	Pages
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Exposé de l'activité pour les périodes présentées	Chap. 1, chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 16 à 19 ; chap. 2 p. 48 à 98 chap. 6 p. 245-246
7.1.2 Explications sur les perspectives futures de développement et sur les activités de R&D	Chap. 2	61, 68, 79, 90-91
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Événements ayant impacté le revenu d'exploitation de l'émetteur	Chap. 1, chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 16 à 18 ; chap. 2 p. 62, 68 à 72, 79 à 82, 85 à 90 ; chap. 6 p. 245-246
7.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net et/ou des produits nets	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 62, 68 à 72, 79 à 82, 85 à 90 ; chap. 6 p. 245-246
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations portant sur les capitaux de la Société	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 239, 264, 317-318 chap. 8 p. 350 à 354
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Chap. 6	238
8.3 Informations portant sur les conditions d'emprunt et la structure financière de l'émetteur	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 56 à 61 ; chap. 6 p. 256 à 263
8.4 Informations relatives à l'existence d'éventuelles restrictions affectant l'utilisation des capitaux et pouvant avoir un impact sur l'émetteur	Chap. 2 ; chap. 6 et chap. 8	Chap. 2 p. 61 ; chap. 6 p. 262, 284 ; chap. 8 p. 354
8.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour que la Société puisse respecter ses engagements	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 56 à 61 ; chap. 6 p. 256 à 263, 286
9 Environnement réglementaire		
9.1 Présentation des facteurs et stratégie économique, gouvernementale, budgétaire, monétaire ou politique ayant eu un impact ou pouvant avoir un impact sur les opérations de l'émetteur	Chap. 4 et chap. 8	Chap. 4 p. 182-183 ; chap. 8 p. 348
10 Informations sur les tendances		
10.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice Changement significatif dans la performance financière de la société	Chap. 1 et chap. 6	Chap. 1 p. 16-17 ; chap. 6 p. 286
10.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 61 ; chap. 6 p. 286
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	-
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Chap. 1 et chap. 5	Chap. 1 p. 40 à 43 ; chap. 5 p. 193 à 220
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	Chap. 5 et chap. 8	Chap. 5 p. 232 ; chap. 8 p. 354
13 Rémunération et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Chap. 5 et chap. 6	Chap. 5 p. 220 à 228 ; chap. 6 p. 283, 320
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Chap. 5	227
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	Chap. 5	194
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	NA	-
14.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des nominations et des rémunérations	Chap. 5	212 à 214
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Chap. 5	192
14.5 Impacts potentiels sur la gouvernance, incluant tout changement dans le conseil ou la composition des comités	Chap. 5	194
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés	Chap. 3 et chap. 6	Chap. 3 p. 157-158 ; chap. 6 p. 283, 319
15.2 Participations et stock-options	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 282, 321 ; chap. 8 p. 357 à 365
15.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Chap. 8	357 à 365

Informations	Chapitres	Pages
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Chap. 1 et chap. 8	Chap. 1 p. 4 ; chap. 8 p. 354
16.2 Existence de droits de vote différents	NA	
16.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 283 ; chap. 8 p. 352
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Chap. 8	354
17 Opérations avec des apparentés		
17.1 Détail des transactions avec les parties liées	Chap. 6	283-284
18 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	Chap. 6	236 à 295 et 300 à 327
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	NA	
18.3 Audit des informations financières historiques annuelles	Chap. 6	296 et 328
18.4 Informations financières pro forma	NA	
18.5 Politique en matière de dividendes	Chap. 8	366-367
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Chap. 4	190
18.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	NA	
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social		
19.1.1 Montant du capital souscrit et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Chap. 8	350 à 354
19.1.2 Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital	NA	
19.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom ou par ses filiales	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 264 et 317 ; chap. 8 p. 350-351
19.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	NA	
19.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	NA	
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	NA	
19.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Chap. 8	352
19.2 Actes constitutifs et statuts		
19.2.1 Description de l'objet social de l'entreprise et n° de RCS	Chap. 8	348
19.2.2 Description des droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	Chap. 8	348 à 354
19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement du contrôle de l'émetteur	Chap. 8	354
20 Contrats importants	Chap. 2	100
21 Documents disponibles	Chap. 9	370

3.2. Table de concordance du rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.

3.2.1. Rapport financier annuel

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du Règlement AMF)	Document d'enregistrement universel
1. Comptes consolidés	Chap. 6 p. 236 à 295
2. Comptes annuels	Chap. 6 p. 300 à 327
3. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et les comptes annuels	Chap. 6 p. 296 à 299 et p. 328 à 331
4. Rapport de gestion Voir la table de concordance spécifique ci-dessous	
5. Honoraires des contrôleurs légaux	Chap. 6 p. 286 et 326

3.2.2. Rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

La table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion tels que requis notamment par les articles L. 225-100 et suivants, L. 232-1, L. 22-10-34 et suivants, II et R. 225-102 et suivant du Code de commerce ainsi que celle relatives au rapport sur le gouvernement d'entreprise (informations visées par l'article L. 225-37 et suivants et L. 22-10-8, L. 22-10-9 et L. 22-10-10 du Code de commerce figurant dans la section spécifique du rapport de gestion dédiée au gouvernement d'entreprise).

Éléments requis	Chapitre	Pages
1. Situation et activité du Groupe		
1.1 Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 4 à 39 ; chap. 2 p. 48 à 98
1.2 Indicateurs clés de performance de nature financière	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 4, 16 à 19 ; chap. 2 p. 48 à 98
1.3 Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la Société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Chap. 1 et chap. 3	Chap. 1 p. 16-17 ; chap. 3 p. 148 à 159
1.4 Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	Chap. 2	61
1.5 Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Chap. 1 et chap. 8	Chap. 1 p. 4 ; chap. 8 p. 354
1.6 Succursales existantes	NA	
1.7 Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Chap. 6	287 à 295
1.8 Aliénations de participations croisées	NA	
1.9 Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe et perspectives d'avenir	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 16 à 39 ; chap. 2 p. 61
1.10 Activités en matière de recherche et de développement	NA	
1.11 Tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices	Chap. 2	99
1.12 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Chap. 2	99
1.13 Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	NA	
2. Contrôle interne et gestion des risques		
2.1 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	Chap. 4	181 à 187
2.2 Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Chap. 4	181 à 187
2.3 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la Société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Chap. 4	180 et 188
2.4 Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 58-59 ; chap. 6 p. 256 à 259 et 261 à 263
2.5 Dispositif anti-corruption	Chap. 3 et chap. 4	Chap. 3 p. 135-136 ; chap. 4 p. 186-187
2.6 Plan de vigilance et compte-rendu de sa mise en œuvre effective	Chap. 3	135-136

Éléments requis	Chapitre	Pages
3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	Chap. 5 220 à 222
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Chap. 5 223 à 227
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Chap. 5 221
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	NA NA
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Chap. 5 221-222 et 227
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce	NA NA
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société	Chap. 5 228
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne des salariés de la Société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	Chap. 5 228
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la Société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Chap. 5 223 à 225
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au II de l'article L. 225-100 (jusqu'au 31 décembre 2020) puis au I de l'article L. 22-10-34 (à partir du 1 ^{er} janvier 2021) du Code de commerce	Chap. 5 224 à 226
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	NA NA
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	NA NA
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Chap. 5 226-227
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Chap. 5 226-227
Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Chap. 5 195 à 205
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Chap. 5 230
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Chap. 5 231
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale	Chap. 5 216
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil	Chap. 1 et chap. 5 Chap. 1 p. 40-41 chap. 5 p. 193 à 215
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Chap. 5 207-208
3.21	Éventuelles limitations que le conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général	Chap. 5 216
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Chap. 5 192
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Chap. 8 349
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	Chap. 5 230
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	Chap. 5 229-230
4. Actionariat et capital		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Chap. 8 350 à 353
4.2	Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Chap. 8 350-351
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Chap. 8 352, 354, 357 à 365
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	NA
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Chap. 5 229
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Chap. 8 366-367
5. Autres informations		
5.1	Informations fiscales complémentaires	Chap. 8 348 et 367
5.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	NA

4. Glossaire

ANR (actif net réévalué), EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV

L'ANR est déterminé à partir des capitaux propres consolidés part du Groupe de la Société auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes.

Les ANR NDV, NTA et NRV sont déterminés en application des recommandations de l'EPRA :

- **ANR EPRA NDV (net disposal value)** : reflète la part de l'actif net en cas de cession, incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ;
- **ANR EPRA NTA (net tangible assets)** : reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- **ANR EPRA NRV (net reinstatement value)**, dit « de remplacement », droits inclus.

Les ANR par action sont calculés en rapportant les montants au nombre d'actions fin de période de la Société, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Backlog

Chiffre d'affaires HT non encore comptabilisé compte tenu de l'avancement du projet sur l'ensemble des lots actés et réservations non actées, des entités détenues en contrôle exclusif et en part du Groupe pour les coentreprises sous contrôle conjoint.

Définition des acronymes et abréviations utilisés

- Capex (*Capital expenditure*) : dépenses d'investissements
- DI : droits inclus
- Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- HD : hors droits
- ICC : indice du coût de la construction
- ILAT : indice des loyers des activités tertiaires
- IPC : indice des prix à la consommation
- IRL : indice de référence des loyers
- MCO : médecine, chirurgie, obstétrique
- PdG : part du Groupe
- REIT : *real estate investment trust*
- RSA : *residenza sanitaria assistenziali*
- SIIC : société d'investissement immobilier cotée
- SSR : soins de suite et de réadaptation
- VLM : valeur locative de marché

Durée résiduelle ferme des baux (WALB)

Durée ferme de bail restante calculée en prenant en compte la date de prochaine option exerçable de sortie du locataire.

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Immeubles en exploitation

Immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeuble vide faisant l'objet d'une recherche de prospect.

LTV (Loan-to-Value)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine.

Loyer facial annualisé

Loyer contractuel tel que stipulé dans le contrat de bail et exprimé sans prise en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement.

Loyer IFRS annualisé

Loyer contractuel recalculé en prenant en compte les franchises consenties aux locataires et étalées sur la durée ferme du bail afin d'en déterminer un loyer dit « IFRS ».

Loyer net

Revenus locatifs moins les charges et fiscalité sur immeuble non récupérables et non récupérées du fait de la vacance.

Mises en commercialisation

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion ayant obtenu une date de mise en commercialisation effective.

Patrimoine

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs des partenariats qui sont consolidés par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

Périmètre constant

Permet de calculer une variation sur la base de l'ensemble du patrimoine, sans prise en compte des variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons).

Périmètre courant

Permet de calculer une variation sur la base de l'intégralité du patrimoine tel que détenu sur une période ou à une date donnée.

Portefeuille foncier

Valorisation en potentiel du nombre de lots et du chiffre d'affaires TTC des opérations de promotion avec une promesse de vente de terrain signée et non encore mises en commercialisation.

Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la Société, calculé selon les recommandations de l'EPRA. Le résultat net par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers annualisés à une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché). Les immeubles faisant l'objet d'un projet de développement ou de restructuration ne sont pas inclus dans ce calcul.

Total shareholder return boursier (TSRB)

Le TSRB représente le taux de rendement pour un actionnaire sur une période donnée par rapport au cours de l'action intégrant les dividendes reçus.

Total shareholder return ANR (TSR ANR)

Le TSR ANR représente le taux de rendement pour un actionnaire sur une période donnée par rapport à l'ANR intégrant les dividendes reçus.

Taux de rendement du patrimoine

Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux valeurs locatives de marché nettes des surfaces vacantes rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des surfaces louables.

YOC (yield on cost)

Loyers faciaux/prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade.



La version numérique de ce document est conforme aux normes d'accessibilité PDF/UA (ISO 14289-1), WCAG 2.1 niveau AA et RGAA 4.1 à l'exception des critères sur les couleurs. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce à partir de n'importe quel support informatique.

Version e-accessible par DocAcess

En couverture : PCD / GraphicObsession

Crédits photos / Vues d'architectes du Rapport Annuel Intégré/Chapitre 1 : p. 1-2-3 : Pierre Hurtaud - p. 4 : Fernando Javier Urquijo - p. 4-5 : Thomas Raffoux - p. 5 : Organisation des Nations Unies - p. 6-7 : Pierre Hurtaud - p. 8 : Julien Millet - p. 10 : Irène de Rosen - p. 12 : Svend Andersen - p. 13 : Unitone Vector, gmast3r, ma_rish / iStock - p. 14 : Brenac&Gonzalez&Associés / © Sergio Grazia // Alban Gilbert - p. 15 : Tangram Architectes - p. 16 : Brenac&Gonzalez&Associés - p. 20 : AlexeyBlogoodf, Benjamin Lourenço, Chanathip Pedruang/iStock - p. 21 : MIR Architectes // Symbiose by Icade // Maxime Huriez - p. 22 : Mélanie Challe - p. 22-23 : Studio Erick SAILLET - p. 24 : Pierre Hurtaud - p. 25 : Thibaud Carayol / Icade // Philippe Couette / Antoine A - p. 26 : Vertuo - p. 26-27 : Svend Andersen - p. 28 : Dietrich Untertrifaller - Maître Cube - Seuil Architecture // TGTFP - p. 29 : Architecte COSA Colboc Sachet architectures // ORY.architecture - p. 30-31 : Miguel Valente / Ooshot // Svend Andersen - p. 32 : Germain Hazard / Royal Spark // Christophe Cheney : Atelier 2A - p. 33 : Laure Doniol, Directrice des agences Architecte D.P.L.G. & Architecte du Patrimoine & Cité Architecture // BrièreArchitectes - p. 34 : ailleurs.studio, uapS (architecte coordonnateur), ECDM, Brenac&Gonzalez&Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart&Fontana, TN+ (paysagiste) - p. 34-35 : Svend Andersen - p. 36 : Bertrand Perret // Splann_Courtesy Studio Gang - p. 37 : EDENN @ Brenac&Gonzalez&Associés // J.L de Brincat - p. 38-39 : Jean-Baptiste Guiton - p. 38 : Caisse des dépôts - p. 39 : Pierre Hurtaud - p. 40-41 : Irène de Rosen.

Crédits photos / Vues d'architectes des entrées de chapitres : p. 3 : Fernando Javier Urquijo ; p. 47 : Snøhetta, Corinne Vezzoni & associés et HYL ; p. 101 : A+ Architecture et HELLIN SEBBAG ; p. 179 : Alban Gilbert ; p. 191 : UAPS, ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart&Fontana, TN+ ; p. 235 : Sergio Grazia ; p. Miguel Valente - OOSHOT ; p. 347 : Brenac&Gonzalez&Associés ; p. 369 : OSARO_ALBER@FABECOLLAGE.

Crédits photos p. 195 à 205 : Caisse des dépôts, CDC Biodiversité, Frédérique Plas, Jean-Baptiste Guiton, Mikael Lafontan, Arnaud Lombard, Julien Millet, Thomas Raffoux, Thibaut Voisin.

Crédits photos p. 217 à 220 : Irène de Rosen, Julien Millet, Thomas Raffoux.





Des lieux où il fait bon vivre

Immeuble OPEN
27, rue Camille-Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : 01 41 57 70 00
www.icade.fr



@Icade_Officiel



ICADE



@icadeofficiel



Icade



Icade Officiel